



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 347 MAI 2011



WENN WOHNEN IMMER TEURER WIRD

BERLINER

MIETSPIEGEL 2011

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

Layout, Satz und Titel: nmp-grafik

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.04.2011

© 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

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☘ M19

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 Informationsblätter 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 **Berliner Mietspiegeltabelle 2011**
- 5 **Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**
- 6 **Infoschrift Mieterhöhung**
Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2011
- 11 **Steigerung der Bestandsmieten um durchschnittlich 8,34%**
Unterschiedlich starke Mietsteigerungen zeigen soziale Polarisierung
Joachim Oellerich
- 14 **Berliner Mietspiegeltabelle 2011**
Rot-roter Senat verjuxt Standortvorteil preisgünstige Mieten
Kommentar von Gerhard Eichmann
- 14 **Wohnungskrise ist amtlich**
Nur ein kleiner Teil der leer stehenden Wohnungen wird angeboten
Hermann Werle

IN EIGENER SACHE

- 16 **Vorsicht Wohnungsnot!**
Bericht über die Konferenz der Berliner MieterGemeinschaft
Peter Nowak

BERLIN

- 18 **Rot-Rot taucht ab**
Debatte um die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe
Benedict Ugarte Chacón
- 20 **Bauausstellung des Kapitals?**
Die bisherigen Ideen für eine IBA 2020 bleiben diffus
Jutta Blume
- 22 **Kein Denkmal für Wowereit**
Kunstaussstellung als Verbindung von Wahlkampf und Stadtentwicklung
Philipp Mattern

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 24 **Wenn Wohnen zum Alptraum wird**
Steigende Wohnkosten verschärfen Lebensbedingungen der Ärmere
Karin Baumert für die Kampagne gegen Zwangsumzüge
- 25 **Gebremster Bürgeraufstand**
Konflikte beim geplanten Umbau der Kastanienallee
Peter Nowak
- 26 **Wem gehört Kreuzberg?**
Im Chamissokiez wehren sich Mieter/innen gegen Verdrängung
Peter Nowak

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Berliner Mietspiegel, Orientierungshilfe und Sondermerkmale
- 28 Wirksamkeit von Mieterhöhungsverlangen, Berliner Rechtsprechung
- 29 BGH-Urteile zu Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel
- 30 BGH-Urteile zu Mieterhöhungen wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der neue Mietspiegel bringt keine Überraschung. Er wird dem gerecht, was von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und deren oberster Fachfrau Ingeborg Junge-Reyer (SPD) zu erwarten war: kräftige Mietsteigerungen. Doch das ist nicht alles, was die voraussichtlich scheidende Koalition zu bieten hat. Als Abschiedsgeschenk hat sie ein Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau beschlossen, das dessen komplette Beseitigung bedeutet. Es lebe der Markt! Das 19. Jahrhundert, als die Wohnungsversorgung mit katastrophalen Folgen ausschließlich dem Markt überlassen war, ist unsere Zukunft.

Der BBU, der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, hat sich auf seiner Jahreskonferenz mit den jahrelang von der Koalition behaupteten Leerstandszahlen auseinandergesetzt und festgestellt: „Der Leerstand sinkt und sinkt.“ Maren Kern vom BBU-Vorstand berichtete: „In den meisten innerstädtischen Bezirken liegen die Leerstandsquoten jetzt bei unter 3%.“ Eine Leerstandsquote von 3%, darauf muss immer wieder hingewiesen werden, ist die notwendige Fluktuationsreserve. Wenn der Leerstand unter diese Marke sinkt, werden Umzüge aus Mangel an Angeboten schwierig. „Sinkender Wohnungsleerstand, niedriger Neubau, stark wachsende Haushaltszahlen – Berlin ist auf dem Weg in ein Angebotsproblem“, lautet folgerichtig die Diagnose des BBU. „Hierauf kann es nur eine Antwort geben: Vorfahrt für vorausschauende Wohnungspolitik“, lautet die Forderung, die nicht von der Partei Die Linke und nicht von der SPD, sondern vom GdW, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, ausgeht und der sich die Berliner MieterGemeinschaft ohne Abstriche anschließt.

Das MieterEcho möchte darauf hinweisen, dass mit dem im Februar diesen Jahres erfolgten Relaunch unseres Internetauftritts www.bmgev.de nicht nur die Technik und das Layout erneuert, sondern auch die Inhalte weiter verbessert wurden. Wir bieten eine sehr umfangreiche Sammlung von Stichwörtern und Urteilen, vielleicht sogar die größte zurzeit allgemein zugängliche. Ein Besuch lohnt ganz sicher, wenn auch damit die Beratung in den Beratungsstellen nicht ersetzt werden kann.

IHR MIETERECHO

Wir trauern um unseren Delegierten Günter Eggert.

Er verstarb am 18. März 2011 im Alter von 76 Jahren.

Günter Eggert war seit 1992 aktives Mitglied in der Berliner MieterGemeinschaft und hat den Bezirk Hohenschönhausen viele Jahre im Delegiertenrat vertreten.



Viele Probleme der Mieter/innen in Hohenschönhausen waren Günter Eggert aus eigener Erfahrung sehr vertraut. Sein zuverlässiger Einsatz für die Interessen unserer Mitglieder war daher getragen von einer Mischung aus Sachverstand und Einfühlungsvermögen, die Mut und Lust darauf machte, sich erfolgreich zur Wehr zu setzen.

Bei allem kritischen Engagement bewahrte Günter Eggert eine souveräne Gelassenheit und eine feine menschliche Art, die wir sehr vermissen werden.

Berliner MieterGemeinschaft

Berliner Mietspiegeltabelle 2011

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2010)

Netto-Kaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Anmerkungen:

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erheblicher Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 – 29 Mietwerte, ** = 10 – 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,38 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,75 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,90 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,73 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.

Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro/m² monatlich

Modernes Bad – Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen. + 0,11 Euro/m²

Dusche von Badewanne getrennt + 0,19 Euro/m²

Hochwertiger Boden/-belag – Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. + 0,50 Euro/m²

Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Frühjahr 1984) – Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet. – 0,46 Euro/m²

Lage der Wohnung im Souterrain – 0,75 Euro/m²

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

a) Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Wohnfläche	Bezugsfertig	Altbau						Neubau							
		bis 1918	bis 1919-1949	1950-1955	1956-1964	1965-1972	1973-1983 West ^a	1984-1990 West ^a	1973-1990 Ost ^a mit Wandelwohnungen	1991-31.12.2009 ohne Wandelwohnungen					
Ausstattung Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Sondermerkmale			
												Zu-/Abschlag	Spannenwert		
bis unter 40 m ²	A	5,69 4,43 – 7,28	6,33 5,50 – 7,20	4,88 4,69 – 5,18	5,04 4,01 – 6,24	5,07 3,99 – 6,59	6,00* 5,00 – 7,56	6,52** 6,02 – 6,70	7,04 5,10 – 7,97	7,95** 5,89 – 9,97	6,48 5,40 – 8,49	6,80 5,75 – 7,36	7,23 6,04 – 8,95	7,05* 5,51 – 8,37	
	B	6,51* 4,01 – 7,79	6,10 5,02 – 6,70	5,56* 4,66 – 6,16	5,51 4,31 – 6,97	5,16 4,53 – 5,59	6,17 5,61 – 6,75	6,63 5,59 – 8,18	4,95 4,38 – 5,38	5,28 5,03 – 5,72	5,52 4,73 – 6,18	4,49 4,10 – 4,95	4,75 4,36 – 5,09	5,02 4,58 – 5,37	4,33* 3,77 – 4,65
	C	6,08* 5,09 – 7,53	6,43* 5,33 – 6,94	6,16* 4,68 – 7,79	6,25 5,41 – 7,50	7,12 5,91 – 7,98	6,63 5,59 – 8,18	6,63 5,59 – 8,18	4,95 4,38 – 5,38	5,28 5,03 – 5,72	5,52 4,73 – 6,18	4,49 4,10 – 4,95	4,75 4,36 – 5,09	5,02 4,58 – 5,37	4,33* 3,77 – 4,65
40 bis unter 60 m ²	D	3,99* 3,41 – 5,20	3,98** 3,30 – 4,50	4,76 4,40 – 5,30	4,84 4,36 – 5,70	4,48 4,13 – 4,91	6,27** 5,58 – 6,50	7,04 5,10 – 7,97	7,95** 5,89 – 9,97	6,48 5,40 – 8,49	6,80 5,75 – 7,36	7,23 6,04 – 8,95	7,05* 5,51 – 8,37	7,05* 5,51 – 8,37	
	E	4,43** 3,18 – 5,57	5,21 4,37 – 5,93	5,03 4,51 – 5,62	5,22 4,74 – 6,00	5,25 4,80 – 5,50	6,27** 5,58 – 6,50	7,04 5,10 – 7,97	7,95** 5,89 – 9,97	6,48 5,40 – 8,49	6,80 5,75 – 7,36	7,23 6,04 – 8,95	7,05* 5,51 – 8,37	7,05* 5,51 – 8,37	
	F	4,37** 3,92 – 5,00	6,02 5,22 – 7,00	5,70 4,79 – 6,99	5,26 4,65 – 6,09	5,79 5,35 – 6,79	6,68* 5,10 – 7,47	7,95** 5,89 – 9,97	6,48 5,40 – 8,49	6,80 5,75 – 7,36	7,23 6,04 – 8,95	7,05* 5,51 – 8,37	7,05* 5,51 – 8,37	7,05* 5,51 – 8,37	
60 bis unter 90 m ²	G	3,83** 3,29 – 4,39	5,18 4,39 – 5,86	4,55 4,39 – 5,04	4,56 4,08 – 5,10	4,35 3,99 – 4,60	6,11** 5,53 – 6,61	5,72** 4,63 – 6,41	4,49 4,10 – 4,95	4,75 4,36 – 5,09	5,02 4,58 – 5,37	4,33* 3,77 – 4,65	4,58 4,10 – 4,95	4,33* 3,77 – 4,65	
	H	3,89** 3,24 – 4,27	5,05 4,48 – 5,68	5,06 4,56 – 5,71	4,95 4,39 – 5,57	4,96 4,50 – 5,36	6,13* 4,85 – 6,94	6,17** 5,85 – 6,54	4,75 4,36 – 5,09	5,02 4,58 – 5,37	4,33* 3,77 – 4,65	4,58 4,10 – 4,95	4,33* 3,77 – 4,65	4,33* 3,77 – 4,65	
	I	4,13** 2,81 – 5,25	5,89 4,88 – 7,10	5,54 4,68 – 7,10	5,51 4,65 – 6,48	6,00 5,48 – 6,85	6,89* 5,83 – 8,04	7,27* 6,21 – 8,88	5,02 4,58 – 5,37	4,33* 3,77 – 4,65	4,58 4,10 – 4,95	4,33* 3,77 – 4,65	4,58 4,10 – 4,95	4,33* 3,77 – 4,65	4,33* 3,77 – 4,65
90 m ² und mehr	J	2,82** 2,58 – 3,34	4,66 3,04 – 5,82	5,63* 5,04 – 5,99	5,74** 4,86 – 6,30	4,10 3,91 – 4,34	6,66 6,00 – 7,78	7,15 5,50 – 8,65	4,58 4,32 – 5,00	4,94* 4,45 – 5,14	8,19 6,01 – 10,23	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	
	K	3,17** 2,92 – 3,43	5,07 4,48 – 5,82	6,16* 4,80 – 8,04	6,99* 5,12 – 8,20	6,87* 4,47 – 7,74	8,11* 6,16 – 9,28	7,36 6,32 – 8,37	4,94* 4,45 – 5,14	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	
	L	3,76* 2,90 – 6,00	5,47 4,66 – 7,08	6,16* 4,80 – 8,04	6,99* 5,12 – 8,20	6,87* 4,47 – 7,74	8,11* 6,16 – 9,28	7,36 6,32 – 8,37	4,94* 4,45 – 5,14	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	8,19 6,32 – 8,37	

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

- Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- Separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht überwiegend gefliest
- Bad mit WC ohne Fenster

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten] nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensors)
- Zweites WC in der Wohnung

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen
- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, moderner Backofen)
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstitution überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage
- Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster
- Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
- Fußbodenheizung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder gefälzte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung] nur wenn Sondermerkmal „Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)“ nicht zutrifft
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) **oder**
- Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m²a)
- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig saniertes/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Concierge
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) **oder**
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

(Anmerkung: Wenn der Energieverbrauchskennwert ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 300 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.)

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011)
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche
- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielfeld bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser

Infoschrift: Mieterhöhung

Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2011



Der § 558 BGB gestattet dem Vermieter, im bestehenden Mietverhältnis von Mieter/innen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein.

Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung eines solchen Mieterhöhungsverlangens geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2011. Der Berliner Mietspiegel 2011 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB.

Er ist kostenlos bei allen Bezirksamtern und bei uns erhältlich.

(Mietspiegel im Internet mit Online-Abfrageservice:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

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



Illustration: nmp

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

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

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate.

Beispiel: Bei Zugang der Mieterhöhung im Juni geht die Überlegungsfrist bis Ende August.

Sonderkündigungsrecht

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Innerhalb der Überlegungsfrist können Sie somit auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wollen. Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats. Beispiel: Zugang des Mieterhöhungsverlangens im Januar, Kündigung bis Ende März zum 31. Mai. Die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

Formelle Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

Der Vermieter kann die Mieterhöhung nicht mündlich verlangen. Er muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen mindestens in Textform mitteilen. Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift. Das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

Es ist nur wirksam, wenn es

- vom Vermieter abgegeben wird (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
- in Textform erklärt wird und die Erklärung den ausgedruckten Namen des Vermieters trägt (bei mehreren Vermietern die Namen aller Vermieter, bei juristischen Personen genügt die Angabe des Namens der juristischen Person (BGH, Urt. v. 7. Juli 2010, AZ: VIII ZR 321/09),
- an alle im Mietvertrag genannten Personen gerichtet ist und auch allen zugeht (Regelungen zur Entgegennahme von Vermietererklärungen im Mietvertrag beachten).

Die Erhöhung der Miete muss in Zahlen (prozentuale Erhöhung genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen begründen, d. h. er muss anhand von für die Mieter/innen überprüfbaren Tatsachen darlegen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (siehe „Ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich sofort (innerhalb einer Woche) beraten!

Ist ein Verwalter oder ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter im Original beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (innerhalb von zehn Tagen nach Zugang) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

Sperrfrist

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

Beispiel: Ihre Miete wurde gemäß § 558 BGB das letzte Mal zum 01.10.2010 erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.10.2011 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren.

Aber: Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen einer Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben

bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt, und zwar auch dann, wenn diese vereinbart wurden.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Der Vermieter darf Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zusehen. Das gilt auch nach Eintritt weiterer Mieter/innen in den Mietvertrag.

Fälligkeit der neuen Miete

Wurde die Jahressperrfrist eingehalten, ist die neue Miete bei einem wirksamen Erhöhungsverlangen ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs folgt.

Beispiel: Zugang am 10.06.2011, neue Miete fällig ab 01.09.2011.

Kappungsgrenze

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete einhalten, sondern auch die Kappungsgrenze des § 558 BGB beachten. Danach darf er die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB (Erhöhungen wegen Modernisierung bzw. gestiegener Betriebskosten) werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmiete

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Miete, die Sie drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt haben (Ausgangsmiete), zugrunde gelegt.

Beispiel: Soll die neue Miete zum 01.09.2011 wirksam werden, ist die Ausgangsmiete die Miete, die sie am 01.09.2008 gezahlt haben.

Zahlen Sie für die (kalten) Betriebskosten neben der Miete monatliche Vorauszahlungen, über die jährlich abgerechnet wird, ist eine Nettomiete vereinbart.

Sind die (kalten) Betriebskosten in der Miete enthalten, ist eine Bruttokaltmiete vereinbart. Die vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%. Eine Überschreitung der Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es auf die zulässige Höhe (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 1.

- 0,75 Euro/qm für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 3.
- 0,90 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 5.
- 0,73 Euro/qm für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Inntoilette. Der Abschlag erfolgt vom entsprechenden Betrag in der Spalte 6.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds. Von diesem Betrag ziehen Sie dann den Abschlag ab.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert im für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dennoch mit dem Berliner Mietspiegel 2011, ist es unwirksam.

Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Der Vermieter muss sein Erhöhungsverlangen mit einem Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Lassen Sie sich in diesen Fällen unbedingt beraten.

Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

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

und zum anderen aufgrund der zusätzlichen Merkmale, die in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgewiesen sind.

Sondermerkmale

Prüfen Sie zunächst, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen. Die Untersuchung des Mietgefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, aus der sich eine höhere oder niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie in einer gesonderten Tabelle.

– Modernes Bad

Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.

+ 0,11 Euro/ qm

– Dusche von Badewanne getrennt

+ 0,19 Euro/qm

– Hochwertiger Boden/-belag

Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.

+ 0,50 Euro/qm

– Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)

Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet.

- 0,46 Euro/qm

– Lage der Wohnung im Souterrain

- 0,75 Euro/qm

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert über- oder der Spannenunterwert unterschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Nun ermitteln Sie, welche zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung auf Ihre Wohnung zutreffen und ob diese sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken.

In Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden) einbeziehen. Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in der Orientierungshilfe nicht zu berücksichtigen.

Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist der Mietspiegeltabelle beigelegt. Die zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude (mit besonderer Berücksichtigung des energetischen Zustands)
- Wohnumfeld

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der für Ihre Wohnung zutreffenden ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Wenn innerhalb einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich ist, heben sie sich gegenseitig auf. Wenn nur ein positives oder negatives Merkmal innerhalb einer Merkmalgruppe vorhanden ist, ist die betreffende Merkmalgruppe positiv oder negativ zu berücksichtigen.

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

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

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

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

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf

eigene Kosten erstmalig Ausstattungen geschaffen, die wohnwerterhöhend sind, z. B. den Boden des Bads erstmalig gefliest, ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig ist eine vorhandene Waschmaschine wohnwerterhöhend, wenn es Ihre eigene ist.

Zulässige Miethöhe

Haben Sie über die Spanneneinordnung den zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie – wie vorstehend ermittelt – noch die Zu- oder Abschläge für die Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

Mietspiegelwert und Nettomiete

Zahlen Sie eine Nettomiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfelds unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettomieten darstellen – also Mieten ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder wegen (teil-)gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er zunächst die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomiete herstellen. Dazu muss er nach Abzug der in der Miete enthaltenen Betriebskosten zunächst die ortsübliche Nettomiete ermitteln und dann die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten wieder hinzurechnen. Das Mieterhöhungsverlangen muss sich auf eine erhöhte Bruttokaltmiete beziehen. Verlangt der Vermieter die Erhöhung auf eine Nettomiete, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam. Vorsicht vor einer (von Ihnen unbeabsichtigten) Umstellung der Mietstruktur! Lassen Sie sich beraten!

Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, sind bei der Berechnung der Mieterhöhung die öffentlichen Mittel grundsätzlich (nach Auffassung des BGH jedoch nicht unbegrenzt) zu berücksichtigen (§ 558 Abs. 5 BGB). Wurde Ihr Haus/Ihre Wohnung mit öffentlichen Mitteln modernisiert, lassen Sie sich beraten!

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

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

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze begrenzt die Mieterhöhung auf 28 Euro und nach dem Mietspiegel wären 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie müssen in dem Beispielfall eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben (siehe „Zustimmen oder nicht?“).

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also bis zum Wirksamwerden der Mieterhöhung. Beachten Sie: Wenn Sie einer Mieterhöhung einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Prüfen Sie vor jeder Entscheidung gründlich, ob ein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorliegt!

Zustimmen oder nicht?

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

Die Zustimmungserklärung ist an keine Form gebunden. Sie können Ihre Zustimmung schriftlich, in Textform, mündlich oder auch konkludent durch Zahlung erklären. Um das Prozessrisiko gering zu halten, sollten Sie zum Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich oder in Textform Ihre Zustimmung abgeben. Verlangt der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung, ist nach der Rechtsauffassung des LG Berlin

(Urt. v. 1. Oktober 2010, AZ: 63 S 496/09) der Mieter zur Abgabe einer schriftlichen Zustimmung verpflichtet. Fordert der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. In diesem Fall ist zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Lassen Sie sich zuvor beraten!

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

Ergibt die Prüfung, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, ob Sie stillschweigend die alte Miete weiterzahlen oder Ihrem Vermieter schreiben.

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, muss der Vermieter Klage auf Zustimmung erheben, falls er die Erhöhung durchsetzen will. Er hat dafür nach Ablauf der Überlegungsfrist drei Monate Zeit.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine Rechte ableiten.

Falle: Die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 Abs. 1 BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dies ist in den überwiegenden Fällen eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!

Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen.

Beim Indexmietvertrag wird die Miethöhe durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie: Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen.

Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (siehe Seite 2) oder unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

Steigerung der Bestandsmieten in Berlin um durchschnittlich 8,34%

Unterschiedlich starke Preissteigerungen in den einzelnen Baualtersklassen des Mietspiegels zeigen soziale Polarisierung *Joachim Oellerich*

Mit Durchschnitten hat es eine eigene Bewandnis. Je nach Standpunkt sagen sie viel oder gar nichts aus. Wenn aber die Bestandsmieten innerhalb von zwei Jahren im Durchschnitt um über 8,34% gestiegen sind, sagt das alles über die Wohnungspolitik, die dafür die Verantwortung trägt. Für den Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit sind steigende Mieten ein positives Zeichen, und diese Auffassung entspricht ihm als Mitglied und Interessenvertreter des Eigentümerverbands Haus und Grund voll und ganz. Und es entspricht auch seiner politischen Zielsetzung, bestimmte Innenstadtquartiere aufzuwerten. „Aber ist es denn so furchtbar, wenn sich die Leute die Mieten selbst leisten können?“, fragt Wowereit, der selbst von Steuergeldern lebt, mit zynisch diskriminierendem Blick auf andere, bescheidenere Transferleistungsempfänger, die er gerne aus den Altbaugebieten verbannt sehen möchte.

Vor zwei Jahren hatte das MieterEcho anlässlich der Mietspiegelverkündung von der Ruhe vor dem Sturm gesprochen. Der Sturm auf dem Wohnungsmarkt ist jetzt spürbar. Bleibt zu hoffen, dass er sich nicht nur negativ auswirkt und die Mieten hoch wirbelt, sondern genügend Kraft hat, die sich fest an ihren Stuhl klammernde Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer wegzublasen.

Die im Mietspiegel vorgenommene Unterteilung der Wohnungen in Baualtersklassen, Wohnungsgröße und Lage gestattet keinen genauen Blick auf konkrete Stadträume. Dennoch lässt sich neben der allgemeinen Steigerung der Mietpreise durch die Betrachtung der Baualtersklassen im Einzelnen wie bereits in früheren Mietspiegeln eine deutliche Tendenz der sozialen Polarisierung ablesen.

Baualtersklasse bis 1918 Halbstandard

Die Altbauwohnungen dieser Gruppe sind nicht mit beiden Elementen des üblichen

Standards, Bad und Sammelheizung, ausgestattet. 115.000 Wohnungen gehörten noch vor zwei Jahren zu diesem Segment. Inzwischen sind sie auf 111.800 zusammengeschmolzen. Da wegen der allgemein sinkenden Kaufkraft der Bedarf an preiswerten Wohnungen unablässig steigt, erhöht sich gerade in diesem Segment die Nachfrage und bewirkt eine überdurchschnittliche Steigerung der ehemals niedrigen Mieten – um 17,5%. Das ist die bei Weitem höchste Steigerung unter allen Segmenten. Bruchbuden zu vermieten beginnt sich wieder zu lohnen.

Die Berliner MieterGemeinschaft hält diese Wohnungen nicht geeignet für ALG-II-Beziehende. In weiten Teilen der Stadt sind Investoren auf der Suche nach Objekten, die sich mit geringem Aufwand modernisieren lassen, und in diesen Beständen lassen sich Miet- und Wertsteigerungen vergleichsweise problemlos realisieren. Hinzu kommt, dass diese Wohnungen zum großen Teil in Gebieten liegen, die von neuen Mittelschichten nachgefragt

werden und entsprechendem Aufwertungsdruck ausgesetzt sind.

Baualtersklasse bis 1918

Die Mietsteigerungen von ca. 10% in diesem Segment zeigen, wie begehrt Altbauwohnungen sind. In der Stadt kursiert zurzeit das Modewort Gentrifizierung. Es wird von der Immobilienbranche als effektives Verkaufsargument eingesetzt für Altbauquartiere, die wirtschaftlich aufgewertet werden. Den Erfolg dieser Strategie spiegeln die steigenden Mietpreise in dieser Baualtersklasse wieder.

Die Investoren reißen sich inzwischen um die Altbauten, modernisieren sie, versuchen sie als Eigentumswohnungen zu verkaufen und reichen, wenn ihnen das nicht vollständig gelingt, die teilverwerteten Objekte an den nächsten Investor weiter. Kein Wunder, dass die Mieten steigen. Die Nachfrage in diesem Bereich wird von den wirtschaftlich erfolgreichen neuen Mittelschichten gespeist.



Fotos: nmp

Bruchbuden zu vermieten lohnt sich wieder: Bei Gebäuden der Baualtersklasse bis 1918 Halbstandard ist eine überdurchschnittliche Mietsteigerung von 17,5% zu verzeichnen.



Die Aufwertung der Altbauquartiere gepaart mit der gestiegenen Nachfrage der Besserverdienenden nach sanierten Gründerzeitwohnungen hat die Mietpreise in diesem Segment um satte 10% in die Höhe getrieben. Foto: nmp

Baualtersklasse 1919 – 49

Halbstandard

In dieser Baualtersklasse befinden sich, glaubt man dem Mietspiegel, die preiswertesten Wohnungen. Wahrscheinlich gerade deswegen weisen sie nach den halbsanierten Altbauten die höchsten Steigerungen auf. Immer mehr Berliner/innen sind auf günstige Wohnungen angewiesen, und entsprechend hoch ist die Nachfrage, die auch in diesem Segment die Preise in die Höhe treibt.

Baualtersklasse 1919 – 49

Vollstandard

Die Mieten der Zwischenkriegsbauten sind durchschnittlich um 7,53% gestiegen. Auch diese Wohnungen gehören zu denen, in die weniger gut verdienende Haushalte bisher noch immer ausweichen konnten. Doch wie lange noch?

Die Genossenschaften sind in diesem Bereich stark vertreten, agieren aber schon längst wie normale Marktteilnehmer und nutzen die sich bietenden Spielräume, um die Mieten zu erhöhen. Ehemals kommunale Wohnungsbaun-

ternehmen wie die GSW und die Gehag sind verkauft worden, und die Folgen zeigen sich ebenfalls in steigenden Mieten. Die ebenfalls in diesem Segment stark vertretenen noch kommunalen Wohnungsunternehmen sind gehalten, Zahlen zu schreiben, wie sie schwärzer nicht sein können. Erst kürzlich musste die Partei Die Linke auf einer ihrer Wahlkampfveranstaltungen erleben, wie der SPD-Genosse und Vorstandsvorsitzende der Degewo vom Podium herab verkündete, dieser rot-rote Senat habe die Anweisungen erteilt, betriebswirtschaftlich so effizient wie möglich zu agieren, wozu steigende Mieten gehörten, und alles, was man sich als soziale Wohnungspolitik zusammenfasse, sei Augenwischerei.

Baualtersklasse 1950 – 55

Im Segment des guten alten Sozialen Wohnungsbaus der ersten Stunde befinden sich noch knapp 100.000 Wohnungen. Obgleich diese Bestände zum Teil bereits bei ihrer Errichtung mit Bad, Zentralheizung etc. ausgestattet waren und mietpreistreibende Modernisierungen damit nur teilweise greifen oder nicht

stattgefunden haben, beträgt die Mietsteigerung 6,3%. Kräftige Preisschübe bei Neuvermietungen dürften die Ursache gewesen sein.

Die Immobilienindustrie und ihre befreundeten Institutionen plädieren schon seit längerer Zeit dafür, diese Wohnungen „vom Markt zu nehmen“, was die diplomatische Bezeichnung für Abriss ist. Wie gut sie sich aber auf dem enger werdenden Markt zu behaupten wissen, beweist die Mietsteigerungsrate.

Baualtersklasse 1956 – 64

Zum Teil unterscheidet sich die Bauweise dieser Baualtersklasse nur wenig von der Baualtersklasse 1950 - 55, aber Qualität und Größe der Wohnungen nehmen zu. Entsprechend höher ist die Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment, und folglich steigt die Miete mit 8,3% stärker als bei den frühen Sozialwohnungen.

Baualtersklasse 1965 – 72

Von den knapp 110.000 Wohnungen dieser Baualtersklasse gehört die Hälfte zu den Großsiedlungen im Märkischen Viertel in Reinickendorf, der Gropiusstadt in Neukölln und dem Falkenhagener Feld in Spandau. Dieser klassisch fordistische Wohnungsbau ist nicht nur in die Jahre gekommen, sondern er befindet sich schon seit Langem in einer Krise. Die mittelständische Familie bestehend aus dem normal verdienenden männlichen Familienerbhaber, der hinzu verdienenden Ehefrau und ein oder zwei Kindern, für die dieser Wohnungsbau einst konzipiert wurde, bildet längst nicht mehr das Grundmuster der städtischen Gesellschaft. Singlehaushalte und Alleinerziehende haben sie ersetzt, die Arbeitswelt hat sich tiefgreifend verändert und andere Stadträume bieten sich als geeignetere Umgebungen an. Die Erwartung, dass infolgedessen in diesen Gebieten Wohnungen weniger nachgefragt und preiswerter werden, wurde enttäuscht. Vor zwei Jahren wies der Mietspiegel zwar tatsächlich eine Mietpreissenkung aus, doch nun steigen hier die Mieten um über 6,5%.

Baualtersklasse 1973 – 83 West

Das ehemals hochpreisige und begehrte Segment verliert an Attraktivität. Zwar steigen auch hier die Mieten um fast 4%, doch das ist unterdurchschnittlich. Kein Grund, um Hoffnung für den gesamten Wohnungsmarkt zu schöpfen, denn insgesamt handelt es sich nur um knapp 20.000 Wohnungen.



Die durchschnittliche Mietsteigerung bei Wohnungen der Baualtersklasse 1973 – 90 Ost hält sich mit 4,2% im unteren Bereich.

Foto: Beatrice Schultz

Baualtersklasse 1984 – 1990 West

Für die 13.000 Wohnungen dieser Baualtersklasse haben die Rechercheure des Mietspiegels einen Preisrückgang von 0,66% ermittelt. Das ist schön. In diesen Jahren wurden auch die 28.000 Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus gebaut, bei denen die Anschlussförderung entfallen ist und die jetzt außerhalb des Vergleichsmietensystems im Kostenmietrecht mit den für Vermieter paradiesischen Steigerungsmöglichkeiten angesiedelt sind. Sie werden vom Mietspiegel nicht erfasst. Daher ist diese Baualtersklasse eine seltsame Insel im Fluss der Mietsteigerungen.

Baualtersklasse 1973 – 90 Ost

Bei diesen Beständen handelt es sich zum größten Teil um Plattenbauten in Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen. Nach der Wende wurden von den Wohnungsbaugesellschaften große Anstrengungen unternommen, um durch Modernisierungen schnelle Mieter-

höhungen realisieren zu können. Das Potenzial scheint ausgeschöpft, denn die durchschnittliche Mietsteigerung hält sich mit 4,2% im unteren Bereich.

Baualtersklasse 1991 – 2009

Diese Baualtersklasse umfasst ca. 60.000 Wohnungen. Die meisten davon wurden vor dem Jahr 2000, d. h. vor dem Antritt der rot-roten Koalition, gebaut. Auch dieses Segment liegt mit 5,69% Mietsteigerung unter dem Durchschnitt. Allerdings finden sich hier auch die teuersten Wohnungen. Das Angebot entspricht zudem nicht mehr vollständig der Nachfrage, denn die zahlungskräftige Klientel zieht es eher in die Altbaugebiete.

Fazit

Der Mietspiegel erfasst nur rund zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestands in Berlin. Neben Eigenheimen und Eigentumswohnungen bleiben auch die ca. 160.000 Sozialwohnungen unbeachtet. Gerade im Sozialen

Wohnungsbau haben sich in den letzten Jahren sehr ungünstige Entwicklungen vollzogen. Die eingestellte Anschlussförderung führt zu exorbitanten Mietsteigerungen auf Kosten der Mieter/innen. Die noch geförderten Sozialwohnungen verzeichnen jährliche Preissteigerungen, die die Mieten teilweise über die Mietspiegelwerte geführt haben. Trotz der deutlichen Steigerungen beschreibt der Mietspiegel also – so eigenartig das klingt – noch den günstigeren Teil des Wohnungsmarkts. Vor allem aber gibt er nur die Mieten im Bestand wieder. Die Neuvermietungen lassen bereits jetzt erkennen, dass der nächste Mietspiegel noch drastischer ausfallen wird.

Die Entwicklung wird sich fortsetzen, was die Polarisierung, die weitere Verkleinerung der Haushalte und die sinkende Kaufkraft in den unteren Schichten der Bevölkerung betrifft. Eine Lösung wird bei den politisch zuständigen Kräften noch nicht einmal angedacht. Vom Standpunkt der Wohnungspolitik sind die Wahlen im Herbst ein Hohn.



Die teuersten Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt finden sich wie immer bei den Neubauten in der Baualtersklasse 1991 – 2009.

Foto: nmp

BERLINER MIETSPIEGEL 2011

KOMMENTAR VON GERHARD EICHMANN

Der rot-rote Senat verjuxt Standortvorteil preisgünstige Mieten – Mietpreise steigen auf breiter Front an

Wohnungspolitische Abstinenz und Ignoranz der Regierungsparteien sorgen dafür, dass der früher preisgünstige Berliner Altbau in der Innenstadt bald auch für Normalverdienende zu teuer sein wird. Altbauwohnungen der Baualtersklasse bis 1918, Wohnungen in guter Wohnlage und über 90 qm große Wohnungen weisen durchschnittliche Mietpreissteigerungen im Vergleich zum letzten Mietspiegel von mehr als 10% auf. Altbauwohnungen mit Minderausstattung (ohne Heizung oder ohne Bad) verzeichnen mit 17,5% sogar die größte Steigerung aller Baualtersklassen des Mietspiegels. Dass die Altbauwohnungen einmal die eigentlichen Berliner Sozialwohnungen waren, scheint vergessen.

Stattdessen hat Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) mit dem Satz „Es gibt kein Grundrecht auf Wohnen in der Innenstadt“ das neue Credo ausgeben.

Neuanmietungen kleiner Wohnungen in der ganzen Stadt und großer Wohnungen in der Innenstadt kommen Mieter/innen teuer zu stehen.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Büros, Praxen oder Kanzleien sowie die zunehmende Vermietung von Wohnraum an Touristen entziehen dem Wohnungsmarkt Angebotspotenziale – hier ist politisches Gegensteuern zugunsten der Mieter/innen gefragt.

Ohne eine politische Begrenzung des weiteren Mietanstiegs und einer Neubauförderung, die preisgünstige Mieten zum Ziel hat, zeichnet sich von Mietspiegel zu Mietspiegel eine neue Wohnungsnot immer deutlicher ab.

Wohnungskrise ist amtlich

Eine Studie belegt, dass nur ein kleiner Teil der leer stehenden Wohnungen überhaupt angeboten wird

Hermann Werle

Die Ursache der jahrelangen wohnungspolitischen Tatenlosigkeit der Berliner Landesregierung ist der Glaube an einen entspannten Wohnungsmarkt. Dass der Wohnungsmarkt entspannt ist, soll die angeblich hohe Leerstandsquote beweisen. Durch eine Befragung von Wohnungseigentümern liegen dem Senat nun Zahlen zum Wohnungsleerstand vor, die das Gegenteil belegen: Nur ein Bruchteil der leer stehenden Wohnungen steht dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung. Bei einer weiteren Zunahme der Haushalte – wovon auszugehen ist – besteht akuter Handlungsbedarf.

„Alles, was hier wichtig ist, ist, dass wir tatsächlich Wohnungsbau brauchen.“ Diese Feststellung, dem Wortprotokoll des Abgeordnetenhauses vom 17. Februar 2011 entnommen, wünscht man sich seit Jahren aus den Reihen der Regierungsmannschaft um Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD). Aber weit gefehlt, der FDP-Abgeordnete Klaus-Peter von Lüdeke fordert hier zwar Wohnungsbau, allerdings nicht ohne den Hinweis, „dass wir alle keinen sozialen Wohnungsbau mehr wollen“, was „doch wohl klar sein“ dürfte. Klar ist natürlich vor allem, dass es zu viel verlangt wäre, von der FDP ein Bekenntnis zu etwas Sozialem zu erhoffen. Lüdeke spricht aber immerhin mit der Forderung nach Wohnungsbau ein Thema an, zu dem die zuständige Senatorin weiterhin zu schweigen pflegt. Berlin habe ein „unvergleichlich breites Wohnungsangebot“, so Ingeborg Junge-Reyer (SPD) in ihrem Vorwort zum Jahresbericht 2011 des Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, wo sie weiterhin die Meinung vertritt, dass es ein „breites Spektrum an Mietwohnungen für die mittlere Einkommensklasse wie auch für Haushalte mit geringem Einkommen“ gebe.

Übertriebene Leerstandszahlen

Die Senatorin sollte es inzwischen besser wissen, kennt sie doch die Daten des neuen Mietspiegels sowie die Ergebnisse und Prognosen aus ihrer eigenen Verwaltung. Die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte hatte Hauseigentümer zum Thema Wohnungsleerstand befragt und kommt zu dem Ergebnis, dass „zwei Drittel der leer stehenden Wohnungen derzeit nicht am Markt angeboten“ werden. Das wären rund 90.000 der 140.000 leer stehenden Wohnungen, die der Woh-



Die Anzahl leer stehender Wohnungen in einer Stadt erlaubt Rückschlüsse auf die Lage des jeweiligen Wohnungsmarkts. Ein funktionierender Wohnungsmarkt setzt immer eine bestimmte Reserve leer stehender Wohnungen voraus, damit Umzüge überhaupt möglich sind. Als sinnvoller Richtwert gilt eine Reserve von 3%.

Foto: nmp

nungsmarktbericht 2009 der Investitionsbank Berlin angibt und auf den sich die Studie bezieht. Der nach der Befragung veröffentlichte neuere Wohnungsmarktbericht von 2010 geht sogar von nur noch 133.000 leer stehenden Wohnungen aus. Von rund 1,9 Millionen des



Jahrelang sah der Berliner Senat den Leerstand als Beweis für einen entspannten Wohnungsmarkt an. Eine Befragung von Hauseigentümern durch die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte kam jedoch zu dem Ergebnis, dass „zwei Drittel der leer stehenden Wohnungen derzeit nicht am Markt angeboten werden“. Foto: ME

chende aus eigener Erfahrung sofort zustimmen werden. Dass es in absehbarer Zeit knapp wird, bestätigt sogar eine Wohnungsmarktvorausschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ausgehend vom weiteren stetigen Anstieg der Zahl der Haushalte um 127.700 bis zum Jahr 2020 wird bereits im Jahr 2015 der Leerstand soweit abgeschmolzen sein, dass die derzeit nicht am Markt befindlichen Wohnungen marktfähig gemacht und ab 2020 verstärkt Wohnungen gebaut werden müssten. Diese Prognose geht allerdings von einer notwendigen Fluktuationsreserve von lediglich 2,5 % aus und klammert Entwicklungen auf Teilmärkten sowie die geringe Kaufkraft der 1-Personen-Haushalte aus. Diese machen über eine Million der Berliner Haushalte aus, und rund 400.000 von ihnen müssen mit weniger als 900 Euro im Monat auskommen. Gerade im unteren Preissegment bei kleineren Wohnungen reicht das Wohnungsangebot bei Weitem nicht aus, und zudem stehen die Mietkosten in keinem Verhältnis zur Einkommensentwicklung.

gesamten Berliner Bestands machen 90.000 Wohnungen knapp 5% aus, und zu ihnen gehören Wohnungen, deren baulicher Zustand eine Vermietung nicht zulässt oder für die z. B. „keine Baugenehmigung für Zusammenlegung“ vorliegt. Eine zweite Gruppe von Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt aktuell nicht zur Verfügung steht, wird „bewusst nicht vermietet“, „da unterschiedliche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden bzw. geplant sind“ oder sie in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen. Völlig ungewiss ist, „wann und in welchem Umfang diese grundsätzlich marktfähigen Wohnungen tatsächlich wieder dem Angebot zugeführt, also marktaktiv werden“. Das hängt unter anderem davon ab, ob sich geplante Modernisierungen durch entsprechend hohe Mieten refinanzieren lassen, wie viele dieser Wohnungen sich in Umwandlung befinden oder aus spekulativen Gründen leer stehen.

Tatsächlich verbleiben somit lediglich etwas über 50.000 leer stehende Wohnungen, die

zur Vermietung angeboten werden. Dieser Leerstand entspricht 2,7% des Gesamtbestands und bildet somit „einen großen Teil der Fluktuationsreserve, die notwendig ist, um Wohnungswechsel und Instandhaltung zu ermöglichen“. Bei diesen marktaktiven Wohnungen handelt es sich um „überwiegend längere Leerstände von 6 und mehr Monaten“, was laut dem Bericht von Analyse & Konzepte darauf zurückzuführen ist, dass sie in „qualitativer Hinsicht nicht den Nachfragewünschen entsprechen“, weil sie z. B. keine Fenster in der Küche oder im Bad haben oder weil die Wohnungsgrößen und Grundrisse unpassend sind.

Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen

Resümierend hält die Befragung fest, dass es trotz der noch vorhandenen Fluktuationsreserve zu Nachfrageüberhängen in einzelnen Marktsegmenten oder Stadtgebieten kommen kann. Eine Einschätzung, der Wohnungssu-

Fluktuationsreserve

Wohnungsleerstände sind ein Indikator zur Bewertung eines Wohnungsmarkts, wobei ein funktionierender Wohnungsmarkt eine gewisse Anzahl leer stehender Wohnungen voraussetzt, die als Fluktuationsreserve bezeichnet wird. Diese Reserve ermöglicht Wohnungssuchenden, auf veränderte Wünsche oder Einkommensverhältnisse zu reagieren. Gerade Letzteres erhält Bedeutung in einem Niedriglohngebiet wie Berlin, wo eine Reserve von 3% (rund 56.000 Wohnungen) als ausreichend angesehen wird. Die Fluktuationsreserve lässt sich jedoch nicht aus ökonomischen Gesetzmäßigkeiten ableiten und ist angesichts einer zunehmenden Ausdifferenzierung des Wohnungsmarkts in kleinere Teilmärkte ein politisch zu bestimmender Wert. Aus diesem ließe sich wiederum politisches Handeln begründen, wie z. B. ein Zweckentfremdungsverbot, welches die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen oder andere Gewerbenutzung verbietet.

Quellen: IBB (2009), Analyse & Konzepte

	Gesamt-Wohnungsbestand	Stichtagsleerstand	6-Monats-Leerstand	Marktaktiver Leerstand	Marktfähiger Leerstand	Nicht marktfähiger Leerstand
In absoluten Zahlen	1.894.564	140.198	103.000	50.500	76.500	14.250
Prozent vom Gesamtbestand	100%	7,4%	5,4%	2,7%	4,0%	0,8%

„Vorsicht Wohnungsnot!“

Bericht zur Konferenz der Berliner MieterGemeinschaft *Peter Nowak*

Bei der gut besuchten Tageskonferenz der Berliner MieterGemeinschaft unter dem Titel „Vorsicht Wohnungsnot!“ am 16. April 2011 im DGB-Haus kamen Personen zusammen, die das Thema bezahlbares Wohnen wieder auf die Tagesordnung setzen wollen.



Fotos: Hermann Werle / mmp

Nicht besonders vorteilhaft waren die Spitzenkandidaten von SPD, Die Linke und B90/Die Grünen für die Berliner Abgeordnetenhauswahl auf Postern abgebildet, die am Tag der Konferenz im Foyer des Berliner DGB-Hauses hingen. Damit machte ein Bündnis von Berliner Stadtteil- und Mieterinitiativen auf den ersten Blick deutlich, dass sie kein Vertrauen in die wohnungspolitischen Erklärungen dieser Parteien setzen. Wie begründet diese Distanz zu den Parteien ist, wurde auf der Tageskonferenz von verschiedenen Referent/innen ausgeführt.

Das Publikum im überfüllten Saal verfolgte die Ausführungen der Referent/innen aus Ökonomie, Gewerkschaften, Stadtteil- und Mieterinitiativen aus Berlin, Hamburg und Witten mit großem Interesse. Im ersten Themenblock der Konferenz ging es um die steuer- und finanzpolitischen Hintergründe der Berliner Wohnungspolitik. Der Hamburger Wirtschaftswissenschaftler Joachim Bischoff sieht in einer Haushaltspolitik, die Steuererleichterungen für Spitzenverdiener zum politischen Credo erhebt, die Ursache für die gigantischen Einnahmeverluste der Haushaltskassen.

Sozialer Wohnungsbau – den haben wir gerade abgeschafft

Im zweiten Themenblock wurde Kritik an der aktuellen Berliner Haushalts- und Wohnungspolitik geübt. Joachim Oellerich von der Berliner MieterGemeinschaft skizzierte, dass die Mieten seit 2007 in der gesamten Stadt spürbar gestiegen seien und der Wohnungsneubau seit der Jahrtausendwende nahezu zum Erliegen kam. „Immer mehr Haushalte tummeln sich auf einem tendenziell schrumpfenden Wohnungsmarkt. Die Wohnungsversorgung verschlechtert sich“, so Oellerich. Insbesondere wurde kritisiert, dass die Berliner Landesregierung noch immer eine Wohnungsnot in der Stadt leugne und stolz auf den Ausstieg aus

dem Sozialen Wohnungsbaus sei. Als sich die niederländische Königin Beatrix Mitte April bei ihrem Berlin-Besuch erkundigte, ob Berlin Sozialen Wohnungsbau betreibe, antwortete der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) laut eines Berichts im Tagesspiegel: „Den haben wir gerade abgeschafft.“ Im letzten Themenblock ging es bei der Kon-

ferenz um Perspektiven für den Widerstand. Oellerich zufolge können diese nur auf außerparlamentarischer Ebene gesucht werden. Da alle Parteien unabhängig von ihren Versprechungen in der Wohnungspolitik die Vorgaben des Wirtschaftsliberalismus exekutierten, sei die Formulierung von Wahlprüfsteinen überflüssig. Mit dieser Einschätzung war er sich mit



Die zahlreichen Teilnehmer/innen der MieterEcho-Konferenz im DGB-Haus verfolgten die Ausführungen der Referenten/innen aus Wirtschaft, Gewerkschaften, Stadtteil- und Mieterinitiativen mit großem Interesse.



Gemeinsam wurde erörtert, wie sich außerparlamentarisch Strukturen zur Vertretung und Durchsetzung wohnungspolitischer Interessen schaffen lassen.

der großen Mehrheit der Konferenzteilnehmer/innen einig.

Obwohl sie für die SPD zur Abgeordnetenhauswahl kandidiert, erklärte Gerlinde Schermer, die sich in den letzten Jahren wiederholt gegen die unsoziale Senatspolitik engagierte, sich auf der Konferenz am richtigen Ort zu fühlen. Wie bereits andere Referent/innen verwies sie darauf, dass trotz der zahlreichen Verkäufe öffentlicher Unternehmen die Schulden gestiegen seien und die Probleme nicht gelöst wurden. Daraus schloss Schermer: „Die Privatisierungs- und Kürzungs politik aller Senate seit 1990 ist gescheitert.“

Impulse für eine Mieterbewegung

Als es während der Abschlussdiskussion um praktische Widerstandsmöglichkeiten ging, riet Andreas Blechschmidt vom Hamburger Netzwerk „Recht auf Stadt“, das für viele Berliner Aktivist/innen Vorbildcharakter hat, zu dezentralen Aktionen. Solche wurden anschließend von Aktivist/innen aus unterschiedlichen Stadtteilen vorgestellt. Stephan Thiele stellte das neugegründete Bündnis „Wem gehört Kreuzberg“ vor, das schwerpunktmäßig den Verkauf von Wohnungen im Kiez verhindern will (siehe Seite 26).

Mieter/innen des abgewickelten Sozialen Wohnungsbaus schilderten ihre Erfahrungen. Und Bewohner/innen der vom Abriss bedrohten Barbarossastraße 59/60 berichteten, wie sie sich trotz großem Druck gegen die Neubaupläne wehren.

Dass die Konferenz zum richtigen Zeitpunkt stattfand, zeigte sich in den darauf folgenden Wochen. So spielte das Thema Wohnen bei vielen Aktivitäten rund um den 1. Mai eine zentrale Rolle. „Bei fast allen Protesten geht es um den Einsatz für Frei- und Wohnräume. Damit erlebt der Tag endlich eine Repolitisierung“, so die taz in einer Nachbetrachtung.

Großdemonstration gegen Mieterhöhungen und Verdrängung

Samira van Zeer von der Treptower Stadtteilinitiative „Karla Pappel“ berichtete auf der Konferenz von einer für den 3. September 2011 geplanten Großdemonstration gegen Mieterhöhungen und soziale Verdrängung, die von Stadtteil- und Mieterinitiativen vorbereitet wird. Konsens bei der Vorbereitung der Demonstration ist – wie auch auf dem Kongress – die Unabhängigkeit von allen Parteien.

Weitere Infos und Dokumentation:
www.bmgev.de/politik/konferenz

Rot-Rot taucht ab

Nach dem Volksentscheid müsste eine Debatte um die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe vorangetrieben werden – doch die Landesregierung schweigt *Benedict Ugarte Chacón*

Als der Berliner Wassertisch 2007 mit der Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren zur Offenlegung der geheimen Teilprivatisierungsverträge der Berliner Wasserbetriebe begann, war das Thema Rekommunalisierung noch etwas für randständige Diskurse. Die Wasserbetriebe waren 1999 zu 49,9% an die privaten Unternehmen RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft worden. Das Vertragswerk enthält eine Renditegarantie für die Privaten. Von 2004 bis 2010 stiegen die Wasserpreise um über 30%. Zwar beteuerten SPD und Die Linke immer wieder, gegen Privatisierungen zu sein, unternahmen aber keine ernsthaften Anstrengungen, die Teilprivatisierung rückgängig zu machen. Jetzt steht eine Debatte über die Zukunft der Wasserbetriebe an, doch Rot-Rot hat offenbar nichts beizutragen.

Das über 666.000 Stimmen starke Votum des Volksentscheids zeigt, dass viele Berliner/innen dem Senat nicht über den Weg trauen, was die Verträge zu den Wasserbetrieben betrifft. Und das Misstrauen ist berechtigt. Denn man muss die Regierungsparteien vehement daran erinnern, dass sie bereits vor fünf Jahren hehre Versprechungen machten, wie mit den Wasserbetrieben umzugehen sei. Im Wahlprogramm der SPD heißt es: „Vielmehr prüfen wir Möglichkeiten, die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe rückgängig zu machen.“ Und Die Linke versprach „nach strategischen Varianten für eine Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe“ suchen zu wollen. Geschehen ist seither nichts dergleichen, und entsprechend widerwillig ließen sich beide Parteien erst in jüngster Zeit überhaupt auf eine Diskussion über die Wasserbetriebe ein. Erst als der Erfolg des Volksbegehrens absehbar war und der Volksentscheid bevorstand, kam Bewegung in die Szenerie. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes (MieterEcho Nr. 341/ Juli 2010) zu sehen, die zwar erst auf Druck des Wassertischs zustande kam, heute aber als Beweis für seine Fortschrittlichkeit vom rot-roten Senat angeführt wird. Beide Parteien unternahmen vorher nicht die Spur einer Anstrengung, das bis zum Volksentscheid geheime Vertragswerk anzugehen. Vielmehr betonten sie gebetsmühlenartig die schwerwiegenden Folgen einer Offenlegung. Die Unternehmen würden das Land verklagen, und überhaupt sei ein Vertrag nun mal ein Vertrag – daran müsse man sich halten. Als sich dann der Erfolg des Volksentscheids abzeichnete, war das alles plötzlich kein Problem mehr, und der Senat veröffentlichte die Verträge im Internet. Gerade weil sich Rot-Rot jahrelang gegen die Offenlegung sträubte und erst unter dem

Druck nachgab, ist den neuen Rekommunalisierungsversprechungen mit Skepsis zu begegnen. Die im Hinterzimmer erfolgten, aber pressetauglich ausgeschlachteten Verhandlungen des Senats mit RWE über den Anteilsrückkauf sind aus diesem Grund eher als Wahlkampfgetöse abzutun. Denn einerseits verteidigt der Senat Geheimverhandlungen als „übliches Vorgehen“, andererseits posaunte Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) die angebliche Forderung von RWE über 800 Millionen Euro in die Welt. Diese Summe sei Berlin allerdings nicht bereit zu zahlen. Über dieses dürftige Ergebnis ist die Koalition bislang nicht hinausgekommen.

Rekommunalisierung ist mehr als Rückkauf

Wenn Rekommunalisierung nicht als bloßer Rückkauf verstanden werden soll, sondern als Gelegenheit, ein möglichst transparentes und bürgerfreundliches öffentliches Unternehmen zu schaffen, wäre ernsthaft über die Struktur eines solchen Unternehmens nachzudenken. Eine dementsprechende öffentliche Debatte anzustoßen, sollte man von vorgeblich linken Parteien erwarten können. Doch ist bisher nichts von den 2006 versprochenen Prüfungen und „strategischen Varianten“ zu vernehmen. Ähnlich wie bei der Frage nach der Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge sind es auch hier wieder zivilgesellschaftliche Akteure, die Vorstellungen und Vorschläge präsentieren.

In Berlin ist es die Bürgerinitiative Wassertisch, die bislang am intensivsten über Alternativen zum Status quo diskutiert. Schon 2006 forderte der Wassertisch von der SPD und der Partei Die Linke, eine unabhängige Prüfung der Teilprivatisierungsverträge zu veranlassen so-

wie selbige im Internet zu veröffentlichen. Zudem mahnte er eine öffentliche Diskussion über verschiedene Varianten einer Rekommunalisierung an und sprach sich für eine „direkt-demokratische Bürgerkontrolle der Wasserbetriebe“ aus. Rainer Heinrich, einer der Gründer des Wassertisches und Kenner der Berliner Wasserwirtschaft, erarbeitete bereits vor Jahren einen detaillierten Forderungskatalog. So sollen die Wasserbetriebe nach einer Rekommunalisierung keine Gewinne mehr ausschütten, um damit Löcher des Landeshaushalts zu stopfen. Vielmehr sollen die Wasser- und Abwassergebühren künftig nur noch zweckgebunden für wasserwirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Zudem regte Heinrich an, Bürger/innen als Ombudsfrauen und -männer in die Gremien des Unternehmens einzubinden. In einem Tagungsbeitrag analysierte Heinrich unlängst den Teilprivatisierungsprozess und wies dabei auf zahlreiche Ungerechtigkeiten hin. So sei davon auszugehen, dass schon das Bieterverfahren fehlerhaft durchgeführt wurde und zahlreiche Interessenkollisionen und „korruptive Vorgänge“ auszumachen seien. Hinzu kommt für Heinrich, dass durch die Holdingkonstruktion des Unternehmens die notwendige demokratische Legitimation nicht gegeben sei. Diese sei aber unabdingbar, wenn, wie im Fall der Wasserbetriebe, staatliche Pflichtaufgaben übernommen werden. Aus diesen Gründen sieht Heinrich die Teilprivatisierungsverträge als ungültig an. Würde dies festgestellt, liefe es auf eine Rückabwicklung der Teilprivatisierung hinaus – ein wirklich alternatives Szenario zu einem Rückkauf der privaten Anteile. Dorothea Härlin, ebenfalls eine Gründerin des Wassertisches, fordert für die zukünftigen Wasserbetriebe eine starke demokratische Kontrolle, Transparenz und Partizipation. Der Senat müsse von



Rot-Rot geht bei Fragen zur Zukunft der Berliner Wasserbetriebe lieber auf Tauchstation. Eine öffentliche Debatte, wie mit dem Unternehmen verfahren werden soll, oder eine Auseinandersetzung darüber, wie die Wasserbetriebe nicht nur rekommunalisiert, sondern zu einem transparenten Unternehmen mit demokratischer Kontrolle und Partizipation werden können, stößt bei der SPD und der Partei Die Linke auf wenig Interesse.

einem rein betriebswirtschaftlichen Denken Abstand nehmen, weswegen die Frage der Rekommunalisierung nicht allein auf den Rückkaufpreis verkürzt werden dürfe. Für die künftigen Wasserbetriebe müssten Strukturen geschaffen werden, die eine Mitgestaltung der Wasserwirtschaft durch die Bürger/innen möglich machen.

Partizipativer Eigenbetrieb

Dass solche Vorstellungen nicht einfach als utopisch abgetan werden können, belegt die wissenschaftliche Fachdiskussion zur Gestaltung rekommunalisierter Betriebe. Carsten Herzberg von der Goethe-Universität Frankfurt am Main veröffentlichte vor einiger Zeit gemeinsam mit anderen Wissenschaftlern ein Konzept für einen partizipativen Eigenbetrieb. Ein solcher Betrieb sei als Alternative zu Unternehmen zu sehen, die sich zwar im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, aber in einer privaten Rechtsform wie einer AG oder einer GmbH organisiert sind. Für die Nutzer/innen ergäben sich nach diesem Konzept

umfangreiche Möglichkeiten der Mitbestimmung. So wäre es möglich, ihnen vollen Einblick in die Preiskalkulation zu geben. Bei strategischen Entscheidungen könnten sie per Votum mitbestimmen. Die Geschäftsführung würde über einen „Runden Werkstisch“, der sich aus Beschäftigten, Vertreter/innen der öffentlichen Hand, Nutzer/innen und gesellschaftlichen Gruppen aus dem Sozial-, Umweltschutz- oder Verbraucherschutzbereich zusammensetzt, wirtschaftlich kontrolliert.

Vorbild Paris

Den Beweis, dass mit etwas Mut und Kreativität ein öffentliches Unternehmen derartig strukturiert werden kann, liefert die Stadt Paris. Der Stadtrat beschloss Ende 2009 mit den Stimmen von Sozialisten, Grünen und Kommunisten, die Konzession für die privaten Betreiber Suez und Veolia nicht zu erneuern. Die Pariser Wasserversorgung liegt seit dem 1. Januar 2010 nach 25 Jahren wieder in öffentlicher Hand. Im Dialog mit Beschäftigten und Gewerkschaften gelang es, eine transpa-

rentere Struktur durchzusetzen und viele gesellschaftliche Akteure einzubeziehen. So wurde zum Beispiel mit dem *Observatoire Parisien de l'Eau* ein neuartiges partizipatives Beobachtungs- und Kontrollgremium geschaffen, das sich mit wichtigen Fragen rund um das Unternehmen befasst, darunter auch die Preispolitik. Eingebunden sind hier Verbraucher- und Umweltschutzverbände sowie Wissenschaftler/innen. An den Sitzungen beteiligen kann sich aber jede/r. Auch der erweiterte und neu strukturierte Verwaltungsrat des Unternehmens soll zur demokratischen Kontrolle beitragen. Er umfasst neben Vertreter/innen aller Stadtratsfraktionen auch die Beschäftigten sowie ebenfalls Verbraucher- und Umweltschutzverbände.

Eine Rekommunalisierung, die sich nicht nur an Kostenstellen orientiert, sondern Transparenz und Mitbestimmung ins Auge fasst, ist also grundsätzlich möglich. Allerdings lässt die rot-rote Politik der letzten Jahre erhebliche Zweifel daran aufkommen, dass der politische Wille dafür in Berlin vorhanden ist.

Bauausstellung des Kapitals?

Die bisherigen Ideen für eine Internationale Bauausstellung 2020 bleiben diffus *Jutta Blume*

Seit Anfang des Jahres diskutiert ein Vorbereitungsteam über die Leitideen einer möglichen Bauausstellung (IBA) auf dem Tempelhofer Feld. Gleichzeitig wird das Erbe der letzten Bauausstellung, der Soziale Wohnungsbau der 80er Jahre, seiner sozialen Funktion entzogen.

„Keine Tricks mehr“ steht auf den gelben Plakaten, mit denen die Mieter/innen von Sozialwohnungen aus Kreuzberg und Mitte die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) begrüßen. Die Sozialwohnungen wurden im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1984 gebaut, heute droht den Mieter/innen durch drastische Mieterhöhungen die Verdrängung. In manchen Gebäuden steht bereits die Hälfte der Wohnungen leer, aber neue, zahlungskräftigere Mieter/innen haben sich noch nicht gefunden. Berlin hat seinen Sozialen Wohnungsbau abgeschafft, der ein wesentlicher Bestandteil der vergangenen Berliner Bauausstellungen war. Der Berliner Senat plant eine neue Bauausstellung für das Jahr 2020. Unter dem Motto „IBA meets IBA“, der Begegnung der neuen mit den alten IBA-Ideen, steht das Expertenforum, vor dem Junge-Reyer am 18. April 2011 im Heimathafen Neukölln sprach. Die Begegnung zwischen den Bewohner/innen der IBA-Häuser der Vergangenheit und der IBA-Planer der Zukunft war eine äußerst flüchtige. Die Senatorin würdigte die Protestierenden keines Blickes.

Tempelhofer Feld im Fokus

Ob in Berlin tatsächlich die IBA 2020 stattfinden wird, ist noch keine beschlossene Sache. Seit September 2010 arbeitet ein siebenköpfiges „Prae-IBA-Team“ an den Leitideen einer künftigen Bauausstellung. Seit Ende Januar finden im „IBA Studio“ im Gebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof regelmäßig öffentliche Diskussionen über die Leitideen statt. Denn die Randbereiche des Tempelhofer Felds sind es, auf denen die IBA-Bauten entstehen könnten. Ende Mai soll ein Konzept vorliegen, auf dessen Grundlage der Berliner Senat sich für oder gegen die Ausstellung entscheiden will. Doch wie wird diese Entscheidung getroffen? Werden die hinter der IBA stehenden Ideen entscheidend sein oder die finanzielle Machbarkeit in einer Stadt, die gerne auf ihre leeren Haushaltskassen ver-



Foto: Peter Kuley / Wikipedia

Noch hat der Senat nicht entschieden, ob die Bauausstellung 2020 in Berlin stattfinden wird. Im Gespräch für die neuen IBA-Bauten sind aber bereits die Randbereiche des Tempelhofer Felds.

weist, zumindest dann, wenn es um Ausgaben im sozialen Bereich oder um Wohnungsbau geht?

Motto „Stadtkapital“

Das Expertenforum am 18. April steht auch unter dem Motto „Stadtkapital“. Was ist darunter zu verstehen, ein vollständig marktförmiges Verständnis von Stadt? Die Regierenden als Unternehmer, die ihre Stadt als Kapital möglichst gewinnbringend einsetzen? Martin Heller, Mitglied des Prae-IBA-Teams weist den Vorwurf, er und seine Kolleg/innen würden Stadtmarketing betreiben, prophylaktisch von sich. Doch das, was sich die Planer/innen unter „Stadtkapital“ vorstellen, bleibt an diesem Abend merkwürdig nebulös. Heller spricht von

einer Auseinandersetzung mit den „Vermögen der Stadt“, die aber nicht in Geld zu beziffern, sondern als Talente zu beschreiben seien. Seine Kollegin Sonja Beeck betont, dass diese IBA nicht von den Problemen der Stadt her gedacht werden solle, sondern von ihren Potenzialen. Werden die offenkundigen Probleme der Stadt hier von vornherein ausgeklammert, weil man schon gar nicht mehr glaubt, sie bewältigen zu können?

Soziale Frage unbeantwortet

Bei den vergangenen Berliner Bauausstellungen ging es nicht nur darum, einen neuartigen Städtebau in architektonisch innovativer Form zu betreiben, sondern immer um auch um die soziale Frage des Wohnens. So entstand bei der Interbau 1957 der Soziale Wohnungsbau im Hansaviertel, „der tausendfach nachgeahmt wurde und nicht immer gelungen ist“, wie Junge-Reyer behauptet. Allerdings sind wohl weniger die von internationalen Architekten individuell gestalteten Bauten des Hansaviertels misslungen. Vielmehr ist die städtebauliche Idee der Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit der 50er Jahre heute nicht mehr zeitgemäß.

Aber auch die IBA 1984, die sich – reagierend auf die Hausbesetzerbewegung – die Wiederbelebung und behutsame Erneuerung der Innenstadt zum Ziel setzte, stellte die soziale Frage und schuf einen sehr viel kleinteiligeren Sozialen Wohnungsbau in den westlichen Innenstadtbzirken, vor allem in Kreuzberg und Tiergarten. Außerdem wurden Altbauten nicht länger abgerissen, sondern städtische Fördergelder für ihre Sanierung zur Verfügung gestellt. Zudem sollten Milieuschutzverordnungen die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung schützen.

Auf diesen Teil der IBA-Geschichte Bezug zu nehmen, versäumt Junge-Reyer wohlweislich, denn in den in dieser Zeit entstandenen Häusern wird die soziale Frage mit dem Ausstieg aus der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau heute zuungunsten derjenigen be-

antwortet, für die die Wohnungen einst gebaut wurden. Zwar bleiben die Häuser als Zeugnis der Berliner Baugeschichte bestehen, aber mit Mieten, die weit über dem Mietspiegel liegen, werden sie zukünftig nur noch Besserverdienenden zur Verfügung stehen. Die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit in der Innenstadt mag bestehen bleiben, die soziale Mischung nicht. Zwar lässt sich heute kritisieren, dass der Soziale Wohnungsbau im Berlin

Grundstücke möglichst gewinnbringend zu veräußern, mit dem Verkauf der Wohnungsbau-gesellschaften, mit der Verwertung des Tempelhofer Felds als Schauplatz einer Garten-ausstellung, die Touristen in die Stadt bringen soll und dann nur noch gegen Eintritt zugänglich sein wird. Kritische Architekt/innen fordern heute, den Verkauf von Bundes- und Landes-liegenschaften zu stoppen, solange allein die Grundstückserwerber über die zukünftige Nut-

wenn das Bauen bislang kaum konkret disku-tiert wurde, werden am Ende bei einer IBA doch neue Gebäude entstehen, und Bauen kostet Geld. Wenn die Stadt hier nicht finanzi-ell einspringen will, dann muss sie private Investoren gewinnen. Diese aber werden kaum willens sein, aus der Verwertungslogik auszusteigen und den Bewohner/innen Berlins ein Geschenk in Form von günstigen Woh-nungen zu machen.

Foto: Georg Slickers / Wikipedia



Foto: Wikipedia



Die vorangegangenen Bauausstellungen in Berlin bezogen sich immer auch auf die soziale Frage des Wohnens. Die IBA 1984 - 87 setzte sich die Erneuerung und Wiederbelebung der Innenstadt zum Ziel. Vor allem in Tiergarten und Kreuzberg entstand Sozialer Wohnungsbau.

der 80er Jahre eine gigantische Bereicherungsmaschine für Planer, Gutachter, Baufirmen und Politiker war, das berechtigt aber nicht, die heutigen Mieter/innen für die vergangene Miswirtschaft bezahlen zu lassen.

Senat bleibt Aktivposten bei der Verwertung der Stadt

In ihrer Rede über die Leitideen der zukünftigen IBA spricht Junge-Reyer von der Sorge um den sozialen Zusammenhalt, vom Druck auf den innerstädtischen Raum und sagt: „Wir müssen uns zunehmend dagegen wehren, dass Raum nur noch verwertet wird.“ Dabei ist es genau der Berliner Senat, der die Verwertung des Raums vorantreibt, mit seinem Auftrag an den Liegenschaftsfonds, landeseigene

zung und damit die Zukunft der Stadt entscheiden. Denn die heutigen Investoren vermögen kaum anderes hervorzubringen als Townhouses und andere abgeschottete Formen des Luxuswohnens hinter einfallslosen Fassaden. Es ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die in Großprojekten wie Mediaspree oder dem Stadtquartier Heidestraße nur darauf setzt, internationale Investoren und Touristen in die Stadt zu locken, und die mit einem Konzept der unternehmerischen Stadt dafür sorgt, dass der Druck auf den innerstädtischen Raum zunimmt.

Weder die Stadtentwicklungssenatorin noch das Prae-IBA-Team liefern Antworten auf die Frage, wie ein Städtebau jenseits der Verwertung aussehen könnte, solange keine öffentlichen Mittel dafür bereitstehen. Denn auch

Leere Worthülsen

„Wir müssen uns Zeit nehmen für den Dialog mit der Stadtgesellschaft“, sagt Junge-Reyer an diesem Abend. Würde sie ihre eigene Aussage wörtlich nehmen, wäre sie vor der Tür bei den Sozialmieter/innen stehen geblieben und hätte sich deren Anliegen angehört. Und sie hätte 2008 den Wunsch der Bewohner/innen aus Friedrichshain-Kreuzberg ernst genommen, die Spreeufer frei von neuen Bürohochhäusern zu halten. Oder ist es weniger ein Dialog, den die Senatorin meint, als das altbekannte Instrumentarium, dass Einwände zwar geäußert werden dürfen, aber keineswegs berücksichtigt werden müssen? „Keine Tricks mehr“ – diese Forderung an die Stadtentwicklungssenatorin lässt sich auch auf ihre an diesem Abend formulierten Ansprüche beziehen.

Kein Denkmal für Wowereit *Philipp Mattern*

Mit einer Kunstausstellung versucht Klaus Wowereit Wahlkampf und Stadtentwicklung zu verbinden – die Kunstszene fühlt sich instrumentalisiert

Es sollte eine „Leistungsschau junger Kunst“ werden. Stattfindend im sommerlichen Wahlkampf. Initiiert von Kunstfreund Klaus Wowereit. Platziert im tristen Areal des Humboldthafens, welchem ein aufpoliertes Image gut täte. Ein ehrgeiziges Vorhaben, das in Form einer ständigen Kunsthalle gar zu einem Denkmal für den vermutlich scheidenden Bürgermeister hätte werden können. Doch statt mit Beifall antwortete die Kunstszene mit ungewöhnlich großem Unmut. Auch vom Standort am Humboldthafen musste man abrücken. Und statt der erhofften Debatten über kulturpolitische Prestigeprojekte ist eine Diskussion über kommunale Kunstförderung und die Verantwortung der Kulturpolitik für die Lebensbedingungen von Künstler/innen entstanden. Zu offensichtlich waren Kalkül und Interesse bei dieser Mischung aus persönlicher und stadtpolitischer Imagekampagne.

Begonnen haben die Pläne für Wowereits Sommermärchen mit einem Rückschlag: Sein viele Jahre gehegter Plan einer 30 Millionen Euro teuren Kunsthalle wurde in den Verhandlungen des Doppelhaushalts 2010/11 unter Beteiligung der eigenen Fraktion auf Eis gelegt. Stattdessen einigte man sich auf die Bereitstellung von 600.000 Euro für die Planung einer mobilen Kunstschau am Humboldthafen. Dieser verhältnismäßig geringe Betrag wurde Ende letzten Jahres um eine weitere Million aus Mitteln der Lottostiftung aufgestockt. Die Bewilligung war nicht unumstritten. Oppositionspolitiker witterten Vorteilsnahme, da Wowereit selbst Vorsitzender des Stiftungsrats ist. Natürlich habe er nicht einfach in die Kasse gelangt, es sei alles mit rechten Dingen zugegangen, aber dass der Beirat schwerlich ein Projekt ablehne, hinter dem der eigene Vorsitzende stehe, liege in der Natur der Sache.

Leistungsschau statt Kunsthalle

Auf dieser finanziellen Grundlage wurde die landeseigene Kulturprojekte Berlin GmbH mit der Erarbeitung einer „Leistungsschau junger Kunst“ beauftragt. Im Winter rief sie junge bildende Künstler/innen, deren Lebens- und Arbeitsschwerpunkt sich in Berlin befindet, dazu auf, Portfolios einzureichen. Aus den besten der über 1.000 eingereichten Arbeiten sollte ein flink zusammengestelltes Kuratorium eine Bestandsaufnahme der Berliner Gegenwartskunst zimmern. Das Ganze in Rekordzeit, denn die Ausstellung sollte bis zum Sommer stehen. Wegen des Wahlkampfs. Und gerade für Wowereit stellt sich die Frage, womit er den bestreiten soll – außer mit seinem Image, dass er irgendwie ganz viel von Berlin verkörpert. Ebenso wie die jungen Künstler/innen, die er so schwungvoll in Szene zu setzen verspricht – beziehungsweise dazu benutzt, dasselbe mit sich zu tun.



„Haben und Brauchen“

Ein Sonderfall ist Wowereits Unterfangen insofern, als dass er den geballten Unmut einer sonst nicht für kollektive Artikulation bekannten Kunstszene auf sich gezogen hat. Die antwortete ihm mit einem offenen Protestbrief, der rund 2.500 Unterzeichner/innen fand. „Haben und Brauchen“ lautet der Titel. Angeprangert werden darin nicht nur die Unausgereiftheit und das fehlende inhaltliche Konzept der Kunstschau, sondern auch die offensichtliche Instrumentalisierung von Kultur für stadtpolitische und wahlkampfaktische Ziele. „Die internationale Anziehungskraft der zeitgenössischen Kunst trägt maßgeblich zur Attraktivität Berlins bei. Doch vom damit verbundenen Profit und Imagegewinn für die Stadt fließt wenig zu den Akteuren zurück, im Gegenteil: Die realen Arbeits- und Lebensbedingungen Berliner Kulturproduzent/innen verschlechtern sich zusehends durch steigende Mieten und

den Verlust selbstorganisierter Freiräume“, heißt es in der Künstlerpetition. Kritisch gesehen wird auch die „neoliberale Rhetorik von Effizienz und Leistungsfähigkeit“, derer sich der Aufruf bedient.

Die angesprochenen Probleme sind weder neu noch unbekannt. „Die Leistungsschau ist symbolisch für die Unverhältnismäßigkeit zwischen der Lebensrealität vieler Künstler/innen und dem kreativen Image, das sich die Stadt gibt und das hier instrumentalisiert wird“, meint Florian Wüst, einer der Initiatoren des Protestschreibens. Die große Resonanz des offenen Briefs erklärt er mit dem spektakulären Charakter der geplanten Schau. Das habe viele wachgerüttelt, die sich sonst nicht so schnell zu Wort melden.

Tatsächlich ist die Schau symptomatisch für eine Politik, die an den Interessen der Bevölkerung vorbeigeht und die Potenziale, die diese Stadt bietet, für private Interessen abschöpft. Öffentliche Mitbestimmung und Teilhabe finden nicht statt. Das kennt man aus vielen Bereichen, sei es die öffentliche Infrastruktur oder der Wohnungsmarkt. In diesem Fall ist es das kreative Potenzial Berliner Kulturschaffender. Richtig makaber wird es, wenn der Allgemeinheit der Verlust noch als Gewinn verkauft wird, der „der Stadt“ – also irgendwie „uns allen“ – zugute komme. Was bei genauerem Hinsehen natürlich nicht der Fall ist. Künstler dürfen sich über die imaginäre Teilhabe am Kunstbetrieb der Kulturmetropole erfreuen. Genervten Mietern erklärt man, dass Touristenströme richtig toll seien, weil es zeige, dass man in einer total attraktiven Stadt lebt.

„Immobilienpekulation am Humboldthafen“

Die Wahl des Orts fiel nicht zufällig ursprünglich auf den Humboldthafen. Seit Längerem



Foto: Jürgen Howaldt/Wikipedia

2.500 Berliner Künstler/innen wollen sich nicht zum Spielzeug der Politik machen lassen und protestierten in einem offenen Brief an den Regierenden Bürgermeister gegen die Instrumentalisierung von Kunst und Kultur für stadtpolitische und wahlkampftaktische Ziele.

ME 347 / Mai 2011

wird in Senatskonzepten der strategische Einsatz von Kulturbauten als „Flaggschiffen“ bei der Verwirklichung von Großprojekten der Stadtentwicklung diskutiert. Das Gebiet zwischen Heidestraße und Hauptbahnhof ist solch ein Projekt, das aufgrund seiner zentralen Lage ein großes Potenzial verspricht, aber bisher nicht wirklich in Gang kommt. Seit Jahren wird vergebens versucht, das Brachgelände zu „entwickeln“, sprich für Investoren attraktiv zu machen (MieterEcho Nr. 336/Okttober 2009). Der gescheiterte Kunsthallenversuch Wowereits kann als weiterer Anlauf gesehen werden, aus der trostlosen Gegend einen „kulturellen Leuchtturm“ zu machen. Für das Abrücken vom Standort am Humboldthafen musste in der offiziellen Begründung übrigens die baufällige Uferböschung erhalten, die nicht zeitnah repariert werden könne.

„Based in Berlin“

Die durch den offenen Brief angeregte Debatte zeigt derweil Wirkung. Die Kunstschau nennt sich nun weniger umfassend „Based in Berlin“. Auch die Ansprüche an Format und Ort der Veranstaltung wurden heruntergefahren: Statt in einer Bierzeltlandschaft am Humboldthafen soll die Ausstellung nun vom 8. bis 24. Juli 2011 in einer Atelierbaracke am Monbijoupark und einigen dezentralen Orten stattfinden. Umstritten bleibt sie weiterhin. So sei die Auswahl der lediglich rund 80 Künstler/innen alles andere als transparent und fair gewesen, und auch die Regelungen der Ausstellungshonorare seien unklar, kritisiert der Berufsverband Bildender Künstler Berlin (bbk). Der Interessenverband der Kunschtschaffenden stand dem Konzept von vornherein skeptisch gegenüber. Eine einmalige Auseinandersetzung mit der sozialen Lage der Kulturschaffenden nicht voran. Dass die Debatte über die zukünftige Orientierung und Verantwortung der Kulturpolitik an Fahrt gewonnen hat, ist eine große – wenn auch nicht intendierte – Leistung Wowereits, die ihn den Wahlkampf über sicher begleiten wird. „Die Kunsthalle als innovationsloses Prestige-Projekt, als Immobilienspekulation am Humboldthafen ist tot. Lebendig ist die Diskussion darüber, wie die Infrastruktur der Bildenden Kunst in Berlin nachhaltig verbessert werden kann“, resümiert der bbk. So hat sich das Wowereit sicher nicht vorgestellt.

Weitere Infos:

www.habenundbrauchen.kuenstler-petition.de

Wenn Wohnen zum Alptraum wird

Steigende Wohnkosten verschärfen Lebensbedingungen der Ärmere

Karin Baumert für die Kampagne gegen Zwangsumzüge

Ein Drittel der Berliner Haushalte sind für ihre Mietzahlung auf soziale Transferleistungen angewiesen, ob Hartz IV, Grundsicherung oder Wohngeld. Jeder dritte Haushalt hat demzufolge keinen finanziellen Spielraum für weitere Mietsteigerungen, denn schon jetzt zahlen die Betroffenen häufig aus den Regelleistungen zur Miete dazu. Im Durchschnitt ist bei 20% der Hartz-IV-Beziehenden die Miete höher als die vom Amt übernommene Kostenerstattung. In Friedrichshain-Kreuzberg sind es sogar 25%.



Abbildung: Kampagne gegen Zwangsumzüge

Die Kampagne gegen Zwangsumzüge betreibt seit Jahren ein Notruftelefon und führte jüngst eine Untersuchung zum Alltag der Mieter/innen durch. Das Ergebnis war, dass sich immer mehr Menschen am Ende des Monats die Miete im wahrsten Sinne des Wortes vom Munde absparen. Hungern für die Miete im reichen Deutschland. Umzüge werden zum Alptraum, weil es keine preiswerten Wohnungen mehr gibt und das Geld hinten und vorne nicht reicht, denn neben der Miete steigen auch die Betriebs- und Energiekosten. Vollends entwürdigend für die Betroffenen ist, dass sie vor dem Hintergrund existentieller Ängste ihre Hilfsbedürftigkeit auf dem Amt beweisen müssen und dabei Willkür und Schikane ausgesetzt sind. Wenn sich jemand umbringt, ist die Empörung groß, aber im Verborgenen zahlreicher Wohnungen spielen sich längst Dramen ab. Wohnen wird zum Alp-

traum ohne Ende. Die zum Jahresanfang erfolgte Erhöhung des Hartz-IV-Regelsatzes um 5 Euro reicht bei Weitem nicht, die durch Mieterhöhungen und gestiegene Nebenkosten entstandenen Mehrausgaben auszugleichen. Die Partei Die Linke hat einen Entwurf zur Neuregelung der Wohnkosten in der Schublade, will diesen aber erst nach der Wahl präsentieren. Oberstes Gebot dieser Vorlage: „Es darf nicht teurer werden für das Land.“ Die Vermieter werden sich daran nicht halten. Was können Mieter/innen machen? Hier die wichtigsten Tipps: Falls Sie zur „Senkung der Kosten der Unterkunft“ (Behördendeutsch für den Fall, dass das Amt die Miete nicht mehr übernimmt) aufgefordert werden, sollten Sie in jedem Fall dagegen Widerspruch einlegen. Die Kampagne gegen Zwangsumzüge fordert ein Moratorium, also ein Aussetzen der „Senkung der Kosten der Unterkunft“, weil die

Hartz-IV-Reformen, die am 25. Februar 2011 verabschiedet wurden – bekannt durch die Erhöhung um 5 Euro und das sogenannte Bildungspaket – auch eine Neuregelung der Kosten der Unterkunft verlangt. Dabei sind die Kommunen verpflichtet, eine Satzung zu erlassen, die sich am preiswerten Wohnraum in der Stadt orientiert.

Wenn auf den Widerspruch nicht reagiert wird, können Sie nach 3 Monaten eine Untätigkeitsklage einreichen. Wenn nicht gezahlt wird, kann man eine einstweilige Anordnung bei Gericht beantragen. Das Sozialgericht ist in der Invalidenstraße, man bekommt Prozesskostenhilfe und die Rechtspfleger dort sind sehr kompetent und hilfsbereit.

Hilfreich ist, nach oder auch während des Termins beim Jobcenter ein Gedächtnisprotokoll zu verfassen und nach Möglichkeit gegenzeichnen zu lassen. Sie können sich von einer Begleitperson unterstützen lassen, was das Bündnis „Keiner geht allein zum Amt“ anbietet.

Aber noch wichtiger ist vielleicht der Gedanke: Sie sind nicht allein mit Ihrem Drama, und vor allem sind Sie nicht daran schuld. In vielen Kiezen organisiert sich darum Widerstand. Schauen Sie sich nach der nächsten Kiezinitiative um, holen Sie sich Unterstützung oder schließen Sie sich mit anderen zusammen. Auf der Website des Bündnisses „Steigende Mieten stoppen“ kann man Adressen, Kontaktpersonen und Termine von Treffen finden.

Wenn es ganz dicke kommt, gibt es das kostenlose Notruftelefon: 0800 – 2 72 72 78.

Weitere Infos:

Kampagne gegen Zwangsumzüge:

www.gegen-zwangsumzuege.de

Keiner geht allein zum Amt:

www.zahltagberlin.blogspot.com

Rechtsanwältinnen und -anwälte:

www.tacheles-sozialhilfe.de

Steigende Mieten stoppen:

www.mietenstopp.blogspot.de

Sogenannte „Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten zur Feststellung der abstrakten Angemessenheit“ = Mietobergrenzen für ALG-II-Beziehende:

Haushaltsgröße	Monatliche Bruttowarmmiete
1-Personen-Haushalt	378 Euro
2-Personen-Haushalt	444 Euro
3-Personen-Haushalt	542 Euro
4-Personen-Haushalt	619 Euro
5-Personen-Haushalt	705 Euro
Für jede weitere Person	+50 Euro

Gebremster Bürgeraufstand

Geht es beim Widerstand gegen den Ausbau der Kastanienallee um Demokratie oder um ökonomische Interessen? *Peter Nowak*

Wütend sind sie, die Anwohner/innen der Kastanienallee in Prenzlauer Berg, die sich in den letzten Wochen zur geplanten Umgestaltung der Straße geäußert haben. Sie beschworen den Stuttgarter Protest gegen den Bahnhofsneubau und nannten ihre Initiative „Stopp K21“. In wenigen Wochen haben sie ca. 10.000 Unterschriften gesammelt und ein Bürgerbegehren gegen die Pläne durchgesetzt.

Der Bezirk will einen breiten Radstreifen am Fahrbahnrand und Parkbuchten im Bereich des Bürgersteigs einrichten. Die Einleitung einer Befragung der Anwohnerschaft zu den Bauplänen wurde von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) abgelehnt. Die Aktivisten der Bürgerinitiative bewerten die Entscheidung als Arroganz der Macht und kündigten Aktionen unter dem Motto „Reclaim Democracy“ bis zu den Abgeordnetenhauswahlen an. Mit ihrem

Internetauftritt machen sie ihrem Ärger Luft, vor allem über die Grünen, die in der BVV gegen das Bürgerbegehren gestimmt hatten.

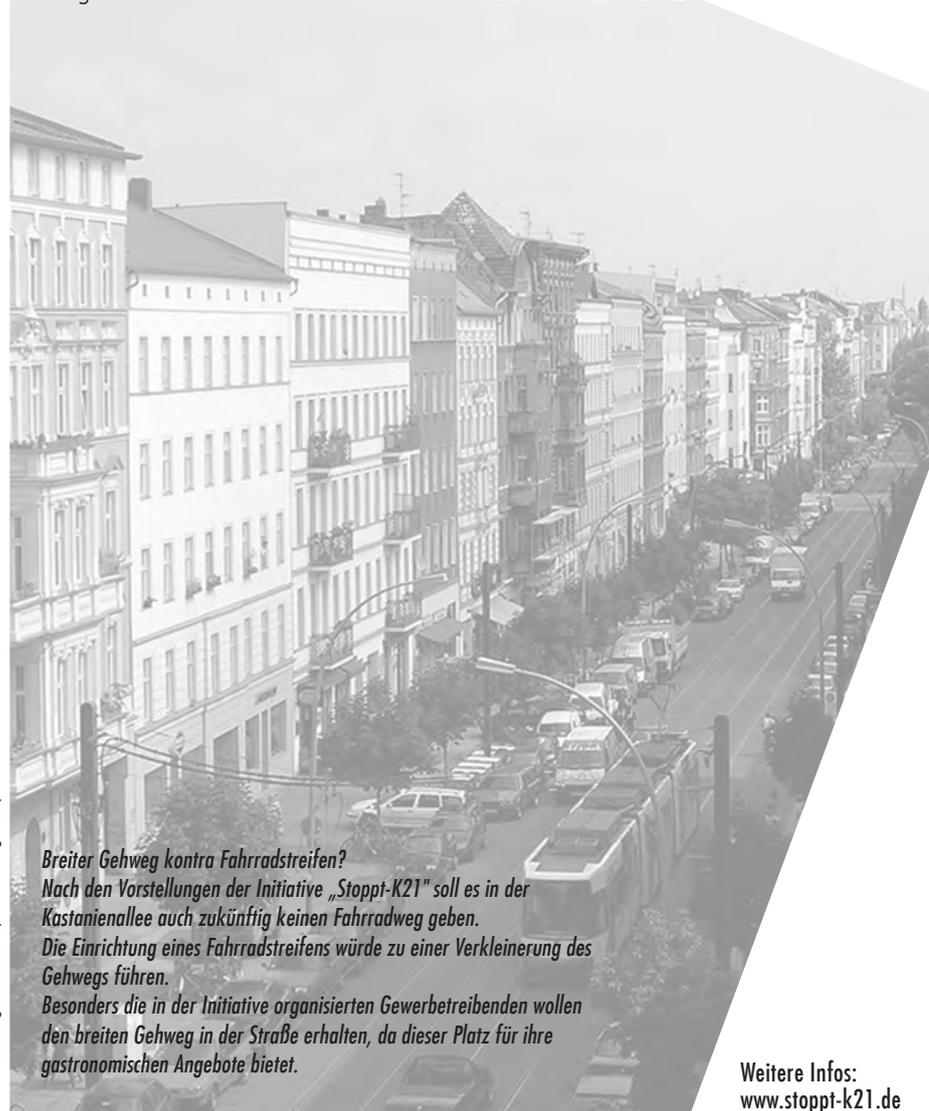
Kein Fahrradstreifen vorgesehen

Gegen eine Sanierung der holprigen Gehwege hat der Cafésbesitzer und Stopp-K21-Aktivist Till Harter grundsätzlich nichts einzuwenden. Dass die Straße aber zwei Jahre eine Baustel-

le bleiben soll, ärgert nicht nur ihn. Fast alle Ladenbesitzer befürchten Umsatzverluste durch die Bautätigkeiten. Allerdings wird bei der Begründung für den Protest darauf nicht so gerne verwiesen. Die Kastanienallee stehe für das Schräge und Schiefe, begründet Harter den Widerstand gegen die Baupläne. Die Argumentation erinnert nicht zufällig an den Widerstand von Anliegern, auch überwiegend Ladenbesitzer, gegen den Umbau der angrenzenden Oderberger Straße vor einigen Jahren. In beiden Straßen sind es neben den neu Zugezogenen vor allem die Gewerbetreibenden, die vehement eine Umgestaltung nach ihren Vorstellungen einfordern. Darin sind die Belange von Radfahrer/innen aber nicht berücksichtigt, denn nach den Vorstellungen von Stopp-K21 soll es keinen Fahrradstreifen auf der Kastanienallee geben. Dafür sollen die breiten Gehwege erhalten bleiben, die Platz für die verschiedenen gastronomischen Angebote bieten.

Direkte Demokratie kein Selbstbedienungsladen

Kritisch kommentierte Uwe Rada in der taz die Vorstellungen der Stopp-K21-Initiative: „Die Kastanienallee dagegen, das zeigte auch die Diskussion in der BVV, scheint bislang nur ihren Anwohnern und Fans zu gehören. Und die sollen nun über die Zukunft ihrer Straße abstimmen? Was für ein Quatsch. Dann kann man direkte Demokratie ja gleich zum Selbstbedienungsladen machen.“ Als Alternative zur Anwohnerbefragung schlug Rada eine Beteiligungsform vor, in der unterschiedliche Interessenvertreter derjenigen zu Wort kommen, die die Straße nutzen. Dieser Vorschlag wäre es tatsächlich Wert, ernsthafter diskutiert zu werden. Denn damit würde verhindert, dass die BVV die Interessen der Bewohner/innen übergeht, aber auch, dass eine Straße wie die Kastanienallee von einem Teil der Anlieger privatisiert wird.



*Breiter Gehweg kontra Fahrradstreifen?
Nach den Vorstellungen der Initiative „Stopp-K21“ soll es in der Kastanienallee auch zukünftig keinen Fahrradweg geben.
Die Einrichtung eines Fahrradstreifens würde zu einer Verkleinerung des Gehwegs führen.
Besonders die in der Initiative organisierten Gewerbetreibenden wollen den breiten Gehweg in der Straße erhalten, da dieser Platz für ihre gastronomischen Angebote bietet.*

Weitere Infos:
www.stopp-k21.de

Wem gehört Kreuzberg?

Im Chamissokiez wehren sich Mieter/innen gegen Verdrängung *Peter Nowak*

„Leerstand verhindern“ und „Spekulanten raus“, solche Parolen prangten mehrere Wochen an der Fassade eines Wohnhauses in der Kopischstraße im Chamissokiez in Kreuzberg. Das hätte man in einer Gegend nicht erwartet, die mit charakteristischem Kopfsteinpflaster und altmodischen Laternen den Eindruck erweckt, als befinde man sich in einem Freilichtmuseum für das gründerzeitliche Berlin. Doch genau durch diese historische Kulisse sind die Probleme im Kiez gewachsen, denn immer mehr Immobilienfirmen zeigen Interesse an den Stuckaltbauten.



Die Initiative „Wem gehört Kreuzberg?“ forderte auf der Ausstellungseröffnung des Fotografen Kurt Mühlenhaupt in der Kreuzberger Marheineke-Markthalle vom Regierenden Bürgermeister Wowereit die Entwicklung glaubwürdiger wohnungspolitischer Konzepte, um die Verdrängung der Mieter/Innen aus ihrem Kiez zu verhindern. Foto: Kappa Photo

Die von Mieterhöhungen und Verdrängung betroffenen Mieter/innen beginnen sich zu organisieren. Anwohner treffen sind überfüllt, und alle haben ähnliche Geschichten zu erzählen. „In der Arndtstraße 38 stehen von 9 Wohnungen 4 leer“, berichtet eine Mieterin aus diesem Gebäude. Die ALW-Immobilien GmbH aus Baden-Baden, die das Haus gekauft hatte, kündigte ihr wegen der verspäteten Zahlung der Kaution. Die gerichtliche Entscheidung steht noch aus. Auch die 27 Mieterparteien in der Katzbachstraße 17 sind nach einem Eigentümerwechsel zur Goldenzeil Immobilien GmbH verunsichert. Weil sich Alt- und Neueigentümer um die Ölrechnungen stritten und deswegen offenbar Rechnungen nicht beglichen wurden, fiel im letzten Winter mehrmals die Heizung aus, berichtet ein Mieter. Trotz der Größe des Hauses und der Unterschiedlichkeit der Mieter/innen habe es mittlerweile erste gemeinsame Treffen gegeben, berichtet er.

Wohnungen dem Spekulationsmarkt entziehen

Die Mieter/innen der Willibald-Alexis-Straße 34 (Wax34) sind da schon weiter. Nachdem ihr Haus im Herbst 2010 an die Willibald Alexis GmbH & Co. KG verkauft worden war, setzten sie sich zusammen und formulierten ihre Ziele.

In einem offenen Brief an Politiker aller Parteien und den Senat heißt es: „Wir wollen das Haus mithilfe passender Projekt- und Finanzierungsstrukturen dem Spekulationsmarkt entziehen und gemeinschaftliches, kieznahe Wohnen organisieren. Wir sind im Gespräch mit Stiftungen, Genossenschaften und Mietshäuser Syndikat, die das Haus erwerben würden.“

Den Mieter/innen geht es dabei nicht nur um den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in ihrem Haus, sondern sie haben auch ein erstes Mieter treffen im Chamissokiez mitorganisiert, bei dem die Initiative „Wem gehört Kreuzberg?“ gegründet wurde. „Dort treffen sich Menschen, die sich gegen den Verkauf von Wohnungen und die Verdrängung aus ihren Wohnquartieren in Berlin wehren“, beschreibt Wax34-Bewohner Stephan Thiele das Ziel der von ihm mitbegründeten Initiative.

Problem Ferienwohnung

In fünf Arbeitsgruppen recherchieren die Mieter/innen die Eigentumsverhältnisse von Häusern im Kiez und bereiten Veranstaltungen, juristische Beratungen und Stadtspaziergänge vor. Eine Arbeitsgruppe befasst sich mit Ferienwohnungen. Nicht nur Mieter/innen sehen in der wachsenden Zahl von Ferienwohnungen eine Ursache für die Probleme im Stadtteil. „Da

Touristen bereit sind, im beliebten Kiez in der Nähe der Bergmannstraße 50 Euro pro Nacht und mehr zu zahlen, werden schnell Gelddruckmaschinen aus Räumen, in denen sich aufgrund der hohen Miete keine Kneipe mehr wirtschaftlich betreiben lässt“, klagt ein Autor im Lokalblatt „Kiez und Kneipe“, in dem auch gleich zum „Kampf gegen die Touri-Monster“ aufgerufen wird. Doch Mitglieder der Kiezinitiative warnen davor, in den Ruf „Hilfe, die Touristen kommen“ einzustimmen. „Nicht die Touristen sind das Problem, sondern die Verwertung von Wohnraum, egal ob für teure Eigentums- oder Ferienwohnungen“, betont eine Stadtteilaktivistin. Im Frühsommer soll mit einem Kiezspaziergang die Forderung nach dem Erhalt bezahlbarer Wohnungen in Kreuzberg bekräftigt werden. An eine im Stadtteil altbewährte Protestform wurde im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung erinnert. Der Vorschlag „Wir können ja auch wieder Häuser besetzen“ erhielt spontan Beifall, und die Adressen von leer stehenden Gebäuden im Kiez wurden umgehend genannt.

Weitere Infos:

www.wemgehoertkreuzberg.de

www.willibald-alexis-strasse34.blogspot.com

www.syndikat.org

Berliner Mietspiegel, Orientierungshilfe und Sondermerkmale

Ein nur durch die Küche zu erreichendes Zimmer ist als gefangenes Zimmer anzusehen, sodass bei einem weiteren gefangenen Zimmer in der Wohnung von einem „schlechten Schnitt“ auszugehen ist.

Die Behauptung des Vermieters, das Gebäude sei im Jahr 1992 saniert und modernisiert worden, erfüllt nicht die Anforderungen an einen „überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand“, wenn nähere Angaben zu den einzelnen Baumaßnahmen fehlen.

Die Lage des Hauses in einem verkehrsberuhigten Bereich sagt nichts über den dort herrschenden Verkehr aus und belegt daher nicht die „Lage an einer besonders ruhigen Straße“.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.01.2011

AZ: C 568/09 (noch nicht rechtskräftig)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Das Sondermerkmal „modernes Bad“ ist erfüllt, wenn die Wände mindestens 1,80 m hoch gefliest sind und das Bad mit Bodenfliesen und mit einer Einbauwanne oder -dusche ausgestattet ist. Auch wenn der Einbau in den 90er Jahren erfolgt ist, kann von einem „neuzzeitlichen Standard“ ausgegangen werden. Darunter ist ein solcher Standard zu verstehen, der den heutigen Ansprüchen an eine Mietwohnung entspricht. Nicht erforderlich ist eine Ausstattung von überdurchschnittlicher Qualität. Auch ein Stand-WC mit nicht in die Wand eingelassenem Spülkasten widerspricht nicht der Annahme des Merkmals „modernes Bad“ im Sinne der Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels.

AG Tiergarten, Urteil vom 22.12.2010
AZ: 4 C 347/10

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Doris Grunow-Stempel

Zum Merkmal „Elektroinstallation überwiegend auf Putz“ muss der Mieter detaillierte Angaben zur Beschaffenheit der Elektroinstallation in den einzelnen Räumen liefern.

Das Merkmal „Rollläden im Erdgeschoss“ ist nicht gegeben, wenn lediglich die Fenster

zur Straße, nicht jedoch die Fenster zum Hof mit Rollläden ausgestattet sind. Rollläden bieten nicht nur einen Sichtschutz, sondern auch einen Einbruchschutz. Zum Innenhof gelegene Fenster sind nicht weniger einbruchgefährdet als zur Straße gelegene.

Die Lage des Hauses in einem verkehrsberuhigten Bereich sagt nichts über den dort herrschenden Verkehr aus und reicht daher nicht für die Annahme einer „Lage an einer besonders ruhigen Straße“. Dies gilt jedenfalls dann, wenn Kopfsteinpflaster vorhanden ist und durch die Straße Lieferverkehr für anliegende Gaststätten fließt.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 18.01.2011

AZ: 3 C 28/10 (noch nicht rechtskräftig)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Eine „überwiegende Isolierverglasung“ liegt nur dann vor, wenn diese nach der Anzahl der Fenster und nicht nach der Fensterfläche überwiegt.

Wird eine Wohnung als 2½-Zimmer-Wohnung vermietet, ist das „halbe“ Zimmer, unabhängig von seiner Größe und Nutzung, nicht als „Abstellkammer“ wohnwerterhöhend zu werten.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht mit dem „Einbau einer modernen Heizanlage nach 1994“ gleichzusetzen und damit nicht wohnwerterhöhend.

LG Berlin, Urteil vom 10.09.2009
AZ: 67 S 441/08

Sind in einem vom Bad getrennten WC kein Handwaschbecken und keine Warmwasserversorgung vorhanden, ist dies nicht wohnwertmindernd zu berücksichtigen, wenn diese Ausstattungsmerkmale im Bad vorhanden sind.

Balkone mit den Maßen 3,4 m x 1,5 m bzw. 3,05 m x 1,5 m sind „große und geräumige Balkone“.

Eine „schlechte Wärmedämmung“ liegt nur dann vor, wenn die aktuell vorhandene Wärmedämmung deutlich hinter der nach Baualter, Bauweise und Ausstattung vergleichbarer Häuser zurückbleibt.

Eine „ungepflegte Müllstandsfläche“ liegt noch nicht vor, wenn diese in Einzelfällen unsauber ist. Es muss sich vielmehr um einen

regelmäßigen Dauerzustand handeln, der vom Mieter über einen gewissen Zeitraum konkret dargestellt werden muss.

LG Berlin, Urteil vom 22.01.2010
AZ: 63 S 256/09

Eine Wohnung ist nicht mit einem „Bad“ ausgestattet, wenn eine Dusche in einer von der Küche aus begeharen ehemaligen Speisekammer untergebracht ist, deren Grundfläche lediglich 120 cm x 85 cm beträgt, wovon die Duschtasse bereits 77 cm x 77 cm einnimmt.

Für die Annahme der Eigenschaft als „Bad“ ist vielmehr erforderlich, dass sich Mieter in dem Raum außerhalb der Duschtasse unter Zugrundelegung gewöhnlicher Maßstäbe nach dem Duschen auch abtrocknen können. Ein gesondertes Waschbecken ist dagegen nicht erforderlich.

LG Berlin, Urteil vom 22.06.2010
AZ: 65 S 34/10

Ein Umschließen mit Rankgittern stellt keine „sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandsfläche“ dar. Zwar ist hierfür kein völliges Unsichtbarmachen der Müllstandsfläche erforderlich, aber wenn nur stellenweise vorhandene Rankpflanzen eine fast ungehinderte Sicht auf die Mülltonnen ermöglichen, reicht dies für eine Sichtbegrenzung nicht aus.

LG Berlin, Urteil vom 31.08.2010
AZ: 63 S 635/09

Eine hüfthohe Hecke reicht für eine „sichtbegrenzende Müllstandsfläche“ aus und ist somit wohnwerterhöhend. Ein völliger Ausschluss der Einsicht in die Müllstandsfläche ist nicht erforderlich, vielmehr reicht eine erkennbar sichtbegrenzende Funktion aus. Zumindest der Boden, auf dem oft loser Müll liegt, ist bei einer hüfthohen Hecke nicht zu sehen.

Ein ordentlich gestalteter Innenhof ist kein „aufwändig gestaltetes Wohnumfeld“. Dafür ist eine besondere Gestaltung erforderlich, z. B. durch aufwändige Wege- oder Sitzflächengestaltung oder Ähnliches.

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.05.2010
AZ: 6 C 442/09

Auch ein Wintergarten ist nur dann wohnwerterhöhend, wenn er „groß und geräumig“ ist.

Ein 3,1 qm großer Wintergarten ist nicht wohnwerterhöhend.

LG Berlin, Urteil vom 15.10.2010
AZ: 63 S 110/10

Im Jahr 1995 eingebaute Isolierglasfenster, die einen U-Wert von 1,8 (sogenannter Wärmedurchgangskoeffizient, vor 1998 als K-Wert bezeichnet) aufweisen, sind als „moderne Isolierverglasung“ und damit als wohnwerterhöhend anzusehen, da sie im Vergleich zu einer Einfachverglasung mit einem U-Wert von 5,8 und einer herkömmlichen (älteren) Isolierverglasung mit einem U-Wert von 2,6 eindeutig einen niedrigeren und damit besseren Wärmegangkoeffizienten aufweisen.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.01.2010
AZ: 3 C 374/09

Im Gegensatz dazu aber nachfolgende Entscheidung:

Im Jahr 1995 eingebaute Isolierglasfenster mit einem U-Wert von 1,8 sind keine „modernen Isolierglasfenster“ und somit nicht wohnwerterhöhend. Das ergibt sich einerseits aus dem Alter, andererseits daraus, dass sie nicht mehr heutigem Standard entsprechen, welcher einen U-Wert von mindestens 1,3 erfordert.

Eine „unzureichende Elektroinstallation“ liegt vor, wenn im Bad keine Steckdose vorhanden ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 04.03.2010
AZ: 18 C 326/09

Ein Handwaschbecken in der Größe von 50 cm x 36 cm ist kein „kleines Handwaschbecken“. Ein solches liegt vielmehr nur vor, wenn es weniger als 40 cm breit ist.

Ein 4 qm großer Balkon ist jedenfalls dann „groß und geräumig“, wenn er 1,20 m breit ist.

Eine „Be- und Entwässerungsinstallation

überwiegend auf Putz“ liegt bereits dann vor, wenn die Wasserrohre im Bad über Putz liegen.

LG Berlin, Urteil vom 03.11.2009
AZ: 63 S 184/09

Ob die „Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz“ liegt, richtet sich nicht nach der Wohnung insgesamt, sondern nur nach der Zahl der Räume, die über einen Wasseranschluss verfügen.

LG Berlin, Urteil vom 06.10.2009
AZ: 63 S 509/08

Ein 4 qm großer Balkon ist auch dann „groß und geräumig“, wenn die Wohnung sehr groß ist. Es ist nicht erforderlich, dass alle Bewohner der Wohnung gleichzeitig auf dem Balkon sitzen können.

LG Berlin, Urteil vom 03.12.2009
AZ: 67 S 411/08

Eine Nische im Flur, die keinen Sichtschutz aufweist, ist kein „Abstellraum“ und damit nicht wohnwerterhöhend. Unerheblich ist dabei, ob sie im Mietvertrag als Abstellraum bezeichnet wird.

AG Schöneberg, Urteil vom 25.11.2001
AZ: 12 C 370/09

Bei einer Breite von 1,70 m und einer Länge von 3 m ist ein Balkon „groß und geräumig“.

Ein „überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand“ des Gebäudes ist bereits dann anzunehmen, wenn die Fassade erneuert wurde.

Eine „stark vernachlässigte Umgebung“ liegt nicht zwingend vor, wenn Fassaden und Hauseingangstüren des Wohnblocks überwiegend mit Graffiti besprüht sind. Vielmehr ist es erforderlich, dass insgesamt der Eindruck vermittelt wird, dass in der Wohngegend nur noch allenfalls geringfügige Investitionen getätigt werden.

AG Mitte, Urteil vom 11.03.2008
AZ: 5 C 152/07



Graffiti an Fassaden und Eingängen eines Wohnblocks sind vor Gericht kein ausreichender Nachweis für eine „stark vernachlässigte Umgebung“. Foto: nmp

Wirksamkeit von Mieterhöhungsverlangen, Berliner Rechtsprechung

Ein Mieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, wenn es hilfsweise für den Fall ausgesprochen wird, dass eine vorangegangene Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung unwirksam sein sollte.

AG Schöneberg, Urteil vom 15.07.2010
AZ: 2 C 132/10

Der Vermieter hatte zunächst eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung (§ 559 BGB) erklärt. Über die Wirksamkeit dieser Mieterhöhung war ein Rechtsstreit anhängig. Der Vermieter verlangte währenddessen vom Mieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel, dies allerdings nur „hilfsweise (...)“ für den Fall, dass die Modernisierungs-Mieterhöhungserklärung (...) rechtlich unwirksam sein sollte“. Die Mieter stimmten nicht zu. Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung abgewiesen. Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB dürfen nicht mit einer Bedingung verknüpft werden. Für den Mieter sei dadurch ungewiss, wann seine Überlegungsfrist begin-

ne. Es ergebe sich aus dem Mieterhöhungsverlangen weder, bis wann der Mieter zustimmen müsse, noch, ab wann die erhöhte Miete zu zahlen sei. Das Mieterhöhungsverlangen sei daher formell unwirksam.

Ein Mieterhöhungsverlangen im preisgebundenen Wohnungsbau bedarf der Schriftform.

Ein Mieterhöhungsverlangen einer Hausverwaltung, das nicht erkennen lässt, dass es in fremdem Namen für den Vermieter geltend gemacht wird, ist unwirksam.

**AG Charlottenburg, Urteil vom 22.10.2010
AZ: 216 C 319/10**

Die den Mietern unstreitig als bevollmächtigt bekannte Hausverwaltung erklärte eine Mieterhöhung wegen der im Vertrag enthaltenen unwirksamen Schönheitsreparaturklausel (was nach der Rechtsprechung des BGH im preisgebundenen Wohnraum prinzipiell möglich ist). Ein Hinweis, dass die Mieterhöhung im Namen der Eigentümerin geltend gemacht wird, fehlte in der Erklärung ebenso wie eine eigenhändige Unterschrift. Das AG Charlottenburg hielt die Mieterhöhungserklärung aus zwei Gründen für unwirksam: Zum einen verstöße das Mieterhöhungsverlangen gegen die Schriftform, da es trotz der eindeutigen Regelung in § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) nicht unterschrieben sei. Zum anderen müsse ein derartiges Verlangen gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG vom Vermieter als Erklärendem stammen oder ihm zumindest zuzurechnen sein. Ein entsprechend klarer Hinweis fehle im Schreiben der Hausverwaltung. Unerheblich sei dabei, dass den Mietern die Bevollmächtigung der Hausverwaltung durch die Eigentümerin bekannt war.

Ein Mieterhöhungsverlangen, das den Oberwert des einschlägigen Mietspiegelfelds ohne Begründung überschreitet, ist teilweise formell unwirksam.

**LG Berlin, Urteil vom 27.04.2010
AZ: 63 S 410/09**

Für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens im preisfreien Wohnraum reicht es aus, dass die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel angegebenen Spanne liegt. Tatsächlich kann die ortsübliche Miete auch oberhalb des Oberwerts der Spanne liegen, wenn Sondermerkmale vorliegen. Verlangt der Vermieter jedoch eine über dem

Oberwert liegende Miete, muss er dies im Mieterhöhungsverlangen begründen. Andernfalls ist die Mieterhöhung nur teilweise, nämlich bis zum Oberwert der im Mietspiegel angegebenen Spanne, formell wirksam. Soweit sie darüber hinausgeht, ist sie mangels ausreichender Begründung formell unwirksam. Dies führt nach Auffassung des LG Berlin dazu, dass die (teilweise formell wirksame) Mieterhöhung die fünfzehnmonatige Wartefrist gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 auslöst mit der Folge, dass der Vermieter den den Oberwert übersteigenden Teil erst mit einem neuen Mieterhöhungsverlangen nach Ablauf der Wartefrist geltend machen kann.



BGH-Urteile zu Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel

Ein Mietspiegel muss einem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt sein, wenn dieser allgemein zugänglich ist.

**BGH, Beschluss vom 31.08.2010
AZ: VIII ZR 231/09**

Wird ein Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel begründet, muss der Vermieter diesen nicht beifügen, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist. Das ist dann der Fall, wenn der Mietspiegel bei örtlichen Mietervereinigungen oder Vereinigungen der Haus- und Grundstückseigentümer (auch gegen eine geringe Schutzgebühr) erhältlich ist. Nicht notwendig ist es, dass der Vermieter dem Mieter in dem Mieterhöhungsschreiben mitteilt, wo er den Mietspiegel erhalten kann.

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

**BGH, Urteil vom 07.07.2010
AZ: VIII ZR 315/09**

Der Mieter hatte sich im Jahr 1976 im Mietvertrag verpflichtet, auf seine Kosten in der Wohnung eine Gasetagenheizung und ein Bad zu installieren. Der Mieter erfüllte diese Verpflichtung. Im Jahr 2008 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und nahm dabei auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg und darin auf das Mietspiegelfeld „Ausstattung mit Bad und Sammelheizung“ Bezug. Das Amtsgericht Hamburg hat der Klage des Vermieters auf Zustimmung zu dieser Mieterhöhung stattgegeben, das Landgericht Hamburg hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen. Die Revision des Mieters hatte jedoch Erfolg: Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung auch dann bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete dauerhaft unberücksichtigt bleiben müsse, wenn der Mieter diese Verbesserung auf Basis einer vertraglichen Verpflichtung geschaffen habe. Dies sei genauso zu bewerten, wie wenn er dies freiwillig auf Grundlage einer bloßen Genehmigung getan hätte. Auch die lange Mietdauer, welche gegebenenfalls dazu führt, dass der Mieter im Falle eines Auszugs keinen finanziellen Ausgleich für seine Einbauten mehr verlangen könnte, führt nach Ansicht des BGH zu keiner anderen Bewertung.

Für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das sich auf einen qualifizierten Mietspiegel stützt, ist es ausreichend, dass das nach Auffassung des Vermieters zutreffende Mietspiegelfeld angegeben ist.

**BGH, Urteil vom 11.03.2009
AZ: VIII ZR 316/07**

Vermieter und Mieter stritten über die Einordnung der Wohnung in das richtige Mietspiegelfeld. Das Landgericht Berlin hatte die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen, da es der Auffassung war, das Mieterhöhungsverlangen sei wegen der Angabe des falschen Mietspiegelfeldes formell unwirksam. Die Revision des Vermieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass es für die formelle Wirksamkeit ausreicht, wenn der Vermieter das nach seiner Auffassung zutreffende Mietspiegelfeld angibt. Der Mieter könne dann ohne Weiteres prüfen, ob die vom Vermieter vorgenommene Einordnung zutreffe und die verlangte Miete innerhalb der Spanne liege.

Ob die vom Vermieter vorgenommene Einordnung zutrifft, sei keine Frage der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens, sondern lediglich im Rahmen der Begründetheit der Mieterhöhung zu prüfen.

Einer Mieterhöhung nach § 558 BGB ist die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche um nicht mehr als 10% zum Nachteil des Mieters davon abweicht.

**BGH, Urteil vom 08.07.2009
AZ: VIII ZR 205/08**

Die Mieterin hatte im Jahr 1987 eine Wohnung angemietet, deren Fläche im Mietvertrag mit 55,75 qm angegeben war, aber tatsächlich nur 51,03 qm betrug. Die Vermieterin verklagte die Mieterin 2007 auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Das Amtsgericht Hamburg hat die Mieterin zur Zustimmung verurteilt, das Landgericht Hamburg hat die Berufung der Mieterin zurückgewiesen. Bei der Berechnung der ortsüblichen Miete legte es die vereinbarte Wohnungsgröße und nicht die tatsächliche Größe der Wohnung zugrunde. Der BGH bestätigte dieses Urteil und wies die Revision der Mieterin zurück. Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag sei eine Beschaffenheitsvereinbarung, die auch für die Beurteilung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB maßgeblich sei, wenn die Flächenabweichung, wie hier, nicht mehr als 10% betrage. Dagegen spreche nicht, dass der Vermieter damit tatsächlich in die Lage versetzt werde, eine höhere als die ortsübliche Miete für die Wohnung zu verlangen.

Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist einem Mieterhöhungsverlangen des Ver-

mieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10% beträgt.

**BGH, Urteil vom 23.05.2007
AZ: VIII ZR 138/06**

Das oben Gesagte gilt laut BGH natürlich auch im umgekehrten Fall. Die Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag ist auch hier maßgeblich für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ist die Wohnung also größer als im Mietvertrag angegeben, muss die ortsübliche Miete dennoch nach der im Mietvertrag genannten geringeren Fläche berechnet werden, sofern die Abweichung nicht 10% übersteigt.

BGH-Urteile zu Mieterhöhungen wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Vorbemerkung:

Die sogenannten Schönheitsreparaturen sind Bestandteil der Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB). Sie können jedoch durch eine vertragliche Vereinbarung auf den Mieter „abgewälzt“ werden, was seit Jahrzehnten üblich ist. Entgegen einer verbreiteten Auffassung hat es keine Gesetzesänderung gegeben. Der Bundesgerichtshof erklärte lediglich in den letzten Jahren eine Vielzahl der in Altmietverträgen verwendeten Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam mit der Folge, dass in diesen Fällen wieder die gesetzliche Regelung gilt (also der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist). In der Folge haben auch Vermieter preisfreier Wohnungen versucht, bei Mieterhöhungen Zuschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel damit zu begründen, dass entgegen dem ursprünglichen Parteiwillen die Schönheitsreparaturen aufgrund der BGH-Rechtsprechung vom Vermieter und nicht vom Mieter zu tragen seien. Der BGH hat eine solche Möglichkeit im preisfreien Wohnraum verneint. Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung des BGH allerdings im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum, in welchem die sogenannte Kostenmiete gilt.

Preisfreier Wohnraum:

Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den

Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

**BGH, Urteil vom 09.07.2008
AZ: VIII ZR 83/07**

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass das Gesetz für den Bereich des preisfreien Wohnraums einen solchen Zuschlag nicht vorsieht. Vielmehr zielt das Vergleichsmietensystem darauf ab, dem Vermieter die Erzielung einer angemessenen, am örtlichen Markt orientierten Miete zu ermöglichen. Der vom klagenden Vermieter begehrte Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete orientiere sich dagegen an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht darauf, ob ein solcher Zuschlag am Markt durchsetzbar wäre. Damit würde das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen. Es bleibt also dabei: Wer einen Mietvertrag mit unwirksamer Schönheitsreparaturklausel hat, muss weder selbst renovieren, noch eine mit dieser Klausel begründete Mieterhöhung akzeptieren.

Preisgebundener Wohnraum:

Bei öffentlich geförderten, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist.

**BGH, Urteil vom 24.03.2010
AZ: VIII ZR 177/09**

Wenn die Kosten der (wegen einer unwirksamen Klausel) vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen bisher nicht in der Miete für eine preisgebundene Wohnung enthalten waren, kann der Vermieter den in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) hierfür vorgesehenen Betrag durch eine Mieterhöhung auf den Mieter umlegen, wie der Bundesgerichtshof entschieden hat. Hiervon wird derzeit in Berlin in einer Vielzahl von Fällen Gebrauch gemacht. Meist wird den Mietern zunächst angeboten, zur Vermeidung einer solchen Mieterhöhung eine neue, wirksame Schönheitsreparaturvereinbarung zu unterschreiben.



TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 - 21 00 25 71** und **030 - 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

Beratung von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen 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 Betriebskosten 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

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

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 180, 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 030 - 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 gGmbH/Frauenladen und Sprachschule ☺ Westend ☺ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugogener 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)
☺ M5, 27 ☺ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneweide 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 ☺ X69, 269, 164
☺ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenastraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺ M19
tercüman bulunmaktadı
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺ M19
- **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 ☺ M29, 140
Türk avukatımızada danisabilirsiniz

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
☺ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19.30 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 ☺ M6, M8, 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., ☺
☺ Springpfehl ☺ M8, M18 ☺ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☺ M1, M6 ☺ 240
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Die Beratungsstelle ist in die Fehrbelliner
Straße 92 umgezogen und wird daher
unter Prenzlauer Berg geführt.

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 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
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☺ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M10 ☺ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺ M1, M10, M12 ☺ 240

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow Viertel, ☺
☺ M4, M10 ☺ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☺ und ☺ Schönhauser Allee ☺ M12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
☺ M4, M10

- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12, ☺ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau ☺ 187, 246

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz

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 Straße ☺ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☺
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☺ Schloßstraße ☺ 282

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 43, BüroSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen
☺ M27, 123

Treptow

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

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☺ 194, 171

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, ☺
☺ M4, M13, M12 ☺ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☺ Zehlendorf
☺ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623