MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 381 Juni 2016

CHANCE NUTZEN

Mehr Wohnraum und zwar nachhaltig

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)
Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 26.04.2016

© 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 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr
Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19
Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und 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:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ **ORT** _____

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF
oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, 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.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG00001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

INHALT

TITEL

4 **Belastung oder Chance?**
Fehler und Möglichkeiten bei Unterbringung von Geflüchteten
Philipp Kuebart

8 **Gute Wohnungen für alle – eine Alternative für Berlin**
Wohnungsmangel, Wahlkampf und Flüchtlingsunterbringung
Kommentar von Sebastian Gerhardt, INKW

9 **Nachverdichtung und Umnutzung**
Studie zeigt innerstädtische Potenziale für Wohnungsbau
Katrin Schmidberger

BERLIN

10 **Griff nach Nischenlösungen**
Bau von Mitarbeiterwohnungen soll angekurbelt werden
Rainer Balcerowiak

11 **Unheilige Allianz**
Abrissprogramm für 1,8 Millionen Wohngebäude gefordert
Rainer Balcerowiak

12 **Deutsche Wohnen stresst Mieter/innen**
Verkaufen, modernisieren, neuvermieten, abreißen
Hermann Werle

14 **Lokal erfolgreich und global vernetzt**
Berliner Wassertisch feierte 10-jähriges Bestehen
Benedict Ugarte Chacón

16 **Hausverbot für Luxusmodernisierungen**
Fünf neue Milieuschutzgebiete im Bezirk Mitte
Rainer Balcerowiak

17 **Umwandlung – Stück für Stück**
Immer mehr Mietwohnungen werden einzeln teuer verkauft
Gudrun Giese

18 **IBB-Wohnungsmarktbericht zeigt Verdrängungsdruck**
Steigende Mieten, Umwandlungen und Grundstücksspekulation
Rainer Balcerowiak

20 **Silber, Gold, Platin**
Zertifizierungen für Nachhaltigkeit sollen Akzeptanz schaffen
Rolf Brüning

21 **Investoren geben sich nachbarschaftlich**
PR und Partizipation von oben
Elisabeth Voß

23 **Mitbestimmen und mithaften**
Neue Mieterräte bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Änderungen der Personen(zahl) in der Mietwohnung
Rechtsanwalt Volker Sjuts

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

seit Langem herrscht in den großen Städten der Bundesrepublik ein Wohnungsmangel, der sich von Jahr zu Jahr vergrößert. Die Föderalismusreform hatte die Lösung des Problems bislang vom Bund auf die Länder abgeschoben, doch jetzt im Zuge der verstärkten Nachfrage durch die Geflüchteten muss die Bundesregierung ihre Passivität aufgeben. Darin könnte die Chance liegen, die Wohnungsversorgung endlich als eine gesellschaftliche Aufgabe anzuerkennen, die nur durch einen kommunalen Wohnungsbau als Ausgleich zum ständigen Versagen des Marktes und seiner privaten Investoren bewältigt werden kann. Doch wie üblich in der Geschichte des deutschen sozialen Wohnungsbaus, will man auch in dieser Krise zu den alten abgedroschenen Lösungen zurückkehren und damit erneut die gesellschaftliche Schieflage verstärken.
Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (Drucksache 18/7736) will die Bundesregierung in Gebieten mit angespannter Wohnungslage den Neubau von Mietwohnungen anregen. Zu diesem Zweck soll eine indirekte Steuersubvention in Form einer auf drei Jahre begrenzten Sonderabschreibung auf die Neubauten eingeführt werden. Danach können über die ersten 3 Jahre insgesamt 29% der Herstellungs- oder Anschaffungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung in Höhe von 2% pro Jahr geltend gemacht werden.
Man erinnert sich mit Grausen an die 1980er und 90er Jahre, als wahre Abschreibungsexzesse den Staat um Mittel gebracht haben, mit denen ein sozialer Wohnstandard wie in Wien möglich gewesen wäre. Der jetzt vorbereitete erste Einstieg in die Steuererleichterung hat bis 2024 Mindereinnahmen von über fünf Milliarden Euro zur Folge. Damit ließe sich ein großer Teil kommunalen Wohnungsbaus finanzieren, der auch Geflüchteten zur Verfügung stehen könnte, vorausgesetzt der politische Wille wäre vorhanden.

IHR MIETERECHO

Wir trauern um unseren langjährigen Berater Rechtsanwalt Andreas Fehlhaber.

Am 3. Mai 2016 ist Rechtsanwalt Andreas Fehlhaber plötzlich und unerwartet verstorben.
Mehr als 20 Jahre hat er mit Sachverstand, Engagement und sozialer Kompetenz unsere Mitglieder vertreten und beraten, zuletzt in den Beratungsstellen Tiergarten, Lichtenberg/Anton-Saefkow-Platz, Neukölln/Sonnenallee.
Konsequentes Eintreten für die Rechte der Ärmeren und absolute Zuverlässigkeit haben ihn ausgezeichnet.
Wir werden ihn vermissen.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN FRIEDRICHSHAIN

Termin: Mittwoch, 13. Juli 2016, 18 Uhr
Ort: Mieterladen, Kreutzigerstraße 23, 10247 Berlin
TOPs:
- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Diskussion über Perspektiven des Mieterprotests in Friedrichshain

Belastung oder Chance?

Fehler bei der geplanten Unterbringung von Geflüchteten und Möglichkeiten für Berlin

Von Philipp Kuebart

Der Berliner Senat plant an etwa 60 Standorten den Neubau von 24.000 Unterbringungsplätzen für Geflüchtete. Mindestens 4.500 Plätze sollen in sogenannten Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) nach einem Entwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entstehen. Anstelle solcher Wohnheime, die die Ausgrenzung und Stigmatisierung der Bewohner/innen befördern, sollte die Chance ergriffen werden, die bereitgestellten Mittel und Grundstücke für einen kommunalen Wohnungsbau zu nutzen, der sowohl den Geflüchteten als auch der zukünftigen Quartiersentwicklung dient.

Bundesweit ist Berlin für die schlechte Unterbringung von Geflüchteten in den Schlagzeilen. In den Notunterkünften, allen voran den ehemaligen Flugzeughangars am Flughafen Tempelhof, ist es für Hunderte in einem Raum Untergebrachte über Wochen und Monate fast unmöglich, Schlaf zu finden. Aber auch die oft Monate oder Jahre andauernde reguläre Sammelunterbringung belastet die psychische Gesundheit der dortigen Bewohner/innen und verhindert, dass Geflüchtete ein selbstbestimmtes Leben führen können.
Bei den nun geplanten Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) geht es um mindestens 4.500 Menschen, die – zusätzlich zu Bewohner/innen der ohnehin bestehenden und geplanten Sammelunterkünfte und Containeranlagen – in neu gebauten Wohnheimen statt in Wohnungen leben müssten. Mit der sozialen Ausgrenzung verbindet sich die Gefahr, in Form der MUFs die sozialen Brennpunkte von morgen zu schaffen. Aus den Erfahrungen der 1990er Jahre wird außerdem deutlich, dass bestehende Wohnheime auch dann weiter belegt werden, wenn die Asylantragszahlen sinken. Je mehr Plätze geschaffen werden, die nicht als reguläre Wohnungen gebaut (oder zumindest einfach in Wohnungen umwandelbar) sind, desto eher werden die Wohnstandards für Geflüchtete in Berlin auf Jahrzehnte als Sammelunterbringung festgeschrieben.

Am 11. April 2016 fand eine Veranstaltung des MieterEchos mit der Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW) mit dem Titel „Wozu Modul? – Wohnungsnot, Mieter/innen und Geflüchtete in Berlin“ statt. Auf dem Podium v. l. n. r.: Klaus Linder (INKW), Turgay Ulu (Refugee-Aktivist), Katrin Schmidberger (MdA Grüne), Philipp Kuebart (sol•id•ar-Architekten), Sebastian Gerhardt (INKW). Infos unter: www.bmgev.de/politik/wozu-modul.html Foto: Matthias Coers

Foto: Matthias Coers

Dipl.-Ing. **Philipp Kuebart** konzipierte nach seinem Architekturstudium an der Universität Stuttgart und der TU Berlin die Ausstellung „Residenzpflicht – *Invisible Borders*“ zur Situation von in Deutschland lebenden Flüchtlingen und arbeitete für Büros in Stuttgart, Reykjavík und Berlin. Seit 2015 ist er Mitarbeiter bei „sol•id•ar Architekten und Ingenieure“.

Teurer als normaler Wohnraum

Dabei war es noch vor wenigen Jahren in Berlin üblich, Geflüchtete im Asylverfahren oder mit Duldungsstatus in Wohnungen zu vermitteln. Dies ist meist auch die kostengünstigere Alternative. Die Berliner Ausführungsvorschrift über die Anmietung von Wohnraum nach dem Asylbewerberleistungsgesetz nimmt daher auch auf die wirtschaftlichen Vorteile der Wohnungsunterbringung Bezug. Die Tagessätze (jeweils reine Unterbringungskosten) für Privatwohnungen liegen bei ca. 8,80 Euro/Tag, bei Sammelunterkünften je nach Betreiber und Vertragslaufzeit bei ca. 15 Euro/Tag. Containerunterkünfte sind sogar noch teurer, sofern sie nicht für viele Jahre angemietet werden.
Nur während der ersten Monate nach der Ankunft oder in Ausnahmefällen wurden Geflüchtete früher in Sammelunterkünften untergebracht. Seit ca. 2010 jedoch wurden in Berlin bei steigenden Asylantragszahlen zahlreiche neue Sammelunterkünfte und seit 2015 vor allem Notunterkünfte eröffnet, sodass die Wohnungsquote für Flüchtlinge in Berlin von ca. 75% im Jahr 2009 bis 2013 auf etwa 58% gesunken war und heute nochmals deutlich niedriger liegt. Etwa 50.000 Geflüchtete müssen zurzeit (Stand: Februar 2016) in Sammelunterkünften leben, davon allein 10.000 in den 47 zur Notunterbringung genutzten Turnhallen. Nur wenige können in Privatwohnungen vermittelt werden. Landeseigene oder andere bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Bei privat vermitteltem Wohnraum scheitert ein Umzug oft daran, dass die Verwaltung nicht rechtzeitig die entsprechenden Kostenübernahmedokumente unterzeichnet.

Foto: Björn Kietzman

Die Notunterkunft in den Hangars des ehemaligen Tempelhofer Flughafens ist seit Oktober 2015 in Betrieb. Rund 2.500 Geflüchtete leben in einem Massenlager, weitere 4.500 Betten sind geplant. Die Stockbetten stehen zwischen Messestellwänden, sanitäre Einrichtungen sind fast gar nicht vorhanden.

Ein MUF für alle Fälle

Für den Bau neuer Unterkünfte werden nun von Bund und Land Geldmittel und gleichzeitig Grundstücke zur Verfügung gestellt. Was und wie aber soll gebaut werden? Diese Frage betrifft neben der Architektur in erster Linie stadtplanerische und gesellschaftspolitische Vorstellungen. Der Senat beantwortete die Frage aus seiner Perspektive mit den im Jahr 2015 beschlossenen MUFs. Diese sollen mit minimalem Planungsaufwand eine Pauschal-Lösung bieten, die unabhängig von grundstücksspezifischen Besonderheiten funktioniert. Es handelt sich um vier- bis fünfgeschossige Gebäude in Betonfertigteilbauweise mit einer Fassade aus Betonsandwichelementen. Ein „Modul" misst ca. 18 m mal 18 m. In den Obergeschossen sind Wohngruppen für jeweils 15 Personen (sieben Doppelzimmer mit ca. 16 qm und ein Einzelzimmer mit ca. 11 qm) mit Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsraum und nach Geschlechtern getrennten Bad- und WC-Bereichen vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich vier kleine Wohnungen (mit zwei Betten pro Zimmer) sowie Gemeinschaftsräume. Pro Standort sollen etwa sechs Module mit einer Gesamtbelegung von 450 Personen gebaut werden, dazu ein eingeschossiger „Kopfbau" mit Pforte, Waschküche, Unterrichts- und Beratungsräumen.

MUFs sollen 100 Jahre halten

Der Senat bewirbt die MUFs als „qualitativ hochwertige, nachhaltige Gebäude" für „flexible Wohnsituationen (…) auf allen zur Verfügung stehenden Grundstücken". Die Gebäude werden energetisch auf aktuellem Stand sein und sollen 100 Jahre halten. Zumindest in Hinblick auf die unhaltbaren Zustände in den Notunterkünften scheint dies ein Schritt in die richtige Richtung. Doch welches Bild von der zukünftigen Stadt und ihrer Bewohner/innen steht hinter dem Entwurf?

Die Unterkünfte sind nicht als sozial und baulich integrierte Stadtbausteine geplant, sondern als weitgehend in sich abgeschlossene Inseln. Sie liegen teils am Rand bestehender Wohngebiete oder gar in Gewerbegebieten. Durch Erleichterungen im Bauplanungsrecht lassen sich Flüchtlingsunterkünfte auch dort errichten, wo keine reguläre Baugenehmigung möglich wäre, weshalb der Senat die MUFs zum Teil als „Pionierbauten" für spätere Wohngebiete nutzen möchte.

Die Module sind groß und unflexibel, weshalb ihre Anordnung nur sehr begrenzt auf ein Grundstück und die Umgebung Rücksicht nehmen kann. 1,60 Meter hohe Zäune und der obligatorische Gang zur Pforte erschweren den alltäglichen Kontakt von MUF-Bewohner/innen und Nachbarschaft und verhindern, dass die angebotenen Freiflächen zum Ort der Begegnung werden. Vor allem bieten die MUFs nicht mehr als ein vorübergehendes Obdach. Wer immer sich nach Erhalt der Aufenthaltserlaubnis eine Wohnung suchen darf, wird die MUFs schnellstmöglich verlassen.

Fachleute kritisieren Amtsentwurf

In Fachkreisen wird die planerische Qualität des Amtsentwurfs angezweifelt. Die Berliner Architektenkammer hat den Entwurf in einer Arbeitsgruppe analysiert und ihr Ergebnis bereits im Herbst 2015 dem Senat dargelegt. Demnach ist die Gebäudetiefe zu groß (aus Gründen der Belichtung sind bei Wohngebäuden 12 m üblich), viele „Wohnungen" im Erdgeschoss haben dunkle Wohn- und Kochbereiche ohne Fenster (die damit laut Baurecht nicht als Aufenthaltsräume zählen), die Flure sind verschwenderisch groß und ineffizient. Ein späterer Umbau zu Wohneinheiten mit Küche und Bad wäre außerordentlich teuer und der Umbau entsprechend der Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus ist praktisch ausgeschlossen. Auch das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren steht in der Kritik. Die Beschränkung auf Generalunternehmer und der Ausschluss kostensparender Alternativvorschläge gehen zulasten von Preis und Qualität. Bauunternehmer, darunter Axel Rymarcewicz aus dem Vorstand der Schrobsdorff AG, verweisen darauf, dass zu den geplanten reinen Baukosten von etwa 2.000 Euro/qm durchaus guter regulärer Wohnungsbau machbar wäre.

Im Januar dieses Jahres kritisierte die Berliner Architektenkammer erneut das Konzept der MUFs: „In Gebieten, wo Baurecht ansonsten nur in langwierigen Verfahren geschaffen werden kann, kann jetzt in kurzer Zeit Wohnraum errichtet werden. Wenn integrierte Stadtentwicklung dabei jedoch aus Zeitgründen nicht vorkommt, kann dies schnell dazu führen, dass genau diese Chancen im wahrsten Sinn des Wortes verbaut werden. Mithilfe neuer Bausünden wird die Integration neuer Mitbürger kaum gelingen! Die Architektenkammer Berlin fordert, dass Steuermittel nur für solche Gebäude ausgegeben werden, deren langfristige Nutzung und Einbindung in das städtische Gefüge gewährleistet ist und deren Planung durch unabhängige Fachleute angemessen begleitet wird. Der scheinbar ‚billige' Einkauf wird ansonsten schnell zum Fehlkauf mit teuren Folgen, die wir alle gemeinsam bezahlen müssen."

Trotz der Kritik hält der Senat daran fest, zumindest einen Teil der MUFs wie geplant zu bauen. Momentan ist die Rede von 10 MUFs mit insgesamt 4.500 Plätzen. Auf 12 weiteren Grundstücken sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (u.a. Stadt und Land, Howoge und Gewobag) in eigener Verantwortung Wohnraum errichten. Zugleich sollen der Berlinovo 25 Grundstücke vor allem für Mini-Apartments nach Vorbild von Studentenwohnheimen in Heidelberg und dem Studentendorf

GRUNDRISSE EINER MODULAREN UNTERKUNFT FÜR FLÜCHTLINGE (MUF)

Obergeschoss-Grundriss (1. bis 3. bzw. 4. Geschoss) einer Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF): Durch die hohe Gebäudetiefe von über 18 m entstehen viele schlecht oder gar nicht natürlich belichtete Bereiche. Der Grundriss mit sieben Doppel- und einem Einzelzimmer, Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsraum und nach Geschlechtern getrennten Sanitärbereichen (mit 2 Duschen für eine Wohngruppe mit 15 Personen) wäre nur mit außerordentlich hohem Aufwand in Einzelwohnungen umbaubar. Mit fast einem Drittel der Nutzfläche ist der Anteil für Erschließung (Flure und Treppenhaus) sehr hoch.

Erdgeschoss-Grundriss: Im Erdgeschoss sind kleine Wohnungen (insbesondere für Familien) vorgesehen. Da meist mehrere Module aneinander gebaut werden, bleiben nicht nur Bäder, sondern auch viele Koch- und Wohnbereiche fensterlos. Die barrierefreie Wohneinheit (unten rechts) besteht aus einem einzigen Raum ohne Trennung zwischen den beiden Schlafbereichen und dem Koch- und Wohnbereich.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Montage durch MieterEcho-Redaktion

Foto: Björn Kietzmann

In den letzten beiden Jahren baute Berlin 6 Containerdörfer mit 2.400 Plätzen für Geflüchtete, eines davon in Berlin-Buch, das im April 2014 „bezogen“ wurde. In diesem Jahr sollen 30 Containerdörfer mit 12.000 Plätzen folgen.

Adlershof zur Verfügung gestellt werden. Wie diese Gebäude genau aussehen werden, ist bislang noch nicht veröffentlicht. Da der zwischenzeitlich rapide angestiegene Preis für Wohncontainer wieder etwas gesunken ist, sind bis Herbst 2016 auch weitere 15.000 Plätze in temporären Containerdörfern geplant.

Wohnungen statt Sammelunterkünfte

Wie sollte Wohnraum für Geflüchtete aussehen? Die Antwort ist nicht schwierig: genauso, wie für die anderen Stadtbewohner/innen! Die Wohnung sollte ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen, mit einem Zimmer für die Privatsphäre, je nach Lebenssituation ausreichend Zimmern für Partner/in und Familie, mit einer Küche und einem Badezimmer. Geflüchtete setzen sich daher seit vielen Jahren gemeinsam mit Pro Asyl und den Flüchtlingsräten für die Abkehr von der Sammelunterbringung ein. Und Berlin braucht ohnehin zehntausende bezahlbare Wohnungen. Ein Teil kann so schnell wie möglich durch Umnutzungen leerstehender Wohn-, Gewerbe- und Sozialimmobilien geschaffen werden, der restliche Bedarf muss durch Neubauten gedeckt werden. Vorschläge für kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen wurden im Fahrplan „Alternativen zu Massenlagern jetzt“ (siehe Infokasten) dargestellt.

Wir sollten die Gelegenheit ergreifen, die Weichen für ein gelingendes Ankommen der Geflüchteten zu stellen. Häuser, in denen Geflüchtete gemeinsam mit der Bevölkerung wohnen und in denen sie nach Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis im neugewonnenen sozialen Umfeld wohnen bleiben können, bieten dafür die besten Voraussetzungen. Ein weiterer Vorteil von Wohnbau sowohl für Geflüchtete als auch für andere Gruppen mit Bedarf nach Wohnraum ist die Botschaft, dass diese nicht gegeneinander ausgespielt werden. Größe und Ausstattung (zum Beispiel Barrierefreiheit) der Neubauwohnungen sowie neue Infrastruktur (Kitas, Schulen etc.) und Freiflächenangebote sollten dem langfristigen Bedarf in den Quartieren angepasst werden. Willkommensinitiativen und ganz normale nachbarschaftliche Kontakte haben dort die beste Chance, wo Tür an Tür, nicht Block an Block, zusammen gewohnt wird.

Keine schlechte Lösung als Dauerlösung

Der nicht zuletzt durch Stellenstreichungen herbeigeführte Mangel an Planungskapazitäten in der Berliner Verwaltung darf nicht dazu führen, dass nun die Geldmittel und Grundstücke durch schlechte Lösungen verbaut werden. Mit Wettbewerben und Aufträgen für Planer/innen kann Berlin die vielfältigen Möglichkeiten zur Erweiterung der Stadt erkennen und nutzen. Denn mit der richtigen Planung lassen sich selbst an problematischen Standorten lebenswerte Wohnungen bauen, die sogar die Wohnqualität der Nachbarschaft verbessern. Die seit einigen Jahren in München praktizierte Nachverdichtung am mittleren Ring ist dafür ein gutes Beispiel. Initiativen wie die zum Haus der Statistik am Alexanderplatz als Zentrum für Geflüchtete, Soziales, Kunst und Kreative machen deutlich, dass Berlin statt Verlegenheitslösungen auch Ideen für eine gemeinsame Entwicklung der Stadt zu bieten hat. Die Frage ist, was wir daraus machen.

Die Vorschläge für einen Fahrplan „Alternativen zu Massenlagern jetzt“ wurden in einer gemeinsamen Presseerklärung vom Flüchtlingsrat Berlin, Bündnis Neukölln, Netzwerk Architekten für Architekten, plattformnachwuchsarchitekten.de, Initiative 100% Tempelhofer Feld unter anderem am 4. Januar 2016 veröffentlicht.

Weitere Informationen:
www.proasyl.de
www.fluechtlingsrat-berlin.de
https://hausderstatistik.wordpress.com

Gute Wohnungen für alle – eine Alternative für Berlin

Der Wohnungsmangel, der Wahlkampf und die Krise der Flüchtlingsunterbringung

Kommentar von Sebastian Gerhardt, Initiative neuer kommunaler Wohnungsbau (INKW)

Im Wahlkampf zum Abgeordnetenhaus wird es drei Positionen zur Unterbringung der Geflüchteten in Berlin geben. Die einen – nicht nur aus den Reihen der Alternative für Deutschland – vertreten, dass es gar kein Problem gibt. Da die meisten gar nicht bleiben sollen, muss man sich über ihre Bleibe auch keine besonderen Gedanken machen.

Die offizielle Politik von Bundes- und Landesregierung dagegen setzt auf eine kontrollierte Einwanderung. Hier wirken die Interessen der deutschen Wirtschaft an einer Zuwanderung künftiger Arbeitskräfte. Bisher gibt es keine offene Das-Boot-ist-voll-Propaganda wie in den 90er Jahren. Aber nicht alle sollen integriert werden. Dem entspricht die Praxis der Behörden, die die Geflüchteten nach ihrer verordneten „Bleibeperspektive“ sortieren. Menschen aus Afghanistan oder dem Iran wird eine bessere Unterkunft verwehrt, weil sie nicht bleiben sollen. Für die anderen will der Senat die Notunterkünfte schrittweise auflösen – aber sie durch Wohnheime, nicht durch Wohnungen ersetzen. Damit droht die Gefahr, dass mit den zukünftigen Flüchtlingsunterkünften eine neue, kostengünstige Norm geschaffen wird, die für Arme dauerhaft „Wohnen“ durch „Unterkunft“ ersetzt.

Schließlich gibt es jene, die sich aus verschiedenen Gründen solidarisieren. „Die Geflüchteten machen die sozialen Ungerechtigkeiten, die in den vergangenen Jahren politisch erzeugt wurden, wie unter einem Brennglas deutlich“, so die Professorin Mechthild Schrooten von der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik Ende April in Berlin. Die Probleme der Berliner Mieter/innen sind nicht erst im letzten Herbst mit Bussen und Zügen nach Berlin eingereist. Die Leser/innen des MieterEchos kennen neoliberalen Wohnungsmangel als Machtverschiebung zugunsten der Vermieter. Aber wie sieht eine praktikable Antwort aus?

Da mehr Menschen mehr Wohnungen brauchen, muss neu gebaut werden. Der Markt wird nur so bauen, dass es sich lohnt: Gute Wohnungen für Bessergestellte, Heimplätze für die Armen. Letzteres natürlich nur, wenn der Staat die Bezahlung garantiert. Eine Förderung privater Bauherren zu Milderung sozialer Härten wird das Problem nicht lösen. Eine nachhaltige Lösung heißt: Öffentlich bauen statt Private fördern.

Als Ausgangspunkt gibt es die sechs – mit der Berlinovo sieben – öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin. Gutes Wohnen für viele ist, wenn überhaupt, immer nur mit politischen Mitteln möglich geworden. Ein Erbe solcher Politik sind die Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Heute haben sie 300.000 Wohnungen – das sind weniger als 20% aller Mietwohnungen und weniger als 16% aller Wohnungen in Berlin. Der Senat plant für die nächsten Jahre eine Erweiterung „vor allem durch Neubau“ auf über 400.000. Das wird nicht reichen, um den Markt in soziale Schranken zu weisen. Der Vergleich mit anderen europäischen Großstädten zeigt, dass dazu ein öffentlicher Wohnungsbestand von mindestens einem Drittel nötig ist. Das wären mehr als 600.000 Wohnungen – verglichen mit heute eine Verdopplung des öffentlichen Wohnungsbestands. Selbstverständlich wird das Geld, viel Geld kosten. Deshalb hält sich die parlamentarische Opposition in Berlin auch höflich zurück. Doch Wohnungen bauen kostet immer viel Geld. Die Frage ist nicht, ob, sondern wofür die Finanzen des Landes eingesetzt werden. Für die Förderung privater Bauherren und einen großen Flughafen – oder für den Ausbau einer sozialen Infrastruktur für alle.

Und mehr ist nötig. Die Geschäftspolitik der Wohnungsbaugesellschaften wurde in den letzten Jahren auf betriebswirtschaftlichen Erfolg getrimmt. Da wird es etwas brauchen, auf einen integralen Wohnungsbau umzustellen, der „als Schritt zur Bekämpfung der Armut die Isolation der Armen“ verhindern könnte, wie es die INKW fordert. Dazu gehören Standortentscheidungen für neuen Geschosswohnungsbau, der bezahlbare Mieten nicht nur „jwd“ ermöglicht. Dazu gehört, dass Wohnungen statt Heimplätze errichtet werden. Dazu gehört eine Architektur, die den Bedürfnissen der Bewohner/innen gerecht wird. Das öffentliche Eigentum an den Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht politischen Einfluss auf deren Geschäftspolitik. Diese Möglichkeit muss aber auch wahrgenommen werden.

Im letzten Jahr haben uns SPD und das Mietenvolksbegehren ein „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung“ beschert. Doch die rein ideelle „Anstalt öffentlichen Rechts“ und die einsamen Mietervertreter in den Aufsichtsräten (Seite 23) werden die Geschäftspolitik der Wohnungsbaugesellschaften nicht ändern. Sollen sie auch nicht. Das Gesetz war der Versuch der Landesregierung, die Wohnungsfrage im Wahljahr zu entpolitisieren. Wenn das gelingt, haben die Berliner Mieter/innen verloren, die Geflüchteten sowieso. Sage keiner, dass es nicht anders geht. Aber es geht nur anders, wenn der politische Druck organisiert wird – wenn wir politischen Druck organisieren.

Weitere Informationen:
www.inkw-berlin.de

Nachverdichtung und Umnutzung

Studie zeigt innerstädtische Potenziale für Wohnungsbau

Von Katrin Schmidberger

Berlin wächst und wächst. Im vergangenen Jahr um 46.000 Einwohner/innen und bis 2030 könnte eine Stadt in der Größe von Münster (260.000 Einwohner/innen) hinzukommen. Berlin hat aber einen Luxus, über den nur wenige Metropolen verfügen: Auch wenn in den letzten Jahren schon unzählige Brachen bebaut und viele Filetgrundstücke verkauft wurden, gibt es noch reichlich Flächen für die dringend notwendigen Wohnungen.

Es muss gebaut werden, aber dazu gehört die Überlegung, wo neuer Wohnraum geschaffen wird und wo Freiräume erhalten bleiben. Zu fragen ist: Welche Grünflächen sind dauerhaft zu sichern, damit die Berliner/innen sich auch vor der Haustür erholen können und sich die Stadt im Hochsommer nicht zu sehr aufheizt? Der Senat macht es sich bisher zu einfach und konzentriert sich vor allem auf die großen Flächen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) aus dem Jahr 2014 setzte auf Masse statt Klasse und lässt die kleinen Grundstücke und Ergänzungsmöglichkeiten außer Betracht. Nur Flächen mit einer Größe von einem Hektar wurden berücksichtigt. Das reicht nicht aus, denn gerade im Kleinen liegen enorme Chancen, um eine behutsame Verdichtung zu erreichen. Diese zu nutzen ist zwar aufwendig, aber Berlin könnte sich damit viel Freiraum und Lebensqualität erhalten.

Quelle: Räumliche Potenziale für den Wohnungsbau in Berlin, Hg. Die Grünen, Fraktion Berlin

Der Studie zufolge bieten Dachgeschossausbau, Umnutzungen und Aufstockungen – wie von eingeschossigen Flachbauten – sowie Parkplatzüberbauungen Potenzial für 78.000 neue Wohnungen.

Katrin Schmidberger ist Sprecherin für Mieten und Soziale Stadt sowie für Clubkultur der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus.

Höhere Flächenausnutzung

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gab bei Open Berlin eine Studie in Auftrag, um Verdichtungspotenziale aufzuzeigen. Diese ergab, dass allein durch Ausbau von Dachgeschossen und durch Aufstockungen und Umnutzungen von vorhandenem Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen 32.000 Wohnungen in der Innenstadt und 55.000 Wohnungen in den Außenbezirken geschaffen werden könnten. Eine beachtliche Zahl, wenn man bedenkt, dass der gesamte StEP Wohnen Bauflächen für 215.000 Wohnungen erfasst. Eine Studie aus Friedrichshain-Kreuzberg bestätigt diese Größenordnung. Allein durch den Ausbau von Dachgeschossen und die Ergänzung von Großwohnsiedlungen könnten dort 8.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Hinzu kommen in Berlin zehntausende Flachdächer, beispielsweise in den Siedlungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Auf diesen könnten in kurzer Zeit kleine kostengünstige Wohnwürfel aus Holzmodulen für Studierende, Geflüchtete oder andere Berliner/innen mit kleinem Portemonnaie erstellt werden. Da die hohen Grundstückskosten entfallen, ist Aufstocken meist nicht teurer als ein Neubau – wenn auch baulich aufwendig. Auch die Überbauung bereits versiegelter Flächen wie der von Parkplätzen könnte viel stärker vorangetrieben werden.

Nach dem Vorbild von Hamburg sollten Investoren und landeseigene Unternehmen aufgefordert werden, Möglichkeiten für Umnutzungen und Aufstockungen zu melden. Fachleute könnten die Ergebnisse auswerten und innovative, kleinteiligere Ansätze entwickeln. Auf diese Weise ließen sich kurz- und mittelfristig geeignete Orte für die Umsetzung zusammentragen und entsprechende Baumaßnahmen realisieren. Nur wenn alle diese Baupotenziale aufgelistet werden, ergibt sich ein Spielraum, um Schwerpunkte zu setzen. Bevorzugt sollte dort gebaut werden, wo es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gibt, genügend Schulen und Kitas vorhanden sind und möglichst wenig neue Fläche zubetoniert werden muss. Und es muss so gebaut werden, dass alle einen Vorteil davon haben: damit jede Familie einen Schul- und Kitaplatz in der Nähe findet, fußläufige Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind und das Picknick im Park am Wochenende möglich ist.

Download der Studie: www.gruene-fraktion-berlin.de/sites/default/files/Wohnungsbaupotentialanalyse_doppelseitig.web_.pdf

Griff nach Nischenlösungen

Bau von Mitarbeiterwohnungen soll angekurbelt werden

Von Rainer Balcerowiak

Angesichts der dramatischen Wohnungsknappheit in vielen deutschen Großstädten und Ballungsräumen wollen Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, die IG BAU und der Deutsche Mieterbund ein weitgehend in Vergessenheit geratenes Instrument wiederbeleben: den Werkswohnungsbau.

Werkswohnungsbau hat in Deutschland eine lange Tradition. Im Zuge der Industrialisierung stampften große Unternehmen Siedlungen bis hin zu ganzen Stadtteilen aus dem Boden, um die Arbeiter/innen standortnah unterzubringen. Auch im rasant wachsenden Berlin sahen viele Unternehmen die Notwendigkeit, Wohnraum für ihre Beschäftigten zu schaffen. Im 19. Jahrhundert begannen stark expandierende Firmen wie die Köpenicker Textilfabrik Spindler mit dem Bau von Reihenhäusern und Backsteinbauten für ihre Arbeiterschaft. Große Konzerne wie Borsig und Siemens zogen nach und auch die Berliner Verkehrsbetriebe errichteten rund um den Betriebsbahnhof Niederschönhausen eine Siedlung für ihre Schaffner. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte sich die Entwicklung zunächst fort, Ende der 1970er Jahre gab es fast 500.000 Werkswohnungen in Deutschland, auch bei staatseigenen Betrieben wie der Post und der Bundesbahn. Doch im Zuge der angestrebten Konzentration auf das Kerngeschäft und der zeitweiligen Entspannung vieler regionaler Wohnungsmärkte trennten sich die meisten Konzerne von ihren Beständen und verkauften die Wohnungen. Der spektakulärste Fall war der im Jahr 2000 abgeschlossene Verkauf von 114.000 Eisenbahnerwohnungen an Immobilien- und Finanzinvestoren.

Nach Einschätzung der Verbände war dies ein Fehler. Die historischen Erfahrungen und die Untersuchung aktueller Beispiele zeigen, „dass Mitarbeiterwohnungen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit preiswertem Wohnraum leisten können". Dies sei „angesichts des Mangels für viele Unternehmen längst zu einer wichtigen Standortfrage geworden", heißt in einer Studie der mit der Untersuchung beauftragten Forschungs- und Beratungsfirma RegioKontext. Besonders in extrem hochpreisigen Städten wie München ist selbst für Gutverdienende kaum noch adäquater Wohnraum zu beschaffen. So planen die Stadtwerke München ihren Bestand an Mitarbeiterwohnungen bis 2021 auf 1.100 zu verdoppeln. Von der Schaffung preiswerten Wohnraums kann aber dennoch kaum die Rede sein, denn bei vielen Projekten wird nicht neu gebaut, sondern die Firmen erwerben lediglich Belegungsrechte. Außerdem bewegen sich bei dem Münchener Beispiel die Nettokaltmieten bei 10 bis 12 Euro/qm.

Verbände sehen Potenzial

In Berlin sind es derzeit eher kleinere Betriebe, die in dem Bereich aktiv werden. Das wohl auch, weil die meisten großen industriellen Komplexe aus der Stadt verschwunden sind. Doch im „alternativen Milieu" wird hier und da nach Nischen gesucht wie bei der Demeter-Bäckerei „Märkisches Landbrot" in Berlin-Neukölln. Das Unternehmen hat ein Haus erworben und vermietet die sanierten Wohnungen für 6 bis 6,50 Euro/qm, während die üblichen Neuvermietungspreise in der Gegend mittlerweile bei 10 Euro/qm und mehr liegen. Eigene Neubauprojekte kann der Betrieb allerdings nicht realisieren.

Dennoch sehen die Verbände ein großes Potenzial für „Mitarbeiterwohnungen", wie sie jetzt genannt werden. Sie fordern von der Bundesregierung, aber auch von den Ländern und Kommunen, entsprechende Unterstützung. Das betrifft sowohl steuerliche Entlastungen durch Sonderabschreibungen als auch baurechtliche Lockerungen, wie für die Nutzung firmeneigener Gewerbeflächen zu Neubauzwecken. Ferner sollen Werkswohnungen auch in die aktuellen Förderprogramme für preisgebundenen Wohnungsbau einbezogen werden.

Aus mietrechtlicher Sicht sind solche Wohnungen nicht unproblematisch, denn ihre Nutzung kann an das Arbeitsverhältnis gebunden werden. Ohnehin bleibt die Frage, ob in der momentanen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht alle Ressourcen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Schichten der Bevölkerung gebündelt werden müssten – ohne die Bevorzugung einzelner Beschäftigtengruppen.

Werkswohnungsbau der 1920er Jahre von Siemens am Rohrdamm in Spandau. Im Jahr 2002 verkaufte der Siemens-Konzern seine rund 2.300 firmeneigenen Mietwohnungen. Foto: Doris Antony/ Wikipedia

Unheilige Allianz

Bau- und Immobilienverbände fordern Abrissprogramm für 1,8 Millionen Wohngebäude

Von Rainer Balcerowiak

Die meisten Journalist/innen dachten an einen verspäteten Aprilscherz, als das Bündnis „Abriss und Neubau“ im April in Berlin zur Vorstellung seiner Pläne einlud. Die Spitzenverbände der deutschen Bauwirtschaft und privater Immobilienunternehmen sowie die Gewerkschaft IG BAU fordern, dass in den kommenden Jahren 1,8 Millionen Wohngebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Verbände berufen sich dabei auf eine Studie der in Kiel ansässigen Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und des Pestel-Instituts.

Foto: Peter Homann

Geht es nach dem neuen Bündnis der Bau- und Immobilienwirtschaft, sollen in den kommenden Jahren 1,8 Millionen Wohngebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Laut der Studie wäre besonders der Ersatz von Wohnungen aus den 1950er bis 70er Jahren ein geeignetes Mittel, um den Wohnungsbestand schneller und nachhaltiger an energetische Standards heranzuführen und den rasant steigenden Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen zu decken. Das Programm solle sich daher auf Gebäude „mit nicht veränderlichen negativen Merkmalen wie niedrigen Raumhöhen, ungünstigen Schnitten und zu kleinen Bädern fokussieren“, so der Leiter der Studie Dietmar Walberg. Bei rund 10% des gesamten Wohnungsbestands könne man zudem davon ausgehen, dass ein Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren sei als eine umfassende energetische Modernisierung oder gar eine barrierefreie Ausgestaltung.

Für Felix Klapetta, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Baugewerbes, ist das skizzierte Programm ein „wichtiger Baustein für die bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsmarkts“. Man wolle dafür keinen neuen Fördertopf, sondern lediglich „ein Ende der Diskriminierung des Abrisses gegenüber der Modernisierung“. Konkret soll § 35 Baugesetzbuch geändert werden, der den Bestandsschutz für Gebäude regelt. In der neuen Fassung soll es heißen: „Die Errichtung eines Ersatzbaus für ein bestehendes Gebäude kann genehmigt werden, soweit dies zu einer Verbesserung der allgemeinen Wohnungsversorgung beiträgt.“

Doch dass es dem Bündnis nicht in erster Linie um moderne Wohnungen für alte und mobilitätseingeschränkte Menschen geht, lässt sich der Studie ebenfalls entnehmen. Dort heißt es: Durch eine „Intensivierung des Bestandsersatzes“ könnten „eine Vielzahl von Stadtquartieren unter städtebaulichen und sozialen Aspekten aufgewertet“ werden. Aufgewertet vor allem für Immobilienbesitzer, denn die meisten der für das Abrissprogramm vorgesehenen Häuser unterliegen den örtlichen Mietspiegeln und mit Ersatzneubauten ließen sich Mieten von deutlich über 10 Euro/qm erzielen.

Gewerkschaft IG BAU erhofft Jobs

Daher will die IG BAU entsprechende Projekte für die betroffenen Mieter/innen „sozial abfedern“. Denkbar wären eine „gerechte Aufteilung der Kosten zwischen Mieter/innen, Vermietern und dem Bund sowie eine Deckelung der Warmmieten nach dem Bezug der neu gebauten Wohnungen“, so Martin Mathes, der bei der IG BAU die Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik leitet. Ob das nun Demagogie oder schlichte Unkenntnis ist, bleibt offen, denn Kern der „Abrissoffensive“ bleibt die Vernichtung relativ preiswerten Wohnraums in beträchtlichen Größenordnungen. Ohnehin macht die IG BAU keinen Hehl daraus, dass sie vor allem auf bis zu 20.000 neue Jobs durch die Abrissoffensive hofft.

Es bleibt die Frage: Was hindert die Bau- und Immobilienwirtschaft eigentlich daran, im Rahmen der „Neubauoffensive“ des Bundes, mit der bis zu 350.000 Wohnungen pro Jahr auf den Weg gebracht werden sollen, den Schwerpunkt auf barrierefreie Wohnungen zu legen?

Nebulös bleibt, wie man denn angesichts der dramatischen Wohnungsknappheit in vielen Großstädten die temporäre Unterbringung bzw. den Umzug der von Abriss betroffenen Mieter/innen bewerkstelligen will. Verwiesen wurde auf „bewährte Instrumente des Mietermanagements“, wie sie bei der blockweisen Modernisierung eingesetzt würden. Eingeräumt wurde allerdings, dass dies in Städten wie Berlin, wo bereits jetzt Tausende Geflüchtete in Turnhallen und anderen Notunterkünften mehr campieren als wohnen und sogar massenhaft Containersiedlungen gebaut werden, „schwierig“ sei.

Deutsche Wohnen stresst Mieter/innen

Verkaufen, modernisieren, neuvermieten, abreißen – die Verwertungen des Immobilienkonzerns bedeuten Stress für die einen, Rendite für die anderen

Von Hermann Werle

Aus der feindlichen Übernahme des Berliner Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen AG (DW) durch den Platzhirsch der Branche Vonovia ist nichts geworden. Für die Berliner DW-Mieter/innen bedeutet das jedoch keine Entwarnung, denn auch ohne diese Megafusion betreibt der Konzern eine aggressive Geschäftspolitik. Eine Reihe von Mieterversammlungen signalisieren, dass das Geschäftsgebaren keinesfalls auf Gegenliebe stößt.

In Lichtenberg befindet sich ein größerer Bestand aus ehemals bundeseigenen Eisenbahnerwohnungen, die von der Deutsche Wohnen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden sollen. Fotos: Matthias Coers

Schon seit einigen Jahren macht das Management der DW deutlich, dass Mietpreisregulierungen wie der Berliner Mietspiegel nicht im Sinne ihrer Verwertungsabsichten sind. Dass sich mit diesem Mietspiegel trotzdem Gewinn erzielen lässt, beschreibt der Geschäftsbericht des Konzerns für 2015. Insbesondere „Effekte aus dem Berliner Mietspiegel“ hätten „2015 ein überdurchschnittliches Mietwachstum“ ermöglicht. Die DW konnte in ihren Berliner Beständen die Mieten um 4% von durchschnittlich 5,71 Euro/qm in 2014 auf 5,94 Euro/qm in 2015 anheben. Wie lukrativ es ist, vorhandene Mieter/innen bzw. alte Mietverträge durch neue zu ersetzen, belegen die Neuvertragsmieten. Diese lagen im Durchschnitt bei 7,01 Euro/qm und damit annähernd 20% über den Bestandsmieten. Dazu stellt der Geschäftsbericht fest, dass die Mietpreisbremse „bisher nur einen leichten Einfluss auf die Neuvertragsmiete“ hatte.

Die Ausführungen des Berichts beziehen sich auf das sogenannte Core+-Segment der DW, das besonders dynamische Märkte „in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolen“ umfasst. Der Bestand der DW im Großraum Berlin mit annähernd 107.000 Wohnungen liegt komplett in diesem höchst profitablen Bereich. Der angespannte Wohnungsmarkt kommt den Investoren dabei zugute. „Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage“, wie es im Geschäftsbericht heißt, „führt konsequenterweise zu steigenden Miet- und Kaufpreisen“ sowie zu einer weiter sinkenden Leerstandquote, die sich bei der DW von bereits niedrigen 1,7% auf 1,5% in 2015 verringerte.

Um die Core+-Wohnungen optimal zu verwerten, unterteilt die DW ihre Bestände in drei verschiedene Kategorien bzw. „Handlungsfelder“: „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“. Den weitaus größten Teil nimmt der Bereich der Bewirtschaftung ein. Mit diesem Bestand, so der Geschäftsbericht, generiert das Unternehmen „signifikante Mieteinnahmen und Wertzuwachs ohne nennenswerte Investitionen“. Hier bemüht sich die DW um Neuvermietungen und die „Realisierung von Mietpotenzialen entsprechend den Marktmieten“.

Politische Verantwortung

Rund 10% der Wohnungen gehören in das Segment „Verkaufen“. Ein solcher Bestand, bestehend aus ehemals bundeseigenen Eisenbahnerwohnungen, befindet sich in Lichtenberg. Dort diskutierten die Mieter/innen auf einer von aktiven Mitgliedern der Berliner MieterGemeinschaft einberufenen Versammlung über die Folgen der geplanten Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen. Wenngleich der Kündigungsschutz für zehn Jahre Sicherheit verspricht, ist die Verunsicherung groß. Viele Mieter/innen fürchten um ihre Wohnung und können schwerlich einschätzen, was passiert, wenn die zehn Jahre vorüber sind. Nur wenige Mieter/innen, nämlich lediglich die ehemaligen Mitarbeiter/innen der Bahn, verfügen über ein dauerhaftes Wohnrecht, das vor 16 Jahren bei der damaligen Privatisierung der Eisenbahn-Wohnungsgesellschaft zugesichert wurde. Die Gruppe der aktiven Lichtenberger Mieter/innen sehen die Verantwortung für die unsichere Situation bei der Politik, die ihrer Verpflichtung für das Gemeinwohl schon lange nicht mehr nachkommt. Diese Einschätzung ist zutreffend. Anhand der Lichtenberger Wohnungen lassen sich die Privatisierungssünden der letzten Jahrzehnte exemplarisch nachvollziehen und sie illustrieren zudem die willfährige Politik auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber den Akteuren der Finanzbranche. Die ehemals bundeseigenen Eisenbahnerwohnungen gingen 2006 in das

Eigentum der Gehag über. Diese vormals ebenfalls in öffentlichem Eigentum befindliche Wohnungsbaugesellschaft war bereits 1998 privatisiert worden. 2007 übernahm die DW, die 1998 als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank gegründet worden war, den gesamten Bestand der Eisenbahner- und der Gehag-Wohnungen. Nachdem im Jahr 2013 die DW die 2004 vom rot-roten Senat privatisierte GSW gekauft hatte, wurde sie zum größten Immobilienkonzern Berlins.

Modernisierung für die Rendite

Im Wohnungssegment „Entwickeln“ verfolgt der Konzern die Strategie umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, um damit „weitere bedeutende Wertpotenziale realisieren und damit eine hohe Rendite erwirtschaften“ zu können. Bis 2018 will die DW über 280 Millionen Euro in die Modernisierung einzelner Bestände investieren. Über 200 Millionen sind für Berlin vorgesehen und dabei unter anderem für die Instandhaltung und Modernisierung von rund 3.000 Wohnungen in der Spring- und der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg. Aus diesem Anlass trafen sich Anfang des Jahres über zweihundert Mieter/innen, um sich über ihre Rechte aufzuklären und Gegenstrategien zu diskutieren. Die geplante energetische Modernisierung würde mitunter Mieterhöhungen von 30% nach sich ziehen, wobei insbesondere die Fassadendämmung auf großes Unverständnis stößt, da die Fassaden erst vor wenigen Jahren saniert worden waren und keinerlei Schäden vorweisen. Viele Mieter/innen sind erbost über die Aussicht, über ein Jahr lang auf einer Baustelle leben zu müssen und befürchten zudem, die Miete bald nicht mehr bezahlen zu können. Dass sich die DW weniger Sorgen um die Ängste der Mieter/innen als um die Erwartungen der Aktienhalter macht, verdeutlicht der Geschäftsbericht, der damit wirbt, dass Modernisierungen in Core+-Regionen „ein Potenzial von über 31% für höhere Mieteinnahmen“ mit sich bringen.
Um möglichen Widerstand bereits im Vorfeld geplanter Maßnahmen einzudämmen, setzt die DW auf Kommunikation. So veranstaltet das Unternehmen Mieterversammlungen, richtet temporäre Informationsbüros ein und für ein Projekt, so der Geschäftsbericht, „wird es 2016 erstmals eine Mietersprechstunde geben“.

Abriss von Wohnungen geplant

Noch weiter gedeiht der „Mieterservice“ der DW im Fall der Charlottenburger Siedlung Westend. Die über 200 in den 1950er Jahren errichteten Wohnungen dienten ursprünglich der Unterbringung von Familien britischer Soldaten und sollen einem Neubauprojekt mit rund 500 Wohnungen weichen. Eine Sanierung des Bestands wäre nach Meinung der DW zu aufwendig und damit unwirtschaftlich. Mit dieser Begründung liegt der Immobilienkonzern im aktuellen Trend der Bau-Lobby, die den Abriss von 100.000 Wohnungen jährlich vorschlägt und durch Neubau ersetzen möchte (Seite 11). Ein Milliardengeschäft für die Bauwirtschaft und natürlich ebenso für die Immobilienwirtschaft, die vergleichsweise niedrige Bestandsmieten durch hohe Neubaumieten ersetzt sehen möchte. Diese Vermutung teilt auch ein großer Teil der Mieter/innen der Siedlung Westend, die keinesfalls ihre Wohnungen verlassen möchten. Um ihre Interessen durchzusetzen, rief die Nachbarschaft die „Bürgerinitiative für den Erhalt der Siedlung Westend“ ins Leben und führte im letzten Jahr eine umfangreiche Befragung durch. 91 der Befragten sprachen sich dabei gegen den Abriss und anschließenden Neubau aus, lediglich sechs stimmten dem Vorhaben zu. Noch mehr Mieter/innen fühlen sich nicht ausreichend informiert über die Neubaupläne und das, obwohl die DW beinahe mit allen Mietergespräche durchgeführt hatte. Diese Gespräche führten vielfach zu Verunsicherung, teilweise sogar zu Verängstigung, wie die Auswertung der Umfrage dokumentiert.
Dabei gibt sich der Konzern alle Mühe, die Bewohner/innen zu überzeugen und hat neben den Gesprächsangeboten auch noch einen Internetblog eingerichtet, der „den aktuellen Stand der Bauplanung“ wiedergeben soll. Dort ist zu erfahren, dass die Planung der neuen Siedlung Westend eine Platin-Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen erhalten hat (Seite 20). Wie hoch die Miete in den mit Platin veredelten Wohnungen sein wird, bleibt aber weiterhin das Geheimnis des Managements der DW. Weniger geheimnisumwittert ist der Gewinn, der 2015 aus dem Geschäft mit Wohnungen generiert wurde. Er lag mit 1,2 Milliarden Euro „gut ein Drittel über dem Vorjahr“, wie der Vorstand im März bekanntgab. Das „beste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte“.

Durch die Kündigungssperrfristverordnung haben die Mieter/innen der einstigen Eisenbahnerwohnungen bei Umwandlung in Eigentumswohnungen zehn Jahre lang Schutz vor Kündigungen. Was jedoch nach Ablauf dieser Frist passiert, ist ungewiss.

Lokal erfolgreich und global vernetzt

Die Bürgerinitiative Berliner Wassertisch feierte ihr 10-jähriges Bestehen

Von Benedict Ugarte Chacón

„Gegen die Privatisierungspolitik in Berlin, für den Schutz der Gemeingüter und die Stärkung der direkten Demokratie" habe man nun erfolgreich 10 Jahre gekämpft, hieß es in einer Erklärung zum Jubiläumsfest, das die Initiative mit rund 150 Teilnehmer/innen in einem Zelt des Zirkus Cabuwazi Ende Mai beging. Der Ort war bewusst gewählt, fand doch bereits die im Jahr 2006 vom globalisierungskritischen Netzwerk *Attac* mitorganisierte Diskussionsveranstaltung, in deren Nachgang sich der Wassertisch gründete, in einem Cabuwazi-Zelt statt. Was die Aktivist/innen in den letzten Jahren auf die Beine gestellt haben, kann sich durchaus sehen lassen.

Auf der Jubiläumsfeier Ende Mai im Cabuwazi-Zelt feierte der Berliner Wassertisch 10 Jahre erfolgreiche Arbeit. Applaus für (v. l. n. r.): Ulrike Fink von Wiesenau, Gerlinde Schermer und Dorothea Härlin.
Foto: Frank+Wecker

Dorothea Härlin, eine Mitbegründerin der Initiative, betont, dass der Wassertisch von Beginn an einen internationalen Bezug gehabt habe. So sei man anfangs vom Wasserkrieg in Cochabamba („*Guerra del Agua*") inspiriert gewesen. In der bolivianischen Stadt war es im Zuge der Privatisierung der Wasserversorgung im Jahr 2000 zu heftigen Auseinandersetzungen gekommen. Die Privatisierung wurde schließlich rückgängig gemacht. Wenn es der Bevölkerung dort gelungen sei, den Bechtel-Konzern zu vertreiben, dann „sollten wir in der Lage sein, RWE und Veolia aus Berlin zu verjagen", so Härlin zu den damaligen Überlegungen. Der Name der Bürgerinitiative gehe übrigens auf den Venezolanischen Wassertisch zurück, mit dem sie kurz vor der Gründung der Berliner Initiative in Kontakt stand. Im Laufe der Zeit sei der Berliner Wassertisch „auf fast allen globalen Wassertreffen anwesend" gewesen und auf mehreren Weltsozialforen habe man sich weltweit vernetzt. Auch sei die Initiative mittlerweile Mitglied im European Water Movement. „Man kann sagen, dass wir ein aktiver Teil in der globalen Wasserbewegung sind", merkt Härlin an. Der erfolgreiche Berliner Volksentscheid und die anschließende Rekommunalisierung der Wasserbetriebe hätten viele andere Aktivist/innen in anderen Städten ermutigt. Viele beriefen sich auf das Motto: „Wenn das Wasser in Paris und Berlin rekommunalisiert wurde, dann können wir das auch."

Volksentscheid gegen Teilprivatisierung

In der Tat: Der größte Erfolg des Wassertischs war die Initiierung eines Volksbegehrens und letztlich die erfolgreiche Durchsetzung eines Volksentscheids im Jahr 2011 zur Offenlegung des Vertragswerks zwischen dem Land Berlin und den seit 1999 zu 49,9% an den Wasserbetrieben beteiligten Unternehmen RWE und Veolia. Immerhin 98,2% der teilnehmenden Wähler/innen stimmten für das Anliegen des Wassertischs, womit wohl weder der damalige Senat noch die privaten Konzerne gerechnet hatten. Eine weitere Mitgründerin der Initiative, die ehemalige SPD-Abgeordnete Gerlinde Schermer, sagte anlässlich des 10-jährigen Bestehens, dass es am Beispiel der Berliner Wasserversorgung gelungen sei, die Folgen von Privatisierungspolitik deutlich zu machen. Heute wüssten alle: „Privatisierung der Daseinsvorsorge ist Mist!" Die Befürworter von Privatisierungspolitik hätten versagt und „dem Gemeinwohl, das sie eigentlich befördern sollen, schweren Schaden zugefügt. Die beteiligten privaten Konzerne haben Gewinn gemacht – die Bevölkerung zahlt die Zeche". Die bei der

Aktion des Berliner Wassertischs am Weltwassertag 2015. Als Ergebnis der Umweltkonferenz der UN 1992 in Rio de Janeiro findet dieser jedes Jahr am 22. März statt. Foto: berliner-wassertisch.net

Privatisierungspolitik gemachten Versprechen seien nichts als Wunschdenken oder gar Täuschungsmanöver gewesen. So habe die Berliner Landesregierung in den 90er Jahren argumentiert, dass zur Einhaltung der sogenannten Maastricht-Kriterien und zur Vermeidung neuer Schulden Landesvermögen an Private veräußert werden müsse. Im Jahr 1998 habe Berlin noch 31 Milliarden Euro Schulden gehabt, heute seien es 60 Milliarden Euro. Die Ziele, die mit den Privatisierungen verfolgt würden, dienten laut Schermer nicht dem Allgemeinwohl, sondern Einzelinteressen: „Im Zuge der Privatisierungsstrategie wurde in Berlin 13,7 Milliarden Euro öffentliches Vermögen verkauft. Wohnungen, öffentliche Betriebe für Gas und Strom, die Hälfte des Wassers. Kurz gesagt: Alles was wir zum Leben unbedingt brauchen. Wer von diesem Ausverkauf den Vorteil hatte, ist bekannt.“ Als Konsequenz des gewonnenen Volksentscheids richtete das Abgeordnetenhaus 2012 einen Sonderausschuss zur öffentlichen Behandlung der nunmehr offen gelegten Verträge ein. Eine öffentliche Prüfung des Vertragswerks war mit dem Volksentscheid beschlossen worden. Die Arbeit des Ausschusses bestand jedoch in der Hauptsache darin, diverse Sachverständige anzuhören, die den mal mehr, mal weniger vorgebildeten Parlamentarier/innen ihre jeweilige Sichtweise erläuterten. Der Wassertisch wiederum begleitete die Sitzungen nicht nur als schweigendes Publikum, sondern stellte diverse Forderungen. So sollte unter anderem offiziell festgestellt werden, dass „der drastische Anstieg der Wasserpreise in Berlin auf die in den Verträgen gegebene Gewinngarantie zurückzuführen ist“, wie es in einer Erklärung damals hieß. Auch sollte die Feststellung getroffen werden, dass „mit der Gewinngarantie im Konsortialvertrag das Haushaltsrecht der Abgeordneten und damit das Demokratiegebot verletzt“ worden sei. Allerdings kam die Initiative schließlich zum Ergebnis, dass die Ausschussmehrheit aus SPD und CDU „keiner dieser Forderungen nachgekommen“ sei. Der Wassertisch wollte die Prüfung der Teilprivatisierung sodann auch nicht allein dem Parlament überlassen und gründete einen eigenen Zusammenschluss, das „Klärwerk“, den er als „öffentlichen Untersuchungsausschuss“ begriff. Hier sollte „der Öffentlichkeit und den Abgeordneten eine umfassende Analyse der Verträge zur Verfügung“ gestellt werden, wie Ulrike Fink von Wiesenau, eine der Sprecher/innen der Initiative, in einem längeren Text zur Geschichte des Wassertischs schreibt. Im November 2013 gründete der Wassertisch mit dem Berliner Wasserrat ein neues Gremium, um sich mit verschiedenen Vertreter/innen anderer gesellschaftspolitischer Initiativen, von Verbänden oder aus der Wissenschaft über die Demokratisierung der Wasserbetriebe auszutauschen. Im Sommer letzten Jahres wurde eine „Berliner Wassercharta“ öffentlich vorgestellt, die sich am Beispiel der Stadt Wien orientiert, und als Grundlage für künftige gesetzliche Bestimmungen sowie als „Wegweiser“ für die Berliner Wasserbetriebe gelten soll. Die Wasserversorgung dürfe nicht gewinnorientiert ausgeführt werden und eine gute Versorgung sei untrennbar mit Natur- und Ressourcenschutz verbunden, heißt es dort. Die Unternehmensführung der Wasserbetriebe sei am Gemeinwohl zu orientieren.

Kritik an Rekommunalisierungsmodell

Im Jahr 2012 kaufte Berlin schließlich die Anteile von RWE für 658 Millionen Euro zurück, im November 2013 erfolgte der Rückkauf der Veolia-Anteile für rund 600 Millionen Euro. Wie diese Rekommunalisierung erfolgte, stieß wiederum bei der Bürgerinitiative auf scharfe Kritik. So seien die an die Konzerne geflossenen Summen überhöht. Die rot-schwarze Landesregierung handle wieder einmal im Interesse der Konzerne, schrieben die Aktivist/innen in einer Pressemitteilung. Für den Rückkauf müssten nun die Wasserkund/innen durch „überhöhte Wasserpreise“ aufkommen. Das Rekommunalisierungsmodell des Senats sieht vor, dass die Wasserbetriebe das Geld für ihren Rückkauf selbst über die nächsten Jahrzehnte erwirtschaften. So wollte der damalige Finanzsenator Ulrich Nußbaum den Landeshaushalt schonen. Der Wassertisch forderte während der laufenden Plenardebatte über den Rückkauf – mit einer unerlaubten Versammlung innerhalb der parlamentarischen Bannmeile – öffentlichkeitswirksam die Auflösung der komplexen, auf die Privaten zugeschnittenen Konzernstruktur der Wasserbetriebe.

Demokratisierte Wasserbetriebe als Ziel

In jüngerer Zeit gehörte der Wassertisch gemeinsam mit dem „Berliner S-Bahn-Tisch“ und den Gruppen „100% Tempelhofer Feld“ und „Berliner Mietenvolksentscheid“ und anderen zu den Gründungsorganisationen der Initiative „Volksentscheid retten!“, die sich eine Stärkung der direkten Demokratie zum Ziel gesetzt hat. Dem Gründungsaufruf hatten sich im Frühjahr dieses Jahres rund 100 Gruppen und Initiativen angeschlossen. Das Ziel des Wassertischs bleibe nach wie vor die Verwaltung des Berliner Wassers als Gemeingut, so Dorothea Härlin in der Erklärung der Initiative zu ihrem Jubiläum. Diese Verwaltung solle sich demokratisch und transparent sowie ökologisch und ökonomisch nachhaltig vollziehen. Auch eine hohe Beteiligung der Bevölkerung sei notwendig.

Weitere Informationen:
www.berliner-wassertisch.net

Hausverbot für Luxusmodernisierungen

Fünf neue Milieuschutzgebiete im Bezirk Mitte

Von Rainer Balcerowiak

Die Ausweisung von fünf neuen Milieuschutzgebieten im Bezirk Mitte ist fast in Sack und Tüten. Zwar stand die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt bei Redaktionsschluss noch aus, dennoch können die rund 100.000 Bewohner/innen dieser Gebiete damit rechnen, dass bestimmte Formen der Verdrängung künftig „entschleunigt oder verhindert" werden, wie der Stadtentwicklungsstadtrat von Mitte, Carsten Spallek (CDU), in einem Interview mit dem RBB erklärte.

Die Milieuschutzgebiete befinden sich rund um die Turmstraße, den Leopoldplatz, den Sparrplatz und die Seestraße. Dort besteht laut der Untersuchung für bis zu 75% der Anwohner/innen ein hohes Verdrängungsrisiko. Zum einen sind diese innerstädtischen Altbauquartiere bei Investoren und vermögenden Hinzuziehenden zunehmend begehrt. Zum anderen sind viele Wohnungen eher einfach ausgestattet und bergen daher ein enormes Modernisierungs- und somit auch Verdrängungspotenzial.

Für bis zu 75% der Anwohner/innen in Milieuschutzgebieten in Moabit und im Wedding besteht eine erhöhte Verdrängungsgefahr. Fotos: Matthias Coers

Bei der Formulierung der Milieuschutzsatzungen orientierte sich das Bezirksamt im Wesentlichen an den Empfehlungen der Gutachter. Auch in einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) gibt es ziemlich eindeutige Festlegungen zur Ausgestaltung der Satzungen. So sollen Luxusmodernisierungen umfassend ausgeschlossen werden. Dazu gehören laut Beschluss der Einbau von Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung, von Einbauküchen, Kaminen, Panoramafenstern, zusätzlichen Bädern und WCs, Fußbodenheizungen, Balkonen mit einer Größe von mehr als vier Quadratmetern sowie der Anbau von Terrassen, Wintergärten und Loggien. Untersagt werden auch Wohnungszusammenlegungen, Stellplatzanlagen sowie der Anbau „besonders kostenaufwendiger Aufzüge oder Fassadengleiter". Ohnehin unzulässig ist in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Vorkaufsrecht des Bezirks

Spannend wird es bei einigen weiteren Festlegungen. So sollen laut BVV-Beschluss auch Modernisierungen, die im Prinzip geduldet werden müssen und mit 11% der Kosten auf die Miete umgelegt werden können, nur genehmigt werden, wenn die dann zu entrichtende Miete die Werte eines „gebietsspezifischen Mietspiegels" nicht übersteigt. Auch energetische Modernisierungen sollen – soweit rechtlich möglich – begrenzt werden. Für Maßnahmen zur Energieeinsparung soll der Nachweis verlangt werden, „dass sie den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Gebäudes (Bauart, Ausrichtung, Fassadenbeschaffenheit etc.) dessen Energieeffizienz nicht nur geringfügig verbessern und die Modernisierungsumlage die zu erwartende Heizkostenersparnis nicht wesentlich übersteigt". Ob diese Formulierungen tatsächlich in die Satzung eingehen, bleibt abzuwarten. Spallek erklärte mehrfach, dass er die „Rechtssicherheit" dieser Punkte prüfen müsse.

Unklar ist bislang auch, ob und in welcher Form der Bezirk das Vorkaufsrecht bei Wohngebäuden wahrnehmen kann, um spekulative Verkäufe zu verhindern und die Bewohner/innen vor Verdrängung zu schützen. Spallek betont, dass der Bezirk derzeit weder personell noch finanziell in der Lage sei, entsprechende Verfahren in die Wege zu leiten. Der von den Oppositionsparteien geforderte berlinweite Aufkauffonds wurde bislang noch nicht eingerichtet. Die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Kreuzberg-Friedrichshain haben das Vorkaufsrecht in Kooperation mit dem Senat und städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits eingesetzt.

Natürlich sind Milieuschutzsatzungen, selbst wenn sie an die Grenzen des rechtlich Möglichen gehen, kein Allheilmittel gegen Verdrängung, zumal sie keinen individuellen Schutz von Mieter/innen beinhalten. Dennoch werten örtliche Initiativen wie der „Runde Tisch gegen Gentrifizierung" in Moabit die jetzt gefällten Beschlüsse als kleinen Erfolg ihrer beharrlichen Arbeit. Denn jahrelang hatte sich das Bezirksamt geweigert, das Thema Milieuschutz auch nur ernsthaft zu diskutieren. Jetzt geht es darum, die Umsetzung wachsam zu begleiten.

Der Milieuschutz ist in §172 Baugesetzbuch geregelt. Danach kann eine Kommune Gebiete ausweisen, in denen bauliche oder Nutzungsänderungen einer Genehmigung bedürfen. Damit soll die „städtebauliche Eigenart" oder die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" eines Gebiets erhalten werden.

Umwandlung – Stück für Stück

Immer mehr günstige Mietwohnungen werden einzeln teuer verkauft

Von Gudrun Giese

Von einem „Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen“ war im vergangenen Jahr in Berliner Medien die Rede. Hörte sich gut an, war aber nicht einmal die halbe Wahrheit. Denn das Verbot erstreckt sich nur auf Mietwohnungen in Milieuschutzgebieten – und das erst seit Inkrafttreten der Regelung im März 2015. Dort, wo bereits zuvor eine Umwandlung beantragt wurde, läuft das Verfahren weiter.

Im vergangenen Jahr wurde endlich das Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten eingeführt. Trotzdem geht der Handel mit bereits umgewandelten Wohnungen weiter. Foto: Matthias Coers

Ein Beispiel für eine nach dem Verbot weiterlaufende Umwandlung in einem Milieuschutzgebiet befindet sich in der Ratiborstraße in Kreuzberg SO 36, einer ruhigen Straße mit gewachsener Struktur. Bis vor wenigen Jahren gehörte das Mietshaus einer Familie, die ihre Immobilie weder luxuriös sanierte noch die Bewohner/innen mit überzogenen Mietererhöhungen plagte. Doch vor ein paar Jahren verkaufte die Familie ihren Altbau mit Vorder-, Hinterhaus und einem Seitenflügel an eine skandinavische Firma, die ihr Investment schnellstmöglich ohne großen Aufwand rentabel verwerten wollte. Es folgte die Umwandlung in Eigentumswohnungen. „Für über 250.000 Euro wurde mir meine Wohnung angeboten“, berichtet ein Mieter, der seit mehr als 15 Jahren im Haus wohnt. Ein stolzer Preis für eine Altbauwohnung ohne großen Komfort. Daher ist es nicht weiter verwunderlich, dass der Mieter nicht auf die Offerte einging – so wie die meisten seiner Nachbar/innen. „Durch die üblichen Wegzüge sind inzwischen einige Wohnungen frei geworden und dann relativ schnell an neue Eigentümer gegangen – teilweise auch an Selbstnutzer“, so der Mieter. Immerhin wurde bisher noch keine der vermieteten Wohnungen veräußert.

Profitable Salamitaktik

Dieser Ablauf ist gang und gäbe. Auch wenn sich der Verkaufsprozess so über einen längeren Zeitraum hinzieht, lohnt sich das Geschäft am Ende allemal. In der *Immobilien Zeitung* vom 21. Januar wurde das Verfahren unter der Überschrift „Salamitaktik“ beschrieben. Da zudem die Nachfrage nach Eigentumswohnungen das Angebot deutlich übersteige, würden die Preise kontinuierlich in die Höhe getrieben. Die „Konkurrenz um das knappe Gut wird immer härter“, heißt es im Artikel. „Denn nicht nur Mieter und Eigennutzer wollen kaufen. Zunehmend klopfen auch professionelle Anleger bei den Privatisierern an.“ Der recht hohe Anteil dieser Gruppe unter allen Käufern erkläre auch, warum „trotz reger Wohnungsprivatisierung die Eigentumsquote in Deutschland nicht explodiert“. Derzeit würden mehr als 45% der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt, während diese Quote in Spanien bei 85% und in Italien bei 77% liege. Allerdings prognostiziert Michael Voigtländer vom Institut der Deutschen Wirtschaft im Beitrag der Immobilien Zeitung einen Anstieg der Wohneigentumsquote hierzulande auf mehr als 50% im Jahr 2020.

In Berlin jedenfalls werden laut Grundstücksmarktbericht 2014/15 immer mehr Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt; für 2014 wurde ein Zuwachs um 23% registriert. Friedrichshain lag dabei mit 1.633 neu umgewandelten Wohneinheiten an der Spitze. Daneben habe es einen sprunghaften Anstieg von Umwandlungen in Neukölln, Treptow und Köpenick gegeben. Inwieweit das seit einem Jahr geltende Umwandlungsverbot in bisher 21 Milieuschutzgebieten Berlins diesen Trend stoppen kann, ist schwer abzuschätzen. Zum einen wegen der vielen bereits vor dem Stichtag abgeschlossenen Umwandlungen, zum anderen wegen der fortdauernden Umwandlungen in Stadtteilen, die nicht unter Milieuschutz fallen und auch keine Chance haben, diesen Status zu erhalten. Wenn es bei den Milieuschutzgebieten darum geht, die ansässigen Bewohner/innen vor der Immobilienspekulation und der Mietpreisspirale zu schützen, kommt die Regelung des Senats außerdem um Jahre zu spät. Auf mittlere Sicht werden sich nur wenige alteingesessene Mieter/innen in „ihren“ Wohnungen in den begehrten Stadtteilen halten können – ob Moabit, Wedding, Neukölln oder Tempelhof. Denn die Mieten steigen so oder so, zumindest bis diese Entwicklung durch den Bau günstiger Neubauwohnungen in ausreichender Zahl gestoppt wird.

IBB-Wohnungsmarktbericht zeigt steigenden Verdrängungsdruck

Mieten steigen, Umwandlungen nehmen zu und die „Neubauoffensive“ wird teilweise durch Grundstücksspekulation ausgebremst

Von Rainer Balcerowiak

Es gibt wohl keine Institution, die einen vergleichbar guten Überblick über das Geschehen auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat, wie die Investitionsbank Berlin (IBB). Als landeseigene Förderbank ist sie einer der zentralen Akteure für die Finanzierung des Wohnungsbaus. Und so ist ihr jährlich erscheinender Wohnungsmarktbericht eine unverzichtbare Datensammlung zur Beurteilung der Entwicklung in der Hauptstadt. Die IBB konstatiert für 2015 und prognostiziert für das laufende und die kommenden Jahre eine weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, die von einer „starken Dynamik“ geprägt sei. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt und die Neubautätigkeit kann das bislang bei Weitem nicht kompensieren.

Die schleppend einsetzende Neubautätigkeit wird die rasant wachsende Nachfrage nach Wohnraum und den damit verbundenen Anstieg der Mieten nicht aufhalten können. Fotos: Matthias Coers

Für die Mietentwicklung hat das dramatische Konsequenzen. Die Medianmiete stieg 2015 gegenüber dem Vorjahr um 6,7% auf 8,80 Euro/qm (nettokalt). Anders als die Durchschnittsmiete bildet der Median den Mittelwert zwischen den oberen und unteren 50% der Angebotsspanne ab. Auch die innerstädtische Spreizung der Angebotsmieten hat deutlich zugenommen. So wurden 2015 in Friedrichshain-Kreuzberg nur 2% aller Wohnungen für weniger als 6 Euro/qm angeboten, aber 67% für mehr als 10 Euro/qm. In Marzahn-Hellersdorf waren es dagegen 58% unter 6 Euro/qm und nur 2% über 10 Euro/qm. Der weiterhin starke Zuzug besonders aus dem europäischen Ausland und die Fokussierung vieler Neuberliner/innen auf die Innenstadt werde die Angebotsmieten dort weiter überproportional steigen lassen und den Verdrängungsdruck auf ärmere Teile der ansässigen Bevölkerung erhöhen, so das Fazit von Arnt von Bodelschwingh, der mit seiner Firma RegioKontext Teile des Berichts im Auftrag der IBB erstellte. Denn in besonders betroffenen Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte steht den überproportional steigenden Mieten ein hoher Anteil an Geringverdienenden und Bedarfsgemeinschaften, die auf Hartz-IV-Leistungen angewiesen sind, gegenüber. Berlinweit betrug deren Anteil an der Gesamtbevölkerung im vergangenen Jahr 15,6%, in Teilen von Kreuzberg, Neukölln und Wedding sind allerdings Quoten von 30% und mehr zu verzeichnen. Auch die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegt in den betroffenen Altbauquartieren deutlich über dem Landesdurchschnitt. Zwar ist Berlin noch immer eine „Mieterstadt“, in der nur rund 15% der Bewohner/innen in selbst genutztem Wohneigentum leben, in den meisten innerstädtischen Quartieren sogar deutlich weniger. Zum Vergleich: In Hamburg, München und Düsseldorf beträgt diese Quote jeweils ein Viertel und in Stuttgart gar ein Drittel. Doch angesichts der starken Nachfrage und der dadurch für Hauseigentümer zu erzielenden enormen Profite haben die Umwandlungen deutlich zugenommen. 2014 wurden berlinweit über 11.000 Mietwohnungen umgewandelt, was einer Quote von 0,7% des gesamten Bestands entspricht. Auch hier gibt es erhebliche Unterschiede. So betrug die Quote in Kreuzberg-Friedrichshain 1,74%, in Marzahn-Hellersdorf dagegen lediglich 0,02%. Während die Umwandlungsdynamik in Kreuzberg und auch in Prenzlauer Berg wohl ihren Höhepunkt erreicht hat, geht die IBB davon aus, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen besonders in Neukölln und in Treptow deutlich ansteigen wird.

Dem IBB-Bericht zufolge werden diese Verdrängungsfaktoren verbunden mit dem

Fragen und Anträge zum Mietzuschuss in Sozialwohnungen für Mieter/innen:
zgs consult GmbH
Antragscenter Mietzuschuss
Brückenstraße 5
10179 Berlin
Telefon: 030-28409302
E-Mail: post@mietzuschuss-berlin.de
Infos: www.mietzuschuss-berlin.de.

anhaltenden Zuzug mittelfristig zu einem weiteren Anstieg der Mieten auch in den Randbezirken führen. Seit 2012 hat Berlin einen Nettozuwachs von 144.000 Einwohner/innen zu verzeichnen, wobei die vor allem im vergangenen Jahr in großer Zahl angekommenen Geflüchteten noch gar nicht berücksichtigt sind. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem weiteren Nettozuwachs um 266.000 Menschen gerechnet und das gilt als eher „defensive" Prognose.

Immer weniger Sozialwohnungen

Eine durchgreifende Bremsung des Anstiegs der Mieten ist nicht in Sicht. Erstens hat der rot-rote Senat in den Jahren 2002 bis 2006 über 100.000 in kommunalem Besitz befindliche Wohnungen an private Investoren verkauft und somit der politischen Einflussnahme auf die Mietgestaltung entzogen. Zweitens sank die Zahl der mietpreisgebundenen Sozialwohnungen in der Vergangenheit erheblich, nämlich zwischen 2005 und 2014 von 209.000 auf 135.000. Nach Prognose der IBB wird dieser Bestand bis 2025 (ohne Berücksichtigung von Neubauten) auf rund 80.000 sinken. Obwohl derzeit 51% aller Berliner Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt wären, eine Sozialwohnung zu beziehen, beträgt der Anteil von Sozialwohnungen an allen Mietwohnungen derzeit nur 8,4%. Im Bericht heißt es dazu, dass man auf dieses Segment „ein besonderes Augenmerk legen" müsse und weiter: „Das dramatische Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände verknappt jedoch gerade diejenigen Wohnungen, auf die sich bei Miete und Belegung Einfluss nehmen lässt. Und der freie Wohnungsmarkt bietet immer weniger niedrigpreisige Wohnungen selbst in dezentralen Lagen."
Durch das „Mietenbündnis" des Senats mit den sechs verbliebenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll dieser eklatante Mangel wenigstens teilweise kompensiert werden. Für die Mieter/innen dieser Wohnungen greifen teilweise einkommensbezogene Mietobergrenzen (siehe Kasten). Auch hat der Senat nach langen Jahren der wohnungspolitischen Untätigkeit einige längst überfällige Schritte zur Eindämmung der Verdrängung auf den Weg gebracht. Für die ganze Stadt gilt ein Zweckentfremdungsverbot für Mietwohnungen, mit dem vor allem deren Nutzung als Ferienapartments unterbunden werden soll. Mit der Umwandlungsverordnung wird den Bezirken die Handhabe gegeben, in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu unterbinden. Als erstes Bundesland setzte Berlin die „Mietpreisbremse" um, mit der die Erhöhung der Mieten bei Neuvermietungen bei 10% oberhalb des Mietspiegelwerts gedeckelt werden soll. Doch bei der Vorstellung des Wohnungsbauberichts überwog bei den IBB-Vertretern eine gewisse Skepsis in Bezug auf die durchgreifende Wirkung dieser Maßnahmen.

Baugenehmigungen ohne Neubauten

Als Schlüssel für die nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarkts nennt der Bericht Wohnungsneubau in beträchtlichen Größenordnungen. Zwar hat die Neubautätigkeit in jüngster Vergangenheit deutlich zugenommen, aber bei Weitem noch nicht das Ausmaß erreicht, das nötig wäre und vom Senat auch angestrebt wird. 2014 und 2015 wurden Baugenehmigungen für 19.000 bzw. 22.000 Wohnungen erteilt, doch die Diskrepanz zu den tatsächlich gebauten Einheiten oder wenigstens begonnenen Baumaßnahmen ist erheblich. Für 2014 verzeichnet der Bericht 8.744 fertiggestellte Wohnungen, davon aber lediglich 7.069 tatsächlich neu gebaute. Der Rest waren Ersatzbauten. Für 2015 lagen noch keine Zahlen vor, es wird von 12.000 bis 13.000 ausgegangen. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) äußerte in einer Pressekonferenz zum IBB-Bericht, viele Investoren würden Baugenehmigungen einholen und die baureifen Grundstücke anschließend brachliegen lassen, um durch Weiterverkauf Spekulationsgewinne zu erzielen. Dagegen wolle die Politik nun verstärkt vorgehen, unter anderem mit einer Bonus-Malus-Regelung bei der Grundsteuer. Für einen „Bauzwang" bei Erteilung der Baugenehmigung sieht der Senator allerdings keine rechtliche Handhabe.
Auch die 2014 erstmals aufgelegten und 2015 erweiterten Förderprogramme des Senats für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums haben bislang kaum gegriffen und wurden nur für rund 10% der Wohnungen in Anspruch genommen. Mittelfristig sei aber „vorstellbar", dass sich dieser Anteil auf 20 bis 25% erhöhen könne, beteuerte der IBB-Vorstandsvorsitzende Jürgen Allerkamp bei der Vorstellung des Berichts. Allerdings kann niemand einen privaten Bauherrn, der ein im Privatbesitz befindliches Baugrundstück erwirbt, dazu zwingen, Fördermittel in Anspruch zu nehmen und dafür Belegungs- und Mietpreisbindungen für einen Teil der Wohnungen abzutreten. Und angesichts der historisch niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt dürfte es vielen Investoren sehr leicht fallen, auf Förderung zu verzichten.
Deutlich wird, dass der IBB-Bericht alles andere als einen optimistischen Ausblick auf die Wohnungsmarktentwicklung vermittelt. Weder eine nachhaltige Dämpfung des Anstiegs der Bestandsmieten noch die Fertigstellung von ausreichend Wohnungen im unteren Preissegment ist in Sicht.

Die Investitionsbank Berlin kommt in ihrem jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbericht zu dem Schluss, dass eine anhaltende Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts nur durch umfangreichen Wohnungsneubau zu erreichen ist.

Weitere Informationen und Download des Wohnungsmarktberichts: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht

Silber, Gold, Platin

Zertifizierungen für Nachhaltigkeit sollen Akzeptanz für hochpreisige Bauvorhaben schaffen

Von Rolf Brüning

Ende 2015 ließ sich das Architekturbüro Collignon seine Planung für 294 Wohneinheiten an der Bautzener Straße in Schöneberg zertifizieren. Der Bauträger dieses Projekts ist die Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG, deren Adresse in Dortmund identisch mit der Anschrift der Hellweg-Baumärkte ist.

Seit drei Jahren existiert schräg gegenüber der beplanten Fläche an der Bautzener Straße, auf dem Yorckdreieck, ein Hellweg-Baumarkt. Dessen Geschäftsführer Reinhold Semer zieht an allen Fäden, um das Stadtquartier Bautzener Straße Projekt mit 7 Wohnblöcken auf dem 35.000 qm großen Areal an der Ecke Bautzener- und Yorckstraße zu realisieren. Eine Initiative aus der Nachbarschaft kritisiert: „Teurer Wohnungsneubau, der den Investoren saftige Gewinne verspricht, ist eine aktuelle Anlagestrategie für Vermögende, aber keine Lösung für das Wohnungsproblem in Berlin." Sie fordert vom Bezirk, das Vorhaben nicht zuzulassen, denn: „Erst durch einen politischen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung würde das Baurecht geschaffen und damit eine nachhaltige Wertsteigerung des Grundstücks bewirkt." Eine Wertsteigerung, die jedoch nicht der Allgemeinheit zugutekäme.

Das Zertifikat für das Stadtquartier Bautzener Straße wird verliehen von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Sitz in Stuttgart. Ihre 1.200 Mitgliedern kommen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft, darunter Hochtief AG, Union Investment, Eternit AG, BASF SE, Bilfinger Bauperformance GmbH. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang zumindest eine Personalie: Der für Stadtentwicklung zuständige Berliner Staatssekretär Engelbert Lütke Dal-

Auf dem brachliegenden ehemaligen Bahngelände zwischen Yorckstraße, Monumentenstraße, Bautzener Straße und S-Bahntrasse – direkt neben dem neuen Flaschenhalspark – sollen sieben Wohnblöcke mit 294 Wohneinheiten entstehen. Hinter dem Investor steht die Baumarkt-Kette Hellweg. Der Entwurf wurde von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet. Foto: Mattias Coers

Anwohner/innen protestieren gegen die geplante Bebauung an der Bautzener Straße. Das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vergebene Zertifikat kritisieren sie als Marketinginstrument: „Das ist keine Preisverleihung! Zitate werden gekauft." Foto: Peter Homann

Zertifizierte sogenannte Green Buildings sind bei Investoren begehrt, das Transaktionsvolumen betrug 2015 knapp 6,8 Milliarden Euro. Die DGNB ist in Deutschland Marktführer, gefolgt von BREEAM und LEED. Der Euref-Campus ließ sich von LEED zertifizieren. Foto: Rolf Brüning

drup saß bis Ende September 2015 im Präsidium der DGNB und begrüßte im Dezember 2015 bei der Preisverleihung als Vertreter des Senats das geplante neue Stadtquartier „Bautzener Straße“. Auch Siegmund Kroll, Amtsleiter für Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg, äußerte sich in Vertretung der Stadträtin Sybill Klotz (Bündnis90/ Die Grünen) pathetisch: „Ich habe das Projekt mit Herzblut begleitet“.
Der DGNB haftet mit ihrer Zertifikatsverleihung der Ruch eines Gefälligkeitsdienstleisters an, der für eine entsprechende Vergütung sowohl Bauträgern als auch Genehmigungsbehörden Argumente für PR-Zwecke liefert.

„Wir sind die Guten“

Die DGNB ist nicht der einzige Zertifizierer auf dem Markt. Auch Neubauten des EUREF-Campus auf dem Schöneberger Gasometergelände wurden prämiert. Während das Bauschild auf DIN-A-4-Größe schrumpfte, verkündete ein 10 qm großes Poster am Eingang des Geländes, dass eins der Gebäude mit dem LEED-Platin des U.S. Green Building Council (USGBC) ausgezeichnet werden soll. LEED steht für Leadership in Energy and Environmental Design, übersetzt etwa Führerschaft in energie- und umweltgerechter Planung, und ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen. Vergeben wird es vom U.S. Green Building Council, einer US-amerikanischen Lobby-Organisation für privatwirtschaftliche Bau- und Immobilienunternehmen zum Thema ökologisches Bauen.
Da die Akzeptanz der Bevölkerung für die Realisierung von Großbauprojekten oft gering ist, wird zunehmend auf PR-Maßnahmen zurückgegriffen, mit dem Ziel einem Erzeugnis über seinen Funktionswert hinaus weitere Eigenschaften anzudichten. So werden Vereinigungen wie die DGNB und der USGBC, deren Aufgabe es ist, objektiv und integer zu erscheinen, zu Handlangern der PR-Agenturen. Sie ermöglichen erst die Geschäfte der sogenannten Investoren und deren Durchsetzung gemeinsam mit Politik und Behörden, die dieses Spiel – oft unter dem Deckmantel des Gemeinwohls – mitspielen.

Weitere Informationen:
https://stopptdenkiezverkauf.wordpress.com
http://gleisdreieck-blog.de
http://bi-gasometer.de

Quartier Flottwell Living
Foto: Matthias Coers

Investoren geben sich nachbarschaftlich

PR und Partizipation von oben

Von Elisabeth Voß

Die Groth-Gruppe baut in Berlin und versucht, sich von einer PR-Agentur ein freundliches Gesicht verpassen zu lassen. Texte und Strategien für diese Agentur entwickelt ausgerechnet der linke Künstler und Autor Markus Liske.

Das Edelquartier der Groth-Gruppe „Flottwell Living“ im Gleisdreieckpark ist fertig, weitere überwiegend hochpreisige Bauprojekte sind in Vorbereitung, unter anderem der Kunstcampus am Kanal in Moabit, die Bebauung im Mauerpark, die Forckenbeckstraße in Wilmersdorf – dafür muss die Hälfte der Kleingärtner/innen der Kolonie Oeynhausen weichen – und das Quartier „*Mittenmang*“ an der Lehrter Straße, nicht weit vom Hauptbahnhof. Dort begann die Vorbereitung des Baugrundstücks und seit Mai werden die Wohnungen verkauft. Klaus Groth ist nicht irgendwer, sondern seit Jahrzehnten in den Berliner Baufilz verwickelt. Er pflegt engste Kontakte in die Politik und verursachte Millionenschäden für die öffentliche Hand, wie der SFB im Jahr 2001 im Film „Der Baulöwe, die Stadt und der Filz: Klaus Groth – eine Berliner Karriere“ dokumentierte.
Im April erschien die dritte Ausgabe des Magazins Mittenmang, bunt aufgemacht mit netten Geschichten aus dem Kiez. Herausgeber Groth gibt den freundlichen

Investor, dem das Wohl der Nachbarschaft am Herzen liegt. So wird zum Beispiel ein Workshop mit Künstler/innen angekündigt, denn „es ist uns ein Anliegen, die Menschen im Kiez mit einzubeziehen". Für das Mauerpark-Projekt betreibt Groth das Portal „Zuhause im Brunnenviertel", das dem Dialog mit der Nachbarschaft dient. Kritische Nachfragen werden rhetorisch geschickt beantwortet, der Investor zeigt sich gesprächsbereit und verantwortungsvoll.

Die Mitmachfalle

Diese Dialogstrategie beschrieb Thomas Wagner in seinem Buch „Die Mitmachfalle – Bürgerbeteiligung als Herrschaftsinstrument" bereits 2013 (MieterEcho Nr. 362/ September 2013): „Neue Beteiligungsformen gelten nicht mehr als eine Gefahr für den sogenannten Wirtschaftsstandort Deutschland, sondern als die einzige Möglichkeit, Großprojekte künftig überhaupt noch mit kalkulierbarem Kostenaufwand durchzusetzen." Für das Mauerpark-Projekt hat die Groth-Gruppe die PR-Agentur „Stöbe.Kommunikation" beauftragt. In einer Präsentation für das *Business Location Center* des Berliner Senats beschreibt die Firma Stöbe im Jahr 2014 diesen Auftrag als erfolgreiches Beispiel für Krisen-PR: „Beispielhaft ist hier das Mauerpark-Projekt der Groth-Gruppe zu nennen. Ziel unserer Arbeit war es, hier mit multimedialen PR-Maßnahmen (Flyern, Dialogseite, Social Media) den Rückhalt der Bebauungsgegner sowohl in der Presse als auch bei den Anwohnern zu schwächen, und so in der Öffentlichkeit die Grundlage dafür zu schaffen, dass trotz erfolgreichen Bürgerbegehrens gebaut werden kann, ohne dass es zu weiteren Störmanövern kommt."

Der Leiter der Abteilung Text und Strategie der Firma Stöbe, Markus Liske, erläutert in der Ausgabe 8/2015 der Zeitschrift Immobilienmanager, dass „Partizipation den Menschen die Möglichkeit (bietet), ihre Wünsche und Ideen auf eine für Bauherren und Politik nicht verpflichtende Weise in die Planung einzubringen". Er empfiehlt, frühzeitig „ein ernsthaft betriebenes Forum zum Bauvorhaben einzurichten" und damit „Aufmerksamkeit von den Webpräsenzen der grundsätzlichen Bebauungsgegner ab(zu)lenken". Investoren könnten auch den Anwohner/innen mit kleinen Projekten entgegen kommen: „Entsprechende Wünsche der Bürger aufzugreifen wird die Rendite kaum schmälern, aber mit Sicherheit dazu beitragen, das Projekt fristgerecht und ohne langwierige Blockaden umsetzen zu können." Solche entdemokratisierenden Investorenstrategien sind das eine, deren politische Duldung oder gar Unterstützung das andere. So richtete der Spitzenkandidat der Partei Die Linke für die Abgeordnetenhauswahl, Klaus Lederer, am 8. April 2016 eine Anfrage an den Senat. Er wollte unter anderem wissen, ob dem Senat bekannt ist, dass Groth einen solchen Auftrag an Stöbe erteilt hat. Er fragte auch, ob landeseigene Wohnungsunternehmen ebenfalls solche Aufträge vergeben haben und ob der Senat selbst auch mit dieser Agentur Stöbe zusammenarbeitet. In der Liste der Auftraggeber auf ihrer Website nennt Stöbe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz als Kunde bis 2011 und seitdem die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, deren Magazin die PR-Agentur erstellt. Die Firmeninhaberin Dorothee Wetzler-Stöbe ist Mitglied im Beirat des *Business Location Center*s und moderierte im März 2016 auf der internationalen Immobilienmesse Mipim in Cannes die Veranstaltung „Boomtown Berlin", auf der Investoren mit Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel und Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (beide SPD) diskutierten.

Wes Brot ich ess …

Die Aufgaben von Liske beschreibt Stöbe in der Präsentation von 2014 folgendermaßen: „Bei Stöbe.Kommunikation zeichnet er für die Redaktion der Kundenmagazine, strategische Erarbeitung von Konzepten im Rahmen der Partizipations- und Krisen-PR sowie journalistische Presseartikel verantwortlich." Gleichzeitig ist Markus Liske ein relativ bekannter Künstler und Autor. Unter anderem tourt er mit der Gruppe „Singender Tresen" durch die Lande, liest Texte des Anarchisten Erich Mühsam und schreibt für verschiedene linke Zeitungen. Gemeinsam mit seiner Partnerin, der Künstlerin Manja Präkels, gab er 2015 im Verbrecher Verlag das Buch „Vorsicht Volk! Oder: Bewegungen im Wahn" heraus. Darin rechnen namhafte Autor/innen mit Pegida, Montagsmahnwachen und Reichsbürgern ab. Diese wichtige Kritik bekommt einen merkwürdigen Nachgeschmack, wenn Liske in seinem Beitrag im *Immobilienmanager* schreibt: „Immer neue Netzwerke schüren im Internet die Furcht vor ‚raffgierigen Investoren' und ‚korrupten Politikern', und Bürgerinitiativen verzögern Bauprojekte." In linken Zusammenhängen kritisiert er Volksgemeinschaftsideologien, im *Immobilienmanager* ignoriert er selbst mögliche Interessengegensätze und behauptet: „Dennoch bedeutet gelungene Partizipation letztlich einen Gewinn für alle." Markus Liske ist auch Mitglied der Partei Die Linke – genauer gesagt bei der Emanzipatorischen Linken Berlin. Diese präsentiert sich auf ihrer Website als „Plattform libertärer Opportunisten" – mit prominenter Werbung für die Bücher von Liske.

In einem Interview auf *Telepolis* zum Buch „Vorsicht Volk!" beschreibt Liske am 15. Oktober 2015 sich selbst „und viele der Autoren des Bandes" als „prekäre Schreiberexistenzen". Auf Nachfrage beteuert er, nie bei der Agentur Stöbe angestellt gewesen zu sein – als sei der sozialversicherungsrechtliche Status entscheidend. Nachdem diese Personalie auf verschiedenen Mailinglisten und Blogs publik wurde, verschwand sein Foto von der Website der Firma Stöbe. Das *Business Location Center* hat Stöbes Firmenpräsentation aus dem Netz genommen. Auf der Facebook-Seite von Stöbe strahlt Markus Liske am 9. Februar 2015 im Kreis seiner Kolleg/innen beim „Kick-off Jour fixe 2015". Der Eintrag verspricht: „Mit viel positiver Energie, neuen Ideen und voller Tatendrang kann es weiter gehen!" Zum Beispiel mit Groths *Mittenmang-Magazin*, dessen Impressum die Firma Stöbe als Redaktion ausweist, mit M. Liske als Textverantwortlichem.

Mitspielen oder mitentscheiden?

Statt sich von Investoren-PR und deren Partizipationsstrategien einwickeln zu lassen, sprach sich ein Bündnis von etwa 100 Organisationen und politischen Initiativen Anfang 2016 gegen eine Verschärfung des Gesetzes über Volksentscheide in Berlin aus. Mit dem Aufruf „Hände weg vom Volksentscheid" konnte immerhin die geplante schikanöse Unterschriftenprüfung, die dazu geführt hätte, dass viele Unterschriften nicht anerkannt worden wären, entschärft werden. Jedoch genehmigte das Abgeordnetenhaus am 3. März 2016 – in namentlicher Abstimmung, gegen die Stimmen der Opposition – sowohl sich selbst als auch dem Senat „angemessene öffentliche Mittel", um die eigene Haltung in einem Volksgesetzgebungsverfahren öffentlich deutlich zu machen. Das klingt nach potenziellen Aufträgen für Stöbe und ähnliche PR-Agenturen.

Weitere Informationen:
www.bmgev.de/mieterecho/mieterecho-online/markus-liske.html

Mitbestimmen und mithaften

Mit dem Instrument des Mieterrats sollen Mieter/innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Verantwortung genommen werden

Von Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg

Am 1. Januar trat als Reaktion auf den Berliner Mietenvolksentscheid das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Kraft. Mit diesem Wohnraumversorgungsgesetz sollen unter anderem die landeseigenen Wohnungsunternehmen gestärkt und sozialer ausgerichtet werden (MieterEcho Nr. 380/ April 2016). Ein Teil der Maßnahmen ist die Verpflichtung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Bildung jeweils eines Mieterrats „zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen", wie es in § 6 Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes heißt. Deren Mitglieder sollen von den Mieter/innen der Unternehmen gewählt werden.

Die Mieterräte sollen sich künftig insbesondere mit den „Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen" befassen und hierzu Stellung beziehen. Ein Mitglied des Mieterrats wird in den Aufsichtsrat der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft entsandt. Für den zeitlichen Ablauf der Wahlen bestehen für die Wohnungsbaugesellschaften keine zeitlichen Vorgaben des Senats. Bei der Howoge beispielsweise finden die Wahlen zu den dann insgesamt neun Mitgliedern des Mieterrats zwischen Mitte Juli und Anfang August statt, wie eine Sprecherin mitteilte. Laut Angaben des Unternehmens wurden Kandidat/innen mit Informationsveranstaltungen und -materialien unterstützt. Künftig sollen den Mieterräten Räume für Sprechstunden zur Verfügung gestellt und Weiterbildungen vermittelt werden. Bei der Gesobau sollen ebenfalls im Sommer sieben Mieter/innen in einen Mieterrat gewählt werden, teilte die zuständige Ansprechpartnerin des Unternehmens, Kirsten Huthmann, mit. Die Gesobau will das Gremium ebenfalls mit Räumlichkeiten und Fortbildungen unterstützen.

Nach Angaben des Senats erhalten die in den Aufsichtsrat entsandten Mitglieder der Mieterräte die gleiche Vergütung wie die anderen Aufsichtsratsmitglieder auch. Diese liege nach einem Senatsbeschluss aus dem Jahr 2014 bei 4.500 Euro pro Jahr. Sitzungsgelder würden nicht gezahlt. Allerdings unterlägen die von den Mieterräten entsandten Aufsichtsratsmitglieder auch denselben Pflichten wie die anderen Mitglieder. „Bei einem Verstoß gegen diese Sorgfaltspflichten haftet das einzelne Aufsichtsratsmitglied unabhängig davon, aus welchem Grund und von wem es in diese Funktion berufen wurde", heißt es in der Antwort des Staatssekretärs für Stadtentwicklung und Umwelt Engelbert Lütke Daldrup auf eine parlamentarische Anfrage.

Haftung des Aufsichtsrats

Nach Angaben von Lütke Daldrup schließen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für ihre Aufsichtsräte eine sogenannte Directors-and-Officers-Versicherung ab, also eine Haftpflichtversicherung für Unternehmensorgane. Dies gelte auch für die aus den Mieterräten entsandten Mitglieder. Man tue als Unternehmen alles, um sich einerseits vor durch Aufsichtsratsmitglieder herbeigeführte Vermögensschäden zu schützen und andererseits auch die Mitglieder des Gremiums selbst vor einer weitreichenden Haftung zu bewahren, so Kirsten Huthmann von der Gesobau. Dennoch sei eine Versicherung kein Freifahrtschein. Im Einzelfall müsste letztlich gerichtlich geklärt werden, wo die Grenze zwischen einfacher Fahrlässigkeit, die in der Regel versichert sei, und grober Fahrlässigkeit, die von der Versicherung ausgeschlossen sei, verlaufe. Den aus den Mieterräten entsandten Aufsichtsratsmitgliedern bleibt demnach nur, sich die entsprechenden Fachkenntnisse anzueignen, die für die Arbeit im höchsten Aufsichtsgremium eines Unternehmens notwendig sind. Weiterhin sind sie nicht nur an Unternehmensentscheidungen beteiligt, sondern auch dem Wohl des Unternehmens verpflichtet – was nicht immer mit dem Wohl der Mieterschaft oder der Allgemeinheit deckungsgleich sein muss. Die so eingebundenen Mieter/innen könnten demnach künftig auch für die Unternehmenspolitik politisch in Haftung genommen werden.

Zukünftig sollen Mieterräte zu den Unternehmensplanungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen Stellung beziehen.
Foto: Matthias Coers

Foto: Tim Reckmann/pixelio.de

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Änderungen der Personen(zahl) in der Mietwohnung

Von Rechtsanwalt Volker Sjuts

Meine Partnerin ist aus der von mir gemieteten gemeinsam bewohnten Wohnung ausgezogen. Ich möchte jetzt einen Untermieter in die Wohnung aufnehmen, da ich die Miete allein nicht aufbringen kann. Mein Vermieter sagt, dass er damit nicht einverstanden ist.

Grundsätzlich brauchen Sie die Erlaubnis, wenn Sie einen Teil der Wohnung untervermieten möchten, so ist es in § 540 Absatz 1 BGB geregelt. Sie haben einen Anspruch auf Untervermietung, sofern Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen können. Dieses darf gemäß § 553 Absatz 1 BGB erst nach Vertragsschluss entstanden sein. Das berechtigte Interesse ist gegeben, wenn Mieter/innen vernünftige und nachvollziehbare Gründe wirtschaftlicher und/oder persönlicher Art angeben können und in der Person des Untermieters/der Untermieterin keine Gründe bestehen, die gegen die Untervermietung sprechen. Solche Gründe sind beispielsweise: bekannte erhebliche Störung des Hausfriedens durch ihn/sie oder Mietschulden, sofern der/die Untermieter/in zuvor beim Vermieter eine Wohnung gemietet hatte. Des Weiteren darf es durch die Untervermietung nicht zu einer Überbelegung der Wohnung kommen.

In Ihrem Fall sind wirtschaftliche Gründe vorhanden, da Sie die Mietbelastung reduzieren wollen, sodass ein berechtigtes Interesse gegeben ist. Sie haben einen Anspruch auf die Genehmigung und sollten dies dem Vermieter nochmals mitteilen. Dabei müssen Sie den Namen des Untermieters mitteilen, damit der Vermieter seinerseits erkennen kann, ob gegen diesen Bedenken bestehen. Sofern der Vermieter es verlangt, sind auch die bisherige Wohnanschrift, Geburtsdatum und Beruf des Untermieters mitzuteilen.

Ich habe eine Untermieterlaubnis beantragt. Mein Vermieter reagiert nicht. Was kann ich tun, um die Untermieterlaubnis zu erhalten. Darf der Untervermieter trotzdem schon einziehen?

Für jede unberechtigte Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter Sie unter Berücksichtigung des Einzelfalls abmahnen, da diese einen Vertragsverstoß darstellt. Sollten Sie die unerlaubte Untervermietung danach nicht beenden, kann der Vermieter das Mieterverhältnis sogar kündigen. Der sichere Weg ist daher, den Vermieter bei Stillschweigen oder Verweigerung der Erlaubnis zu verklagen. Aber auch Ihr Vermieter verhält sich vertragswidrig, wenn er die berechtigte und begründete Erlaubnis zur Untervermietung nicht erteilt bzw. auf Ihren Antrag nicht reagiert. Dieses treuwidrige Verhalten kann im Einzelfall dazu führen, dass der Einzug des Untermieters/der Untermieterin ohne Erlaubnis nicht zu Abmahnung und Kündigung berechtigt. Der sichere Weg für Sie ist aber der gerichtliche. Lassen sie sich in einem solchen Fall unbedingt in einer Beratungsstelle beraten. Sollten Sie durch die unterbliebene oder verzögerte Erlaubnis zur Untervermietung Mietausfälle haben, können Sie diese als Schadensersatz geltend machen.

Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Volker Sjuts berät in den Beratungsstellen Friedrichshain/ Kreutzigerstraße, Neukölln/ Sonnenallee und Weißensee/ Bizetstraße.

Wir sind zu zweit in die Wohnung eingezogen und beide Hauptmieterinnen. Nun ist die andere ausgezogen. Sie will aus dem Vertrag ausscheiden und für sie soll jemand anderes in den Vertrag eintreten. Muss der Vermieter den Wechsel mitmachen?

Ein Wechsel der Mieter/innen ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Ein Anspruch auf Austausch eines Mieters/einer Mieterin besteht nicht. Sie können aber für die Person, die einziehen soll, um Erlaubnis zur Untervermietung bitten. Das berechtigte Interesse können sowohl wirtschaftliche Gründe sein oder auch der Umstand, dass Sie nicht allein wohnen möchten. Ihre Mitmieterin verbleibt in dieser Konstellation im Mietvertrag und kann vom Vermieter auch künftig auf Mietzahlung und für andere (berechtigte) Forderungen in Anspruch genommen werden. Um das im Innenverhältnis untereinander zu regeln, können Sie mit Ihrer Mitmieterin eine Vereinbarung abschließen, in welcher Sie diese von allen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis freistellen. Diese Vereinbarung gilt aber nur zwischen Ihnen und ihr, der Vermieter kann weiterhin Miete von allen Mietvertragspartner/innen einfordern. Sie sollten gut überlegen, ob die Basis für eine solche Freistellung besteht. In der Regel sollten Sie eine solche Vereinbarung nur treffen, wenn zwischen Ihnen als verbleibender und der ausziehenden Mieterin die entsprechende Vertrauensgrundlage gegeben ist. Es bleibt aber ein Risiko für die ausziehende Mieterin, vor allem, wenn das Mietverhältnis noch über Jahre besteht. Sie sollten daher versuchen, eine Einigung mit Ihrem Vermieter zu erzielen.

Ich habe gehört, dass bei Wohngemeinschaften das Recht besteht, eine/n Bewohner/in durch eine/n andere/n zu ersetzen. Stimmt das? Wir sind als Wohngemeinschaft – ich als Mieter und drei Untermieter/innen – in die Wohnung eingezogen. Die Untermieter/innen haben mit Einverständnis des Vermieters des Öfteren gewechselt. Sie sind dem Vermieter bekannt. Jetzt möchten die Untermieter/innen in den Hauptmietvertrag aufgenommen werden. Geht das?

Nein, ein Eintritt der Untermieter/innen in den Mietvertrag ist ohne Mitwirkung des Vermieters nicht möglich. Hier müssen Sie unterscheiden zwischen Wechsel der Hauptmieter/innen und Wechsel der Untermieter/innen. Von der Rechtsprechung ist ein Anspruch auf einen Wechsel der WG-Bewohner/innen als Hauptmieter/innen bejaht worden, wenn der Vermieter bewusst an eine Wohngemeinschaft vermietet hat oder davon ausgehen konnte, dass es sich um eine WG handelt (zum Beispiel bei Studierenden). Wenn es in einem solchen Fall nachfolgend zum mehrfachen Wechsel der WG-Mitglieder und damit zum Austausch der Hauptmieter/innen kam, dürfte ein Anspruch auf weitere Wechsel der Hauptmieter/innen der Wohnung bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen aber bei Ihnen nicht vor. Es gibt von Beginn an nur einen Hauptmieter. Sie haben somit wie bisher lediglich die Möglichkeit, die Untermieter/innen mit Einverständnis des Vermieters auszutauschen. Nur wenn in Ihrem Mietvertrag geregelt sein sollte, dass Sie berechtigt sind, drei Untermieter/innen aufzunehmen sowie diese ohne vorherige Mitteilung an den Vermieter und ohne dessen Einverständnis auszuwechseln, dürfen Sie das tun.

Beachten Sie: Die Untermieter/innen können nur so lange in der Wohnung bleiben, wie das Hauptmietverhältnis besteht. Einen Anspruch, in den Hauptmietvertrag zu kommen, haben sie ohne erklärtes Einverständnis und Mitwirken des Vermieters nicht.

Ich bin Hauptmieterin einer Wohnung. Es gibt noch einen weiteren Hauptmieter, der aber schon vor Längerem ausgezogen ist. Ich möchte ein Zimmer untervermieten, um Miete zu sparen. Meine Vermieterin ist hierzu nur bereit, wenn ich einen Untermietzuschlag zahle. Anderenfalls schlägt sie mir vor, ich solle die Wohnung doch einfach kündigen und mich neu um die Wohnung bewerben. Ist das rechtens?

Vermieter können einen Zuschlag zur Miete verlangen, wenn ihnen ansonsten die Erlaubnis zur Untervermietung nicht zuzumuten ist. Sofern Sie, wie bei den meisten neueren Mietverträgen, eine Nettokaltmiete mit Betriebskosten-Vorauszahlungen vereinbart haben, wäre ein erhöhter Verbrauch durch die jährlich abzurechnenden Betriebskosten abgedeckt. Da sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen nicht ändert, ist auch keine höhere Abnutzung zu befürchten. Ihrer Vermieterin ist die Untervermietung daher ohne Zuschlag zuzumuten.

Sie sollten die Wohnung wegen dieses Sachverhalts also auf keinen Fall kündigen. Der Mietvertrag, den Sie abgeschlossen haben, ist weiterhin gültig und Sie haben einen Anspruch auf Erteilung der

Wohngemeinschaften können ausziehende Hauptmieter/innen nur mit Zustimmung des Vermieters ersetzen. Wenn der Vermieter bewusst an eine Wohngemeinschaft vermietet hat oder davon ausgehen konnte, dass es sich um eine WG handelt, besteht auf die Zustimmung ein Anspruch.
Foto: Wolfgang Floedel/pixelio.de

Untermieterlaubnis ohne einen Untermietzuschlag.
Wohnen Sie allerdings in einer preisgebundenen Wohnung, ist die Situation eine andere. Im sozialen Wohnungsbau ist ein Untermietzuschlag gesetzlich geregelt und begrenzt auf 2,50 Euro bei einer Person, bei zwei oder mehr Personen beträgt der Zuschlag 5 Euro monatlich.

Darf ich – aus mietrechtlicher Sicht gesehen – eine/n Geflüchtete/n in meine Wohnung aufnehmen?
Unabhängig von zu klärenden aufenthaltsrechtlichen Fragen besteht in mietrechtlicher Hinsicht ein Anspruch auf die Aufnahme eines/einer Geflüchteten, wenn die sonstigen Voraussetzungen einer Erteilung der Untermieterlaubnis vorliegen. Das kann in den persönlichen Gründen, eine/n Geflüchtete aufnehmen zu wollen oder auch in wirtschaftlicher Hinsicht gegeben sein, um Miete zu sparen. Sie müssen aber wie in jedem anderen Fall der Untervermietung die Erlaubnis von Ihrem Vermieter einholen.

Ich bin zu meiner pflegebedürftigen Mutter gezogen, um mich besser um sie kümmern zu können. Sie war alleinige Mieterin der Wohnung. Der Vermieter hatte von meinem Einzug Kenntnis. Nun ist sie leider verstorben. Kann ich in der Wohnung bleiben oder muss ich ausziehen? Was ist als nächstes zu tun?
In Ihrem Fall wohnte Ihre Mutter vor Ihrem Einzug allein in der Wohnung und Sie haben nach Ihrem Einzug mit ihr im gemeinsamen Haushalt gelebt. Die Folgen bei Tod eines Mieters/einer Mieterin sind in § 563 BGB geregelt. Dort heißt es unter anderem: Leben im gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in den Mietvertrag ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Sie müssen daher nichts unternehmen, da Sie von Gesetzes wegen in den Mietvertrag eintreten. Der Vermieter muss das akzeptieren und kann mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten nur dann kündigen, wenn in Ihrer Person ein wichtiger Grund (siehe erste Antwort) dafür besteht. Die Kündigung müsste er innerhalb eines Monats ab Kenntnis von Ihrem Eintritt aussprechen.
Vorsorglich noch der Hinweis: Wollen Sie nicht in den Mietvertrag eintreten, müssen Sie handeln. Sie müssen dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des bisherigen Mieters, also Ihrer Mutter, mitteilen, dass Sie nicht in den Mietvertrag eintreten wollen. Dann gilt der Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

Ich möchte meinen Ehepartner in die Wohnung aufnehmen, der bisher nicht bei mir gewohnt hat. Ist das zulässig?
Sie können Ihren Ehepartner in die Wohnung aufnehmen. Enge Familienangehörige wie Ehepartner/in, Lebenspartner/in (nach Lebenspartnerschaftsgesetz), Kinder (auch Stiefkinder, nicht aber Geschwister und entferntere Verwandte) gelten nicht als Untermieter/in und können in die Wohnung aufgenommen werden, ohne dass der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden muss. Die Aufnahme (nicht ein nur besuchsweiser Aufenthalt) bedarf der Mitteilung an den Vermieter. Das gilt im Übrigen auch für Kinder, die bereits aus der elterlichen Wohnung ausgezogen waren und nun als Erwachsene wieder einziehen, beispielsweise um ihre Eltern zu pflegen.

Was gilt, wenn meine Freundin/Lebensgefährtin einziehen will?
Anders als beim Ehepartner ist eine Erlaubnis zur Untervermietung erforderlich. Auf diese haben Sie im Regelfall aber einen Anspruch, sofern nicht in der Person der einziehenden Lebensgefährtin/Freundin ein wichtiger Grund gegeben ist, der gegen die Aufnahme spricht, und wenn keine Überbelegung der Wohnung entsteht. Mit dem Lebensgefährten bzw. der Lebensgefährtin zusammenleben zu wollen, stellt ein berechtigtes Interesse dar (siehe erste Antwort).

Meine Ehepartnerin ist verstorben. Wir waren beide Mieter/innen der Wohnung und haben diese zusammen bewohnt. Darf ich das Mietverhältnis allein fortsetzen oder muss ich mir eine neue Wohnung suchen?
Sie können in der Wohnung allein wohnen bleiben und das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortsetzen. Sofern Eheleute und Lebenspartner/innen Mieter/innen einer Wohnung sind, wird beim Tod des Mieters/der Mieterin das Mietverhältnis mit den überlebenden Mieter/innen fortgesetzt. Wollen Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen, hätten Sie einen Monat nach Kenntnis vom Tod Ihrer Ehepartnerin das Recht, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

Ich bekomme mehrmals im Jahr Besuch von einem Freund, der sich jeweils etwa eine Woche bei mir in der Wohnung aufhält. Muss ich meine Vermieterin um Erlaubnis fragen?
Nein, Sie müssen Ihre Vermieterin nicht um Erlaubnis fragen. Sie können in Ihrer Wohnung Besuch beliebig oft für eine angemessene Zeit empfangen, ohne Ihre Vermieterin um Erlaubnis fragen zu müssen. Allerdings darf hieraus kein Daueraufenthalt werden. Eine feste Zeitbegrenzung hierfür gibt es nicht, es ist jeweils nach dem Einzelfall zu prüfen, ob ein Besuch oder eine dauerhafte Überlassung der Wohnung an einen Dritten vorliegt.

Ich habe die Wohnung mit meiner Freundin gemietet. Die Wohnung hat drei Zimmer mit einer Wohnfläche von 78 qm Wohnfläche. Inzwischen haben wir zwei gemeinsame Kinder, die mit uns zusammenleben. Ist die Wohnung deshalb überbelegt und kann die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Überbelegung der Wohnung kündigen?
Nein, eine Kündigung kommt in der vorliegenden Konstellation nicht in Betracht. Kinder gehören zum Haushalt und ihr Mitwohnen bedarf keiner Genehmigung durch den Vermieter. In Betracht kommt lediglich eine Mitteilung an den Vermieter über die Geburt. Eine Überbelegung ist jeweils nach dem Einzelfall zu beurteilen. Anhaltspunkte für eine Überbelegung können die Wohnungsaufsichtsgesetze der Länder sein. Nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin muss für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für Kinder bis zu 6 Jahren mindestens 6 qm zur Verfügung stehen. Es ist aber auch nach diesem Gesetz die besondere persönliche und familiäre Situation zu beachten, sodass der Einzelfall entscheidet und keine schematische Lösung zu treffen ist. In Ihrem Fall ist die Abwägung unproblematisch. Es ist keine Überbelegung gegeben, da die Grenzen auch in der Abwägung problemlos eingehalten werden.

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschrift „Untermiete – Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen."

Sie erhalten Sie Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

Untermiete war zudem Thema der Fragen und Antworten in MieterEcho Nr. 367/ Mai 2014 (auf unserer Website auch unter www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html).

LG Berlin, Urteil vom 17.03.2016
AZ: 65 S 289/15

Kündigung wegen angeblicher Vereitelung von Sanierungsarbeiten sowie wegen angeblich unerlaubter Untervermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Kündigt der Vermieter die Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, die einen mehrwöchigen Auszug des Mieters erforderlich machen, und deren Notwendigkeit ihm seit mehreren Monaten bekannt ist, mit zu kurzer Frist (hier: 12 Tage) an und informiert er den Mieter erst 5 Tage vor dem geplanten Baubeginn über Details zur angebotenen Umsetzwohnung, rechtfertigt die Verweigerung des Zutritts nicht die Kündigung des Mietverhältnisses.
Nimmt ein Mieter nach dem Auszug seiner ehemaligen Mitmieterin seine Lebensgefährtin ohne vorherige Genehmigung des Vermieters in die Wohnung auf, verletzt er zwar seine vertraglichen Pflichten, diese Pflichtverletzung ist jedoch nicht in jedem Fall so erheblich, dass sie eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen würde.

Wenn ein Vermieter umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die einen mehrwöchigen Auszug des Mieters erforderlich machen, mit zu kurzer Frist ankündigt, rechtfertigt eine Zutrittsverweigerung nicht die Kündigung des Mietverhältnisses. So entschied es das Landgericht Berlin in einem Fall einer Schwammsanierung, bei der unter anderem ein Teil einer Zimmerdecke erneuert werden musste. Foto: ME

Der Mieter einer Kreuzberger Wohnung nahm im Jahr 2005, nachdem seine ehemalige Mitmieterin ausgewandert war, seine Lebensgefährtin in die Wohnung auf. Eine schriftliche Genehmigung des damaligen Vermieters lag ihm nicht vor.
Im Jahr 2007 wurde das Haus an den jetzigen Vermieter verkauft. Im Jahr 2014 kam es im Zuge des Ausbaus des darüber liegenden Dachgeschosses zu erheblichen Wassereinbrüchen in der Wohnung des Mieters. Bereits im Mai 2014 teilte der Architekt des Vermieters dem Mieter mit, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten (darunter eine Schwammsanierung) in der Wohnung erforderlich würden. Nachdem der Mieter am 29. August 2014 ein weiteres Schreiben vom Vermieter mit dem Hinweis darauf, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant seien, erhalten hatte, bat der Mieter mit Schreiben vom 8. September 2014 um nähere Informationen zu Art und Umfang der Baumaßnahmen sowie ggf. um die Bereitstellung einer Umsetzwohnung. Hierauf reagierte der Vermieter zunächst nicht.
Erstmals mit einem kurzen Schreiben vom 29. Oktober 2014 kündigte der Vermieter die Durchführung der zur Schwammsanierung erforderlichen Arbeiten an und informierte darüber, dass die Arbeiten am 10. November 2014 beginnen und ca. drei Wochen dauern würden. In diesem Schreiben teilte er dem Mieter auch mit, dass ihm für diese Zeit eine Ferienwohnung als Umsetzwohnung zur Verfügung stünde. Mit Schreiben vom 4. November 2014, welches dem Mieter einen Tag später zuging, teilte der Vermieter außerdem Details zur von ihm reservierten Umsetzwohnung mit. Der Mieter und seine Lebensgefährtin verlangten darauf mit Schreiben vom 6. November 2014 Informationen zum genauen Umfang der Arbeiten, dem Bauablauf und der Ausstattung der Umsetzwohnung. Sie verlangten zudem Auskunft darüber, wie eine fachgerechte Sicherung ihres Wohnungsinventars erfolgen werde. Außerdem verlangten sie das Versprechen einer Vertragsstrafe in Höhe von 200 Euro pro Tag für den Fall eines verspäteten Rückzugs. Erst mit Schreiben vom 11. November 2014 teilte der Vermieter den genauen Umfang der geplanten Maßnahmen mit. Mit Schreiben vom 14. November 2014 forderte der Mieter darauf die Zusicherung, dass seine Einrichtungsgegenstände professionell verpackt und eingelagert würden, da diese, wenn unter anderem rund 16 qm Wohnzimmerdecke abgetragen werden müssten, nicht in der Wohnung verbleiben könnten. Außerdem verlangte er die Zusicherung, dass er bis zum Rückzug in der angebotenen Umsetzwohnung bleiben könne, da ihm angesichts des Umfangs der angekündigten Arbeiten der angegebene Zeitraum von 3 Wochen unrealistisch erschien. Mit anwaltlichem Schreiben vom 14. November 2014 drohte der Vermieter die Kündigung für den Fall an, dass der Mieter den Beginn der Arbeiten nicht bis zum 17. November 2014 dulden werde. Nachdem der Mieter am 17. November 2014 telefonisch mitgeteilt hatte, dass er die Durchführung der Arbeiten nicht dulden werde, solange die Sicherung seines in der Wohnung befindlichen Eigentums nicht geklärt sei, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18. November 2014 wegen der Verweigerung der Instandsetzungsarbeiten und wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung der Wohnung an die Lebensgefährtin des Mieters. Der Vermieter vertrat die Auf-

fassung, die Verweigerung des Zugangs zur Durchführung der Sanierung durch den Mieter stelle einen so schwerwiegenden Pflichtverstoß dar, dass ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar sei. Zur Stellung einer Umsetzwohnung sei er gar nicht verpflichtet gewesen, sodass der Mieter diesbezüglich auch keine Forderungen (Mietdauer und Ausstattung) stellen könnte. Auch die Sicherung und Einlagerung der Möbel und sonstigen Inventars sei allein seine Sache gewesen. Der Mieter hätte dafür einen Kostenvorschuss fordern können, was er aber nicht getan habe.

Zum weiteren Kündigungsgrund wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung erklärte er, dass er vorher nicht gewusst habe, dass auch die Lebensgefährtin des Mieters in der Wohnung lebe. Der Mieter habe hierfür keine Genehmigung.

Die Räumungsklage des Vermieters hatte jedoch keinen Erfolg. Das Landgericht stellte in seinem Urteil unter Hinweis auf die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 14.04.2015, siehe MieterEcho Nr. 377/ Oktober 2015) zwar klar, dass auch die Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, den Ausspruch einer Kündigung rechtfertigen kann, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar sei. Ein solcher Fall liege hier jedoch nicht vor. Auch Instandsetzungsmaßnahmen seien dem Mieter, wenn es sich nicht um Notmaßnahmen handele, so rechtzeitig anzukündigen, dass er sich darauf einstellen kann. Wegen des großen Umfangs der Maßnahmen und den damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen (notwendiger Umzug) habe der Vermieter in diesem Fall den Mieter nicht erst wenige Tage vor dem geforderten Auszug über Details des Bauablaufs und die Ausstattung der Umsetzwohnung informieren dürfen, zumal ihm selbst der Sanierungsbedarf und dessen Umfang seit Monaten bekannt war. Der Mieter sei auch nicht verpflichtet gewesen, selbst für Ersatzwohnraum zu sorgen und sich um die Sicherung seines Eigentums zu kümmern. Die vom Mieter geschuldete Duldung umfasse kein „aktives Tun“. Er müsse zwar bei der Terminabstimmung mitwirken und gegebenenfalls private höchstpersönliche Unterlagen sicherstellen, die Sicherung seiner Wohnungseinrichtung und die Stellung von erforderlichem Ersatzwohnraum sei jedoch Sache des Vermieters. Allerdings habe der Mieter keine Vertragsstrafe für den Fall eines verspäteten Rückzugs in seine Wohnung fordern dürfen. Dies stelle aber keine hinreichende, eine Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung dar. Im Übrigen habe der Vermieter mit seinem Verhalten selbst in erheblicher Weise das auch ihn treffende Rücksichtnahmegebot verletzt.

Auch die Kündigung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an die Lebensgefährtin des Mieters hielt das Landgericht für unbegründet. Zwar verletze ein Mieter seine vertraglichen Pflichten, wenn er ohne Erlaubnis des Vermieters untervermietet, selbst dann, wenn ihm ein Anspruch auf eine solche Erlaubnis zustünde. Dies reiche jedoch nicht in jedem Fall, um eine Kündigung zu rechtfertigen. Es müsse sich um eine „schuldhafte Pflichtverletzung handeln, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreitet“. Hierbei komme es unter anderem darauf an, welche Gründe den Mieter veranlasst haben, ohne Erlaubnis des Vermieters einen Dritten aufzunehmen, dabei könne „insbesondere eine bewusste Missachtung der Belange oder der Person des Vermieters (…) der Vertragsverletzung Gewicht verleihen“. Dies sei im vorliegenden Fall nicht erkennbar und vom Vermieter auch nicht behauptet worden. Offen bleiben könne daher, ob die Lebensgefährtin des Mieters überhaupt als „Dritte“ anzusehen sei.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 02.12.2015
AZ: 19 C 206/15

Kündigung wegen Mietrückständen und häufig verspäteter Mietzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Andreas Fehlhaber

Wird aufgrund eines verspätet eingereichten bzw. beim Jobcenter verschwundenen Antrags des Mieters die Miete mehrere Monate nicht gezahlt, der aufgelaufene Zahlungsrückstand jedoch unmittelbar nach Eingang der fristlosen und ordentlichen Kündigung des Vermieters ausgeglichen, darf sich dieser nach Treu und Glauben auch auf die ordentliche Kündigung nicht mehr berufen, wenn weitere Pflichtverletzungen des Mieters nicht vorliegen.

Von 2012 bis einschließlich September 2014 wurden die monatlich fälligen Mieten jeweils vom Jobcenter für den Mieter direkt an den Vermieter gezahlt. Mangels eines rechtzeitigen Antrags des Mieters auf weitere Leistungen wurden die Mieten für Oktober 2014 bis März 2015 nicht gezahlt. Zwar hatte der Mieter am 30. September 2014 einen Antrag auf ergänzende Hilfe in den Briefkasten des Jobcenters geworfen, dieser war jedoch – was der Mieter nicht wusste – verschwunden. Erstmals mit Kündigungsschreiben des Vermieters vom 2. April 2015 erfuhr der Mieter, dass

Foto: Matthias Coers

Kündigungen aufgrund von Zahlungsverzug des Jobcenters sind leider nicht selten. Mieter/innen sollten sich daher zum Zahlungstermin beim Vermieter oder beim Jobcenter erkundigen, ob die Mietzahlungen fristgemäß erfolgen.

seit Oktober 2014 keine Zahlungen mehr erfolgt waren. Er glich daraufhin den gesamten aufgelaufenen Rückstand bereits am 8. April 2015 aus. Der Vermieter erhob dennoch Räumungsklage, welche er nur noch auf die ordentliche Kündigung stützte. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage ab. Es sei hier bereits fraglich, ob dem Mieter eine erhebliche Pflichtverletzung angelastet werden könne. Zwar habe er sich nach seinem (verloren gegangenen) Antrag vom 30. September 2014 zeitnah beim Vermieter oder beim Jobcenter erkundigen müssen, ob die Mietzahlungen fortgeführt werden. Auf der anderen Seite hatte die Hausverwaltung ihn jedoch in der Vergangenheit stets informiert bzw. gemahnt, wenn Zahlungen nicht rechtzeitig erfolgten. Mangels einer solchen Information durch den Vermieter habe es für ihn daher keinen Anlass gegeben, daran zu zweifeln, dass die weitere Zahlung der laufenden Mieten durch das Jobcenter erfolgt war. Zumindest lasse jedoch die sofortige Zahlung des gesamten Rückstands gleich nach Eingang der Kündigung ein Fehlverhalten des Mieters „in einem milderen Licht erscheinen“, sodass ein Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung treuwidrig sei.

LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2016
AZ: 65 T 42/16

Kündigung wegen Nichtzahlung von Betriebskostennachforderungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Verweigert der Mieter die Zahlung von Betriebskostennachforderungen und erhöhten Vorschüssen, ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt, wenn der sich ergebende Gesamtrückstand eine Monatsmiete erreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Übersendung von Rechnungskopien.

Die Betriebskostenabrechnungen für 2013 und 2014 wiesen erhebliche Nachforderungen des Vermieters aus, welche eine Monatsmiete überstiegen. Der Mieter verlangte vom Vermieter die Übersendung von Rechnungskopien und leistete weder die geforderten Nachzahlungen noch die verlangten erhöhten Vorschüsse. Der Vermieter übersandte keine Rechnungskopien und reagierte auch sonst auf dieses Ansinnen des Mieters nicht. Stattdessen kündigte er das Mietverhältnis unter Hinweis auf die aufgelaufenen Mietrückstände (Nachzahlungen und unvollständige Betriebskostenvorschüsse).
Nach Erhalt der Räumungsklage zahlte der Mieter den gesamten vom Vermieter geltend gemachten Rückstand. Dieser verfolgte daraufhin sein Räumungsbegehren nicht weiter und erklärte den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Das Amtsgericht Neukölln erlegte dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits auf, die Beschwerde des Vermieters gegen diese Entscheidung hatte jedoch Erfolg.
Das Landgericht Berlin änderte den Beschluss des Amtsgerichts ab und beschloss, dass der Mieter die Kosten zu tragen hat. Dieser wäre nämlich, wenn der Vermieter nicht den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt hätte, unterlegen gewesen. Es entlaste den Mieter nicht, dass er den Vermieter zur Übersendung von Belegen aufgefordert habe. Hierauf hatte er nämlich keinen Anspruch. Er hätte vielmehr beim Vermieter Belegeinsicht nehmen und anschließend gegebenenfalls konkrete Einwände gegen die Abrechnungen vorbringen müssen.

Anmerkung: Hinsichtlich folgender, sich hartnäckig haltender Missverständnisse ist äußerste Vorsicht geboten: Auch Betriebskostennachforderungen und (erhöhte) Vorschüsse sind Bestandteile der Miete. Die Zahlungsverweigerung ohne triftigen Grund kann also Vermieter unter Umständen zur Kündigung berechtigen. Ein triftiger Grund der Nichtzahlung kann die (noch) nicht gewährte Belegeinsicht sein. Nur in seltenen Ausnahmefällen (zum Beispiel wenn Vermieter in einer weit entfernten Stadt ansässig sind) besteht ein Anspruch auf Übersendung von Rechnungskopien. In der Regel müssen Mieter/innen den Vermieter bzw. die Verwaltung aufsuchen, um vor Ort die Belege einzusehen. Aber: Sozialmieter/innen haben einen Anspruch auf Zusendung von Kopien. In jedem Fall sollten Sie bei Unklarheiten in einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung die Abrechnungen immer in einer Beratungsstelle prüfen und sich zu den weiteren Schritten beraten lassen.

In einem vom BGH entschiedenen Fall ging es um eine aus mehreren Gebäuden bestehende Wohnanlage mit einem gemeinsamen Müllplatz. Der BGH entschied zugunsten des Vermieters, dass bei Betriebskostenpositionen nicht mehr die jeweiligen Gesamtkosten angegeben werden müssen, wenn davon tatsächlich nur ein Teil auf die Wohnraummieter/innen umgelegt wird. Foto: Matthias Coers

BGH, Urteil vom 20.01.2016
AZ: VIII ZR 93/15

Formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen bei Angabe der Gesamtkosten

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf die Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

Der Bundesgerichtshof hat mit diesem Urteil seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben, wonach der Vermieter bei sämtlichen Betriebskostenpositionen (auch) die jeweiligen Gesamtkosten angeben müsse, auch wenn er nur einen Teil davon tatsächlich auf die Wohnraummieter umlegt (etwa, weil er vorab einen Abzug für den Gewerbeanteil an den Kosten vornimmt). Im hier entschiedenen Fall ging es um eine aus mehreren Gebäuden bestehende Wohnanlage, welche einen gemeinsamen Müllplatz und zwei zentrale Heizstationen für die Warmwasserbereitung verfügt. Der Vermieter rechnete für die einzelnen Häuser getrennt ab und gab jeweils nur die auf das einzelne Haus (anteilig) entfallenden Müll- und Warmwasserkosten an. Die Mieter und auch das Landgericht Bochum hielten die Abrechnung – unter Berufung auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – insoweit für formell unwirksam. Die Revision des Vermieters hatte jedoch Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung klar, dass es ausreiche, „wenn als ‚Gesamtkosten‘ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel das Gebäude) umlegt“. Auch die einzelnen Rechenschritte, die zur Ermittlung der in der Abrechnung angegebenen tatsächlich umgelegten „Gesamtkosten“ führen, müsse der Vermieter nicht angeben. „Ob der Vermieter diesen Gesamtbetrag zutreffend errechnet bzw. ermittelt hat oder

dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann, sondern nur mittels einer Einsicht in die Belege. Entsprechendes gilt für einen Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten."

BGH, Urteil vom 10.02.2016
AZ: VIII ZR 137/15

Wirksamkeit einer Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten

In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten" zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 ist damit die Umlage der in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

Ein Formularmietvertrag vom 27. April 2007 enthielt in § 4 („Miete") folgende Regelung: „Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 2 Zweite Berechnungsverordnung (Abwasser, Gebühren, Steuern, Versicherung etc.) 100 Euro. (…) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 Zweite Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend." Die Mieter hielten diese Vereinbarung für unwirksam und erklärten wegen in der Vergangenheit gezahlter Betriebskostenanteile die Aufrechnung mit Mietforderungen des Vermieters. Das Landgericht Kleve hielt die Vereinbarung ebenfalls für unwirksam. Zwar könnten auch in einem Formularmietvertrag die Betriebskosten dadurch auf den Mieter umgelegt werden, dass auf eine geltende Rechtsverordnung Bezug genommen werde. Die Vereinbarung sei jedoch zu einem Zeitpunkt abgeschlossen worden, zu dem die im Metvertrag genannte Anlage zur Zweiten Berechnungsverordnung gar nicht mehr in Kraft gewesen sei. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Es sei ohne Bedeutung, dass bei Abschluss des Mietvertrags die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung bereits durch die weitgehend inhaltsgleiche Betriebskostenverordnung ersetzt worden war. Allgemeine Geschäftsbedingungen seien nämlich „nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden". Der Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete sei seit Langem festgelegt (aktuell in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB und der Betriebskostenverordnung). „Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien von einem anderen Begriff der Betriebskosten ausgegangen sind", seien nicht ersichtlich. Außerdem verweise die vertragliche Regelung auf die jeweils geltende Fassung der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Damit sei „unmissverständlich klargestellt, dass der jeweilige Betriebskostenkatalog gemeint ist, so wie er sich aus der gültigen Verordnung zu den in der Wohnraummiete umlegbaren Betriebskosten ergibt". Es handele sich insoweit lediglich um eine „unschädliche Falschbezeichnung".

Wenn Heizkosten teilweise mit Wärmemengenzählern und teilweise mit Heizkostenverteilern erfasst werden, müssen diese Kosten in den Heizkostenabrechnungen jeweils vorerfasst werden. Ohne Vorerfassung steht Mieter/innen das Kürzungsrecht um 15% zu. Foto: Matthias Coers

BGH, Urteil vom 20.01.2016
AZ: VIII ZR 329/14

Kürzung der Heizkosten bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Absatz 2 Satz 1 Heizkostenverordnung ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 Heizkostenverordnung vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

In einem Gebäude in Leipzig wurde die in den einzelnen Wohnungen verbrauchte Wärme zum Teil durch Wärmemengenzähler und zum Teil durch Heizkostenverteiler erfasst. In seiner Heizkostenabrechnung für 2010 legte der Vermieter die im Abrechnungszeitraum in den Wohnungen mit Wärmemengenzählern ermittelten Kilowattstunden für diese Wohnungen zugrunde, die restlichen vom Versorger in Rechnung gestellten Kilowattstunden verteilte er auf die Wohnungen mit Heizkostenverteilern. Eine Vorerfassung des tatsächlichen – in Kilowattstunden bemessenen – Verbrauchs der Wohnungen mit Heizkostenverteilern hatte nicht stattgefunden. Eine Mieterin einer solchen mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Wohnung vertrat die Auffassung, der Vermieter müsse ihr daher eine neue Abrechnung mit einer Verteilung allein nach Wohnfläche erstellen. Dem folgte der Bundesgerichtshof nicht. Zutreffend sei zwar, dass die Abrechnung nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung entspreche. Vielmehr hätte der Verbrauch der beiden Nutzergruppen (Wohnungen mit Wärmemengenzählern und Wohnungen mit Heizkostenverteilern) jeweils vorerfasst und anschließend dieser Verbrauch auf die jeweiligen Wohnungen umgelegt werden müssen. Allerdings folge daraus kein Anspruch der Mieter auf eine Abrechnung nur nach Wohnfläche. Vielmehr folge aus dem falsch erfassten Verbrauch lediglich, dass dem Mieter gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 Heizkostenverordnung ein Kürzungsrecht um 15% zustehe. Für diese Kürzung sei der in der (falschen) Abrechnung angegebene Gesamtanteil des Mieters an den Heizkosten zugrunde zu legen. Dies ergebe sich bereits zwingend aus dem Wortlaut des § 12 Heizkostenverordnung. Ausnahmen hiervon könnten allenfalls dann gelten, „wenn der in Ansatz gebrachte Kostenanteil das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abbildet und somit der Zweck der Heizkostenverordnung aus diesem Grund nicht erfüllt wird". Im Übrigen sei eine rein wohnflächenbezogene Abrechnung „nur dann angezeigt, wenn ein auf den Verbrauch bezogener Kostenanteil nicht (einmal fehlerhaft) ermittelt worden ist und auch nicht mehr ermittelt werden kann" (zum Beispiel bei fehlender Ausstattung mit Messgeräten).

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.
Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. 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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.
Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

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 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr
Christburger Straße 29

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Lichtenberg, Spandau, Tempelhof, Wedding
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21 00 25 84.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., U Louis-Lewin-Straße 195

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
S Landsberger Allee, Storkower Straße M5, M6, M8 156

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
  2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ♿
  Ⓢ Westend 🚌 309, 145

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
  Haus am Mierendorffplatz
  Ⓤ Mierendorffplatz
  Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide 🚌 M27, X9

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

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
  Neustrelitzer Straße 63
  Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V.
  🚋 M5, M16 🚌 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
  Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
  Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚋 63 oder 67

- **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.
  Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm

- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
  Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
  Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm,
  Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19
  tercüman bulunmaktadır

- **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 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
  Ⓤ Kottbusser Tor 🚌 M29,140

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 bis 19 Uhr
  Einbecker Straße 85, 4. OG
  Geschäftsstelle der Volkssolidarität
  Ⓤ Friedrichsfelde Ⓤ und Ⓢ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
  Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
  Kontakt- und Begegnungsstätte
  (bitte klingeln)
  Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18
  🚌 X 54, 154, 192, 195

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
  Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
  Comic-Bibliothek „Bei Renate"
  Ⓢ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
  Ⓤ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
  🚋 M1, M6 🚌 240

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
  saat 16 dan 18'e kadar
  tercüman bulunmaktadır

- **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 „elele"
  Ⓤ Hermannplatz
  🚌 M29, M41, 171, 194

- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
  2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
  Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
  Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
  🚋 M1 🚌 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am
  Klingeltableau benutzen)
  Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
  🚋 M1, M8, M12 🚌 240

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
  Ⓤ Eberswalder Straße
  🚋 M1, M10, M12 🚌 240

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Esmarchstraße 18
  Bürgerverein Pro Kiez e. V.
  🚋 M4, M10 🚌 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Greifenhagener Straße 28
  Sonntags-Club e. V.
  Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
  🚋 M1, M13, 12, 50

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
  Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
  🚋 M2, M10

- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am
  Klingeltableau benutzen)
  Ⓤ 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
  Nollendorfstraße 38, Mieterladen „Nollzie"
  Ⓤ Nollendorfplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
  Nollendorfstraße 38, Mieterladen „Nollzie"
  Ⓤ Nollendorfplatz

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 85a
  Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
  Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
  Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
  gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
  Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
  🚌 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
  Paechbrunnen.
  Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
  Ⓤ Birkenstraße Ⓢ Westhafen
  🚌 M27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
  Dörpfeldstraße 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

Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
  gebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
  Ⓤ 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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.