MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 386 Februar 2017

Kommunaler Wohnungsbau



Wohnungsneubau

ROT-ROT-GRÜN

Kurswechsel in der Wohnungspolitik?

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: Nik Pitton
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 10.01.2017

© 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:

- ☐ **Mietvertrag**
- ☐ **Betriebskostenabrechnung**
- ☐ **Heizkostenabrechnung**
- ☐ **Eigentümerwechsel**
- ☐ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- ☐ **Zutritt und Besichtigung**
- ☐ **Kündigung durch den Vermieter**
- ☐ **Schönheitsreparaturen**
- ☐ **Mängelbeseitigung**
- ☐ **Mieterhöhung**
- ☐ **Wohnungsbewerbung**
- ☐ **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 75 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € 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 51 €, 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 **Mehr Prinzip Hoffnung als tatkräftiges Anpacken**
In Koalitionsvereinbarung fehlen durchgreifende Ansätze
Rainer Balcerowiak

8 **Neubaustandorte für 37.000 Wohnungen**
Elf große Neubaugebiete sollen entwickelt werden
Jutta Blume

11 **Spagat zwischen Koalitionsvorgaben und Realität**
Skepsis beim Verband BBU gegenüber Rot-Rot-Grün
Philipp Möller

12 **Ausgebremste Roadmap**
Verstärkter Wohnungsbau stößt im neuen Senat auf Widerspruch
Hermann Werle

13 **Wohnraumbedarf unbekannt?**
Neuer Senat verdrängt die eigenen Forschungsergebnisse
Sebastian Gerhardt

14 **Geschichte wiederholt sich teilweise**
Ein Blick auf die Koalitionsvereinbarung von Rot-Grün im Jahr 1989
Rainer Balcerowiak

17 **Bahnflächen prüfen**
Bahngrundstücke als Potenziale in der Stadtentwicklung
Karin Baumert

18 **Brachliegende Skandale**
Rot-rot-grüne Koalition kann zeigen, wie ernst sie es meint
Benedict Ugarte Chacón

BERLIN

20 **Luxuslofts statt selbstorganisierter Projekte**
Taekker will Lausitzer Straße 10/11 in Kreuzberg verkaufen
Jutta Blume

22 **Nicht genehmigte Modernisierung im Milieuschutzgebiet**
In der Taborstraße 4 im Wrangelkiez droht Verdrängung
Ralf Hutter

23 **Willkommenskultur im Naziprachtbau?**
Tempelhof: Vom Rückbau des Sozialstaats zum Ausbau der Lager
Sebastian Gerhardt

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu häufigen Mietrechtsirrtümern
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

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

Liebe Leserinnen und Leser,

alle Jahre wieder wurden die Mieten im Sozialen Wohnungsbau um 0,1278 Euro/qm erhöht. So schien es zumindest. Tatsächlich wurden bei großen Teilen des Bestands nicht die Mieten erhöht, sondern die Förderbeträge gekürzt und als Folge stieg die Sozialmiete, das heißt der Anteil der Kostenmiete, den die Mieter/innen zu tragen hatten.

Diese Quasi-Erhöhungskonstruktion ist seit dem letzten Jahr Vergangenheit, denn inzwischen sind alle Förderungen ausgelaufen, die meisten Sozialwohnungen befinden sich in der Phase der Rückzahlung der mit der Förderung verbundenen Darlehen und für sie gilt eine Verpflichtungsmiete, bei der die „Verpflichtung“ darin besteht, die Miete jeweils um den ehemaligen Kürzungsbetrag von 0,1278 Euro/qm zu erhöhen.

Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, eine Neuregelung für Mieten und finanzielle Abwicklung des Sozialen Wohnungsbaus zu erarbeiten und bis dahin die jährliche Mieterhöhung auszusetzen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat den Eigentümern des Sozialen Wohnungsbaus deshalb zum Ausgleich ein Angebot in Form einer Begrenzung der Tilgungsverpflichtung in Höhe von 0,1278 Euro/qm gemacht, wenn sie auf die Mieterhöhung verzichten.

Allerdings müssen die Vermieter dieses Angebot nicht anzunehmen, sie können den Tilgungsnachlass ausschlagen und stattdessen weiterhin die förderrechtlich zulässige Mieterhöhung zulasten der Mieter/innen verlangen.

Es ist also durchaus noch längst nicht entschieden, ob das Kalkül der Senatsverwaltung aufgeht. Für die Vermieter ist eine Mieterhöhung in einer Zeit, in der sich der Wohnungsmarkt immer mehr verengt und die Mieter/innen nahezu erpressbar sind, durchaus vorteilhafter als ein bloßer Verzicht auf Rückzahlung des Darlehens in entsprechender Höhe.

Der Grund liegt auf der Hand. Der Wert eines Mietshauses bemisst sich nach den Einnahmen und drückt sich in einem Vielfachen davon aus oder andersherum würde ein Verzicht auf Mieteinnahmen automatisch den Marktwert der Immobilie mindern.

Die Senatsverwaltung teilt dann auch vorsorglich mit: „Sofern Eigentümer/innen das Angebot nicht annehmen, (…) sind Mieterhöhungen trotz der Maßnahme nicht ausgeschlossen.“

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSHINWEIS

... und am Ende wohnungslos?

Ein Themenabend der Neuköllner Bezirksgruppe
(Weitere Informationen siehe Seite 6)

Termin: Donnerstag, 16. Februar 2017, 19 Uhr
Ort: Beratungsstelle Sonnenallee 101, 12045 Berlin

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN REINICKENDORF

Termin: Dienstag, 28. Februar 2017, 19 Uhr
Ort: Rathaus Reinickendorf, Raum 230
Eichborndamm 215-239, 13437 Berlin

Dokumentation der Veranstaltung „Milieuschutz un-wirksam?“: www.bmgev.de



Foto: Matthias Coers

Mehr Prinzip Hoffnung als tatkräftiges Anpacken

Obwohl Wohnungspolitik im Wahlkampf eine große Rolle spielte, fehlen in der Koalitionsvereinbarung durchgreifende Ansätze

Von Rainer Balcerowiak

Die Wahlkampfschlachten sind geschlagen, die Tinte unter dem Koalitionsvertrag ist getrocknet und die neuen Senatoren und Staatssekretäre haben ihre Amtsräume bezogen. Berlin behält mit Michael Müller (SPD) zwar seinen bisherigen Regierenden Bürgermeister, doch statt mit der CDU regiert die SPD künftig mit den Parteien Bündnis90/Die Grünen und Die Linke.

Die Wohnungspolitik hat im Wahlkampf eine gewichtige Rolle gespielt. Die Parteien des sich bereits frühzeitig abzeichnenden Regierungsbündnisses versprachen mehr oder weniger durchgreifende Maßnahmen gegen die dramatische Wohnungsknappheit und die Verdrängung einkommensschwächerer Mieter/innen aus innerstädtischen Quartieren. Bereits die Vorgängerregierung hatte nach langen Jahren der wohnungspolitischen Untätigkeit erste Schritte in Richtung eines verstärkten Neubaus von Wohnungen unternommen und einige Regularien zur Mietpreisdämpfung auf den Weg gebracht.
In der Koalitionsvereinbarung nimmt die Wohnungspolitik viel Raum ein. In der Präambel heißt es: „Wohnen ist für uns ein Grundrecht. Wir erkennen die innerstädtischen Verdrängungsprozesse als Herausforderung und wissen um die Sorgen der Menschen, sich im prosperierenden Berlin ihre Wohnungen nicht mehr leisten zu können. Ein Schwerpunkt der rot-rot-grünen Koalition ist deshalb die Sicherung und die zusätzliche Schaffung von bezahlbaren Wohnungen. Diese wichtige Aufgabe werden primär unsere landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch Genossenschaften und innovative Wohnprojekte leisten. Private Bauvorhaben müssen zukünftig eine höhere Sozialrendite durch Schaffung von neuen bezahlbaren Wohnungen, Kita- und Schulplätzen sowie Grünflächen als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung leisten.“

Liegenschaftspolitik und Baulandentwicklung

Das zeigt die Schwerpunkte an. Der Bestand der städtischen Gesellschaften soll in den kommenden Jahren um 55.000 Wohneinheiten auf rund 360.000 erweitert werden, davon 30.000 durch Neubau und 25.000 durch Ankauf, vor allem aus den Beständen des alten sozialen Wohnungsbaus, der peu à peu aus der bestehenden Mietpreisbindung fallen wird. Der Schlüssel für den Wohnungsneubau soll eine neue Liegenschaftspolitik sein, durch die mehr Direktvergaben von im öffentlichen Besitz befindlichen Baugrundstücken realisiert werden können. Derartige Vergaben soll es aber auch an Ge-

nossenschaften, Baugruppen und andere „gemeinwohlorientierte Nutzergruppen“ geben, unter anderem durch eine „kleinteilige Parzellierung von Flächen, transparente Verfahren und Konzeptvergaben in Erbbaurecht“, um einen „niederschwelligen Zugang zu Liegenschaften“ zu ermöglichen. Allerdings bleibt im Dunkeln, in welchen Größenordnungen städtisches Bauland besonders in den Innenstadtbezirken überhaupt noch zur Verfügung steht, da die Vorgängerregierungen alles getan haben, dieses an private Investoren zu verramschen.

Auch der private Wohnungsbau soll angekurbelt werden, wobei in Bebauungsplanverfahren und Vereinbarungen zur kooperativen Baulandentwicklung höhere Anteile für „bezahlbare Wohnungen“ und geschützte Segmente für Transferleistungsbeziehende verankert werden sollen. Dafür stehen auch entsprechende Mittel zur Verfügung. Ab 2018 sollen auf diese Weise bis zu 5.000 neue Wohnungen pro Jahr gefördert und anschließend im unteren Preissegment angeboten werden. Allerdings werden die Fördermittel bereits jetzt nicht ausgeschöpft, da viele private Bauherren angesichts der derzeit extrem niedrigen Kapitalkosten überhaupt kein Interesse daran haben, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, die ihre Gestaltungsfreiheit bei der Vermarktung und Vermietung der Wohnungen einschränken.

Was es nicht geben wird, ist allerdings klar: Kommunalen Wohnungsbau in unmittelbarer Trägerschaft des Landes, wie er beispielsweise seit Jahrzehnten erfolgreich in Wien praktiziert wird, und wie ihn zuletzt in Berlin die rot-grüne Koalition aus SPD und Alternativer Liste (AL) angestrebt, aber nicht realisiert hat (Seite 14).

Inwieweit diese angesichts des rasanten Bevölkerungswachstums ohnehin nur mäßig ambitionierten Neubauziele realistisch sind, lässt sich dem Koalitionsvertrag allerdings nicht entnehmen. Verwiesen wird auf die bereits ausgewiesenen elf Planungsgebiete für bis zu 37.000 Wohnungen und die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans zur Ermittlung der Wohnungsbaupotenzialflächen. Dazu kommen „behutsame Nachverdichtungen“, Aufstockungen und Umwidmungen im Flächennutzungsplan, die in der Koalitionsvereinbarung aber nicht näher quantifiziert werden. Andere Optionen, wie beispielsweise der Ankauf von nicht mehr benötigten Bahnflächen und deren Erschließung für den Wohnungsbau sollen „geprüft“ werden – eine jener berüchtigten Polit-Floskeln, die wenig Hoffnung auf Realisierung machen.

Dass ausgerechnet das zwölfte und größte Planungsgebiet, die Elisabeth-Aue in Pankow mit 5.000 geplanten Wohnungen, auf Betreiben der Grünen und der Linken ersatzlos gestrichen wurde, gibt einen kleinen Vorgeschmack auf das, was die Stadt in der Neubaufrage zu erwarten hat. Grüne und Linke haben sich als Opposition in der vergangenen Legislaturperiode vor allem als Neubauverhinderungsparteien profiliert. Der erfolgreiche Volksentscheid für das Verbot jeglicher Randbebauung des ehemaligen Flughafens Tempelhof erwies sich als Fanal gegen Neubau, das bis heute nachwirkt. Im Koalitionsvertrag wird auch ausdrücklich betont, dass eine Bebauung des Tempelhofer Felds auch künftig ausgeschlossen bleiben soll.

Partizipation bei Bauvorhaben verstärken

Für künftige Bauvorhaben werden generell erweiterte Bürgerbeteiligungsmöglichkeiten in Aussicht gestellt. In der Koalitionsvereinbarung heißt es dazu: „Die Koalition misst der politischen Partizipation der Bürger*innen große Bedeutung zu. Deshalb stärkt die Koalition die Möglichkeiten der direkten Demokratie. Zudem wird sie neue Formen der Bürger*innenbeteiligung und neue Formate der Kommunikation des Senats mit der Bürger*innengesellschaft nutzen.“ Besonders erwähnt werden die Beteiligung „an der Planung von Infrastrukturprojekten, die Evaluierung der Möglichkeiten der direkten Einflussnahme der Berliner*innen auf Landes- und Bezirksebene durch Elemente der direkten Demokratie oder die Sicherung der Mitverantwortung der Einwohner*innen bei der Gestaltung der Stadtquartiere“. Zur Umsetzung wird auch die Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) geprüft. Öffentliche Unternehmen und Träger sollen bei Bauvorhaben zu einer „angemessenen Bürger*innenbeteiligung“ verpflichtet werden.

Wer die Auseinandersetzungen um Bauprojekte in den vergangenen Monaten und Jahren verfolgt hat, ahnt, was diese Ziel-



Die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen werden immer länger, aber im neuen Koalitionsvertrag tauchen die Begriffe „Wohnungsnot“ und „Wohnungsmangel“ noch nicht einmal auf. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind angesichts der Situation unzureichend und oft lediglich Absichtserklärungen.
Foto: Matthias Coers





Auf der Veranstaltung der Hermann-Henselmann-Stiftung (HHS) unter dem Titel „Berliner Stadtentwicklung nach der Wahl“ diskutierten am 21. November 2016 (von links nach rechts) Joachim Oellerich (Berliner MieterGemeinschaft), Christian Hönig (BUND, Kampagne ImmerGRÜN), Moderator Dr. Thomas Flierl (Vorstandsvorsitzender HHS) und die Koalitionäre Volker Härtig (SPD), Katrin Lompscher (Die Linke, Vorstand HHS) sowie Antje Kapek (Bündnis 90/Die Grünen).
Fotos: Matthias Coers, nmp

vorstellungen für Konsequenzen haben können. So manche Nachverdichtung, Lückenschließung und Brachflächennutzung könnte auf diesem Weg von „Kiezschützern“ zumindest beträchtlich verzögert werden, von möglichen Bürgerbegehren und -entscheiden gegen einzelne Projekte ganz zu schweigen. Wie der Spagat zwischen der notwendigen Forcierung der Neubautätigkeit und kiezegoistischen Interessen bewältigt werden soll, ist der Koalitionsvereinbarung jedenfalls nicht zu entnehmen. Ob der Senat in dieser Konstellation künftig seine Durchgriffsrechte auf Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung – und das betrifft angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt eigentlich jedes Vorhaben – überhaupt noch wahrnehmen kann und will, bleibt jedenfalls abzuwarten.
Bei aller Kritik und allen Zweifeln lässt sich dennoch festhalten, dass die Pläne der Koalition für die Mietengestaltung in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und für den deutlichen Ausbau des wenigstens temporär mietpreisgebundenen Segments bei Neubauten öffentlicher und privater Träger für viele Mieter/innen eine Verbesserung bedeuten würden. So werden Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf 2% pro Jahr begrenzt und Modernisierungsumlagen auf 6%. Auch die angepeilten Lösungen für die Bestände des alten sozialen Wohnungsbaus, in denen nach Wegfall der Bindung enorme Mietsteigerungen drohen, könnten für viele Betroffene Erleichterungen bringen.

Wohnungsämter für mehr Mieterschutz?

Eher blumig und wenig praxistauglich wird es im Koalitionsvertrag allerdings, wenn es um jene große Mehrheit der Berliner Mieter/innen in Bestandswohnungen geht, deren Wohnungen sich in Privatbesitz befinden. Im Koalitionsvertrag heißt es dazu: „Die Koalition wird den Mieter*innen- und Wohnraumschutz ausbauen, um zu verhindern, dass Menschen aus ihrem vertrauten Wohnumfeld wegziehen müssen oder keinen angemessenen Wohnraum finden. Es soll in jedem Bezirk ein Wohnungsamt geben. Für den Vollzug werden in den Bezirken ausreichend Stellen zur Verfügung gestellt.“ Zwar sind eine Reorganisation der Wohnungsämter und deren personelle Aufstockung tatsächlich absolut dringlich. Schleierhaft bleibt allerdings, was diese Institutionen denn gegen Verdrängung durch Mietsteigerungen bewirken könnten, wenn schlicht die Wohnungen fehlen, um Betroffene zu versorgen. Auch zur Zweckentfremdung finden sich ein paar Sätze. Das Zweckentfremdungsverbot soll „verschärft“ und „in Bezug auf Abriss und angemessenen Ersatzwohnraum, Leerstand, Trägerwohnungen, Zweitwohnungen, Urlaubsvermietung, Sanktionen und Monitoring überarbeitet werden“. Konkreter wird es nicht. Im nächsten Abschnitt geht es um den Schutz „vor den Folgen von Immobilienspekulation, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“. Dafür will man

… und am Ende wohnungslos?

Mieten, Einkommen und Erwerbsarbeit in Neukölln fallen immer mehr auseinander

Armut in Neukölln geht uns alle an. Die drohende Gentrifizierung Neuköllns führt zum Austausch der Gebietsbevölkerung, die Schrumpfung des Mietwohnungsmarkts treibt die Mieten in die Höhe, das vertraute soziale Umfeld wird mehr oder weniger verschwinden. Personen mit wenig Einkommen, die auch noch sozial isoliert sind, werden unbemerkt aus den Wohnungen herausgedrängt. Und aus dem Bezirk gleich mit. Es ist nicht absehbar, dass die Mietsteigerungen von der Politik gestoppt oder wenigstens reguliert werden. Das behördliche Hilfesystem ist überfordert und löcherig.

Die Neuköllner Bezirksgruppe hat drei Experten/innen gebeten, das Feld zwischen Armut, Wohnungsfrage und Stadtentwicklung auszuleuchten:

Susanne Gerull, Armutsforscherin, Alice-Salomon-Hochschule
Armut in postfaktischen Zeiten: Zur gesellschaftlichen Wahrnehmung eines sozialen und politischen Problems

Thilo Broschell, Teilhabe e.V. und Stadtteilaktivist in Neukölln
Armut hat viele Gesichter: Erscheinungsformen offener und verdeckter Armut in Neukölln

Nora Freitag, Sozialwissenschaftlerin; mobile Beratung „Irren-ist-amtlich“ des Berliner Arbeitslosenzentrum e.V.
Erfahrungen aus der Sozialberatung vor dem Jobcenter Neukölln: Wenn das Jobcenter auffordert, die Wohnkosten zu senken

Termin: **Donnerstag, 16. Februar 2017, 19 Uhr**
Ort: **Beratungsstelle Sonnenallee 101, 12045 Berlin**

Weitere Informationen und Download Flyer: www.bmgev.de



Die Koalitionsvereinbarung ist betreffend energetischer Sanierungen vage und zeitlich unbestimmt. Für Warmmietenneutralität sollen „Quartiere nach besonderem Städtebaurecht definiert“ werden. Warmmietenneutralität sollte jedoch für alle Mieter/innen gelten. Foto: Matthias Coers



Zwangsräumungen wird es auch unter Rot-Rot-Grün weiterhin geben. Die neue Koalition will zur Prävention von Wohnungsverlusten Kooperationen aufbauen. Die Möglichkeit der Beschlagnahme von Wohnungen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit soll offenbar nicht genutzt werden. Foto: Matthias Coers

„stadtweit die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten“ fördern. Auch dies ist kaum als Paukenschlag gegen Spekulation und Verdrängung zu werten. Zwar wird in der Koalitionsvereinbarung ausdrücklich auf die Unterbindung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungsgebieten hingewiesen, doch der zugrunde liegende § 172 Baugesetzbuch öffnet mehrere Schlupflöcher, die durch Erhaltungssatzungen nicht geschlossen werden können. So muss die Umwandlungsgenehmigung erteilt werden, wenn sich der Hauseigentümer verpflichtet, die Wohnungen in den kommenden sieben Jahren ausschließlich an die Mieter/innen zu veräußern. Auch bei der Vererbung von Häusern oder bei bereits vor Erlass der Erhaltungssatzung im Grundbuch vermerkten Ansprüchen auf Teileigentum in den betreffenden Häusern greift das Umwandlungsverbot nicht.

Wenig Hoffnung auf Wende bei Verdrängungsdruck

Angekündigt wird ferner, das Vorkaufsrecht für Häuser in Erhaltungsgebieten verstärkt wahrzunehmen. Davon abgesehen, dass es auch dabei zahlreiche rechtliche Tricks gibt, dies zu verhindern (beispielsweise durch Insolvenzen oder durch Aufteilung in Eigentümergemeinschaften), bleibt im Koalitionsvertrag offen, in welcher Größenordnung Mittel für die Ausübung des Vorkaufsrechts bereitgestellt werden.

Was den Verdrängungsschutz für Menschen betrifft, die aufgrund ihrer materiellen Lage faktisch keine Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben, setzt die Koalition auf das Prinzip Hoffnung. Zitat: „Das Geschützte Marktsegment wird ausgeweitet, indem mehr private Vermieter dafür gewonnen werden.“ Angesichts der derzeitigen Nachfrage ist das wohl wenig mehr als ein frommer Wunsch.

Auch die Passagen zum Verdrängungsdruck durch energetische Modernisierungen sind eher wohlklingende Allgemeinplätze mit zweifelhafter rechtlicher Grundlage. Dort heißt es: „Sanierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass aufgrund hoher Mietsteigerungen Mieter*innen verdrängt werden. Die Koalition erarbeitet ein Handlungskonzept für die soziale und ökologische Ertüchtigung des Wohnungsbestands. Hierfür werden Quartiere nach besonderem Städtebaurecht definiert und als deren Gebietsentwicklungsziel auch die energetische Sanierung bei Warmmietenneutralität bestimmt. Bei Bedarf soll ein Sozialplan erstellt werden.“

Der Rest ist Hoffnung auf andere Mehrheitsverhältnisse im Bundestag und im Bundesrat, wo der neue Senat einige Initiativen anstrebt. Diese betreffen unter anderem die Ausgestaltung der Mietpreisbremse. Gefordert wird für Neuverträge eine obligatorische Auskunft über die bisherige Miethöhe. Auch die Forderungen zur Neugewichtung des Mietspiegels unter Berücksichtigung aller Bestandsmieten und zur Senkung von Modernisierungsumlagen sind eher alte Hüte. Und dass in Erhaltungsgebieten flächendeckend gebietsspezifische Mietspiegel eingesetzt werden sollen, um Verdrängungen nach Modernisierungen zu verhindern, ist zwar zu begrüßen, scheitert derzeit aber an der Gesetzeslage und den darauf fußenden höchstinstanzlichen Urteilen.

Eine herbe Enttäuschung ist für viele Aktivengruppen der künftige Umgang mit Zwangsräumungen, denn aus dem Koalitionsvertrag geht eindeutig hervor, dass es diese auch weiterhin geben wird. Angekündigt wird lediglich, dass „zur Prävention von Wohnungsverlusten und Räumungen Kooperationen sowohl verwaltungsintern als auch mit der Wohnungswirtschaft und freien Trägern der Wohlfahrtspflege“ aufgebaut und ein „Informationssystem“ der Bezirke und der Amtsgerichte geschaffen werden sollen. Offensichtlich weiß man in Koalitionskreisen, dass das nicht ausreichen wird, denn „als Grundlage für alle Planungen und Maßnahmen“ soll auch eine Räumungsstatistik erstellt werden. Die durchaus vorhandenen Möglichkeiten der Beschlagnahme von Wohnungen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit sollen offenbar nicht intensiv genutzt werden.

Generell gilt für Koalitionsverträge, dass sich ihre Werthaltigkeit erst in der politischen Umsetzung erweist. Doch bereits die Koalitionsvereinbarung selbst macht wenig Hoffnung auf eine „Wende“ in der Berliner Wohnungspolitik. Sie schreibt einige wohlfahrtsstaatliche Ansätze fort, bedient einige spezifische Klientele der beteiligten Parteien, strotzt vor Ungereimtheiten und Widersprüchlichkeiten und bietet auch jede Menge heiße Luft und weiße Salbe. Was sie nicht enthält, ist ein konsequenter Ansatz, der Markt- und Verwertungslogik auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Das war allerdings angesichts der beteiligten Akteure und ihrer bisherigen Praxis auch nicht zu erwarten.



Foto: Matthias Coers

Neubaustandorte für 37.000 Wohnungen

Elf große Neubaugebiete sollen vornehmlich von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden, eines wurde vorerst gestrichen

Von Jutta Blume

Berlin verzeichnet einen ungebrochenen Zuwachs an Einwohner/innen. Nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Zahl der Berliner/innen im Zeitraum 2011 bis 2015 um 194.000 gestiegen, im Jahr 2015 allein um 50.000. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erwartet in einem mittleren Szenario für den Zeitraum 2015 bis 2030 einen weiteren Zuwachs um 266.000 Personen. Zwar hat der Wohnungsneubau in den letzten Jahren wieder Fahrt aufgenommen, aber um den bereits bestehenden Mangel zu beseitigen und den zukünftigen Bedarf zu decken, reicht er bei Weitem nicht aus. So wurden im Jahr 2015 10.900 Wohnungen fertiggestellt, von Januar bis September 2016 wurden für 14.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Aber viele der bislang gebauten Wohnungen dürften für die Mehrheit der Berliner/innen schlichtweg zu teuer sein.

Die rot-rot-grüne Koalitionsvereinbarung enthält ein Kapitel mit der Überschrift „Bezahlbare Wohnungen für alle“. Darin bekunden die drei Regierungsparteien die Absicht, bis Ende der Legislaturperiode 55.000 zusätzliche Wohnungen in Landesbesitz zu bringen und jährlich mindestens 6.000 Wohnungen durch die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen bauen zu lassen. Flächen für Wohnungsneubau sollen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Bauträger sowie Baugruppen vergeben werden. Zudem sollen auch bei privaten Bauträgern mindestens 30% der Wohnungen belegungs- und mietpreisgebunden sein und 25% besonderen Bedarfsgruppen und Transferleistungsbeziehenden zur Verfügung stehen. Im Jahr 2016 stellten die landeseigenen Wohnungsunternehmen 1.300 Wohnungen fertig, im Jahr 2017 sollen es 2.852 werden. Selbst wenn die Planungs- und Baukapazitäten derzeit erweitert werden, auch 6.000 neue Wohnungen pro Jahr würden bei anhaltendem Bevölkerungswachstum nicht ausreichen.

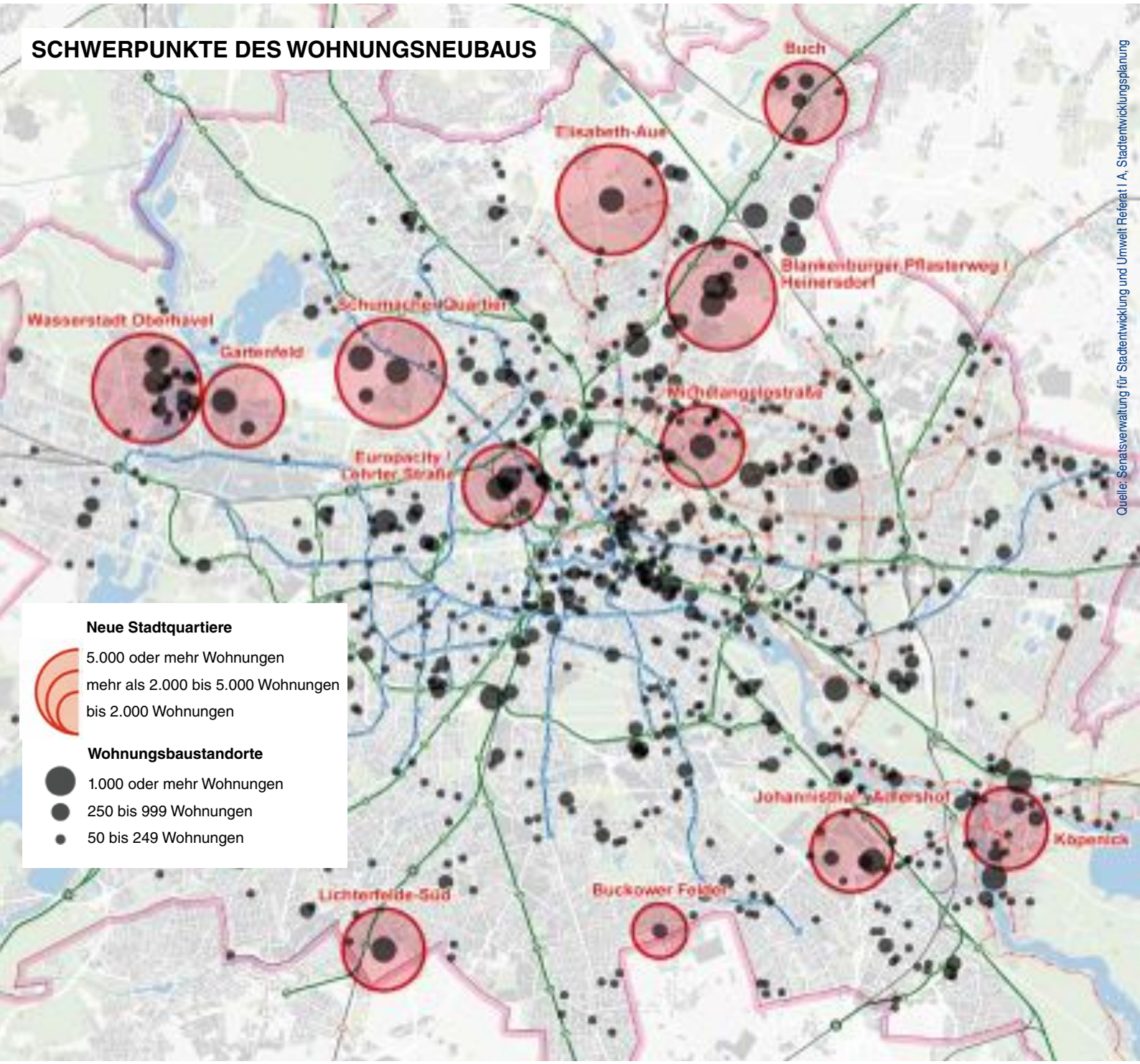
Koalitionsvereinbarung wiederholt bereits getroffene Vereinbarungen

Die Koalitionsvereinbarung benennt die bereits vom Vorgängersenat beschlossenen Standorte für größere Wohnungsbauvorhaben. Die Elisabeth-Aue im Norden Pankows, die bereits als ein Ort für Neubauten definiert wurde, entfällt in dieser Legislatur-

periode. Rund 37.000 Wohnungen sollen an den elf verbleibenden Standorten entstehen. „So viel und so schnell wie möglich“, soll laut Senatssprecherin Petra Rohland gebaut werden, allerdings unter Einhaltung von Partizipations-, Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die hohe Bebauungsdichte, die für die Neubauviertel vorgesehen ist, hält Rohland für unproblematisch, sie sei weniger analog zu Großsiedlungen wie dem Märkischen Viertel zu sehen als zu den beliebten Gründerzeitvierteln der Innenstadt. „Es sollen Quartiere mit den für Berlin typischen vier bis sechs Geschossen entstehen, je nach Gebiet auch mit höheren und niedrigeren Gebäuden. Damit ist eine vergleichsweise lockere urbane Bebauung möglich, mit der Wohnraum für viele Menschen entstehen kann.“ Auch besondere ökologische Anforderungen stünden nicht im Widerspruch zu baulicher Dichte. So haben die Koalitionsparteien vereinbart, dass in den Quartieren Johannisthal, Köpenick und Lichterfelde Süd Biotope besonders geschützt und integriert werden sollen.

Große Neubaustandorte gehen vornehmlich an Kommunale

Zum Teil liegen konkrete Planungen bereits vor. Dabei werden die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, außer in Lichterfelde Süd, tatsächlich die tragende Rolle spielen. In der Wasserstadt Oberhavel wurden bereits Flächen an landeseigene Wohnungsunternehmen übertragen, ebenso in Johannisthal/Adlershof. In den Buckower Feldern und im Blankenburger Süden stünden die Übertragungen laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kurz vor dem Abschluss. Auf den Buckower Fel-



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat I A, Stadtentwicklungsplanung



Foto: www.elisabeth-aue.de/ Matthias Giesel

Das größte Gebiet für Wohnungsneubau – die Elisabeth-Aue – wurde von der neuen Koalition für diese Legislaturperiode gestrichen. Als Grund wird zwar die schlechte Verkehrsanbindung angeführt, Klientelpolitik liegt jedoch nahe.

dern wird die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land die meisten der dort geplanten 900 Wohnungen bauen, im Blankenburger Süden sind mehrere Wohnungsbaugesellschaften an der Entwicklung beteiligt. Im Bereich der Wasserstadt Oberhavel erfolgte im September 2016 die Grundsteinlegung für die „Pepitahöfe“ die die Degewo und die WBM gemeinsam durch private Projektentwickler errichten lassen. Die 1.024 Wohnungen werden am Ende schlüsselfertig an die Wohnungsbaugesellschaften übergeben. Auf diesem Weg soll die Bauzeit verkürzt werden. Ein Viertel der Wohnungen soll für 6 Euro/qm nettokalt vermietet werden und gilt damit als „bezahlbar“. In Johannisthal/Adlershof baut die Howoge 300 Wohnungen, aber auch private und Genossenschaften entwickeln dort Wohnstandorte. Allein auf der Elisabeth-Aue sind Liegenschaften in den Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gelangt, mit denen diese zunächst nichts anfangen können. Begründet wird der Verzicht auf das Neubaugebiet mit rund 5.000 Wohnungen für 12.500 Menschen mit der ungünstigen Lage „im Achsenzwischenraum“ zwischen zwei Bahntrassen und der damit verbundenen schlechten Verkehrsanbindung. Die Frage bleibt offen, ob diese Begründung letztlich nur vorgeschoben ist, und es eigentlich darum ging, Grünen-Wähler/innen aus Pankow zu befrieden. Der Verein Elisabeth-Aue, der sich für den Erhalt der Felder im Pankower Norden einsetzt, bedankt sich auf seiner Website „bei den Parteien ‚Bündnis 90/Die Grünen‘ und ‚Die Linke‘ für die Einhaltung der Wahlversprechen, für deren Unterstützung und den Einsatz für die Elisabeth-Aue“. Auch wenn dort in dieser Legislaturperiode nicht gebaut wird, hält sich der Senat doch alle Optionen offen. „Bereits beauftragte Untersuchungen, Fachgutachten und Planungen werden noch ordentlich abgeschlossen und archiviert, damit man gegebenenfalls später darauf zurückgreifen kann. Das gilt auch für die Bewertung von Trassenvarianten zur Verlängerung der Tram 50, die bisher im Südosten des Gebiets endet“, so Senatssprecherin Rohland.

Auch privater Mietwohnungsbau geplant

Die Bautätigkeit der Wohnungsbaugesellschaften soll in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Die Ziele für den Wohnungsbestand bis 2016 wurden bereits im April mit dem alten Senat in einer Vereinbarung mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen festgelegt (Seite 12). Bislang überwiegt in Berlin noch die private Bautätigkeit, dabei entstehen überwiegend Eigentumswohnungen. Das Internetportal Neubaukompass.de listet Anfang Januar dieses Jahres 178 Neubauprojekte mit über 10.000 Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäusern oder Doppelhaushälften im Berliner Stadtgebiet auf, ein Teil davon bereits bezugsfertig.

Aber auch die beiden größten privaten Vermieter, Deutsche Wohnen und Vonovia, entdecken den Neubau von Mietwohnungen als neues Geschäftsfeld. So plant die Deutsche Wohnen in der ehemaligen britischen Soldatensiedlung Westend 500 Wohnungen neu zu bauen, allerdings will sie die alte Siedlung aus den 1950er Jahren mit 212 Wohnungen dafür abreißen, was teilweise auf Kritik der dort lebenden Mieter/innen stößt. Die Deutsche Wohnen betont hingegen, dass die Bestandsmieter/innen Vorrang hätten und ihre Wünsche in die Planungen einfließen würden.

Die Deutsche Wohnen wird auch darüber hinaus in Berlin neu bauen. „Beispielsweise befinden wir uns aktuell in den Planungen für einen Neubau in Spandau mit knapp 200 Wohnungen. Daneben möchten wir neuen Wohnraum durch Nachverdichtung, Aufstockung und Dachgeschossausbau schaffen“, erklärt der Unternehmenssprecher Marko Rosteck. Auch beim größten Konkurrenzunternehmen Vonovia denkt man bundesweit über Neubau nach, vor allem in angespannten Wohnungsmärkten wie etwa in Berlin. Der Fokus richte sich auf Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken, so der Pressesprecher Max Niklas Gille. Grundstückskäufe für Neubauten sind bei beiden Unternehmen bislang nicht geplant.

Um die akute Wohnungsnot abzuwenden, wird das alles nicht reichen. Die Ideen des Senats müssten bereits jetzt über die aktuell gesetzten Ziele deutlich hinausgehen. Es müsste sich schnell eine Bautätigkeit entwickeln, die dem tatsächlichen Wachstum der Stadt angemessen ist. Dazu müssten schon jetzt neue Flächenpotenziale identifiziert werden, die Planungen über eine Legislaturperiode hinaus und eine größere Zahl als 37.000 neue Wohnungen ermöglichen.

NEUE STADTQUARTIERE

Name des neuen Stadtquartiers	Anzahl der Wohnungen
Blankenburger Süden	ca. 5.000-6.000
Buch	ca. 2.000-2.500
Buckower Felder	ca. 500
Elisabeth-Aue	ca. 5.000
Europacity / Lehrter Straße	ca. 4.000
Gartenfeld	ca. 3.000-4.000
Johannisthal / Adlershof	ca. 2.000-2.500
Köpenick	ca. 3.500-4.500
Lichterfelde Süd	ca. 2.500-3.000
Michelangelostraße	ca. 1.500-2.500
Schumacher Quartier	ca. 5.000
Wasserstadt Oberhavel	ca. 4.500-5.500

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Spagat zwischen Koalitionsvorgaben und Realität

Skepsis beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) gegenüber Rot-Rot-Grün

Von Philipp Möller

Weite Teile des rot-rot-grünen Koalitionsvertrags drehen sich um die Mieten-, Wohnungs- und Mitbestimmungspolitik der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Eine grundsätzliche Neuausrichtung der bisherigen profitorientierten Unternehmenspolitik ist nicht vorgesehen. Lediglich eine vorsichtige soziale Nachjustierung wurde festgehalten, garniert mit einigen blumigen Absichtserklärungen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen ihrerseits halten sich bisher öffentlich bedeckt gegenüber den Vorhaben der neuen Koalitionäre. Nur ihr Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) äußerte große Skepsis.

BBU-Pressesprecher David Eberhart warnte in der RBB-Abendschau vor einer „Vernachlässigung der Mitte" angesichts der Koalitionspläne, die kommunalen Unternehmen bei Bauvorhaben zukünftig auf einen Anteil von 50% statt wie bisher 30% sozialen Wohnungsbaus zu verpflichten. Dass diese, angesichts der Wohnungsnot ohnehin völlig unzureichende, Vorgabe erst für Bauvorhaben mit Baubeginn in zwei Jahren gilt und im frei finanzierten Wohnungsbau weiterhin Neubaumieten über 10 Euro/qm möglich sind, verschwieg Eberhart. Ebenso die jährliche Kapitalaufstockung von 100 Millionen Euro bei den sechs Unternehmen. Neue politische Leitlinien für die städtischen Unternehmen soll die bereits Anfang 2016 als Anstalt öffentlichen Rechts gegründete „Wohnraumversorgung" ausarbeiten. Diese soll die Arbeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen kontrollieren. Wie genau jedoch die Tätigkeit der Wohnraumversorgung und wie die politischen Leitlinien aussehen sollen, steht auch ein Jahr nach ihrer aufgrund des Wohnraumversorgungsgesetzes erfolgten Gründung nicht fest. In der Koalitionsvereinbarung taucht die Wohnraumversorgung erst gar nicht auf.

Panik angesichts sozialer Reförmchen

Ein weiteres Schreckgespenst für den BBU ist die Ausweitung der Mitsprache von Mieter/innen. Der Koalitionsvertrag sieht eine Beteiligung der im letzten Jahr gewählten Mieterräte bei der Entwicklung von Modernisierungsstrategien vor, die nicht zur Verdrängung der bisherigen Mieter/innen führen sollen. Angestrebt sind individuelle Modernisierungsvereinbarungen. BBU-Vorstand Maren Kern mahnte gegenüber der *Morgenpost*, dass die Mitbestimmung der Mieter/innen eine Modernisierung schwieriger und langwieriger mache. Man könne nicht darauf vertrauen, dass eine energetische Modernisierung oder der Anbau von Balkonen bei allen Mieter/innen auf Zustimmung stoße. Das kann man nur hoffen, schließlich gehören beide Maßnahmen zu den größten Verdrängungsmotoren.



Angesichts des enormen Bedarfs an Wohnungen fordert der BBU „schnelle, ergebnisorientierte Verfahren, eine leistungsstarke Verwaltung und ausreichend bezahlbares Bauland". Foto: Matthias Coers

Jedoch ist nicht alle Kritik des BBU an der Koalition aus der Luft gegriffen. Die von BBU-Vorstand Kern in der *Morgenpost* geäußerte Sorge, mit der Ausweitung von Partizipation könnte das Gemeinwohl und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch die Artikulation von Partikularinteressen der Anwohner/innen ins Stocken geraten, ist nicht unbegründet. Nicht nur der Neubau von Luxusprojekten ist bei Anwohner/innen umstritten, sondern auch sozialer Wohnungsbau. Eine Initiative rund um die Michelangelostraße in Prenzlauer Berg beispielsweise läuft derzeit Sturm gegen die Errichtung von 1.500 Sozialwohnungen.

Nach dem Aus für die Elisabeth-Aue als Entwicklungsgebiet und dem Wegfall von innerstädtischen Bauflächen wie dem Tempelhofer Feld deutete der BBU-Pressesprecher Eberhart gegenüber dem *MieterEcho* an, dass ein Ausweichen auf das Umland und nach Brandenburg in Betracht gezogen wird. Neue Planungsgebiete könnten erst bei der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungsplans Wohnen evaluiert werden. Mit dem Verzicht auf innerstädtische Bauflächen dürfte der soziale Wohnungsbau zukünftig vermehrt an den Rändern der Stadt stattfinden. Die Armen dieser Gesellschaft müssen sich auf lange Fahrtwege in die Innenstadt gefasst machen.

Ausgebremste Roadmap

Der steigenden Wohnungsnot durch verstärkten Wohnungsbau entgegen zu treten, stößt im neuen Senat auf Widerspruch

Von Hermann Werle

Im April 2016 stellte der ehemalige Senat seine „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum", die bis 2026 gebaut und aufgekauft werden sollen, vor. „Das wird nicht reichen, um den Markt in soziale Schranken zu weisen", kommentierte das *MieterEcho* dieses Vorhaben. Wer nun die Hoffnung hegt, der neue Senat würde eine wohnungspolitische Wende oder gar Offensive einleiten, sollte diese schnellstens begraben.

Im September 2012 beschloss der SPD/CDU-Senat mit seinen eigenen Wohnungsbaugesellschaften das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten", welches einen verstärkten Mieterschutz sowie die Erweiterung des landeseigenen Wohnungsbestands auf 300.000 Wohnungen bis 2016 vorsah. Nach Jahren der Wohnungsprivatisierung und der völligen Wohnungsbauenthaltsamkeit, sollten nun wieder Wohnungen gebaut und aufgekauft werden. Tatsächlich stellte dies einen – längst überfälligen – Kurswechsel dar, zumal sich die Planungen an der Entwicklung und den Prognosen des Bevölkerungswachstums orientierten.
Seither berichtet der Senat jährlich über die Ergebnisse des Bündnisses und zuletzt auch über die „Schaffung von Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften". Im Mai 2016 wurde dabei festgehalten, dass die Einwohnerzahl „in den letzten zwei Jahren um über 90.000 gestiegen" war und „absehbar weiter steigen" wird und man bis 2020 von weiteren 143.000 Einwohner/innen ausgeht, ohne allerdings die nach Berlin Geflüchteten einzukalkulieren. Es gibt aber auch weniger vorsichtige Einschätzungen: Der frühere Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel (SPD), ging vor einem Jahr von einem Zuwachs von 300.000 Menschen in den nächsten fünf Jahren aus. Vermutlich liegt er damit gar nicht so schlecht, da bereits zur ersten Jahreshälfte 2016 mehr als 40.000 Menschen nach Berlin gekommen sind. Mit der im April 2016 beschlossenen Roadmap sollte auf den zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt reagiert werden.



Seit Jahren wächst Berlins Einwohnerzahl rasant, bezahlbarer Wohnraum schrumpft. Die Koalitionsvereinbarung gibt wenig Anlass zur Hoffnung auf eine wohnungspolitische Wende. Zudem ließ die neue Senatorin für Stadtentwicklung Katrin Lompscher (Die Linke) vor Kurzem verlautbaren, dass man der Bevölkerungsentwicklung „niemals vollständig hinterherbauen" könne. Foto: Peter Homann

Kenntnislose Senatorin

Die Geisel-Nachfolgerin, Katrin Lompscher (Die Linke), zeigt sich von Zahlen und Prognosen völlig unberührt. Ende Dezember ließ sie im Rahmen einer Podiumsdiskussion verlauten, dass man der erwarteten Bevölkerungsentwicklung der Hauptstadt „niemals vollständig hinterherbauen" könne. Und als sie Anfang dieses Jahres in der *Berliner Zeitung* auf die im Koalitionsvertrag fehlende Aussage über die in Berlin benötigten Wohnungen befragt wurde, teilte sie der Leserschaft als Grund mit, „weil die Experten sich darüber streiten und weil es auch keine Erkenntnisse dazu gibt, wie groß der Leerstand wirklich ist".
Das klang bei ihr als Oppositionsvertreterin noch ganz anders, als sie sich auf Experten berief, die „bereits seit 2007/2008 auf einen wachsenden Wohnungsmangel hingewiesen" hätten. Zudem seien „die Leerstandsreserven (…) wegen geringer Fertigstellungszahlen in den letzten zehn Jahren und wegen sich verstärkenden Einwohner- und vor allem Haushaltswachstums nahezu aufgebraucht", so Lompscher im Juni 2012. Erinnerungen an die SPD-Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer werden wach. Sie hatte noch 2011 Leerstände von bis zu 150.000 Wohnungen ausgemacht und von einem entspannten Berliner Wohnungsmarkt schwadroniert.
Lompschers Äußerungen lassen bezüglich der Wohnungsbauaktivitäten nichts Gutes erwarten und sind zudem Wasser auf die Mühlen jener Neubauverhinderer, denen der Wohnungsmangel am Allerwertesten vorbeigeht, solange sie nicht selbst von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind. Eines der größten Bauvorhaben fiel der neuen Koalition denn auch gleich zum Opfer (Seite 8). Die unter der SPD/CDU-Koalition angeschobenen Maßnahmen zum Mieterschutz sowie zur Planung und Umsetzung des Wohnungsbaus waren schon sehr bescheiden, entsprachen damit aber der allgemeinen Bescheidenheit bei sozialen Vorsorge- und Dienstleistungen, die in Berlin zur neoliberalen Tugend geworden ist. Dieser Tradition fühlt sich Katrin Lompscher offensichtlich zutiefst verpflichtet.

Wohnraumbedarf unbekannt?

Neuer Senat verdrängt die eigenen Forschungsergebnisse

Von Sebastian Gerhardt

Vor zwei Jahren erreichte ein ziemlich dickes Buch eines Ökonomen unerwartete hohe Verkaufszahlen: „Das Kapital im 21. Jahrhundert" des Franzosen Thomas Piketty. Das Buch wie die Debatte drumherum hat viel zur Aufklärung über die wachsende Ungleichheit im modernen Kapitalismus beigetragen. Das lag vor allem daran, dass Piketty nicht nur Theorien und Bewertungen vortrug, sondern gründlich an der Darstellung der tatsächlichen Lage gearbeitet hat: Wer ist arm? Wer ist reich? Wem gehört was und wie viel? So geht Aufklärung. Der letzte Satz seines Buchs gehört ins Poesiealbum aller aufmerksamen Zeitgenossen: „Von den Zahlen nichts wissen zu wollen, dient selten der Sache der Ärmsten."

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher (Die Linke), sieht das ein wenig anders, wenn sie behauptet, dass die Zahl der benötigten Wohnungen unklar sei und es „keine Erkenntnisse dazu gebe, wie groß der Leerstand wirklich ist" (Seite 12).
Der Koalitionsvertrag legt fest: Bis zum Jahr 2025 soll es 400.000 Wohnungen im Bestand der sieben Berliner öffentlichen Wohnungsunternehmen geben. Schon in den nächsten 5 Jahren sollen 55.000 Wohnungen zum öffentlichen Bestand hinzukommen, davon etwa 30.000 durch Neubau. Das klingt nach Wachstum. Nur zeigt der Vergleich mit den Vorhaben des Vorgängers Andreas Geisel (SPD): Daran ist nichts neu. Und ein Vergleich mit der Berliner Realität zeigt: Als Antwort auf den Wohnungsmangel sind diese Pläne völlig unzureichend. Um das zu wissen, muss man nicht der laufenden Berichterstattung im *MieterEcho* vertrauen. Man muss auch nicht auf den „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030" warten, den der neue Senat ausarbeiten will. Es reicht aus, ein Gutachten zu lesen, das der von Katrin Lompscher anfänglich berufene Staatssekretär Andrej Holm im Mai 2016 im Auftrag der Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus vorgelegt hat: „Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin".

Deutlich mehr Haushalte als Wohnungen

Darin untersucht Holm erstens die Wohnversorgungsquote, also wie viele Wohnungen für wie viele Haushalte vorhanden sind. Sein Ergebnis: Im Jahr 2000 entfielen auf 1,82 Millionen Haushalte insgesamt 1,86 Millionen Wohnungen, Wohnversorgungsquote 102%. 2007 waren es 1,94 Millionen Haushalte und 1,89 Millionen Wohnungen, Wohnversorgungsquote nur noch 97%. In einigen Bezirken überstieg die Nachfrage bereits deutlich das Angebot. 2014 gab es für inzwischen 1,96 Millionen Haushalte nur 1,86 Millionen Wohnungen, Wohnversorgungsquote 94,4%.

Download der Studie: http://www.linksfraktion-berlin.de/fileadmin/linksfraktion/download/2016/Bericht_Wohnraumversorgungsbedarf_Berlin_Holm_2016.pdf



Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist laut eigener Aussage der Umfang des Wohnungsmangels in Berlin unbekannt. Obwohl Andrej Holm zum Thema „Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf" im Mai letzten Jahres im Abgeordnetenhaus eine Studie im Auftrag der Partei Die Linke vorgelegt hat. Foto: Matthias Coers

Der Wohnungsmangel hat sich auf alle Berliner Bezirke ausgeweitet. Soviel zum Thema „Leerstand". Bereits Ende 2014 fehlten etwa 100.000 Wohnungen. Da ist der neuere Zuzug nach Berlin noch gar nicht eingerechnet. Nur für die Geflüchteten, die etwa zwei Jahre nach ihrer Ankunft tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt ankommen werden, schätzt Holm den Bedarf auf etwa 25.000 Wohnungen.
In der Studie beschreibt Holm weiterhin die Folgen des engen Wohnungsmarkts für Sozialleistungsbeziehende, welche die „angemessenen" Unterkunftskosten nach der AV Wohnen nicht überschreiten dürfen. Für 1-Personen-Haushalte beziffert er das rechnerische Defizit auf 55.000 Wohnungen mit „angemessenen" Mieten. Schließlich geht es um „leistbare" – also erschwingliche – Mieten für Geringverdienende. Als leistbar gelten Mieten, die maximal 30% des Haushaltsnettoeinkommens betragen. Holm kommt zum Ergebnis, dass das Defizit leistbarer Wohnungen in Berlin mehr als 130.000 Wohnungen beträgt.
Die Fakten liegen also auf dem Tisch. Warum Katrin Lompscher trotzdem so tut, als sei der Umfang des Wohnungsmangels in Berlin unbekannt, ist kein Geheimnis. Die Linke hat sich in Berlin schon vor einiger Zeit in vorauseilender Koalitionsdisziplin aus der Diskussion um den kommunalen Wohnungsbau verabschiedet (MieterEcho Nr. 373/ März 2015). Deshalb kann sie die unzureichende SPD-Politik heute bruchlos fortsetzen.



Offensichtliche Wohnungsnot: Warteschlange am Bahnhof Zoo vor der Ausgabe der *Morgenpost* mit den neuen Wohnungsangeboten Ende der 1980er Jahre.
Foto: unbekannt

Geschichte wiederholt sich teilweise

Ein Blick auf die Koalitionsvereinbarung von Rot-Grün im Jahr 1989

Von Rainer Balcerowiak

Es war ein Paukenschlag. Ausgerechnet in Westberlin, der jahrzehntelangen Frontstadt des Kalten Kriegs und des Antikommunismus, wurde am 13. März 1989 die Bildung einer Regierungskoalition zwischen der SPD und der Alternativen Liste für Demokratie und Umweltschutz (AL) besiegelt. Die 1978 gegründete AL war zwar Bestandteil der bundesweiten grün-alternativen Bewegung, verstand sich aber in ihren Anfangsjahren dezidiert als linke Organisation mit teilweise sozialistischer Programmatik. Bei den Abgeordnetenhauswahlen im Januar 1989 erreichte sie mit 11,8% ihr bislang bestes Ergebnis, während die zuvor regierenden Parteien CDU und FDP deutliche Verluste hinnehmen mussten und ihre Mehrheit verloren. Die oppositionelle SPD unter Führung von Walter Momper ergriff die Chance, mit Unterstützung der AL die Regierungsführung zu übernehmen, da in einer ebenfalls möglichen Koalition mit der CDU nur die Rolle des Juniorpartners geblieben wäre.

Natürlich musste die AL einige zuvor von der Basis als „unverhandelbar“ klassifizierte Grundpositionen für die ersehnte Regierungsbeteiligung komplett aufgeben. Das betraf unter anderem die Anerkennung der Sonderrechte der alliierten Besatzer USA, Großbritannien und Frankreich in der Stadt, das Bekenntnis zur „Westbindung“ Berlins und Deutschlands – insbesondere die Mitgliedschaften in der NATO und der EU – und die bedingungslose Akzeptanz des staatlichen Gewaltmonopols und seiner Organe. Auf der anderen Seite zeigte bereits die Präambel der Koalitionsvereinbarung, dass die neue Regierung – zumindest auf dem Papier – eine umfassende Stärkung der sozialen Daseinsvorsorge anstrebte und dies auch durch eine Erhöhung der Nettoneuverschuldung finanzieren wollte. Die Wohnungspolitik spielte dabei eine zentrale Rolle.

Dass diese ursprünglich auf fünf Jahre angelegte rot-grüne Regierung bereits nach 20 Monaten im Januar 1991 durch den Ausstieg der AL aus der Koalition beendet wurde, hat eine ganze Reihe von Gründen. Die entscheidenden waren sicherlich die vollkommen veränderten Rahmenbedingungen durch den

Fall der Mauer im November 1989 und die darauf folgenden Schritte zur Wiedervereinigung der beiden Stadthälften im Rahmen des gesamtdeutschen Vereinigungsprozesses. Dennoch lohnt gerade in Hinblick auf die Vorhaben der neuen rot-rot-grünen Regierung in Berlin ein Blick auf die Koalitionsvereinbarung von 1989.

Wohnungspolitik zentrales Politikfeld

Die Wohnungspolitik gehörte sowohl für die SPD als auch für die AL zu den zentralen Politikfeldern. In den von der SPD geprägten Nachkriegsjahren spielten umfangreiche Programme für den kommunalen, genossenschaftlichen, gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau eine zentrale Rolle. Zudem gab es in Berlin – anders als im Bundesgebiet – noch bis 1988 eine Wohnraumzwangsbewirtschaftung („schwarzer Kreis"), der die Miethöhen in allen Altbaubeständen unter einen Genehmigungsvorbehalt seitens der Landesregierung stellte. Allerdings entstand in diesen Jahrzehnten auch der legendäre Berliner Bausumpf, besonders die Förderinstrumente des sozialen Wohnungsbaus entwickelten sich zu einem Selbstbedienungsladen für kleine und große Investoren. Es entstand ein Milliardengrab und mit der zeitlichen Begrenzung der Mietsubventionen im geförderten Wohnungsbau eine soziale Zeitbombe, an der die Stadt noch heute zu knabbern hat.

Die AL dagegen hatte in der großen Hausbesetzerbewegung, die seit Ende der 1970er Jahre in vielen Bezirken gegen spekulativen Leerstand und Luxusmodernisierungen zu Felde zog, eine ihrer wichtigsten politischen Säulen. Zeitweilig waren in Westberlin knapp 300 Mietshäuser besetzt, bei Räumungen durch die Polizei kam es mitunter zu heftigen Straßenschlachten. Obwohl viele der betroffenen Häuser durch Überführung in Genossenschaften oder Übertragung an die Besetzer/innen befriedet wurden, war dieser Konflikt bei der Bildung der rot-grünen Koalition noch lange nicht ausgestanden.

Sofortmaßnahmen und Bundesratsinitiativen

Rot-Grün wollte jedenfalls sowohl dem Wohnungsmangel als auch der Spekulation mit Wohnraum und den allmählich explodierenden Mieten in der Stadt entgegentreten. Vereinbart wurde bereits in der Präambel des Vertrags der Neubau von 7.000 Wohnungen pro Jahr. In öffentlichem Besitz befindliche Baugrundstücke sollten künftig ausschließlich an städtische und gemeinnützige Gesellschaften, Genossenschaften und kommunale Bauträger vergeben werden. Zur Finanzierung von Neubauvorhaben sollten nicht mehr die berüchtigten „Aufwendungshilfen" verteilt, sondern Baudarlehen vergeben werden, wobei Generalunternehmer generell von der Förderung ausgeschlossen wurden. Vereinbart wurden ferner Bundesratsinitiativen zur „dauerhaften und wirksamen Mietbegrenzung". Unabhängig von einer umfassenden Mietrechtsreform auf Bundesebene strebte der neue Senat eine „Ermächtigung" der Bundesregierung an, mietpreisdämpfende Bestimmungen zumindest zeitweise auch auf Landesebene erlassen zu dürfen. Um die Instandhaltungspflicht der Hausbesitzer durchzusetzen, vereinbarten die Koalitionsparteien eine Verschärfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes, die Einführung einer obligatorischen Instandhaltungskontrolle durch einen „Gebäude-TÜV" sowie die konsequente Anwendung von Instandhaltungsgeboten gegen säumige Vermieter.

Im Anhang des Vertrags befindet sich ferner ein kleiner Katalog von Sofortmaßnahmen, die der Senat binnen Jahresfrist auf den



Flankierende Instrumente der „behutsamen Stadterneuerung" wie Modernisierungsprogramme, die bereits von Vorgängerregierungen – auch als Reaktion auf die Hausbesetzerbewegung – auf den Weg gebracht worden waren, bedurften im rot-grünen Koalitionsvertrag von 1989 noch nicht einmal einer Erwähnung.
Fotos: Peter Homann



In Berlin waren jahrzehntelang die Miethöhen in den Altbaubeständen gebunden. Erst 1988 wurde diese Mietpreisbindung aufgehoben und damit der sogenannte Weiße Kreis eingeführt.



Die zweite Hälfte der 1980er Jahre war von heftigen Protesten der Mieter/innen gegen den Weißen Kreis geprägt (siehe hierzu auch MieterEcho Nr. 384/ Oktober 2016). Fotos: Peter Homann



Auf den Wohnungsmangel, die Spekulation mit Wohnraum, die explodierenden Mieten und die Proteste der Mieter/innen reagierte die rot-grüne Koalition im Jahr 1989. Neben Wohnungsbauprogrammen enthielt die damalige Koalitionsvereinbarung zahlreiche Sofortmaßnahmen.



Die sich über Tage hinziehende Räumung der besetzten Häuser in der Mainzer Straße in Friedrichshain war für die Alternative Liste 1990 Anlass, die rot-grüne Koalition platzen zu lassen.

Weg bringen wollte. Dazu gehörten unter anderem das generelle Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Ausweitung des Zweckentfremdungsverbots, verstärkter Ankauf von Belegungsrechten für Wohnungsnotfälle und die Ausweitung der bezirklichen Kompetenzen bei der Belegung von leer stehenden Wohnungen.

Kommunales Sondervermögen

Ein eigenes Kapitel widmete sich dem Einstieg in den kommunalen Wohnungsbau als Sondervermögen des Landes Berlin. In einer ersten Stufe sollten alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften in dieses Sondervermögen überführt werden. Der Bestand dieses Sondervermögens sollte durch Aufkäufe und durch Neubau kontinuierlich erweitert werden. Für 1991 waren erste kommunale Bauvorhaben in einer Größenordnung von „mehreren hundert Wohnungen“ vorgesehen. Doch mit dem Ende der rot-grünen Koalition verschwand dieser durchgreifende Ansatz für einen dauerhaft der Marktlogik entzogenen großen Wohnungssektor wieder im „Giftschrank“ der Stadtpolitik – wo er bis zum heutigen Tag liegt.

Keine besondere Erwähnung fanden im Koalitionsvertrag die Instrumente, die sich aus den Programmen ergaben, die bereits von Vorgängerregierungen – auch als Reaktion auf die Hausbesetzerbewegung – auf den Weg gebracht worden waren, wie das Landesmodernisierungsprogramm („LaMod“) und die Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien („ModInst“). So konnte seinerzeit im Rahmen der „behutsamen Stadterneuerung“ die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen – wie der Einbau von Zentralheizungen und Bädern – an feste Mietobergrenzen gebunden werden. In entsprechend ausgewiesenen Sanierungsgebieten galt dies auch für nicht öffentlich geförderte Modernisierungen. Doch diese Programme sind längst Geschichte, und Mietobergrenzen in Sanierungs- und später auch in Milieuschutzgebieten wurden in den 2000er Jahren in jeweils letzter Instanz für unzulässig erklärt.

CDU witterte „sozialistische Experimente“

Die Immobilienbranche und die mit ihr verbündeten Oppositionsparteien CDU und FDP gerieten angesichts des Koalitionsvertrags nahezu in Panik. In einem Positionspapier beschwor die CDU im März 1989 die „Zukunftsfähigkeit der Stadt“, die durch „sozialistische Experimente“ und eine Rekordverschuldung gefährdet werde. Es drohe die weitgehende „Ausschaltung der privaten Wohnungswirtschaft“. Dabei sei die „Kapitalzufuhr durch private Investoren“ der einzige gangbare Weg, um den Wohnungsmarkt Berlins zu stabilisieren. Stattdessen würden Investoren durch dirigistische Pläne, darunter solche zur Mietbegrenzung, „vergrault“. Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Industrie- und Handelskammertags Franz Schosser rief zu einem Investitionsstopp auf, da Berlin möglicherweise „auf dem Weg zu einem völlig anderen Wirtschaftssystem“ sei.

Doch der „rot-grüne“ Senat wurde wenige Monate nach Abschluss des Koalitionsvertrags sozusagen von der Weltpolitik überrollt. Sowohl der Haushalt als auch die meisten Vorhaben wurden schlagartig Makulatur. Im Juni 1990 bildete sich eine provisorische Gesamtberliner Regierung und für den 2. Dezember 1990 wurden Neuwahlen angesetzt. Die AL, die zuvor in vielen zentralen Fragen bereits eingeknickt war, nahm eine Kette von brutalen Polizeieinsätzen gegen die Hausbesetzer/innen in der Mainzer Straße in Friedrichshain schließlich zum Anlass, die Koalition am 15. November 1990 zu verlassen.

Bahnflächen prüfen

Verkehrlich nicht mehr benötigte Bahngrundstücke als Potenziale in der Stadtentwicklung

Von Karin Baumert

Die Hoffnungen liegen im Koalitionsvertrag. Jede Zeile ist nummeriert. Ein Papier, mit dem in Zukunft gearbeitet werden soll. Im Abschnitt „Bezahlbares Wohnen für alle“ steht in Zeile 18 und 19: „Für verkehrlich nicht mehr benötigte Bahnflächen wird die Koalition den Ankauf prüfen.“ Hier liegt ein wahrer Schatz für die Chancen einer sozial und ökologisch orientierten Stadtentwicklung. Im Gegensatz zu vielen anderen städtischen Brachflächen kann hier ohne finanzielle Belastungen für die öffentliche Hand ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Jedes Grundstück in der Stadt – jede Brache und jedes potenzielle Bauland – wird danach bewertet, wie es bebaut werden kann. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich in der Regel entweder nach einem öffentlich-rechtlichen Bebauungsplan (B-Plan) oder – wenn für die Fläche kein B-Plan existiert – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Fachsprachlich werden diese Gebiete als Innenbereich bezeichnet. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Das bedeutet, Grundstückseigentümer haben ein Anrecht auf eine Bebauung, die der näheren Umgebung entspricht. Diskussionen gibt es immer dann, wenn es unterschiedliche Auffassungen über die Umgebung gibt. Wie weit ist diese zu fassen? Was ist das typische Maß der Bebauung? Aber in der für Berlin typischen Gründerzeitbebauung ist beispielsweise jede Baulücke im Maß der angrenzenden Häuser bebaubar. Wenn Kommunen mit einem B-Plan für solche Grundstücke festlegen, dass sie beispielsweise zu öffentlichen Grünflächen werden oder zukünftig nur in geringerem Maß bebaut werden dürfen, müssen die Kommunen die Grundstückseigentümer für die damit verbundene Wertminderung entschädigen.

Bahnflächen sind „Außenbereich im Innenbereich“

Ganz anders werden die Bahnflächen bewertet. Sie gelten bauordnungsrechtlich als sogenannter Außenbereich der Städte. Hier öffnet sich nun ein bisher völlig unterschätzter Spielraum für Kommunen. Eine Kommune kann hier wohnungspolitische, soziale und ökologische Ziele durchsetzen. Im Unterschied zum Innenbereich existiert im Außenbereich zunächst kein Baurecht, was bedeutet, dass Bauvorhaben unzulässig sind und keine Genehmigung erhalten würden. Wenn Flächen im Außenbereich bebaut werden sollen, muss erst ein B-Plan aufgestellt werden. Auf ehemaligen Bahnflächen können mit der Aufstellung eines Beschlusses für einen B-Plan städtebauliche Ziele geplant werden, ohne den Finanzsenator um Geld zu bitten, denn bei diesen Flächen muss der Grundstückseigentümer nicht entschädigt werden. Auch gilt für vorhandene Bebauungen auf Bahngeländen kein Bestandsschutz, möglich ist natürlich, Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen.



Nicht mehr genutzte Bahngrundstücke bieten Flächen für Stadtentwicklung. Sie gelten baurechtlich als sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“. Eigentümer dieser Flächen müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht entschädigt werden. Foto: Matthias Coers

Freie Fahrt für Projekte

Aber wird die Vivico, die Immobilienfirma der Deutschen Bahn, die zuständig für die Vermarktung der nicht mehr genutzten Bahnflächen ist, mitspielen? Bisher hat sie Investoren gesucht, die die Flächen für ihre Zwecke entwickeln und somit die Flächen und den Verkauf vergolden. Soweit die Praxis. Wenn aber die Kommune die Planungsziele festlegt, gibt das nicht nur Planungssicherheit, sondern auch noch ein geordnetes Verfahren für alle Akteure. Langjährige Erfahrungen mit dem Sanierungsrecht zeigen, dass die Festlegung auf durch Planungsziele geordnete Grundstückswerte zu einer Beruhigung des Markts führt. Die Stadt Berlin hat hier die einmalige Chance, ihre Ziele der sozialen, ökologischen und partizipativen Stadtentwicklung auszuleben.

Aber wo bleibt die Triebkraft der Entwicklung, wenn Gewinne nicht in Sicht sind. Mit wem macht man den städtebaulichen Vertrag? Wer soll zum Träger der sozialen Stadtentwicklung werden? Die Frage ist mehr als nur rhetorischer Natur. Denn Projekte, Vorbilder, Utopien und durchgerechnete Modelle warten nur darauf, Flächen zur Verfügung gestellt zu bekommen. Der Senat sollte also nicht nur den Ankauf verkehrlich nicht mehr benötigter Bahnflächen prüfen. Diese Flächen sollten auch entwickelt werden.

Brachliegende Skandale

Rot-rot-grüne Koalition kann zeigen, wie ernst sie es meint

Von Benedict Ugarte Chacón

Die Wahlergebnisse vom September verstehen SPD, Linke und Grüne als ein Zeichen des Aufbruchs und ihr Bündnis als eine Chance für Berlin. „Wir wollen zeigen, dass dieser Aufbruch einen Wandel zum Besseren erlaubt, auch wenn nicht alles anders werden wird“, heißt es in der Präambel der Koalitionsvereinbarung für die Legislaturperiode 2016 bis 2021. Bei bestimmten – mitunter heiklen – Sachverhalten bleibt die Vereinbarung jedoch unkonkret.

Ein Aspekt, der merkwürdigerweise im Wahlkampf keine große Rolle spielte, war der Flughafen Berlin Brandenburg (BER). Vermutlich wollte sich keine der jetzigen Regierungsparteien bei diesem völlig verkorksten Projekt allzu weit aus dem Fenster lehnen. In der Koalitionsvereinbarung heißt es hierzu: „Die Koalition will den Flughafen BER schnellstmöglich fertig stellen und in Betrieb nehmen.“ Hierzu sei es ihre Absicht, ein Schallschutzprogramm „unter Ausnutzung aller Handlungsspielräume zugunsten der Betroffenen“ umzusetzen. Dies ist vor dem Hintergrund der jahrelangen Proteste von Anwohner/innen gegen die mit dem neuen Flughafen entstehende Lärmbelastung sicherlich ein richtiger Weg. Gleiches gilt für den proklamierten Verzicht auf eine dritte Start- und Landebahn, die an diesem Standort ein noch größeres Lärmproblem darstellen würde. Der jahrelange Skandal um die Errichtung des Flughafens wird in der Vereinbarung allerdings nicht erwähnt, denn nach wie vor ist offen, mit wie vielen Milliarden Euro die öffentliche Hand schließlich belastet wird und ob sich der BER überhaupt rentabel betreiben lässt. Die politische Aufarbeitung der Verzögerungen wurde in der letzten Legislaturperiode durch einen von September 2012 bis Juni 2016 tagenden Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses begonnen. Doch mit dessen 1.200 Seiten umfassenden Bericht ist die Aufarbeitung des Skandals längst nicht abgeschlossen. So verwundert es, dass sich die von den damaligen Fraktionen von Linke und Grünen in ihren Sondervoten zum Abschlussbericht festgehaltenen Forderungen in der Koalitionsvereinbarung nicht wiederfinden. So hieß es damals bei den Grünen, es müsse vor dem Hintergrund möglicher Fehlentscheidungen beim Projekt BER, dem Krisenmanagement nach der Absage der Inbetriebnahme im Jahr 2012 und der Festlegung unrealistischer Eröffnungstermine „erneut eine mögliche Haftung der verantwortlichen Geschäftsführer und Aufsichtsräte geprüft werden“. Die Gesellschafter der Flughafengesellschaft – die Länder Berlin und Brandenburg sowie der Bund – seien hierzu „dringend aufgefordert“, bevor entsprechende Verjährungsfristen ablaufen. Die Linksfraktion empfahl in ihrem Sondervotum ebenfalls eine erneute Haftungsprüfung für die ehemaligen Flughafen-Geschäftsführer Rainer Schwarz und Manfred Körtgen sowie die Tätigkeit des Aufsichtsrats. Als Teil der Landesregierung wäre es nun an Grünen und Linken, diese Forderungen aus dem letzten Sommer umzusetzen.

Wasserpreise sollen stabil bleiben

Im Zusammenhang mit den 2013 komplett rekommunalisierten Berliner Wasserbetrieben kündigte die Koalition an, die Kalkulationsgrundlage der Wasserpreise ändern zu wollen. Diese stammt noch aus der Zeit der Teilprivatisierung und sollte den damaligen privaten „Partnern“ die Rendite sichern. Die Preise sollen nach dem Willen der Koalition bis zum Ende der Legislaturperiode stabil bleiben, eine Senkung der Abwasserpreise soll geprüft werden. Beim Berliner Wassertisch, der mit seinem 2011 initiierten Volksentscheid die Rekommunalisierung erst auf den Weg brachte, ist man skeptisch. Es sei richtig, dass sich die neue Landesregierung an die Änderung der Preisstruktur



Die erneute Prüfung der „Haftung der verantwortlichen Geschäftsführer und Aufsichtsräte“ beim BER hatten die Grünen letztes Jahr gefordert. Davon ist nun keine Rede mehr. Foto: Günter Wicker/ Flughafen Berlin Brandenburg GmbH



Die Sanierung der Staatsoper wird in der Koalitionsvereinbarung nicht erwähnt, obwohl der Untersuchungsausschuss ein gehöriges Versagen bei den Senatsverwaltungen festgestellt hat. Foto: Matthias Coers

machen wolle, bestätigt Gerlinde Schermer vom Sprecherteam der Initiative. Für die vereinnahmten Gelder, die in Investitionen fließen sollen, fordert der Wassertisch allerdings eine Kontrolle durch die Bürger/innen. Die hierzu notwendige Transparenz sei erst noch herzustellen. Ihre Mitstreiterin Ulrike von Wiesenau betont, dass sich die Initiative gemeinsam mit dem Berliner Wasserrat für ein externes Investitionsmonitoring für das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssystem einsetze, „um die Maßnahmen zum Substanzerhalt und zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie für die Bevölkerung erkennbar und nachvollziehbar darstellen zu können". Vor dem Hintergrund, dass sich bis heute nicht dazu durchgerungen werden konnte, die skandalöse Teilprivatisierung von 1999 vollständig politisch aufzuarbeiten, wären die von der Initiative geforderten Maßnahmen zur Schaffung von Transparenz ein wichtiger Schritt, der zumindest auf eine Bereitschaft zum Lernen aus dem Skandal hindeuten würde.

Ein heißes Eisen, welches die Koalition anpacken will, ist der Umgang mit dem Berliner Verfassungsschutz. Im Wahlprogramm der Grünen hieß es noch, dieser sei „nicht mehr zeitgemäß und muss mittelfristig aufgelöst werden". Und auch die Linke stellte die Institution infrage und trat laut Wahlprogramm für deren bundesweite Abschaffung ein. Auf der Berliner Ebene sollte der Einsatz von V-Leuten bei Polizei und Verfassungsschutz „endgültig" beendet werden. Beide jedoch konnten sich in den Koalitionsverhandlungen mit diesen Forderungen nicht durchsetzen und so ist in der Koalitionsvereinbarung lediglich eine Reform des Verfassungsschutzes als Ziel festgehalten. Geplant ist, Schlussfolgerungen aus dem Versagen der Behörden bei der Mordserie des Nationalsozialistischen Untergrunds (NSU) zu ziehen und präzisere gesetzliche Dokumentationspflichten einzuführen. Die Aufgaben des Verfassungsschutzes sollen künftig auf einen „Kernbereich" beschränkt werden und sich an den Grundrechten sowie am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausrichten. Immerhin, so gab der damalige Staatssekretär für Inneres Bernd Krömer (CDU) in der Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Christopher Lauer (Piraten) 2014 zu, seien rund 700 Personenzusammenschlüsse „als Beobachtungsobjekte und Teile von solchen in Berlin erfasst". Eine Überprüfung, ob diese großflächige Überwachung angemessen war, würde zu einer Reform des Berliner Verfassungsschutzes ebenso gehören wie die seit Jahren nicht aufgeklärte Bespitzelung des Berliner Sozialforums und der Initiative Berliner Bankenskandal, für die bisher noch kein Innensenator nachvollziehbare Gründe darlegen konnte. Hier böte sich, orientiert an den Maßnahmen der rot-grünen Landesregierung von 1989 bis 1991, die Einsetzung einer „Projektgruppe Verfassungsschutz" an. Die damalige Projektgruppe unter der Leitung eines Staatsanwalts durchleuchtete die unter anderem im Zusammenhang mit dem „Schmücker-Mord" ins Zwielicht geratene Behörde und verfasste mehrere ausführliche Berichte zu den dort damals herrschenden Missständen.

Mit Traditionen brechen

Das neue Parlament ist dabei gefragt, seine Kontrollaufgaben tatsächlich ernst zu nehmen. Ebenso wie es eine Aufgabe des Parlaments bleibt, die durch die Inkompetenz des vormaligen Senators für Gesundheit und Soziales Mario Czaja (CDU) zu verantwortenden katastrophalen Zustände beim Landesamt für Gesundheit und Soziales (Lageso) und damit einhergegangene Korruptionsfälle politisch aufzuarbeiten. Auch sollten die Abgeordneten weiterhin ihr Augenmerk auf die Sanierung der Staatsoper Unter den Linden richten. Immerhin hat der hierzu im Sommer beendete Untersuchungsausschuss ein gehöriges Versagen bei der Senatsbauverwaltung sowie der Senatskulturverwaltung festgestellt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es im Verlauf des Projekts zu weiteren „Überraschungen" kommt, die bei einer vernünftigen Kontrolle durch Verwaltung und Parlament vermieden oder zumindest abgefedert werden könnten. Jedoch: Die Sanierung der Staatsoper kommt in der Koalitionsvereinbarung überhaupt nicht vor.

Nicht zuletzt wäre Rot-Rot-Grün gut beraten, mit der Tradition der öffentlich zur Schau gestellten Verquickung von Wirtschaft und Politik in Gestalt des jährlich stattfindenden „Hoffestes" des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller (SPD) zu brechen. Hier traten im Mai 2016 nicht nur landeseigene Unternehmen als „Kooperationspartner" in Erscheinung, auch die Gegenbauer Facility Management GmbH, Siemens oder die Unternehmensgruppe des Immobilienunternehmers Klaus Groth präsentierten sich bei dem nach den Worten Müllers „gesellschaftlichen Höhepunkt in der Hauptstadt für Menschen, die Berlin bewegen und voranbringen". Gutes Regieren gelingt nicht mit halbseidenem Polit-Sponsoring.



Der Berliner Verfassungsschutz ist von Skandalen geprägt. Im Wahlkampf der Grünen und Linken war noch von Abschaffung die Rede gewesen. Nun ist eine Reform geplant. Foto: Elke Wetzig (elya)/ Wikipedia



Der Mangel an Transparenz bei den Berliner Wasserbetrieben bleibt. Ein Monitoring für Investitionen und Substanzerhalt ist weiterhin nicht geplant. Foto: Jack Simanzik/ www.bwb.de

Luxuslofts statt selbstorganisierter Projekte

Das dänische Immobilienunternehmen Taekker will die Lausitzer Straße 10/11 in Kreuzberg für 19,4 Millionen Euro verkaufen

Von Jutta Blume

Die Lausitzer Straße 10 ist eine Art Institution in Kreuzberg. Zur Straße hin ein Wohnhaus, hinter dem sich ein Fabrikgebäude der Jahrhundertwende mit mehreren Höfen verbirgt. Wo ehemals Kartons, Metall und Glas hergestellt wurde, sind seit 20 Jahren zahlreiche linke Vereine und Initiativen angesiedelt, wie etwa das Antifaschistische Pressearchiv Apabiz, das Bildarchiv Umbruch, die Filmkollektive Autofocus und Leftvision sowie die kritischen Stadtforscher/innen von Metrozones. Über die Jahre ist dort ein wichtiger Ort der politischen Arbeit und Vernetzung entstanden. Doch der Hauseigentümer Taekker will den Gebäudekomplex Lausitzer Straße 10/11 für 19,4 Millionen Euro verkaufen.

Nach dem Verkauf wird es in der Lausitzer Straße 10 keinen Raum mehr für unkommerzielle Projekte geben. Als die ersten Projekte dort einzogen, befand sich das Fabrikgebäude im Besitz des Landes Berlin. Der Bezirk selbst wollte den Initiativen eine Perspektive im Kiez bieten. Doch 2006 verkaufte das Land Berlin an Taekker und stellte seine Mieter/innen damit vor eine ungewisse Zukunft. Auch wenn es zunächst noch zehn Jahre mehr oder weniger gut ging.

„Im Sommer 2015 gab es eine Welle von Vertragskündigungen, verbunden mit dem Angebot, zu einem höheren Mietpreis neue Verträge abzuschließen. Alle diese Verträge waren befristet bis zum Sommer 2017. Damals sind wir schon stutzig geworden“, berichtet Peter Fuhs* von der Videowerkstatt Autofocus. Nach seinen Plänen befragt, behauptete Hauseigentümer Taekker seinerzeit, er wolle die Immobilie halten. Doch im Dezember 2016 begannen im Gebäude Begehungen von Maklern und potenziellen Investoren. Im Exposé des Maklerbüros Engel & Völkers wird der Gebäudekomplex unter anderem damit angepriesen, dass eine Wohn-Baugenehmigung für den Loftkomplex und alle Dachgeschosse vorliege. „Insgesamt sind 20 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geplant“, ist weiterhin zu lesen. Die Lausitzer Straße 10 verfügt über eine Gesamtnutzfläche von über 5.000 qm, 500 davon sind bestehende Wohnungen im Vorderhaus – die geplanten Lofts werden also nicht gerade klein ausfallen. Die vorliegende Genehmigung zur Umwandlung in Wohnungen ist ein nicht unwichtiges Detail, denn im Sommer 2015 beschloss die BVV Friedrichshain-Kreuzberg, dass Gewerbeflächen in Milieuschutzgebieten nicht mehr so einfach in Wohnungen umgewandelt werden dürfen (MieterEcho Nr. 376/ September 2015). Denn der Ausbau ehemaliger Fabriketagen zu Luxuslofts verdrängt nicht nur das Gewerbe aus dem Kiez, er treibt auch den Mietspiegel in die Höhe und trägt damit zur Verdrängung von Mieter/innen bei. Rechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung des BVV-Beschlusses werden weiterhin geprüft.

Luxuslofts und Start-ups sorgen für Verdrängung

Verdrängung von alteingesessenem Gewerbe durch Umwandlung in Luxuslofts ist die eine Seite, die andere die Ansiedlung von neuen Arbeitsmodellen. Zuerst kamen die Coworking-Spaces, in denen einfach ein Schreibtisch gemietet werden kann. Nun entstehen unternehmensdominierte Varianten der geteilten Arbeitsräume, wie die Factory Berlin, in der sich Start-ups um eine Mitgliedschaft bewerben können, oder der geplante Google-Campus im Umspannwerk an der Ohlauer Straße/ Ecke Paul-Lincke-Ufer in Kreuzberg. Kürzlich mussten die Gewerbemieter/innen der Lohmühlenstraße 65 in Treptow ihre Räume verlassen. Gekauft hat die JoLo Berlin Liegenschafts GmbH, mittlerweile umgewandelt in die L65 Grundbesitz GmbH, die vermutlich in Zusammenhang mit der Factory Berlin steht (MieterEcho Nr. 385/ Dezember 2016). Hier traf es kleine Selbstständige wie Übersetzer/innen und Physiotherapeut/innen.

Die Lausitzer Straße 10 ist ein weiterer, besonders emblematischer Fall, doch die Verdrängung von Gewerbemieter/innen entwickelt sich in einigen Bezirken schon seit Längerem zum Problem. In Kreuzberg seien die Gewerbemieten in den letzten drei Jahren um 34% gestiegen, schreibt die Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/ Die Grünen) und lägen nun bei 14,30 Euro/qm. Das führt zur Verdrängung von sozialer und kultureller Infrastruktur, denn Kitas, Vereine und soziale Projekte nutzen vielfach Gewerberäume. Ein Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen zum Schutz von Gewerbemieter/innen fand im Mai keine Zustimmung im Abgeordnetenhaus. Darin ging es unter anderem um eine Verbesserung des Kündigungsschutzes für Gewerbemieter/innen und eine Ausweitung des Milieuschutzes auf Gewerbe und soziale Infrastruktur.

Erste Opfer der Verdrängung gibt es in der Lausitzer Straße 10 bereits. Da sich Taekker in den letzten zehn Jahren kaum um die

Bei Immobilienverkäufen wird zwischen *Asset Deals* und *Share Deals* unterschieden. Der direkte Erwerb einer Immobilie wird auch als *Asset Deal* bezeichnet und unterliegt der Grunderwerbsteuer (in Berlin 6% des Kaufpreises). Bei einem *Share Deal* kauft der Erwerber formal nicht die Immobilie, sondern erwirbt die Grundstücksgesellschaft. Wenn bei einem solchen Erwerb zunächst weniger als 95% der Anteile der Grundstücksgesellschaft gekauft werden und die restlichen mehr als 5% erst nach mehr als fünf Jahren, ist der Immobilienkauf von der Grunderwerbsteuer befreit. Diese grunderwerbsteuerfreien *Share Deals* stellen ein Steuerschlupfloch dar – mit enormen Einnahmeausfällen für die öffentliche Hand.

* Namen geändert

Instandhaltung der Immobilie gekümmert hat, fällt die Heizungsanlage in den Fabrikетagen immer wieder aus. Die Ausbildungswerkstatt des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschland e.V., die sich im 1. und 2. Stock befand, hat deswegen schon vor einigen Jahren andere Räume gesucht. Nun verlässt auch das Projekt „Flucht nach vorn“ bis Ende März das Gebäude, auch wenn bislang kein Ersatz gefunden wurde. Der Auslöser, den Vertrag nicht zu verlängern, bestand für das Projekt aus der Kombination des schlechten Zustands der Räume und der letzten Mieterhöhung, meint Fuhs. „Flucht nach vorn“ bietet Deutsch- und Mathematikkurse für minderjährige unbegleitete Geflüchtete an. Die Kurse sind komplett ausgelastet, es wäre daher fatal, wenn sie aufgrund von Raummangel plötzlich wegfallen würden.

Die anderen Projekte sind jedoch entschlossen zu bleiben, auch wenn sie rechtlich kaum eine Handhabe haben. „Die neuen Investoren werden mit dem Haus ein Problem haben. Keiner wird das Gebäude kampflos aufgeben“, prognostiziert Fuhs. „Es ist nicht so, dass wir uns hier naiv ausgeruht hätten. Wir sind schon einige Zeit im Haus vernetzt“, ergänzt die Gewerbemieterin Nenuschka Niptzowa. So gründeten die Mieter/innen nach Bekanntwerden der Verkaufspläne schnell den Hausverein „Lause bleibt“ und führen Hausversammlungen durch. Auch mit stadtpolitischen Kämpfen und medialer Arbeit kennt man sich im Haus bestens aus. Eins der Themenfelder der Videowerkstatt Autofocus war von Anfang an Stadtpolitik, das Filmkollektiv Leftvision produziert unter anderem Dokumentationen zum Thema Zwangsräumungen. „Die Mobilisierung gegen die Zwangsräumung von Familie Gülbol in der Lausitzer Straße 8 wurde hier angeschoben“, berichtet Kollektivmitglied Arthur Roth. Um potenzielle Käufer einzustimmen, ziert eine Fotoausstellung über Mieterproteste seit Kurzem das Treppenhaus.



Zahlreiche linke Vereine und Kollektive wie Autofocus Videowerkstatt e.V. haben im Gebäudekomplex Lausitzer Straße 10/11 in jahrelangem Engagement einen Ort der politischen Arbeit und Vernetzung aufgebaut.
Foto: Jutta Blume



Die von Verdrängung bedrohten Mieter/innen der Lausitzer Straße 10/11 kämpfen für bezahlbare Wohnungen und Gewerbeflächen. Foto: Matthias Coers

Marode Wohnungen in der Lausitzer Straße 11

Nicht ganz so akut bedroht sind die Wohnungsmieter/innen im Vorderhaus und in der Lausitzer Straße 11, denn sie verfügen über unbefristete Mietverträge. „Wir sind sieben Mietparteien, manche Leute wohnen dort schon über 45 Jahre“, berichtet Anja Baer*. „Das Haus befindet sich in einem katastrophalen Zustand. Taekker hat in den letzten vier Jahren nie irgendetwas gemacht.“ Es gibt noch Außentoiletten und Kohleöfen und die Fenster verfügen lediglich über Einfachverglasung. Zum Teil haben sich die Bewohner/innen selbst Gasetagenheizungen eingebaut. Ausziehen will trotz des einfachen Standards niemand, denn die Mieten sind günstig und manche haben viel Arbeit in ihre Wohnungen gesteckt. Baer rechnet nicht damit, dass die Mieter/innen eine Modernisierung überstehen würden. Die Berichte der Mieter/innen und der Zustand des Hauses zeigen: Taekker macht, wenn er seine Preisvorstellungen erzielt, einen gewaltigen Spekulationsgewinn. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude 2006 für rund 2,5 Millionen Euro erworben wurde. Das ist zumindest die Zahl, die als Anlagevermögen in der Unternehmensbilanz der Lausitzer Straße 10 Grundbesitz GmbH im Jahr des Erwerbs auftaucht. Taekker hat für die meisten seiner Häuser eine eigene Grundstücksgesellschaft. Das mindert nicht nur die Gefahr einer Gesamtinsolvenz, sondern ermöglicht auch, die Immobilien im sogenannten Share Deal zu veräußern, wie bei der Lausitzer Straße 10/11 vorgesehen. Das bedeutet, dass der Käufer formal nicht die Immobilie kauft, sondern die Grundstücksgesellschaft erwirbt – in der Regel zunächst einen Anteil von maximal 94,9%. In diesem Fall ist nämlich keine Grunderwerbssteuer zu zahlen. Die Mieter/innen fordern hingegen ein sofortiges Verkaufsmoratorium für das Gebäude und Verhandlungen mit Taekker. ●

Weitere Informationen:
www.lausebleibt.de
www.facebook.com/Lausebleibt/

Nicht genehmigte Modernisierung im Milieuschutzgebiet

In der Taborstraße 4 im Kreuzberger Wrangelkiez droht Verdrängung

Von Ralf Hutter

Der Kreuzberger Wrangelkiez ist seit Jahren ein ganz großer Schauplatz der Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt. Ein neues Kapitel spielt sich in der Taborstraße 4 ab. Allem Anschein nach hat die neue Eigentümerfirma sogar unerlaubt Wohnungen modernisiert. Die Firma gehört vermutlich zum Geflecht um den Spekulanten und ehemaligen Karstadt-Investor Nicolas Berggruen, hat aber auch eine enge Verbindung zum Eigentümer der Cuvry-Brache.

Seit dem 1. Oktober 2016 gehört der Gründerzeitaltbau der Czarny & Schiff Taborstraße 4 GbR. Bereits am 1. November beschwerten sich die rund 20 Mietparteien in einem Brief an den damaligen Bezirksstadtrat Hans Panhoff (B90/Grüne) und an das für Milieuschutz zuständige Stadtentwicklungsamt über das „aggressive Verhalten" des neuen Vermieters. Dieser hatte mehreren Parteien Kündigungsschreiben wegen vermeintlich unerlaubter Untervermietung geschickt – der Voreigentümer hatte sich laut der Hausgemeinschaft stets mit mündlichen Vereinbarungen zufrieden gegeben – und bei anderen höhere Mietzahlungen angemahnt. Manche „wurden an der Tür bedroht, sie würden rausgeklagt, wenn sie nicht neue Verträge zu neuen Konditionen unterschrieben". Illegal könnten die Baumaßnahmen in den beiden Maisonette-Wohnungen im Seitenflügel sein. Diese wurden „vollständig entkernt", wie die Hausgemeinschaft in einem weiteren Brief Anfang Dezember ans Bezirksamt schrieb. Dieses hatte bereits Mitte November festgehalten, dass nie Modernisierungen beantragt wurden. Dass nur Instandhaltung stattfinde, wie die Eigentümer dann behaupteten, bestreitet die Hausgemeinschaft. Sie hat dem Bezirksamt viele Fotos geschickt. Demnach sind „alle Fußböden, Tapeten, Fliesen, Küche, Bad und auch die intakten Heizkörper" den Baumaßnahmen „zum Opfer gefallen", zudem wurden „neue Dielen und Dämmstoffe die Treppe hochgetragen". Die Mieterin Meike Jahnke* hat jemanden angesprochen, der gerade von der Besichtigung der umgebauten Dachgeschosswohnungen kam, und erfahren, dass die Miete 840 Euro betragen soll. Früher seien es unter 500 Euro gewesen, ist sich Jahnke sicher. Ihr und einer Nachbarin zufolge sind die Wohnungen keine 60 qm groß. Wenn nicht modernisiert wurde, dürfte die Miete laut Gesetz nicht so hoch sein. Wurden sie modernisiert, geschah das ohne Erlaubnis.



Der neue Eigentümer der Taborstraße 4 hat anscheinend ohne Genehmigung im Milieuschutzgebiet mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Die Mieter/innen fühlen sich unter Druck gesetzt. Foto: Matthias Coers

„Unangenehme" Art

In einem der Anschreiben der Mieter/innen an die Bezirksverwaltung ist von „bis zu 10 Tage rückdatierten Briefen", die zum Teil ohne Poststempel im Briefkasten waren, zu lesen. Eine Kündigung sei mit einer Auszugsfrist von sieben Tagen ausgesprochen worden. Darüber hinaus sollen Miteigentümer Samuel Czarny und ein Bauleiter oft an Türen geklingelt haben, um sofort Abmachungen zu treffen, zum Teil auf eine „unangenehme" Art, wie eine betroffene Mieterin berichtet.

Czarny ist mindestens seit 1994 im Immobiliengeschäft tätig und seit 2005 bei der Berliner Immobilienfirma des Milliardärs Nicolas Berggruen, dem einstigen vermeintlichen Karstadt-Retter, der aus dem insolventen Handelshaus noch Geld rausholte. „Mit weit mehr als 100 Immobilien ist das Unternehmen, das seit 2005 am Markt aktiv ist, einer der größten Hausbesitzer der Stadt", schrieb die *Berliner Zeitung* im August 2012. Allein in Kreuzberg besitzt die Nicolas Berggruen Holdings GmbH 19 Häuser. Im Juni 2013 schrieb die *Wirtschaftswoche*, dass laut „Immobilienkreisen" damals alle Häuser zusammen 450 Millionen Euro wert wären, dabei hätte die Firma nur rund 300 Millionen investiert. Der zweite namensgebende Gesellschafter der Czarny & Schiff GbR ist Ariel Schiff. Er arbeitete Anfang der 90er Jahre im Immobilienbereich mit Artur Süsskind zusammen, mit dem er 2009 die Hotelkette Amano gründete. Sie führt in Berlin fünf Hotels, ein sechstes ist angeblich im Bau und ein siebtes in Planung. Das Hotel in Planung könnte das sein, das nun nach jahrelangem Konflikt auf der Cuvry-Brache entstehen soll, denn die gehört ebenfalls Süsskind. Die Cuvry-Brache liegt keine 200 Meter von der Taborstraße 4 entfernt.

* Name geändert

Willkommenskultur im Naziprachtbau?

Flughafen Tempelhof: Vom Rückbau des Sozialstaats zum Ausbau der Lager

Von Sebastian Gerhardt

Die Notunterkunft in den Hangars des Flughafens Tempelhof kommt nur noch selten in die Schlagzeilen. Über den Alltag in der noch immer größten Unterkunft für Geflüchtete in Berlin wird nichts berichtet. In der öffentlichen Diskussion über die Flüchtlingsunterbringung konzentriert sich das Interesse vielmehr auf die Frage, wann die letzte von noch 16 Turnhallen freigezogen sein wird.



Das Provisorium wird zur dauerhaften Massenunterkunft. Immer noch sind über 1.000 Geflüchtete im Hangar des Tempelhofer Flughafens untergebracht. Foto: Björn Kietzmann

In den Tempelhofer Hangars sind noch immer über 1.000 Schutzsuchende untergebracht. Im Winter 2015/16 waren es zeitweise über 2.500. An keinem anderen Ort lassen sich die Veränderungen der deutschen Flüchtlingspolitik, die wechselnde öffentliche Aufmerksamkeit und die Interessenlagen so gut verfolgen.

Am 23. Oktober 2015 begann der Aufbau des Sammellagers, zwei Tage später kamen die ersten Menschen. Duschen gab es keine, hin und wieder wurden Busfahrten in ein Schwimmbad organisiert. Für die Standortentscheidung gab es zwei einfache Kriterien: groß und leer. Beide waren im Nazi-Vorzeigebau von Ernst Sagebiel beispielhaft erfüllt. So groß war der 1,2 Kilometer lange Betonklotz mit 307.000 qm Bruttogeschossfläche, der ab 1936 als Luftkreuz für das großdeutsch beherrschte Europa geplant war, dass er bis zum Ende des zweiten Weltkriegs weitgehend nur ein Rohbau blieb. In den riesigen Hallen wurden im Krieg keine Passagiere abgefertigt, sondern durch die Weserflug-Werke Bomber produziert. Etwa die Hälfte der Beschäftigten waren 1944 Zwangsarbeiter. All das – und auch die Nähe zum KZ Columbiadamm oder die Schande des „Tags der Arbeit“ am 1. Mai 1933, als die freien Gewerkschaften zusammen mit den Nazis auf dem Tempelhofer Feld zur Massenkundgebung mobilisierten, nur um am nächsten Tag verboten zu werden – spielte bei der Standortwahl keine Rolle.

> „Wir müssen inzwischen von Lagern reden, das sind keine Gemeinschaftsunterkünfte mehr. Lager bedeuten Stress und Konflikt.“ Siegfried Pick, Pfarramt für Ausländerarbeit, Rheinland-Pfalz, *Die Welt*, 29.09.2016

Wem geht es auch um Geschichte, wenn die zuständigen Behörden bereits mit der Kontrolle der Tamaja GmbH, Betreiber der Notunterkunft, überfordert sind? Nur eins schafften diese Behörden schnell: Klarzumachen, dass bisherige Vorgaben für eine menschliche Unterbringung in Notunterkünften nicht gelten. Statt 6 bis 9 qm pro Person sollen dort 2 qm ausreichen. In Tempelhof wurden Duschen erst Ende Dezember 2015 eingerichtet. Konflikte in der Unterkunft waren unvermeidlich und werden vom Betreiber mittels Sicherheitsdiensten „gelöst“. Ehrenamtliche Helfer/innen, die den laufenden Betrieb kritisieren, erhalten Hausverbot.

Provisorien stabilisieren sich

Der Versuch der Bundesregierung, mit der geduldeten Migration aus Syrien politischen Einfluss in der Region zu gewinnen und zugleich Klagen der deutschen Wirtschaft über künftig fehlende Arbeitskräfte zu besänftigen, wurde noch im Winter 2015 abgebrochen. Dennoch legte der Berliner Senat Ende November 2015 Ausbaupläne für die Notunterkunft Tempelhof vor. Gegen diese Pläne rührte sich Protest. Der Flüchtlingsrat Berlin stellte detaillierte Alternativen zur Massenunterbringung vor. Zwar wurden die Ausbaupläne nicht umgesetzt, aber trotz des Rückgangs der Neuaufnahmen stabilisieren sich die Provisorien. Im November 2016 lebten in Berlin von 55.000 Menschen im Asylverfahren noch 20.000 in Notunterkünften. Bessere Unterkünfte wurden nicht genutzt, weil der Betrieb solcher Not- und Sammelunterkünfte ein lukratives Geschäft ist. So rächt sich der marktkonforme Ersatz für den rückgebauten Sozialstaat. Erst die neue Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) brachte mit dem Argument einer offensichtlichen Notlage und den Möglichkeiten durch das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) im Dezember wieder etwas Bewegung in die Sache.

Derweil werden in den Massenunterkünften nach wie vor Menschen mit einer „schlechten Bleibeperspektive“ konzentriert, um Abschreckung zu garantieren und Abschiebungen zu erleichtern. Deshalb wird es wohl noch dauern, bis die größte Notunterkunft in Tempelhof geschlossen wird.



Foto: Rainer Sturm/ Pixelio.de

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu häufigen Mietrechtsirrtümern

Von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Vor 6 Wochen habe ich die Betriebskostenabrechnung für 2015 erhalten. Ich soll über 600 Euro nachzahlen, hatte aber noch keine Zeit, die Abrechnung prüfen zu lassen. Mein Nachbar meinte nun, dass ich Widerspruch gegen die Abrechnung einlegen müsse. Ist die Frist dafür schon abgelaufen? Außerdem hat mein Nachbar, dessen Wohnung genauso groß wie meine ist, ein Guthaben erhalten. Das kann doch nicht stimmen, oder?

Gegen Ihre Betriebskostenabrechnung müssen Sie keinen „Widerspruch" einlegen, ein solcher – etwa „hiermit lege ich gegen Ihre Abrechnung Widerspruch ein" – wäre auch völlig wirkungslos. Das Gesetz regelt vielmehr, dass Sie Ihrem Vermieter alle konkreten inhaltlichen Einwände „spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung" mitteilen müssen. Ihre Einwendungen müssen, wenn Sie beispielsweise am 15. November 2016 die Abrechnung erhalten haben, Ihrem Vermieter bis zum 30. November 2017 zugehen. Das heißt nicht, dass Sie die Angelegenheit auf die lange Bank schieben dürfen. Zwar löst nur eine formell wirksame Abrechnung die Frist aus, aber die Abgrenzung zwischen formellen und materiellen Fehlern ist äußerst kompliziert. Zudem hat der BGH in den vergangenen Jahren die formellen Anforderungen stark aufgeweicht. Sie sollten daher umgehend eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Nehmen Sie zur Beratung Ihren Mietvertrag und die beiden letzten Abrechnungen mit. Viele Einwände werden erst bei der Einsicht in die Rechnungsbelege und Verträge offenbar. Ihren Anspruch auf Belegeinsicht müssen Sie gegebenenfalls zeitnah geltend machen.
Unterschiedliche Abrechnungsergebnisse bei Ihnen und Ihrem Nachbarn können vielfältige Gründe haben. Beispielsweise können Vorschüsse unterschiedlicher Höhe vereinbart sein. Bei verbrauchsabhängig abgerechneten Betriebskosten (Wasser, Heizung) kann ein unterschiedlicher Verbrauch vorliegen. Zudem können beide Mietverträge voneinander abweichende Regelungen zur Umlage von Betriebskosten enthalten. Das unterschiedliche Ergebnis kann also für sich genommen keinen Einwand gegen die Abrechnung begründen, aber auf erst noch zu ermittelnde mögliche Fehler der Abrechnung hinweisen.

Mein Vermieter verlangte von mir die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 15% ab 1. Juli 2015. Da meine Miete seit sieben Jahren unverändert war, habe ich zugestimmt, weil nach meiner Kenntnis die Miete alle drei Jahre um 15% erhöht werden kann. Nun behauptete ein Bekannter, bei einer Erhöhung ginge es nur nach dem Mietspiegel. Hat er Recht? Falls ja, kann ich von meinem Vermieter seit Juli 2015 zu viel gezahlte Miete zurückfordern?

Tatsächlich kann die Miete nur dann auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden, wenn vier Voraussetzungen eingehalten sind. Erstens müssen zwischen den Erhöhungsterminen mindestens 15 Monate liegen. Zweitens kann das Erhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Drittens darf die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15% erhöht werden. Diese drei Voraussetzungen hat Ihr Vermieter offenbar eingehalten. Viertens müssen Sie einem Erhöhungsverlangen aber nur zustimmen, soweit die ortsübliche Miete dadurch nicht überschritten wird. Diese wird normalerweise nach dem Berliner Mietspiegel ermittelt. Sollte Ihre Miete durch die Erhöhung nun über der ortsüblichen Miete liegen, müssen Sie diese dennoch weiter bezahlen und können die gezahlten Erhöhungsbeträge nicht zurückfordern. Durch Ihre Zustimmung ist eine wirksame Vertragsänderung zustande gekommen, auch wenn Sie die Zustimmung nicht hätten erteilen müssen.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt **Hans-Christoph Friedmann** berät die Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Bergmannstraße und Möckernstraße.

Sie sollten bei künftigen Mieterhöhungen unbedingt fachkundigen Rat einholen, bevor Sie eine Entscheidung treffen. Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, dass die Zustimmung zu einer unwirksamen Mieterhöhung nach § 558 BGB zu keiner vertraglichen Änderung der Miete führt.

Unser Vermieter verlangt von uns nun bereits zum dritten Mal in diesem Jahr eine Mieterhöhung. Erst wollte er ab Januar 2016 monatlich 60 Euro mehr, weil wir eine Heizkostennachzahlung für 2014 leisten mussten, im Mai 2016 erhöhte er die Miete um mehr als 8 Euro, nachdem er eine Gegensprechanlage eingebaut hatte, und nun verlangte er unter Berufung auf den Mietspiegel eine weitere Erhöhung um 24 Euro ab Dezember 2016. Wir dachten, er darf die Miete nur alle 15 Monate erhöhen.

Diesem Irrtum unterliegen viele Mieter/innen. Aber Sie müssen die Gründe für die Erhöhung Ihrer monatlichen Miete beachten. Die gesetzliche Sperrfrist gilt nur für Erhöhungen der Grundmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel. Erhöhungen der Vorschüsse für Betriebs- und Heizkosten sind keine Mieterhöhungen im eigentlichen Sinn und bleiben ebenso außer Betracht wie Erhöhungen nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, wozu der Einbau der Gegensprechanlage zählt. Auch solche Erhöhungen sollten Sie aber stets überprüfen lassen.

In meinem Mietvertrag vom September 2015 steht, dass eine Kündigung erstmals zum 31. August 2017 möglich ist. Ich habe fristgerecht zum 31. März 2017 gekündigt, da in einer befreundeten Wohngemeinschaft in Neukölln endlich ein Zimmer für mich frei wurde. Mein Vermieter hat die Kündigung aber erst zum 30. August 2017 akzeptiert. Meine Freunde in Neukölln meinten jedoch, dass die Kündigungsfrist für Mieter/innen immer nur drei Monate betragen würde. Stimmt das?

Ja, die gesetzliche Kündigungsfrist für Mieter/innen beträgt drei Monate und darf nicht verlängert werden. Allerdings ist Ihr Vermieter dennoch im Recht. Durch die Vereinbarung in Ihrem Mietvertrag wird nämlich nicht die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten für Mieter/innen verlängert, sondern Sie haben mietvertraglich einen beiderseitigen Kündigungsausschluss für einen bestimmten Zeitraum vereinbart. Das ist nach der Rechtsprechung des BGH zulässig, wonach das beiderseitige Kündigungsrecht für längstens vier Jahre vertraglich ausgeschlossen werden kann. Frühestens zum Ablauf des vereinbarten Zeitraums können Sie mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen.



Die Miete darf erst nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist von 15 Monaten auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden. Eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung – beispielsweise nach Einbau einer Gegensprechanlage – wird dabei nicht berücksichtigt. Der Vermieter kann demnach die Miete innerhalb von 15 Monaten auch mehr als einmal erhöhen, wenn unterschiedliche Erhöhungsgründe dies gestatten. Foto: nmp

Ich habe von meinem Vermieter am 15. Dezember 2016 eine Modernisierungsankündigung erhalten. Er verlangt von mir eine Mitteilung, ob ich die angekündigten Maßnahmen dulden werde. Hierfür hat er mir eine Frist bis 31. Januar 2017 gesetzt. Außerdem soll ich bis dahin mitteilen, ob die Modernisierung und die angekündigte Mieterhöhung für mich besondere Härten darstellen. Die Zustimmungsfrist beträgt aber doch drei Monate, oder?

Nein, da irren Sie. Zustimmen müssen Sie einer Modernisierung überhaupt nicht, Sie müssen diese aber unter Umständen dulden. Der Vermieter hat Anspruch darauf, von Ihnen innerhalb einer angemessenen Frist zu erfahren, ob Sie die Maßnahmen dulden oder nicht. Die von Ihrem Vermieter gesetzte Frist dürfte angemessen sein. Sollten Sie die Frist verstreichen lassen, müssen Sie damit rechnen, dass Ihr Vermieter gegen Sie Klage auf Duldung der Maßnahmen erhebt. Deshalb sollten Sie sich rechtzeitig vor Ablauf der Frist beraten lassen, ob Sie die geplanten Maßnahmen ganz oder teilweise dulden müssen. Außerdem sollten Sie umgehend prüfen lassen, ob mögliche Härtegründe in Bezug auf die Maßnahmen selbst oder auf die angekündigte Mieterhöhung nach Modernisierung vorliegen, da Sie solche Härtegründe nur bis zum Ablauf des Monats geltend machen können, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. In Ihrem Fall endet die Frist am 31. Januar 2017, danach können sie Härtegründe nicht mehr geltend machen, es sei denn, diese entstehen erst nach diesem Termin. Die Ihnen bekannte dreimonatige Frist ist keine Zustimmungsfrist, sondern bezieht sich auf die Modernisierungsankündigung. Diese muss Ihnen bis spätestens drei Monate vor dem geplanten Beginn der Baumaßnahmen zugehen.

Ich hatte mit meinem damaligen Freund im Jahr 2009 eine Wohnung gemietet. Nach unserer Trennung bin ich Ende 2014 aus der Wohnung ausgezogen. Gegenüber dem Vermieter habe ich schriftlich gekündigt. Er hat die Kündigung nicht bestätigt, meinem Ex-Freund aber erlaubt, seine neue Freundin in die Wohnung aufzunehmen. Nach wie vor richtet der Vermieter dennoch alle Schreiben an uns beide. Aktuell verlangt er – auch von mir – die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Ich habe wiederholt darauf hingewiesen, dass ich nicht mehr Mieterin und nicht mehr dort gemeldet bin. Demnächst werde ich nach Australien ziehen. Kann ich verlangen, dass er mir schriftlich bestätigt, dass ich nicht mehr Mieterin der Wohnung bin?

Leider können Sie das nicht verlangen. Für Ihre rechtliche Stellung als Mieterin der Wohnung ist es völlig unerheblich, ob Sie diese tatsächlich nutzen oder dort polizeilich gemeldet sind. Es ist auch ohne Bedeutung, dass die neue Freundin Ihres

Ex-Freunds mit Erlaubnis des Vermieters dort eingezogen ist. Sie können das Mietverhältnis nur gemeinsam mit Ihrem Mitmieter kündigen, ihre alleinige Kündigung war also unwirksam. Allerdings können Sie dem Vermieter vorschlagen, eine gemeinsame schriftliche Vereinbarung mit Ihnen und Ihrem Ex-Freund zu treffen, dass Sie ab sofort aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dieser alleiniger Mieter der Wohnung bleibt. Denkbar wäre auch, dass jemand anderes an Ihrer Stelle in den Mietvertrag eintritt oder dass dessen neue Freundin an Ihrer Stelle Mieterin wird. Eine einvernehmliche Lösung wäre durchaus auch im Interesse Ihres Vermieters, da er künftig Schwierigkeiten haben könnte, Ihnen in Australien Mieterhöhungen oder Ähnliches zuzustellen. Zwingen können Sie ihn zu einer solch vernünftigen Lösung allerdings nicht.

Ich bin seit vielen Jahren Mieterin einer schönen und noch sehr günstigen Altbauwohnung in Schöneberg. Am 1. Januar 2017 trete ich eine neue Arbeitsstelle in Düsseldorf an. Weil der Arbeitsvertrag erst Anfang Dezember unterzeichnet wurde, konnte ich erst jetzt kündigen. Ich habe meinem Vermieter drei solvente Nachmieter/innen aus meinem Bekanntenkreis genannt, die die Wohnung zu den jetzigen Bedingungen ab Januar mieten und mir einen angemessenen Abstand für meine Einbauten zahlen würden. Der Vermieter hat diese zum Gespräch eingeladen, der Mietvertragsabschluss scheiterte, da er wesentlich mehr Miete als bisher verlangte. Ich meine, meiner Verpflichtung zur Stellung von drei Nachmieter/innen nachgekommen zu sein. Mein Vermieter behauptet, ich müsse bis 31. März 2017 die volle Miete zahlen, wenn er vorher keine/n Mieter/in zu seinen Bedingungen findet. Auf eine Abstandszahlung hätte ich keinen Anspruch. Vielmehr behalte er sich vor, die Entfernung meiner Einbauten von mir zu verlangen. Dabei erhöhen diese den Gebrauchswert der Wohnung erheblich. Wer hat Recht?

Leider hat Ihr Vermieter Recht. Es gibt, unabhängig von der Zahl der benannten Nachmieter/innen, keinen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis, wenn das Mietverhältnis, wie hier, mit einer Frist von drei Monaten beendet werden kann, es sei denn, es ist ausnahmsweise im Mietvertrag vereinbart. Eine solche Vereinbarung kommt bei Altverträgen in Berlin gelegentlich vor, wenn die Mieter/innen die Wohnung nach Anmietung erst in einen zeitgemäßen und bewohnbaren Zustand versetzt haben und im Gegenzug vom Vermieter das Recht zugestanden erhielten, bei Auszug Nachmieter/innen zu stellen, um einen Teil ihrer Kosten von diesen zurückzuerhalten. Sie sollten Ihren Mietvertrag daraufhin überprüfen. Anderenfalls kann der Vermieter auf Einhaltung der Kündigungsfrist bestehen und tatsächlich auch den Rückbau Ihrer Einbauten verlangen.

Wir leben seit den 80er Jahren in einem Altbau im Graefekiez. Gemeinsam mit anderen Mieter/innen haben wir mit viel Aufwand das zuvor vernachlässigte Grundstück nutzbar gemacht. Der Hof wurde von uns Mieter/innen auf eigene Kosten begrünt, wir haben auch Sitzecken mit Grillplatz eingerichtet, die Hausgemeinschaft kommt oft dort zusammen, um zu feiern, zu essen oder auch nur gemütlich zusammenzusitzen. Der alte Eigentümer hat das geduldet. Nun haben wir einen neuen Eigentümer aus Luxemburg. Dessen Hausverwaltung hat uns aufgefordert, innerhalb von zwei Wochen sämtliche Gartenmöbel aus dem Hof zu entfernen, da sie sonst entsorgt würden. Außerdem erhielten viele Mieter/innen eine Abmahnung, weil sie kleine Schuhregale und Ähnliches auf den Treppenabsätzen stehen haben. Wir sind der Meinung, dass uns sowohl hinsichtlich der Gartennutzung als auch wegen der Gegenstände im Treppenhaus ein Gewohnheitsrecht zusteht, welches der neue Eigentümer gelten lassen muss. Dürfen wir unsere Sachen im Treppenhaus lassen und den Garten weiter wie bisher nutzen? In unserem Mietvertrag steht dazu nichts.



Mieter/innen haben keinen Anspruch auf Nutzung der Gemeinschaftsflächen, zum Beispiel der Gartenfläche als Grillplatz, wenn diese nicht vertraglich festgelegt oder durch den Vermieter verbindlich dauerhaft erlaubt worden ist. Auch eine mündliche Zusicherung genügt – sie muss sich nur beweisen lassen. Foto: Liane/ Pixelio.de

Leider nein. Sie haben als Mieter/innen nur Anspruch auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Diese ist in Ihrem Mietvertrag definiert. Da dort als Mietsache nur Ihre Wohnung aufgeführt ist, dürfen Sie Gemeinschaftsflächen im Prinzip auch nur zum Erreichen und Verlassen der Wohnung, Ihres Kellers, der Mülltonnen und dergleichen nutzen. Ein Anspruch auf Gestaltung und Nutzung dieser Gemeinschaftsflächen nach Geschmack der Mieter/innen besteht nicht, so ärgerlich dies in Ihrem Fall natürlich ist. Auch aus dem puren Desinteresse des bisherigen Vermieters an den Aktivitäten der Mieter/innen lässt sich kein Recht zur dauerhaften Nutzung des Grundstücks in gleicher Weise wie bisher ableiten. Sie sollten sich aber mit den anderen Mieter/innen zusammensetzen und klären, ob einzelne Mieter/innen über Schriftwechsel mit dem Voreigentümer verfügen, aus dem sich entnehmen lässt, dass dieser den Mieter/innen genau diese Nutzung dauerhaft zugestehen wollte. An eine entsprechende verbindliche Verpflichtung des alten Vermieters wäre auch der neue Eigentümer gebunden. Die Schuhregale und persönlichen Gegenstände sollten die betreffenden Mieter/innen nach der Abmahnung unbedingt aus dem Treppenhaus entfernen, anderenfalls riskieren die abgemahnten Mieter/innen eine fristlose Kündigung. Insbesondere bei „ambitionierten“ Neueigentümern ist damit zu rechnen, dass diese Möglichkeit der wahre Grund der Abmahnung ist und weniger die Schuhe, als vielmehr die Altmieter/innen stören.


Foto: www.leicht.com

Die Anwendung des Sondermerkmals „Moderne Küchenausstattung“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2015 erfordert Wandfliesen im Arbeitsbereich, ein Wandpaneel genügt diesen Anforderungen nicht.

AG Mitte
Urteil vom 19.09.2016
AZ: 12 C 423/15

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und Sondermerkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Martin Naumann

Das Sondermerkmal des Berliner Mietspiegels 2015 „Moderne Küchenausstattung“ liegt nicht vor, wenn es anstatt der dort genannten „Wandfliesen im Arbeitsbereich“ ein Wandpaneel gibt.

Ein Vermieter in Prenzlauer Berg verlangte eine Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015. Er machte unter anderem geltend, dass das Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ vorliege. Zwar gebe es in der Küche nicht die im Mietspiegel genannten „Wandfliesen im Arbeitsbereich“, der Bereich über der Arbeitsplatte sei jedoch mit einem Wandpaneel ausgestattet, welches gleichwertig sei. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Mitte nicht. Die Merkmalsbeschreibung im Mietspiegel sei eindeutig. Wäre es beabsichtigt gewesen, neben den Wandfliesen eine andere Ausstattung zuzulassen, wäre dies – wie bei anderen Merkmalen geschehen – anders beschrieben worden. Es wären dann gleichwertige Werkstoffe oder die Kennzeichnung der Wandfliese als ein Beispiel für eine Wandausstattung („z. B. Wandfliesen“) aufgeführt worden. Da ohne das Vorliegen dieses Sondermerkmals kein Spielraum für eine Mieterhöhung bestand, wies das Amtsgericht die Klage des Vermieters ab.

AG Wedding
Urteil vom 23.09.2016
AZ: 16 C 204/16

Ordnungsgemäße Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

1. Die Ankündigung der Entfernung einer Ofenheizung und des Anschlusses der Wohnung an eine Zentralheizung erfordert die Angabe der Anzahl, Größe und Standorte der Heizkörper.
2. Den Anbau eines Aufzuges muss ein Mieter nicht dulden, wenn nach den Auskünften in der Modernisierungsankündigung noch gar nicht feststeht, welche Größe und Ausstattung der Aufzug haben soll.
3. Den Austausch angeblich vorhandener Bleirohre gegen neue Wasserrohre muss der Mieter nicht dulden, solange er begründete Zweifel hat, dass noch Bleirohre vorhanden sind.

Das Urteil des Amtsgerichts Wedding (MieterEcho Nr. 385/ Dezember) ist inzwischen rechtskräftig.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12.10.2016
AZ: 19 C 46/15

Durch Modernisierung entstandene Mängel der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Die Normtemperatur von 20 Grad Celsius muss in der gesamten Wohnung erreichbar sein, ohne dass dafür gegen den Willen des Mieters gleichzeitig einzelne Räume auf höhere Temperaturen geheizt werden müssen.
2. Die Verkleinerung eines vorhandenen Balkons von 1,16 x 3,70 m auf 1 x 3,70 m stellt keinen zur Minderung berechtigenden Mangel dar.

Die Vermieterin ließ die straßenseitige Fassade eines Hauses in Kreuzberg dämmen. Es wurde eine Dämmschicht von ca. 16 cm angebracht, wodurch sich die Tiefe des 3,70 m breiten Balkons einer Mieterin von 1,16 Meter auf 1 Meter verringerte. Außerdem musste die Mieterin im Anschluss an diese Modernisierung feststellen, dass sich ihre Wohnung mit der vorhandenen Gasetagenheizung nicht mehr gleichmäßig beheizen ließ. Um in den zur weiterhin ungedämmten Hoffassade gelegenen Räumen eine angemessene Temperatur von 20 Grad Celsius zu erzielen, musste sie nun den im zur Straßenseite gelegenen Wohnzimmer mit der gedämmten Fassade befindlichen Thermostat so hoch einstellen, dass sich das Wohnzimmer auf 24-25 Grad Celsius und mehr erwärmte. Wenn sie ihn alternativ auf 20 Grad Celsius einstellte, um diese ihr angenehme Temperatur im Wohnzimmer zu erzielen, schaltete sich die Heizung ab, bevor in den anderen Räumen annähernd 20 Grad Celsius erreicht wurden. Da die Vermieterin sich weigerte, Abhilfe zu schaffen, verklagte die Mieterin sie auf Instandsetzung der Heizung. Außerdem machte sie eine Minderung wegen der Verkleinerung ihres Balkons geltend, da dieser mit jetzt nur noch 1 Meter Tiefe nicht mehr angemessen nutzbar sei und ihre Balkonmöbel auch nicht mehr passten.
Das Amtsgericht schloss sich nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, welches die Schilderung der Mieterin bestätigte, der Auffassung der Mieterin hinsichtlich der Heizung an und führte dazu aus: „Die Norminnentemperatur in Wohnräumen beträgt 20 Grad Celsius. Diese Temperatur muss demnach erreichbar sein in der gesamten Wohnung. Dies beinhaltet auch, dass alle Räume auf diese Temperatur, jedoch nicht unbedingt entgegen dem Willen der Mieter auf höhere Temperaturen geheizt werden müssen.“ Eine Minderung wegen des verkleinerten Balkons gestand das Amtsgericht der Mieterin dagegen nicht zu. Es handele sich insoweit um einen unerheblichen Mangel, der nicht zur Minderung berechtige. Die Verkleinerung betrage lediglich 0,59 qm, wovon nur 0,3 qm auf die Wohnfläche anzurechnen seien. Damit ergäbe sich bei dieser Wohnung eine Verringerung der Wohnfläche von weit unter 1%. Insbesondere hätten Mieter auch keinen Anspruch darauf, dass sich ihre Möbel in die gemietete Wohnung einpassen lassen. Eine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit des Balkons ginge damit nämlich nicht einher, höchstens eine Einschrän-

kung der Gebrauchstauglichkeit der Möbel des Mieters auf dem Balkon. Das Gericht ging davon aus, dass auch auf einem nur 1 Meter tiefen Balkon bei Verwendung entsprechender Möbel ein bequemes Sitzen möglich sei. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass die Verkleinerung des Balkons aus der Anbringung einer Wärmedämmung resultiere. Dies diene der Verringerung der Heizkosten und sei von Mietern auch unter Klimaschutzgesichtspunkten hinzunehmen.



Ein Vermieter kündigte einer Mieterin mit der Begründung des dringenden Eigenbedarfs für seine pflegebedürftige Mutter. Diese zog jedoch nicht in die Wohnung ein. In einem solchen Fall hat der Vermieter darzulegen, warum der in der Kündigung genannte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Foto: Rainer Sturm/ Pixelio.de

BGH
Beschluss vom 11.10.2016
AZ: VIII ZR 300/15

Kündigung wegen Eigenbedarfs (1)

a) Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit „verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.
b) Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substanziiert und plausibel („stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.
Die Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts hinsichtlich der erstinstanzlichen Tatsachenfeststellung ist nicht auf den Umfang beschränkt, in dem eine zweitinstanzliche Tatsachenfeststellung der Kontrolle durch das Revisionsgericht unterliegt. Daher hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr können sich Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne von § 529 Absatz 1 Nr. 1 ZPO auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Bewertungen der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ergeben.

Ein Vermieter kündigte seiner Mieterin zum 31. Januar 2012, da er deren 1-Zimmer-Wohnung „dringend" benötige, um seine alte, pflegebedürftige Mutter, die allein in ihrem Einfamilienhaus lebte, aufzunehmen. Er verklagte die Mieterin auf Räumung. Im Prozess wurde ein Vergleich geschlossen, wonach die Mieterin bis zum 31. August 2012 aus der Wohnung ausziehen und dafür 1.000 Euro erhalten sollte. Seit der Rückgabe der Wohnung im August 2012 stand diese jedoch leer, die Mutter des Vermieters zog nie dort ein und starb im November 2014. Die Mieterin verklagte daher den Vermieter auf Zahlung von Schadensersatz.
Das Amtsgericht Landsberg am Lech wies ihre Klage ab, ihre Berufung wurde vom Landgericht Augsburg zurückgewiesen. Bereits das Amtsgericht war mehreren Beweisanträgen der Mieterin nicht nachgegangen. So hatte die Mieterin den Arzt der Mutter des Vermieters als Zeugen dafür benannt, dass wohl der Vermieter und seine Geschwister geplant hätten, die Mutter „eventuell" zu sich zu nehmen, diese selbst jedoch in ihrem Haus versorgt gewesen sei und einen Umzug nicht geplant habe. Weiter benannte die Mieterin einen Zeugen, dem die Mutter des Vermieters in einem Telefonat im Februar 2014 mitgeteilt habe, sie habe „nie" die Absicht gehabt, aus ihrem Haus auszuziehen. Weder das Amtsgericht, noch – im Berufungsverfahren – das Landgericht hörten die beiden Zeugen an. Auch hielt es das Landgericht für unerheblich, dass der Vermieter sowohl im Kündigungsschreiben als auch in der Klageschrift den Eigenbedarf als „dringend" bzw. „akut" bezeichnet hatte, die Wohnung aber tatsächlich nach der Räumung durch die Mieterin im August 2012 bis April 2013 nur als Fahrradabstellraum genutzt wurde. Eigenbedarf setze nämlich weder einen Notfall noch eine Zwangslage voraus.
Diesen Auffassungen ist der Bundesgerichtshof mit seinem Beschluss, mit welchem er die Sache an das Landgericht zur erneuten Entscheidung zurückverwies, in aller Entschiedenheit entgegengetreten. Der zeitliche Ablauf sei „ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Kündigung vom 27. April 2011 zum 31. Januar 2012 eine mögliche spätere Nutzung erst vorbereiten sollte, der Nutzungswunsch der Mutter (…) aber noch unbestimmt war und erst geweckt werden musste". Eine solche Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, sei jedoch nicht möglich. Vielmehr müsse sich der Nutzungswunsch dieser Person, hier also der Mutter, soweit verdichtet haben, dass ein konkretes Interesse an der alsbaldigen Eigennutzung besteht. Auch hätte das Berufungsgericht nach Auffassung des Bundesgerichtshofs die von der Mieterin benannten Zeugen vernehmen müssen. Sowohl die Angaben des als Zeugen benannten Arztes der Mutter, wonach nur ihre Kinder, nicht jedoch die Mutter selbst, deren Umzug erwogen hätten, als auch die behauptete Äußerung der Mutter des Vermieters gegenüber dem benannten Zeugen, sie habe nie in die Wohnung ziehen wollen, hätten (sofern diese durch eine Zeugenvernehmung bestätigt worden wären) möglicherweise zu einer anderen Entscheidung geführt.
Der Bundesgerichtshof wies das Landgericht außerdem für das weitere Verfahren darauf hin, dass es sich bei der Berufungsinstanz, anders als bei der Revisionsinstanz, um eine zweite – wenn auch eingeschränkte – Tatsacheninstanz handelt. Anders als das Revisionsgericht habe das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen, seine Aufgabe bestehe vielmehr in der Gewinnung einer fehlerfreien und überzeugenden und damit richtigen Entscheidung. Bestehe eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit, dass im Fall einer (erneuten) Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, sei das Berufungsgericht zur erneuten Tatsachenfeststellung verpflichtet.
Weiter stellte der Bundesgerichtshof klar,

dass ein Vermieter, der den behaupteten Selbstnutzungswillen nach Auszug des Mieters nicht in die Tat umsetzt, stimmig darlegen müsse, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hier hatte der Vermieter nur mitgeteilt, dass sich der Gesundheitszustand seiner Mutter im Sommer 2013 verschlechtert habe und ein Umzug deshalb nicht mehr möglich gewesen wäre. Dies hielt das Amtsgericht Landsberg am Lech und mit ihm das Landgericht Augsburg für plausibel, der Bundesgerichtshof dagegen richtigerweise für abwegig. Da die Mieterin die Wohnung bereits im August 2012 zurückgegeben hatte, konnte eine Veränderung im Sommer 2013 kaum erklären, weshalb der „dringende" Eigenbedarf nicht bereits im Sommer 2012 zeitnah verwirklicht wurde.

BGH
Beschluss vom 23.08.2016
AZ: VIII ZR 178/15

Kündigung wegen Eigenbedarfs (2)

1. Wird ein bereits endgültig feststehender Nutzungsentschluss nicht in einer vergleichbaren freien Wohnung im selben Haus realisiert, sondern erst nach Weitervermietung dieser Alternativwohnung im Wege der Eigenbedarfskündigung einer anderen Wohnung in die Tat umgesetzt, kann dies Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches begründen.
2. Eine berechtigte Eigenbedarfskündigung kann ausnahmsweise rechtsmissbräuchlich sein, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung zur Verfügung steht, in der er seinen Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

Im Oktober 2012 erhielten die Mieter/innen einer 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Karlsruhe eine Kündigung zum 31. Juni 2013. Ihr Vermieter behauptete, die Wohnung für seinen 22 Jahre alten Sohn zu benötigen, der ein Hochschulstudium in Karlsruhe aufgenommen habe. Dieser wolle im September 2013 die Wohnung mit mindestens einem Mitbewohner beziehen.
Der Räumungsklage des Vermieters wurde zunächst vom Amtsgericht Karlsruhe stattgegeben, auf die Berufung der Mieter/innen jedoch vom Landgericht Karlsruhe abgewiesen. Das Landgericht war der Auffassung, es liege ein weit überhöhter und zudem ein auf die Dauer des Studiums begrenzter, nur vorübergehender Bedarf vor. Der Bundesgerichtshof hob mit Urteil vom 4. März 2015 (VIII ZR 166/14) das Urteil des Landgerichts Karlsruhe auf und verwies die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts Karlsruhe zurück. Das Landgericht müsse Feststellungen zur Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches treffen sowie zum Einwand der Mieter/innen, für die Befriedigung des angeblichen Eigennutzungswunsches habe eine vor dem 1. Mai 2012 frei gewordene, baugleiche 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung gestanden.
Im erneuten Berufungsverfahren ergänzten die Mieter/innen ihren Vortrag zur Möglichkeit einer Nutzung der erst am 1. Mai 2012 weitervermieteten Erdgeschosswohnung. Aus den Bekundungen des in erster Instanz vernommenen Sohns des Vermieters sei abzuleiten, dass bereits längere Zeit vor dem Freiwerden dieser Wohnung in einem Gespräch des Sohns mit seinem Freund der gemeinsame Beschluss gefasst worden sei, zu Hause aus- und zusammenzuziehen. Die Mieter/innen beriefen sich zum Beweis dieser Behauptung auf das Zeugnis des genannten Freunds des Sohns. Das Landgericht hat den benannten Zeugen nicht vernommen und die Berufung der Mieter/innen gegen das Räumungsurteil des Amtsgerichts zurückgewiesen. Dass der Sohn des Vermieters und sein Freund sich schon früher über etwaige Auszugsabsichten unterhalten hätten, bedeute nicht, dass bereits ein fester Entschluss mit einer konkreten Planung gefasst worden wäre. Dies sei nach Auskunft des vom Amtsgericht vernommenen Sohns erst im September 2012 der Fall gewesen. Auch dieses Urteil wurde jedoch vom Bundesgerichtshof aufgehoben. Das Landgericht Karlsruhe sei zu Unrecht dem Antrag der Mieter/innen auf Vernehmung des Freunds nicht nachgegangen. Die zwischen Vermieter und Mieter/innen umstrittene Frage, ob der konkrete Nutzungswunsch des Sohns erst im September 2012 oder bereits vor der Weitervermietung der freigewordenen Erdgeschosswohnung am 1. Mai 2012 feststand und dem Vermieter kundgetan wurde, spiele jedoch für die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung eine entscheidende Rolle. Zwar gehöre es zur Befugnis des Vermieters zu entscheiden, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass zu einer Eigenbedarfskündigung geben soll; auch lasse sich der Wunsch, eine ganz bestimmte Wohnung nutzen zu wollen, nicht ausschließen oder in erster Linie an objektiven Kriterien bemessen. Wenn aber, wie hier, wenige Monate vor dem geltend gemachten Eigenbedarf eine geeignete Alternativwohnung frei geworden sei, müsse der Frage nachgegangen werden, wann der Nutzungsentschluss konkret gefasst worden ist. Denn wenn ein bereits endgültig feststehender Nutzungsentschluss nicht in einer vergleichbaren freien Wohnung im gleichen Haus realisiert würde, könne dies Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches aufkommen lassen. Außerdem käme dann eine Rechtsmissbräuchlichkeit der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung in Betracht. Zwar sei grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren. Ausnahmsweise ist eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung aber dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung zur Verfügung steht, in der er seinen Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann. Der Bundesgerichtshof hat die Sache erneut an das Landgericht Karlsruhe zurückverwiesen, damit dieses durch Vernehmung des Freunds des Sohns des Vermieters der Frage nachgehen kann, wann die befreundeten jungen Männer den konkreten Beschluss gefasst haben, zu Hause aus- und zusammenzuziehen.



Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sollten Mieter/innen, bevor sie ausziehen, die Kündigung prüfen lassen. Steht dem Vermieter beispielsweise eine vergleichbare weitere Wohnung zur Verfügung, in welcher er seinen Wohnbedarf gleichermaßen erfüllen könnte, kann eine Eigenbedarfskündigung unter Umständen rechtsmissbräuchlich sein. Foto: Rainer Sturm/ Pixelio.de

AG Neukölln
Urteil vom 08.09.2016
AZ: 11 C 414/15

Mietpreisbremse und Rückforderung überhöhter Miete

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Anne Richter

1. § 556 d Absatz 2 BGB ist verfassungskonform, die Mietbegrenzungsverordnung des Landes Berlin ist rechtmäßig und wirksam.
2. Der Berliner Mietspiegel 2015 und die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ können auch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete im Rahmen der Prüfung eines Verstoßes gegen die „Mietpreisbremse“ herangezogen werden.
3. Für eine qualifizierte Rüge im Sinne des § 556 g Absatz 2 Satz 2 BGB genügt es grundsätzlich, dass der Mieter eine Einordnung seiner Wohnung in die Felder des Mietspiegels vornimmt.



Amtsgerichte bestätigen, dass die 2015 erlassene Mietbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) in Berlin rechtmäßig und wirksam ist. Foto: Peter Homann

Wie das Amtsgericht Lichtenberg (siehe MieterEcho Nr. 385/Dezember 2016) hat auch das Amtsgericht Neukölln in einem Fall zur „Mietpreisbremse“ zugunsten des Mieters entschieden. Dieser hatte eine 76,35 qm große Wohnung in Neukölln ab 16. Juli 2015 für 725,00 Euro nettokalt angemietet. Die Vormieterin hatte für die Wohnung 419,00 Euro nettokalt gezahlt. Mit Schreiben vom 22. Juli 2015 rügte er gegenüber dem Vermieter, dass die Miete für die Wohnung unzulässig hoch sei, da sie die ortsübliche Miete um mehr als 10% übersteige. Unter Angabe des einschlägigen Felds des Berliner Mietspiegels 2015 und der vorliegenden Merkmale der Wohnung teilte er mit, dass die zulässige Höchstmiete (ortsübliche Miete plus 10%) von 503,58 Euro überschritten würde. Da der Vermieter sich dieser Auffassung nicht anschloss, klagte er auf Feststellung, dass die Vereinbarung zur Miethöhe hinsichtlich des um 221,42 Euro zu hohen Betrags unwirksam ist. Außerdem forderte er bereits gezahlte überhöhte Mieten ab August 2015 zurück. Der Vermieter wandte dagegen ein, dass die Berliner Mietbegrenzungsverordnung unwirksam sei. Außerdem könne der Berliner Mietspiegel 2015 nicht zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen werden, da er nicht nach allgemein anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sei. Jedenfalls sei die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels, weshalb der Oberwert des einschlägigen Mietspiegelfelds zur Überprüfung einer möglichen Mietpreisüberhöhung zugrunde gelegt werden müsse. Schließlich sei die Rüge des Mieters vom 22. Juli 2015 nicht qualifiziert im Sinne von § 556 g Absatz 2 BGB, da sie (geringfügige) Rechenfehler enthielt. Das Amtsgericht folgte keinem dieser Einwände und gab dem Mieter – bis auf einen Teilbetrag von 33 Cent pro Monat – Recht. Zur Begründung seiner Entscheidung führte es aus: § 556 d Absatz 2 BGB sei verfassungskonform, insbesondere sei auch der Eingriff in Artikel 14 des Grundgesetzes (Beschränkung der Dispositionsbefugnis der Eigentümer) unter Berücksichtigung des Gebots einer sozialgerechten Eigentumsordnung gerechtfertigt. Auch die auf Grundlage von § 556 d Absatz 2 BGB im Jahr 2015 für Berlin erlassene Mietenbegrenzungsverordnung sei wirksam und es sei insofern nicht zu beanstanden, dass die Landesregierung ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeordnet habe. Auch der Auffassung des Vermieters zur Verwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2015 folgte das Amtsgericht nicht. Der Berliner Mietspiegel 2015 sei auch im Rahmen der Prüfung eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zumindest als einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet, wobei (ebenso wie im Mieterhöhungsprozess) die Orientierungshilfe als Schätzgrundlage für die Einordnung innerhalb der jeweiligen Spanne herangezogen werden könne. Auch sei die Rüge des Mieters vom 22. Juli 2015 ausreichend begründet gewesen. Es genüge für die erforderliche „qualifizierte Rüge“ nämlich grundsätzlich, „wenn sich der Mieter bei seiner Beanstandung der vereinbarten Miete auf ihm bekannte Umstände sowie auf allgemein zugängliche Quellen, wie insbesondere den Mietspiegel, stützt. Mehr als eine Einordnung seiner Wohnung in die Felder des Mietspiegels kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden“. Einen geringfügigen Rechenfehler des Mieters hielt das Amtsgericht für unschädlich.

Hinweis: Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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.

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

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

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

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.

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

Lichtenberg Jeden 1. Montag im geraden Monat, 18 Uhr
AWO Margaretentreff, Margaretenstraße 11

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

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

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Treffpunkt Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

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).

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

VORMITTAGSBERATUNG

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

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

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

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 Beratungsstellen aufzusuchen, 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.

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.

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 leben 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 leben 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.