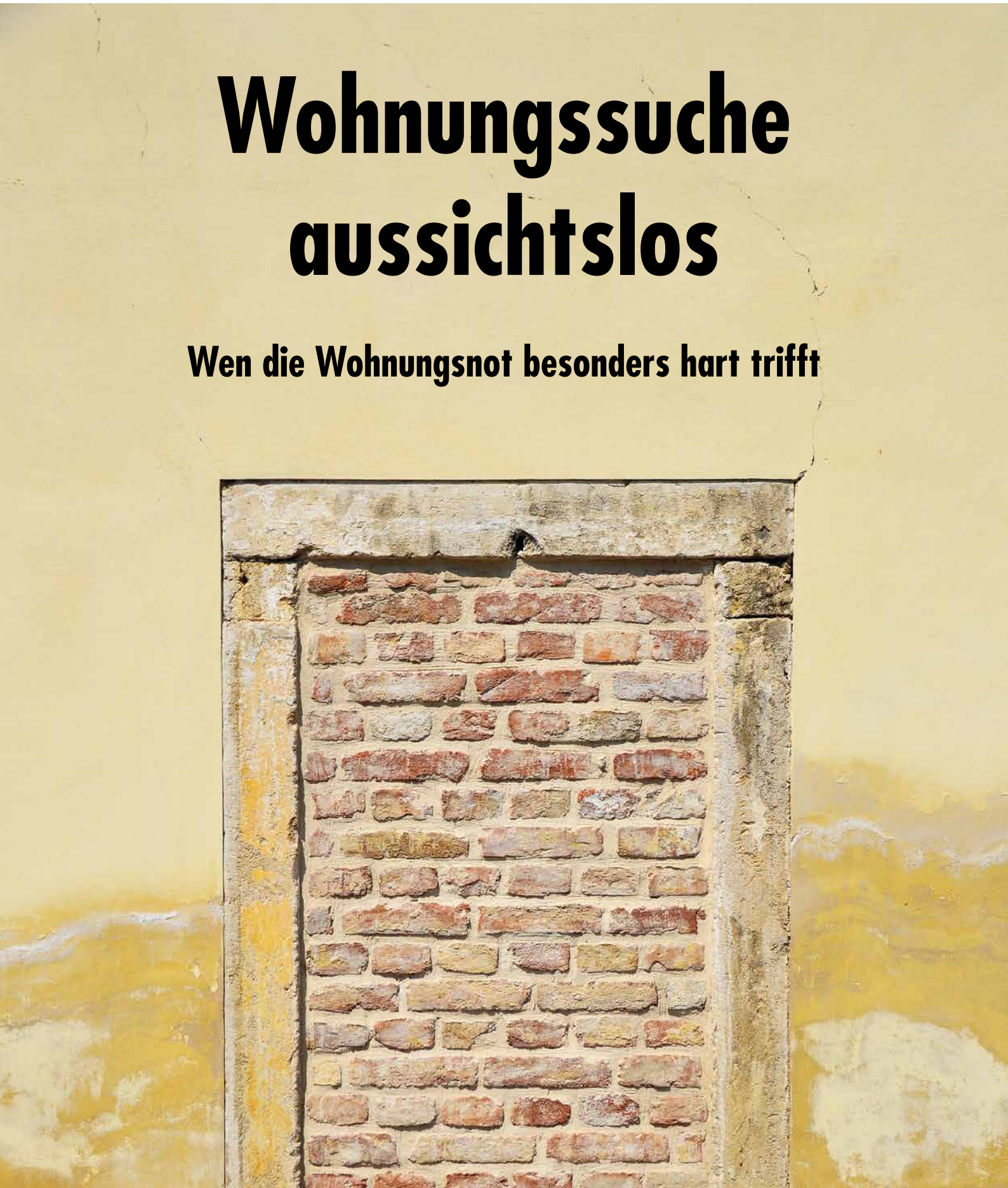
MieterEcho
Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 397 September 2018

Wohnungssuche aussichtslos

Wen die Wohnungsnot besonders hart trifft



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern, Hermann Werle, Philipp Möller, R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: johnmerlin/ stock.adobe.com
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 03.07.2018

© 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:

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

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23, ♿
U Samariterstraße 21
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
U und S Frankfuerter Alle 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn M6, M8, 18 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29
M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
U und S Wedding U Nauener Platz S Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
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).

INHALT

TITEL

4 **Besondere Härten**
Wohnungsmangel gefährdet Menschen in besonderen Lebenslagen
Joachim Maiworm

5 **Keine Einzelschicksale**
Zwangsräumungen kein Phänomen des gesellschaftlichen Rands
Karin Baumert vom Bündnis Zwangsräumung verhindern

6 **Warum MUF Probleme zementieren**
Wohnraumversorgung von Geflüchteten ist katastrophal
Nora Brezger vom Flüchtlingsrat Berlin e.V.

8 **„In der Wohnungspolitik fehlt die Wahrnehmung für sozialpolitische Probleme“**
Wohnungsmangel kann bedrohliche Situationen zur Folge haben
Interview mit Dorothea Zimmermann von Wildwasser e.V.

10 **Desaster zum Semesterbeginn**
Wohnungsmangel und hohe Angebotsmieten belasten Studierende
Philipp Mattern

WOHNUNGSPOLITIK

12 **Etwas höhere Hürden**
Finanzministerkonferenz will Share Deals neu regeln
Jutta Blume

BERLIN

13 **Streit in Kreuzberg**
CG-Gruppe will auf Postgelände weniger Wohnungen bauen
Jürgen Enkemann

14 **Entfesselter Wohnungsmarkt – hilfloser Senat**
Gutachterausschuss konstatiert für 2017 Preisexplosion
Rainer Balcerowiak

16 **Heißer Sommer, heißerer Herbst**
Stadtpolitische Bewegung wehrt sich gegen Google-Campus
TOP B3rlin

18 **Volksbegehren Deutsche Wohnen enteignen**
Pro und Contra
Michael Prütz und Rainer Balcerowiak

20 **Czaja wills wissen**
Weiterer Untersuchungsausschuss zum BER
Benedict Ugarte Chacón

22 **Kein Privatrecht in der Daseinsvorsorge**
Regelungslücke im Informationsfreiheitsgesetz ist zu schließen
Gerlinde Schermer

23 **Dem Miethai aufs Maul schauen**
Erfolgreiche Mobilisierung gegen Padovicz
Bezirksgruppe Friedrichshain

23 **Gemeinsam gegen steigende Mieten**
Lichtenberger Mieter/innen organisieren sich
Bezirksgruppe Lichtenberg

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Standardklauseln in Mietverträgen
Rechtsanwalt Martin Naumann

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**

31 **SERVICE**

32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der im September stattfindende Wohnungsgipfel des Heimatministers Seehofer soll – wenn es nach den Wünschen der Immobilienwirtschaft geht – den üblichen Einfluss dieser Branche auf die Politik nicht nur erweitern, sondern durch die Übernahme staatlicher Maßnahmen auch absichern.
Wohnungen sind knapp, die notwendige staatliche Bautätigkeit kommt – wie in Berlin so auch in anderen Städten – nicht in die Gänge, eine aussichtsreiche Lage für Investoren, das Baugeschehen nach Vorstellungen des Marktes zu gestalten.
Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA), der energischste der zahlreichen Immobilienlobbyverbände, lässt sich die Chance nicht entgehen. So schlägt er vor, die Erstellung von Bebauungsplänen (B-Pläne), mit denen die Kommunen die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und deren Nutzungen regeln, künftig „zum Zwecke der Beschleunigung und Entbürokratisierung“ von externen, privaten Büros durchführen zu lassen. An ihrer Finanzierung durch den Bund – anstelle wie bisher durch die Kommunen – würde sich die Bau- und Immobilienwirtschaft gern beteiligen. Eine aparte Idee, nicht nur das Baugeschehen und die Wohnungsversorgung, sondern auch gleich noch die Stadtentwicklung den privaten Investoren zu übertragen!
Doch damit nicht genug. Damit alles schneller geht, bietet der ZIA bei Großprojekten an, „einen hochqualifizierten Projektmanager zu finanzieren, der (…) als hochbezahlte Topkraft das Projekt energisch durch die Vielzahl beteiligter Stellen führt“. Dieser Manager hätte die Entscheidungskompetenz und wäre den Oberbürgermeister/innen oder Baudezernent/innen gegenüber nur noch berichtspflichtig.
Geld spielt keine Rolle und so ließe sich auch an „eine Incentivierung des Baupersonals für schnelle und qualifizierte Bearbeitung einer Baugenehmigung“ denken. Wie sich eine solche „Incentivierung“ genannte Belohnung von Bestechung unterscheidet, erklärt der ZIA wahrscheinlich deshalb nicht, weil das für ihn überhaupt keinen Unterschied macht.
Die krachlederne, ungenierte Art, mit der die Wunschträume vieler Investoren vom ZIA vorgetragen werden, stößt bei einigen Sympathisant/innen der Branche auf Kritik. Dabei ist gar nicht klar, ob die Forderungen des ZIA nicht bereits verbreiteter Praxis entsprechen. Bernhard Faller, der Inhaber der Beratungsgesellschaft Quaestio, meint in einem Interview mit der Immobilien Zeitung (IZ 32/2018): „Der Einfluss von Investoren ist schon jetzt häufig sehr groß. Es gibt immer mehr vorhabenbezogene Bebauungspläne und Planungskostenvereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge. Da bezahlen Investoren dann Gutachten oder erstellen sie gleich selbst. Die Bebauungspläne liefern sie gleich selbst mit.“
Der ZIA-Präsident Andreas Mattner ist dann auch guter Dinge: „Wir sind für unsere Vorschläge gelobt worden, weil wir eben nicht nur fordern, sondern auch bereit sind, eigene Beiträge zur Behebung des Mangels zu leisten.“ Heimatminister Seehofer wird das bestimmt ganz ähnlich sehen.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Öffentliche Investitionen in einen öffentlichen Wohnungsbestand: Nötig – Sinnvoll – Machbar!
Diskussionsveranstaltung mit der Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik

Termin: Donnerstag, 13. September 2018, 19 Uhr
Ort: Haus der Demokratie und Menschenrechte, Greifswalder Straße 4, 10405 Berlin
Tram M4, Bus 142, 200

Besondere Härten

Wohnungsmangel gefährdet Menschen in besonderen Lebenslagen

Von Joachim Maiworm

Die Angst vor dem Verlust der eigenen Wohnung als Hort der persönlichen Sicherheit reicht bekanntermaßen bis weit in die Mitte der Gesellschaft hinein. Die Diskussion über die Folgen der wohnungspolitischen Defizite der letzten Jahre oder Jahrzehnte blendet dabei jedoch einen Aspekt weitgehend aus: die Situation der Wohnungssuchenden, insbesondere derjenigen, die aus unterschiedlichen Gründen auf Hilfe bei der Versorgung mit Wohnraum angewiesen sind. Geflüchtete, von Zwangsräumung Bedrohte bzw. Betroffene, unter häuslicher Gewalt leidende Frauen und Kinder, in betreuten Wohnungen lebende Menschen, von Hostel zu Hostel ziehende Personen oder auf Sofas von Bekannten nächtigende Studierende – sie alle sind Teil der Bevölkerung, bleiben im wohnungspolitischen Diskurs jedoch oft unsichtbar und melden sich selten direkt zu Wort.

Anfang 2017 wandte sich die Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH an die Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbands in Berlin, um mehr zu erfahren über deren Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum für ihre Klient/innen zu finden. 95% der befragten sozialen Träger, die antworteten, gaben an, einen Bedarf an zusätzlichem oder neuem Wohnraum zu haben, insbesondere wegen einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen zur Unterbringung ihrer Klient/innen. Als besonderes Problem stellten sich sogenannte verstopfte Wohnungen heraus. Demnach haben viele der Bewohner/innen keine Chance, die von den Trägern angemietete Wohnung zu verlassen, obwohl sie eigentlich nicht länger betreut werden müssten. Sie dürfen bleiben, weil sie nach Beendigung des Betreuungsverhältnisses nicht auf die Straße gesetzt werden sollen.



„Die Unsichtbaren sichtbar machen – Der angespannte Wohnungsmarkt und seine Folgen" lautete der Titel des ersten Podiums der Veranstaltung „Bauen, bauen, bauen – sozial und kommunal!" des MieterEchos und der Initiative Neuer Kommunaler Wohnungsbau (INKW) am 16. Juni 2018 im IG-Metall-Haus. Von links nach rechts: Hermann Werle von der MieterEcho-Redaktion, Dorothea Zimmermann von Wildwasser e.V. (Seite 8), Stefania Animento von Berlin Migrant Strikers, Nora Brezger vom Flüchtlingsrat Berlin e.V. (Seite 6), Karin Baumert vom Bündnis Zwangsräumung verhindern (Seite 5). Foto: Matthias Coers

Der Senat dagegen scheint angesichts des Ausmaßes an fehlenden und überbelegten Wohnungen zu kapitulieren. Denn er inszeniert sich als Problemlöser, indem er eine neue Generation von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge („MUF 2.0") als Wohnform der Zukunft für weite Teile der Bevölkerung (Studierende, Menschen mit geringem Einkommen) vorsieht. Und er zeigt sich geschickt darin, selbst große Sozialverbände für seine Politik einzuspannen. Denn die sparten Anfang des Jahres im Rahmen einer gemeinsamen Strategiekonferenz von Senat, sozialen Trägern und weiteren Sachverständigen nicht mit Lob für die Pläne von Rot-Rot-Grün. Vertreter/innen von Caritas und Liga der freien Wohlfahrtspflege ließen keinen Zweifel daran, dass es angesichts der Wohnungsknappheit völlig illusorisch sei, alle Wohnungs- und Obdachlose in reguläre Wohnungen unterzubringen und applaudierten dem Bau der modularen Schlichtwohnungen.

Unsichtbare Wohnungssuchende

Gerade die kritische Haltung von einzelnen kleinen Sozialträgern gegenüber den Folgen der wohnungspolitischen Versäumnisse der letzten Jahre lässt aber hoffen. Sie wehren sich deshalb gegen Versuche des Berliner Senats, Teile der Wohnungspolitik in den Zuständigkeitsbereich der Sozialsenatorin zu verschieben und damit zum Problem der Sozialpolitik und der Sozialarbeit zu erklären. Sie verweisen darauf, dass soziale Arbeit für auf Hilfe angewiesene Menschen nur funktionieren kann, wenn ein sicherer Wohnraum für die Betroffenen gewährleistet ist.

Noch bleiben die sozial und im öffentlichen Diskurs weitgehend ausgegrenzten Menschen auf der Suche nach Wohnraum weitgehend „unsichtbar" und „ungehört". Ihnen eine vernehmbare Stimme zu geben, setzt ein gemeinsames widerständiges Vorgehen der betroffenen Bevölkerungsgruppen, der mit ihnen arbeitenden professionellen Kräfte und kooperierenden Initiativen voraus. Der verbindende Kitt könnte die Forderung nach dem Ausbau eines öffentlich finanzierten Wohnungsbaus sein – nicht zuletzt, um immer mehr Menschen die kräfteraubende Angst vor einem Wohnungsverlust zu nehmen und ihnen die erfolglose Suche nach einer dauerhaften Bleibe zu ersparen.

Keine Einzelschicksale

Zwangsräumungen sind nicht mehr ein Phänomen des gesellschaftlichen Rands

Von Karin Baumert, Bündnis Zwangsräumung verhindern

Vor sechs Jahren, als das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ anfing sich zu organisieren, waren Zwangsräumungen ein gesellschaftliches Tabu. Niemand wollte sich öffentlich zu seiner drohenden Zwangsräumung bekennen. Zu sehr war die Meinung verbreitet, dass zwangsgeräumte Menschen irgendetwas versäumt hätten oder schlecht mit dem Haushaltsgeld wirtschaften.

Die erste Mieterin, die ihre drohende Zwangsräumung publik machte, indem sie Plakate zu ihrer Situation in ihre Fenster hing, war die auf den Rollstuhl angewiesene Rentnerin Nuryie Cengiz. Als sie daraufhin gemeinsam mit Aktiven die Integrationsbeauftragte besuchte, konstatierte diese schon damals die Hilflosigkeit der Politik mit den Worten: „Wir haben keine behindertengeeignete Wohnungen mehr, soll ich etwa eine besetzen?“
Nuryie Cengiz bekam schließlich eine andere Wohnung. Ihre geräumte Wohnung am Maybachufer steht sechs Jahre später immer noch leer. Heute ist das Thema Zwangsräumung in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Nicht zufällig gingen am 14. April 2018 über 25.000 Mieter/innen auf die Straße, denn immer mehr Menschen fürchten, ihre Miete nicht mehr bezahlen zu können. Eine Umfrage der Caritas zeigt, dass hohe Wohnkosten für 79% der Befragten ein erhebliches Armutsrisiko darstellen. Menschen in fortgeschrittenem Alter und mit geringem Haushaltseinkommen sind besonders betroffen. Zwangsräumungen sind längst kein Phänomen der gesellschaftlichen Ränder mehr, sie können jede/n treffen.
Das Bündnis will dem gesellschaftlichen Narrativ von der individuellen Schuld an der Zwangsräumung eine andere Sichtweise entgegensetzen. In den vergangenen Jahren wurde mit weit über hundert Mieter/innen gemeinsam gegen deren Zwangsräumung gekämpft. Ein Drittel der geplanten Räumungen konnte verhindert, für ein weiteres Drittel der Betroffenen eine Wohnung organisiert werden. Der Rest wurde in die Wohnungslosigkeit entlassen.

Mehrere Räumungen täglich

Im Bündnis vernetzen sich Betroffene und sind solidarisch. Seit etwa einem Jahr kommen viele Betroffene nicht mehr allein, sondern mit ihren Nachbar/innen. Das ist eine neue Entwicklung. Noch immer gibt es keine verlässlichen Zahlen darüber, wie viele Zwangsräumungen stattfinden. Das Bündnis schätzt die Zahl auf 22 Räumungen pro Tag. Daran hat auch der rot-rot-grüne Senat bisher nichts verändert, den eine symbolische Partizipationspolitik mehr interessiert als reales Handeln. Dabei wissen die betroffenen Mieter/innen genau, was die ersten Schritte sein müssten. Erforderlich wäre zunächst ein fester



Die im Rollstuhl sitzende Rentnerin Nuryie Cengiz machte 2012 als erste Mieterin ihre Zwangsräumung zum öffentlichen Thema. Zwangsräumungen werden immer noch tabuisiert, obwohl sie bereits in der Mitte der Gesellschaft angekommen sind. Foto: Peter Homann

Bestand an Wohnungen bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit Mieten, die von den Regelsätzen der Transferleistungen bezahlt werden können. Darüber hinaus ist ein Räumungsmoratorium bei den städtischen Unternehmen für transferleistungsbeziehende Mieter/innen notwendig. Es muss kommunaler Wohnungsbau statt weiterer Obdachlosenunterkünfte errichtet werden. Zu Fragen, was und wo eigentlich gebaut werden soll, machen aktuell die von Zwangsräumung bedrohten Mieter/innen der Trettachzeile in Reinickendorf eine „Planungszelle von unten“. Partizipation fängt bei wirklicher Mitbestimmung an.
Entscheidend aber ist die Rückgewinnung des kommunalen Gemeinwesens. Dem Bodenrichtwert, dem die Ertragserwartung auf die Miete zugrunde liegt, muss der Schleier des Objektiven genommen werden. Dabei hilft die Sichtbarmachung der realen Auswirkungen von steigenden Boden- und Mietpreisen, welche das Drama für die Mieter/innen bewirken. Die vielen Fakten und Schicksale, die das Bündnis in die Öffentlichkeit getragen hat, zeigen Wirkung. Bei der letzten Besetzung von leerstehenden Wohnungen einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zeigte sich selbst der Justizsenator angesichts der drängenden wohnungspolitischen Fragen versöhnlich mit dieser Form der Aneignung. Kurz darauf räumte die Berliner Polizei allerdings ohne Vorankündigung eine Familie. Die Grundlage des Räumungstitels waren 30 Euro, die das Jobcenter nicht gezahlt hatte.

Weitere Informationen:
http://berlin.zwangsraeumungverhindern.org



Neubau einer „Modularen Unterkunft für Flüchtlinge“ (MUF) für 450 Menschen in der Leonorenstraße in Lankwitz.

Warum MUF Probleme zementieren

Geflüchtete gehören zu den schwächsten Gruppen am Berliner Wohnungsmarkt und ihre Wohnraumversorgung ist katastrophal

Von Nora Brezger, Flüchtlingsrat Berlin

Zwar fehlt in Berlin bisher eine umfassende Wohnungslosenstatistik, aber in der Stadt leben grob geschätzt derzeit 60.000 Wohnungslose. Etwa die Hälfte davon sind Geflüchtete. Sie sind Asylsuchende, anerkannte Flüchtlinge, Geduldete oder haben einen anderen Status. Auf dem Wohnungsmarkt sind sie besonders benachteiligt.

Die größten Hürden für Geflüchtete bei der Wohnungssuche sind nicht nur Diskriminierung und Vorurteile, sondern auch deren befristete oder fehlende Aufenthaltstitel, Bezug von Sozialleistungen und geringe Deutschkenntnisse. Auch fehlende Erfahrung beim Anmieten einer Wohnung in Deutschland und die Unmöglichkeit für Geflüchtete, bestimmte Dokumente wie einen gültigen Pass, eine Schufa-Auskunft oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu beschaffen, erschweren die Wohnungssuche. Viele Vermieter kennen sich mit den Aufenthaltsdokumenten nicht aus und verstehen nicht, dass das Ablaufen eines Aufenthaltstitels nicht bedeutet, dass die Person das Land verlassen muss, sondern dass der Aufenthaltstitel in der Regel verlängert wird. Zudem haben viele Vermieter Vorbehalte gegenüber Familien mit mehreren Kindern. Benachteiligt sind auch als unbegleitete minderjährige Flüchtlinge eingereiste und volljährig gewordene junge Männer, die mit dem Ende der Jugendhilfe ihre eigene Unterkunft suchen müssen. Viele Vermieter bringen insbesondere jungen Menschen besonders wenig Vertrauen entgegen.

Abgesehen von Aufenthaltstiteln und Fluchterfahrung sind die ausländischen Wurzeln der Menschen allein schon ein starkes Diskriminierungsmerkmal. Eine Untersuchung („Hanna und Ismael“) über die Benachteiligung von Personen mit ausländisch klingenden Namen bei der Wohnungsvergabe zeigt das Ausmaß der Benachteiligung. In mehreren deutschen Großstädten wurden 8.000 Wohnungsbewerbungen verschickt. Bewerber/innen mit ausländisch klingendem Namen hatten bei sonst identischen Anschreiben weniger als halb so viele Chancen, zu einer Besichtigung oder einem Gespräch eingeladen zu werden. Die Berliner Fachstelle für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair mieten – fair wohnen“ bestätigt das anhand von eigenen Stichproben.
Eine weitere Hürde ist, dass viele keinen Wohnberechtigungsschein (WBS) bekommen können. Das gilt sowohl für Asylsuchende (Menschen, die sich noch im Asylverfahren befinden und noch keine abschließende Antwort auf ihr Asylgesuch bekommen haben) als auch für Geduldete (Menschen mit einem abgelehnten Asylverfahren, die aber trotzdem nicht abgeschoben werden können). Ein WBS ist jedoch nötig, um sich auf eine Sozialwohnung bewerben zu können. Auch bei der Anmietung nicht geförderter landeseigener Wohnungen ist der WBS aufgrund des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes von Vorteil.

Vom WBS ausgeschlossen

Die Voraussetzung für den WBS ist nach § 27 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), dass sich der/die Antragsteller/in „nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhält und

rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen“. Dies wird von der Berliner Senatsverwaltung bisher so interpretiert, dass Asylsuchende, Geduldete sowie anerkannte Geflüchtete mit einer Aufenthaltserlaubnis, die in weniger als 11 Monaten abläuft, keinen WBS erhalten, obwohl die Aufenthaltserlaubnis in der Regel verlängert wird. Das Problem wird dadurch größer, dass die Geflüchteten keine Möglichkeit haben, die Aufenthaltserlaubnis vor Ablauf zu verlängern. Die restriktive Handhabung für anerkannte Geflüchtete ist nach Auffassung des Flüchtlingsrats offenkundig rechtswidrig. Das WoFG bietet darüber hinaus Spielraum, einen WBS auch Asylsuchenden und Geduldeten mit Bleibeperspektive auszustellen, wie das Beispiel einiger anderer Bundesländer zeigt.

Zwar gibt es zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen Verträge über die Vergabe von „Wohnungen für Flüchtlinge“ an Menschen im Asylverfahren sowie das „geschützte Marktsegment“ für Menschen mit „besonderen sozialen Schwierigkeiten“. Jedoch ist das Angebot sehr begrenzt und führt zu einem Konkurrenzkampf zwischen prekarisierten gesellschaftlichen Gruppen um bezahlbaren Wohnraum. Außerdem wird von Senatsseite häufig auf diese Angebote verwiesen, wenn es darum geht, neuen Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Da aber die „Wohnungen für Flüchtlinge“ nur ein Kontingent für Menschen im noch laufenden Asylverfahren darstellt und das „geschützte Marktsegment“ nicht allein Geflüchteten vorbehalten ist und für Asylsuchende und Geduldete nicht zugänglich ist, verwundert wenig, dass die Wohnungslosenunterkünfte voll sind von geflüchteten Menschen.

Statt Geflüchteten den schnellen Zugang zu Privatwohnungen durch gezielte Unterstützungsangebote zu ermöglichen, setzt der rot-rot-grüne Senat wie sein Vorgänger vor allem auf Massenunterkünfte, obwohl die Zahl der in Berlin neu ankommenden Geflüchteten erheblich zurückgeht. Der Berliner Senat baut im großen Stil die sogenannten Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) zur Unterbringung von Asylsuchenden und anerkannten Flüchtlingen. Das größte Problem ist aus der Sicht des Flüchtlingsrats Berlin, dass die Menschen in die MUF ordnungsrechtlich als Nutzer/innen eingewiesen werden und die daraus resultierenden Folgen. Die Nutzer/innen bekommen keinen Mietvertrag haben weder Mieter- noch Mitspracherechte. Ein Zaun und das Regime der Security in und vor den Unterkünften stigmatisieren die Geflüchteten und grenzen sie aus.

Auch wenn es bei den aktuell geplanten MUF 2.0 eine Appartementstruktur geben soll, bleiben sie Obdachlosenunterkünfte. Die Geflüchteten können von den Sozialbehörden jederzeit in eine andere Unterkunft „umgesetzt“ werden. Menschen in Massenunterkünften neigen sehr viel häufiger zu Depressionen, suizidalem Verhalten und Aggressionen. Für Kinder ist die Unterbringung in Massenunterkünften besonders schlimm. Die Enge und der Lärm verhindern meist einen gesunden Schlafrhythmus, den sie aber für die Schule unbedingt benötigen. Die fehlende Privatsphäre hemmt häufig ein tatsächliches Ankommen und auch die Verarbeitung des Erlebten. Gerade für traumatisierte Menschen ist ein Rückzugsort aber besonders wichtig. Statt Energie und Ressourcen für immer neue Obdachlosenunterkünfte aufzuwenden, sollte ausreichend bezahlbarer regulärer Wohnraum für alle geschaffen werden.



Die MUF sollen perspektivisch auch Studierenden oder anderen Bedürftigen als Unterkünfte dienen, was diese Form des Substandard zementiert. Sinnvoller wäre es, reguläre Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten zu bauen. Nur so werden Einkommensschwache und Geflüchtete mit angemessenem Wohnraum versorgt.
Fotos: Matthias Coers

Dies beinhaltet einen weitaus stärker forcierten Neubau von Sozialwohnungen als bisher sowie die vorrangige Vergabe von Sozialwohnungen und landeseigenen Wohnungen an Geflüchtete und andere Wohnungslose. Anders als bisher sind dabei auch private Eigentümer stärker in die Verantwortung zu nehmen, beispielsweise durch die Verpflichtung, bei Neubauten einen Anteil an Sozialwohnungen zu errichten.

Erforderliche Maßnahmen

Alles in allem braucht es eine massive Ausweitung der bestehenden Instrumente („Wohnungen für Flüchtlinge“ und das „geschützte Marktsegment“). Zudem sind Kampagnen und die proaktive Akquise von Wohnungen für Geflüchtete erforderlich. Gefördert werden sollten auch Spezialberatungsstellen zur Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche und zur Betreuung nach dem Bezug einer Wohnung sowie die Sensibilisierung von Wohnungsgesellschaften und Vermietern. Statt MUF sollten reguläre Mietwohnungen für alle geplant werden.

Berlin muss den sozialen Wohnungsbau umfassend ausbauen und durch eine dauerhafte Sozialbindung sichern. Zu Spekulationszwecken leerstehende Grundstücke, Wohn- und Gewerbegebäude müssen für den sozialen Wohnungsbau verfügbar gemacht und ggf. zu Wohnungen umgebaut werden. Nicht nur für die Geflüchteten braucht es eine Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Berliner Marktrealitäten. Der Flüchtlingsrat Berlin hat Anfang Juni 2018 im Rahmen des „Runden Tischs Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“ ein umfassendes Forderungspapier vorgelegt.

Die MUF werden die Probleme der prekären Unterbringung und des schwierigen Zugangs zum Berliner Wohnungsmarkt für Geflüchtete jedenfalls nicht lösen. Sie werden im Gegenteil die Unterbringung in Wohnungslosenunterkünften mit Substandards zementieren, langfristig auch für alle anderen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen.

Weitere Informationen:
www.hanna-und-ismail.de
www.fairmieten-fairwohnen.de
www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/FR_Wohnungen_statt_Lager_04Juni2018.pdf

„In der Wohnungspolitik fehlt die Wahrnehmung für sozialpolitische Probleme“

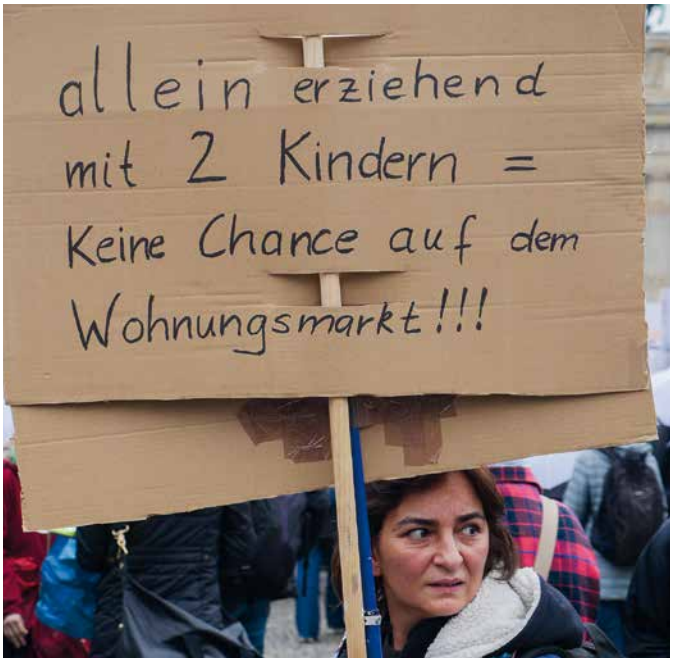
Der Wohnungsmangel treibt nicht nur die Mieten in die Höhe, er kann für Mädchen und Frauen bedrohliche Situationen zur Folge haben

Interview mit Dorothea Zimmermann vom Verein Wildwasser

MieterEcho: Seit 35 Jahren arbeitet der Verein Wildwasser zum Thema sexualisierte Gewalt und bietet Unterstützung für Frauen und Mädchen. Die Arbeit des Vereins hat zunächst keinen unmittelbaren Bezug zu den Problemen des Wohnungsmarkts, aber dennoch seid ihr davon betroffen. Wie wirkt sich der Wohnungsmangel auf eure Arbeit aus?
Dorothea Zimmermann: Wildwasser hält im Rahmen der Jugendhilfe Wohngemeinschaften für gewaltbetroffene Mädchen bereit, bietet ein vielfältiges Beratungsangebot und unterhält ein „FrauenNachtCafé“. Dieses dient als nächtliche Kriseneinrichtung und wendet sich in erster Linie an Frauen mit Gewalterfahrungen. Seit einiger Zeit spüren wir hier eine deutliche Veränderung, da inzwischen viele von Obdach- oder Wohnungslosigkeit sowie drohendem Wohnungsverlust betroffene Frauen in das „FrauenNachtCafé“ kommen, um einen Ort der Ruhe und Sicherheit zu finden. Extrem zugenommen hat die Situation, dass Frauen trotz Gewalterfahrungen in ihren Beziehungen bleiben, weil sie Angst haben, auf der Straße zu landen und keine andere Wohnmöglichkeit zu finden.

„Die Verdrängung aus dem Wohnumfeld und die Verengung in den Wohnungen erhöhen das Gewaltpotenzial erheblich.“

Die Angst, das Dach über dem Kopf zu verlieren, betrifft viele Menschen, die ihre Miete heute schon kaum noch bezahlen können und befürchten müssen, durch eine Mieterhöhung oder Modernisierungsmaßnahme verdrängt zu werden. Lassen sich die psychosozialen Folgen verallgemeinern?
Unter dieser Angst leiden sicherlich nicht nur Frauen mit oder ohne Gewalterfahrungen. Die Angst vor dem Wohnungsverlust ist eine existenzielle Angst und grundsätzlich ein sehr destabilisierender Faktor. Hinzu kommt der Druck, kompensierende Strukturen zu verlieren. Denn neben der Wohnung droht der Verlust des Wohnumfelds mit seinen sozialen Bezügen und zur Kita, Schule usw. Angesichts dieser großen Unsicherheit fällt es vielen schwer, zum Amt oder zum Jobcenter zu gehen, um



Alleinerziehende haben es auf dem Wohnungsmarkt schwer. Viele schämen sich wegen ihrer Armut und geben sich selbst die Schuld daran. Dabei ist die Ursache der prekären Wohn- und Lebensverhältnisse vieler Frauen und Kinder nicht das individuelle, sondern das gesellschaftliche Versagen. Foto: Matthias Coers

einen Antrag oder Folgeantrag zu stellen. Durch eine bedrohte Wohnsituation fühlen sich Menschen gesellschaftlich völlig an den Rand gedrängt. Das destabilisiert und macht krank, insbesondere gilt das für Menschen, die schwierige oder auch traumatische Erlebnisse hatten.

Viele Menschen schämen sich ihrer sozialen Situation und auch der Umstand, keine Wohnung zu haben wird ungern offen kommuniziert. Wie ist es möglich, diese Scham zu bearbeiten und zu überwinden?
Besonders bei alleinerziehenden Müttern erleben wir, dass sie versuchen, ihre prekäre Situation zu verstecken und den Schein der Normalität zu wahren. Auch dies dürfte ein allgemeines Phänomen sein. Da das Geld aber hinten und vorne nicht reicht, führt das punktuelle Wahren der Normalität dann aber oft zu Einschränkungen bei der Ernährung, der sozialen und kulturellen Teilhabe oder auch der Teilnahme der Kinder an Schulausflügen. Viele Frauen suchen die Schuld bei sich

selbst. Wir helfen ihnen, diese Situation umzudeuten, sodass sie sich auf das Recht einer eigenen Wohnung besinnen und durch das Beenden von Selbstanklagen neue Handlungsmöglichkeiten erarbeiten können. Es muss immer wieder deutlich gemacht werden, dass es keine individuelle Schuld ist, sondern dass es eine gesellschaftliche Verantwortung gibt. Und das kommunizieren wir auch in die politische Ebene, um die individuelle Tragweite politischer Entscheidungen sichtbar zu machen.

„Frauen bleiben trotz Gewalterfahrungen in ihren Beziehungen, weil sie keine andere Wohnmöglichkeit finden."

Neben der Arbeit mit Frauen seid ihr auch in der Jugendhilfe tätig. Ihr arbeitet vor allem mit Mädchen, die Gewalt in ihren Familien erfahren haben und eigentlich aus ihrem bisherigen Wohn- und Familienumfeld raus müssten. Welche Chancen gibt es dafür?
Im Jugendhilfebereich wird der Wohnraummangel an vielen Stellen deutlich. Wir betreuen Mädchen und ihre Familien, die in Neukölln ihre Wohnung verloren haben und nun in Spandau oder Hellersdorf leben, weil sie in ihrer gewohnten Umgebung keine Wohnung finden konnten. Damit gehen natürlich wichtige soziale Bindungen und die entstandenen Strukturen verloren. In Neukölln hatten sie beispielsweise den Mädchenladen, die Schule und befreundete Familien, das ist nun alles weg. In den letzten drei Jahren sind die Kosten der Jugendhilfe in Hellersdorf und Marzahn dementsprechend unglaublich in die Höhe geschossen. Eine andere Erfahrung, die ich bei Hausbesuchen im Wedding mache, ist, dass die Wohnverhältnisse immer beengter werden. In einer Wohnung, wo zum Beispiel zuvor vier Menschen gelebt haben, müssen jetzt bis zu zwölf unterkommen. Da braucht man nicht viel Fantasie, um sich auszumalen, wie sich gerade in Fällen sexualisierter Gewalt die Situation zuspitzen kann. Hier wäre es für Mädchen, die Gewalterfahrungen machen mussten, ungemein wichtig, eine andere Unterkunft zu finden – oder dass der übergriffige Bruder in einer anderen Wohnung untergebracht wird. An dieser Stelle sind wir aber mit der Situation konfrontiert, dass die Jobcenter bei Jugendlichen unter 25 Jahren eine eigene Wohnung in der Regel nicht finanzieren.

Findet ihr denn Wohnungen für die von euch in WGs betreuten Mädchen, wenn diese keine Betreuung mehr benötigen? Und habt ihr da spezielle Erfahrungen mit den landeseigenen oder privaten Wohnungsgesellschaften gemacht?
Wir suchen ständig Wohnungen bei privaten wie auch landeseigenen Vermietern, meist aber erfolglos. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften machen da keinen Unterschied und auch unsere Bestrebungen, dass die Bezirke ihre Wohnungskontingente für Jugendliche ausbauen, sind ohne Erfolg gewesen. Wir sind froh, wenn die Mädchen Freunde oder Freundinnen finden, zu denen sie ziehen können. Während wir früher einzelnen Jugendlichen, die mit 18 oder 19 aus der Jugendhilfe ausscheiden, noch Wohnungen überlassen konnten, ist das heute überhaupt nicht mehr denkbar, da wir längst keine Wohnungen mehr finden. Insgesamt führt die erfolglose Wohnungssuche aber dazu, dass wir quasi einen Rückstau produzieren, weil viele Mädchen und junge Frauen dann länger bei uns im betreuten Wohnen verbleiben, als es nötig wäre. Glücklicherweise finanzieren die Jugendämter diese verlängerten Aufenthalte. Aber es entstehen hierdurch nicht nur unnötige Kosten für die Betreuung, sondern es müssen auch andere Mädchen länger auf einen dringend nötigen WG-Platz warten.



Der Wohnraummangel führt zunehmend dazu, dass Frauen und Mädchen gezwungen sind, trotz häuslicher Gewalt und Missbrauchserfahrung in ihren Familien oder Beziehungen zu bleiben, weil sie keine Alternative finden. Foto: pixabay.com

Hier werden also Gelder im Bereich des Sozialen ausgegeben, die an anderer Stelle viel sinnvoller eingesetzt werden könnten. Welche grundlegenden Weichenstellungen bedürfte es aus eurer Sicht, um an dieser Situation etwas zu verändern?
Die gerade beschriebene Situation zeigt die Nähe der Sozial- zur Wohnungspolitik, wo es nach unserer Meinung mehr Austausch geben müsste. Wahrgenommen werden muss, und das finde ich hier nochmal wichtig zu benennen, dass die Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt und aus dem gewohnten Wohnumfeld sowie die Verengung in den Wohnungen das Gewaltpotenzial erheblich erhöht. Die Schwächeren, insbesondere Frauen und Mädchen, sind häufig die Leidtragenden. Bezüglich der Wohnungsversorgung verweist die Sozialverwaltung allerdings immer wieder darauf, dass sie an der Situation des Mangels an Wohnungen nichts ändern könne. In der Wohnungspolitik wiederum fehlt die Wahrnehmung für sozialpolitische Probleme inklusive der vermeidbaren Kosten, wie ich sie skizziert habe. Hier sehen wir einen deutlichen Verbesserungsbedarf.

Hat sich unter der rot-rot-grünen Regierung etwas verändert und wenn was?
Da haben wir keine Veränderungen feststellen können.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

Weitere Informationen:
https://wildwasser.de

Desaster zum Semesterbeginn

Wohnungsmangel und hohe Angebotsmieten treffen Studierende besonders hart

Von Philipp Mattern

Im Herbst werden sie wieder durch die Medien gehen, die Bilder und Berichte von der studentischen Wohnungsnot: Erstsemester, die in Turnhallen schlafen, übervolle Wartelisten für Wohnheimplätze, verzweifelte WG-Gesuche und die verdeckte Obdachlosigkeit junger Menschen, die monatelang auf den Sofas ihrer Freund/innen und Bekannten unterkommen. Das sind nur einige Facetten eines seit mehreren Jahren bekannten und sich regelmäßig wiederholenden Phänomens. Aber was ist das Besondere an der studentischen Wohnungsnot?

Die Wohnungsmarktprobleme betreffen Studierende auf eine spezielle Weise. Das hat verschiedene Ursachen. Erstens ist die Nachfrage nach studentischem Wohnraum sehr hohen und im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen außergewöhnlichen Schwankungen ausgesetzt. Die Versorgungsengpässe in ihrer krassesten Form zeigen sich vor allem zum Start des Wintersemesters, wenn Studienanfänger/innen in großer Zahl in die Stadt kommen. Der Wohnungsmarkt hält keine ausreichenden Ressourcen bereit, um diese temporär sehr hohe Nachfrage zeitnah zu absorbieren. Der Konkurrenzkampf um geeigneten Wohnraum ist enorm. Vor allem in den sogenannten Universitätsstädten kennt man diese schwierige Situation zum Teil schon wesentlich länger als in Berlin.



Berlin ist aktuell auf Platz fünf der bundesweit höchsten Wohnkosten für Studierende. Wohnraum ist Mangelware und der Zugang zum Wohnungsmarkt hängt für Studierende nicht unwesentlich von ihrer sozialen Herkunft ab. Fotos: Peter Homann

Zweitens sind Studierende den Folgen von Wohnungsmarktdynamiken sehr unmittelbar ausgeliefert, da es sich bei ihnen um eine Gruppe mit hoher Mobilität und Fluktuation handelt. Sie bekommen den Wohnungsmangel und die steigenden Neuvertragsmieten direkt zu spüren. Zum Bachelorstudium geht es in die eine Stadt, zum Master in die nächste, zwischendurch ins Ausland und dann wieder zurück. Studierende ziehen überdurchschnittlich häufig um. Und sie wählen Wohnformen, die oft nur auf begrenzte Zeit angelegt sind. Kaum eine andere Wohnform hat eine so geringe Halbwertzeit wie die Studenten-WG. Wenn beispielsweise Senior/innen über viele Jahre oder gar Jahrzehnte hinweg in derselben Wohnung leben, ist das nicht ungewöhnlich. Bei Studierenden ist das selten der Fall. Folglich sind die Problemlagen der Studierenden anders dimensioniert, als sie es bei anderen Mieter/innen sind.

Hohe Fluktuation, niedrige Einkommen

Während der Druck auf langjährige Bestandsmieten für viele Haushalte in dieser Stadt das erstrangige Problem darstellt, spielt diese Entwicklung für einen Großteil der Studierenden – und erst Recht für die Studienanfänger/innen – eine untergeordnete Rolle. Denn nur in seltenen Fällen kommen sie überhaupt in den Genuss, in einer (noch) vergleichsweise günstigen Wohnung zu leben. Ihr größtes Problem ist der Wohnungsmangel, der bei der Suche nach einer Unterkunft spürbar wird. Ist diese Hürde überwunden, folgt das nächste Problem in Form der hohen Neuvertragsmiete, die bei der Anmietung einer Wohnung fällig wird. Gleichwohl darf nicht verschwiegen werden, dass Studierende gerade aufgrund der hohen Fluktuation eine bei manchen Vermietern nicht ungern gesehene Zielgruppe sind.

Drittens verfügen Studierende über ein vergleichsweise niedriges Haushaltseinkommen und gehören zu den zahlungsschwachen Nachfragegruppen. Die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks zeigt, dass Berliner Studierende im Jahr 2016 durchschnittliche Einnahmen von knapp über 1.000 Euro monatlich hatten. Das ist im bundesweiten Vergleich sogar einer der Spitzenwerte. Jedoch verbergen sich hinter diesem Durchschnitt eine recht breite Streuung und eine hohe Abhängigkeit von den Zuwendungen der Eltern, die den mit Abstand größten Posten bei den Einkommen von Studierenden ausma-

chen. Der Lebensstandard von Studierenden und damit auch ihr Zugang zum Wohnungsmarkt hängen nicht unwesentlich von ihrer sozialen Herkunft ab. Das gilt nicht nur für die Höhe der leistbaren Miete, sondern auch in Bezug auf die Bonität, die in vielen Fällen nur durch eine Bürgschaft der Eltern oder anderer Familienangehöriger gewährleistet wird. Die materiellen Verhältnisse des Elternhauses sind damit ein wesentlicher Faktor, aber auch das Alter der Studierenden macht einen großen Unterschied. Über eigene Erwerbseinkommen und eigene Wohnungen verfügen vor allem die fortgeschrittenen Semester. Berliner Studierende gaben 2016 im Durchschnitt 362 Euro für die Miete einschließlich Nebenkosten aus, das sind gut 36% ihrer durchschnittlichen Einnahmen. Die Höhe der Miete hängt auch von der Wohnform ab. Besonders preiswert lebt es sich in den öffentlichen Wohnheimen, am teuersten in der eigenen Wohnung. Wohngemeinschaften liegen dazwischen.
Insgesamt belegt Berlin inzwischen Platz fünf der bundesweit höchsten Wohnkosten für Studierende. Die Ausgaben für die Wohnung sind hier innerhalb von nur vier Jahren um ganze 14% gestiegen. Das ist im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich und mehr als der Zuwachs auf der Einnahmeseite.

Nur 250 Euro Wohnpauschale

Viertens ist die besondere sozialrechtliche Stellung von Studierenden hervorzuheben. Sie haben Anspruch auf Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), sofern ihr eigenes Einkommen und das ihrer Eltern nicht ausreichen. Der grundsätzliche Anspruch auf BAföG-Leistungen schließt jedoch – von wenigen Ausnahmen abgesehen – den Bezug anderer Sozialleistungen aus. Das heißt, Studierende können in der Regel kein Hartz IV oder Wohngeld beziehen, auch nicht ergänzend zum BAföG. Die im BAföG vorgesehene Wohnpauschale ist mit gerade einmal 250 Euro jedoch äußerst gering bemessen. Sie liegt auch wesentlich unter dem Wert der für Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe angewendeten AV-Wohnen. Die AV-Wohnen sieht für einen 1-Personen-Haushalt 404 Euro bruttokalt zuzüglich Heizkosten vor. Während der Regelbedarf beim BAföG mit 399 Euro nur gering hinter dem Regelsatz von 416 Euro beim Arbeitslosengeld II liegt, klafft bei den Wohnkosten eine riesige Lücke. Studierende, die keine reichen Eltern haben und auf Leistungen nach dem BAföG angewiesen sind, gehören mit Blick auf die steigenden Wohnkosten zu der sozialrechtlich am schlechtesten abgesicherten Gruppe. Gleiches gilt übrigens für Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) beziehen. Auch dort sind angelehnt an das BAföG Wohnkosten von maximal 250 Euro vorgesehen. Die Erhöhung dieser Sätze und eine Anpassung an die realen Wohnkosten werden von Studierendenvertreter/innen schon seit Langem gefordert. Das liegt zwar nahe, ist in der Konsequenz aber die falsche Lösung. Denn nicht die niedrige Wohnpauschale, sondern der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ist die Ursache des Problems. Hier muss die Politik in die Pflicht genommen werden. Wer Gesetze macht, in denen Wohnkosten von 250 Euro vorgesehen sind, steht in der Verantwortung, ausreichend Wohnraum zu diesen Bedingungen bereit zu stellen. Eine Ausweitung des Angebots, etwa in Form öffentlicher Wohnheimplätze, ist dringend nötig, gerade in Berlin, wo die Versorgungsquote im bundesweiten Vergleich extrem niedrig ist und aufgrund der stark gestiegenen Studierendenzahlen effektiv sogar gesunken ist. Die Diskussion ist keineswegs neu, bereits 2013 wurde vom damaligen Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) der Bau von 5.000 neuen Plätzen angekündigt (MieterEcho Nr. 362/ September 2013). Daraus ist bisher nichts geworden. Nur einige hundert Studierendenapartments konnten durch die landeseigene Berlinovo sowie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften realisiert werden, allerdings mit viel zu teuren Mieten, die auch deutlich über denen beim Studierendenwerk liegen. Letztes verfügt als Anstalt öffentlichen Rechts über gerade einmal rund 9.400 Wohnheimplätze in Berlin. Das ist äußerst wenig für eine Stadt dieser Größe und mit über 180.000 Studierenden. Das weniger als halb so große München hat mehr Wohnheimplätze und selbst Göttingen kommt auf die Hälfte der Berliner Zahl – mit weniger Einwohner/innen als Friedrichshain. Allein zum Beginn des vergangenen Wintersemesters sollen in Berlin noch über 5.000 Personen auf den Wartelisten gestanden haben, die nicht versorgt werden konnten. Ebenso wie die Einwohnerzahl ist auch die Zahl der Studierenden in Berlin deutlich gestiegen, um rund 50.000 in den letzten 10 Jahren. Hier zeigt sich ein allgemein bekanntes Problem auf sehr konkrete Weise: Auch die studentische Wohnungsnot wird sich ohne eine deutliche Erhöhung des Angebots an bezahlbarem und geeignetem Wohnraum nicht beheben lassen.



Nur 9.400 Wohnheimplätze bietet das Studierendenwerk für rund 180.000 Studierende. Da das BAföG Wohnkosten von 250 Euro vorsieht, steht die Politik in der Verantwortung, ausreichend Wohnraum zu diesem Preis bereitzustellen.

Etwas höhere Hürden

Finanzministerkonferenz will Share Deals neu regeln, um Steuervermeidung bei der Grunderwerbsteuer zu reduzieren

Von Jutta Blume

Für Kommunen hat das Instrument des Grundstückskaufs per Share Deal in erster Linie zu Steuerausfällen geführt. Statt einer Immobilie werden bei diesem Modell Anteile an einem grundbesitzenden Unternehmen verkauft. Solange dieser Anteil weniger als 95% beträgt, wird keine Grunderwerbsteuer fällig. Nach fünf Jahren können dann die restlichen 5% veräußert werden. Bundesweit sollen durch Share Deals rund eine Milliarde Euro an Steuereinnahmen pro Jahr entfallen.

Ein Share Deal wurde zum Beispiel beim Verkauf des Sony Centers an einen kanadischen Fonds abgeschlossen, wodurch dem Land Berlin 66 Millionen Euro an Grunderwerbsteuer entgingen. Per Share Deal erfolgten auch zahllose Verkäufe von Wohnungsbeständen. Zwar wurde das Steuerprivileg ursprünglich nicht für reine Immobiliengeschäfte geschaffen, aber Immobilienunternehmen haben das Modell für sich entdeckt. Um das Steuerprivileg zu nutzen, gründen sie für Objekte häufig jeweils neue Unternehmen.

Eine Arbeitsgruppe der Finanzministerien hat unter hessischer Federführung in den vergangenen zwei Jahren Vorschläge zur Neugestaltung der Share Deals erarbeitet. Demnach sollen bei derartigen Geschäften die Verkäufer mit mindestens 10% der Anteile für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren beteiligt bleiben, andernfalls würde künftig Grunderwerbsteuer anfallen. Dieser Vorschlag muss zunächst in ein Bundesgesetz gefasst werden, um wirksam zu werden. Ob er ausreicht, um das Steuerschlupfloch zu schließen, daran scheiden sich allerdings die Geister. Hessens Finanzminister Thomas Schäfer (CDU) wertete die Einigung als Erfolg: „Wir haben heute wichtige Maßnahmen gegen diese Steuertrickserei und damit für mehr Steuergerechtigkeit beschlossen." Die finanzpolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen Lisa Paus bezeichnete die Einigung hingegen als enttäuschend. „Für die Länder bedeutet dieser faule Kompromiss weiter Verluste in dreistelliger Millionenhöhe. Die Hauptleidtragenden sind aber die Mieter, denn ihre Mieten steigen auch durch Immobilienspekulation rasant." Die Arbeitsgruppe hatte die Quote zwischen Verkäufer und Käufer aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken nicht weiter verschieben wollen. Paus hält entgegen: „Der wissenschaftliche Dienst des Bundestags hat geurteilt, dass eine Absenkung bis auf 75% verfassungsrechtlich machbar, bis auf 51% denkbar sei. Andere Modelle, wie die Absenkung des Schwellenwerts auf 30% für Immobiliengesellschaften wie zum Beispiel in den Niederlanden, wurden von der Arbeitsgruppe des Bundesrats gar nicht ernsthaft geprüft."

Reförmchen statt Durchgreifen

Die geplante Verschärfung wird vom Eigentümerverband „Haus und Grund" begrüßt. Dieser hofft, dass höhere Steuereinnahmen bei größeren Grundstücksgeschäften dazu führen, dass die Grunderwerbsteuern insgesamt gesenkt und damit kleinere Eigentumserwerber entlastet würden. „Das Ziel muss es sein, bei der Grunderwerbsteuer alle Ausnahmen abzuschaffen und einen bundeseinheitlichen Satz von maximal 3,5% zu etablieren", forderte Verbandschef Kai Warnecke. Finanzminister Schäfer kündigte bereits an, in Hessen einen Vorschlag zur Senkung der Grunderwerbsteuer zu machen, wenn die Neuregelung der Share Deals Erfolg zeigt.

Nach einem Bericht der *Immobilien Zeitung* würden Share Deals auch mit den neuen Quoten bei großen Transaktionen noch attraktiv für Unternehmen bleiben, lediglich die Zehnjahresfrist wird als Risiko und Belastung für Käufer und Verkäufer betrachtet.

Ein weiterer Kritikpunkt an der Mini-Reform ist, dass die Geschäfte weiterhin undurchsichtig blieben. Da beim Share Deal eben keine Grundstücke, sondern Unternehmensanteile verkauft werden, erfolgt keine Änderung des Grundbuchs. Dadurch ist für Mieter/innen oft nicht ersichtlich, wer Mehrheitseigentümer des Hauses ist.

Für die beschlossenen Vorschläge müssen nun Gesetzestexte formuliert werden, die das Bundesfinanzministerium ins Gesetzgebungsverfahren einbringen soll.



Foto: Michael J.Zirbes/Wikipedia

Der Verkauf des Sony Centers als Share Deal ging durch die Medien. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung heißt es: „Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden." Davon kann angesichts der aktuell geplanten Änderung kaum noch die Rede sein.

Streit in Kreuzberg

CG-Gruppe will auf ehemaligem Postgelände am Halleschen Ufer weniger Wohnraum errichten

Von Jürgen Enkemann

Bei den Verhandlungen über die künftige Nutzung und Bebauung des ehemaligen Postbankgeländes am Halleschen Ufer ist es zwischen der CG-Gruppe als Eigentümerin und der Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg zu einer Verschärfung der Kontroverse gekommen. Im Kern geht es darum, dass die CG von einem bisherigen Kompromiss abgerückt ist und neue Vorschläge eingereicht hat, denen zufolge auf dem Areal weniger Wohnraum realisiert werden soll. Stattdessen will die CG gewerbliche Nutzungen erweitern, da diese offenbar lukrativer erscheinen.



Die CG-Gruppe will die Planung für das ehemalige Postbankgelände am Halleschen Ufer ändern: mehr gewerbliche Nutzung und weniger Wohnraum. Protest gab es bereits gegen die frühere Planung, darunter eine Straßenblockade im April (MieterEcho Nr. 396/ Juli 2018). Foto: Matthias Coers

Die CG-Gruppe, deren Namensabkürzung für den Unternehmenschef Christoph Gröner steht, hatte das Gelände im Jahr 2014 von der Postbank erworben. Bei der Vorstellung des geplanten Projekts gab der Investor im Sommer 2014 bekannt, dass der Hochhausturm erhalten bleibt und darin über 300 Kleinstwohnungen hergestellt werden sollen, während für die Flachbauten der Abriss vorgesehen ist. Auf dem Gelände sollten zudem 720 neue Wohnungen geschaffen werden. Um nicht von vornherein im Widerspruch mit städtebaurechtlichen Anforderungen zu stehen, wurde der Degewo angeboten, ein Wohngebäude mithilfe der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin mit Nettokaltmieten von 6,50 Euro/m² zu errichten. Auch der Bau einer Kita war vorgesehen.

Der Anteil von nicht überteuerten Wohnungen erzeugte bereits in einer frühen Phase des Verhandlungsprozesses besondere Spannungen zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Investorengruppe. Als Gröner im Frühjahr 2015 persönlich an einer Sitzung des Stadtplanungsausschusses zum Thema teilnahm, wurden ihm von Bezirksverordneten sehr vehement eine zu geringe Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum und auch eine gewisse Mogelei vorgeworfen. Er hatte von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen gesprochen und dabei Wohnraum zum Preis von 10 bis über 12 Euro/m² einbezogen.

In jüngerer Zeit wurde nach zähen Verhandlungen ein Kompromiss zwischen Bezirk und Investorengruppe geschlossen, damit die nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren erfolgen können. Die Einigung sah eine Wohnnutzung von ca. 70% und eine gewerbliche Nutzung von ca. 30% vor. Diese Relation wurde dann von der CG-Gruppe auf etwa 50 zu 50% geändert. Der Stadtplanungsausschuss lehnte den einseitigen Vorstoß mehrheitlich ab, nachdem bereits beim bisherigen Kompromiss nicht wenige Bezirksverordnete zu große Zugeständnisse sahen.

Bebauungsplan noch gültig?

Die CG-Gruppe hatte bei ihrem neuen Vorschlag ein quasi basisdemokratisch erscheinendes Argument geltend gemacht, demzufolge auch von der Öffentlichkeit der Wunsch nach einem größeren Gewerbeanteil vorgetragen worden sei. Gemeint war eine Begehung des Geländes mit einer Diskussionsrunde, zu der Baustadtrat Florian Schmidt (B90/Grüne) im Sommer 2017 aufgerufen hatte. An das von der CG angeführte Begehren kann sich jedoch von bezirklicher Seite niemand der damals Anwesenden erinnern.

Die Auseinandersetzung wird jetzt nicht nur fortgesetzt werden, sondern sie verkompliziert sich auch noch dadurch, dass von Mitgliedern des Stadtplanungsausschlusses eine frühere planungsrechtliche Koppelung mit dem Bereich „Post“ ins Spiel gebracht wurde. Der immer noch gültige Bebauungsplan aus den 1970er Jahren sieht ein Kerngebiet mit einem Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung Post vor. Zwar waren zuvor von Ausschussmitgliedern und auch von Baustadtrat Schmidt Zweifel daran geäußert worden, dass solche Bestimmungen noch herangezogen werden können, nachdem die Post dort nicht mehr vorhanden ist. Andere teilten diese Meinung jedoch nicht, und der Grünen-Fraktionsvorsitzende Julian Schwarze unterstrich, der „Gemeinbedarf Post“ müsse von der BVV zunächst aufgehoben werden. Auf der zurückliegenden Sitzung des Stadtplanungsausschusses war die Mehrheit dann der Meinung, dass für eine andere Nutzung und Bebauung des Geländes zwingend ein neuer Bebauungsplan nötig ist. Welche Entscheidungen dazu auf den verschiedenen Ebenen getroffen werden, erscheint derzeit ungewiss.



Foto: Matthias Coers

Entfesselter Wohnungsmarkt, hilfloser Senat

Gutachterausschuss konstatiert für 2017 ungebremste Preisexplosion für Bestandsimmobilien

Von Rainer Balcerowiak

Berlin ist nach wie vor ein Hotspot für internationale Immobilienanleger. Die Preise schießen scheinbar ungebremst in die Höhe. Das geht aus dem Ende Juli veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2017 und das erste Quartal 2018 hervor. Der Bericht basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe.

Bei 30.770 Verkäufen wurde 2017 mit 18,2 Milliarden Euro der höchste jemals registrierte Geldumsatz auf dem Berliner Immobilienmarkt erzielt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete das eine Steigerung um 11%. In allen Teilmärkten gab es hohe Preissteigerungen. Mietwohnhäuser waren im Durchschnitt 16% teurer, bei Eigentumswohnungen betrug die Quote 13%. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Preisanstieg mit 9% geringer ausgefallen als im Vorjahr. Auffällig ist auch die seit Jahren zu beobachtende Veränderung der Käuferstrukturen. So stieg auch 2017 der Anteil der „Paketverkäufe“, bei denen ganze Areale den Eigentümer wechselten.

Andere Zahlen des Berichts verdeutlichen den hochspekulativen Charakter des Transaktionsgeschehens. So entsprechen die 2017 erzielten Kaufpreise für reine Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil im Durchschnitt dem 28,8-fachen der zum Kaufzeitpunkt geltenden Jahresnettokaltmiete. 2016 betrug dieser Wert noch 25,9. Die profitable Refinanzierung einer derartigen Investition ist nur durch exorbitante Mietsteigerungen bzw. Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf realisierbar. Bei Wohnhäusern mit Gewerbeanteil zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Bei einigen Zwangsversteigerungen wurde sogar mehr als das 40-fache der Jahresmiete gezahlt. Die wachsende Nachfrage bei gleichzeitig unzureichendem Angebot erhöht unmittelbar den Verdrängungsdruck auf Mieter/innen. So ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen binnen Jahresfrist um 25% auf 16.548 Wohnungen gestiegen. Auch beim Neubau spielen Eigentumswohnungen eine zentrale Rolle. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 15.569 Wohnungen fertiggestellt, davon 7.072 als Wohneigentum. Ein lukratives Geschäftsfeld, denn die Preise für Eigentumswohnungen sind weiterhin kräftig gestiegen.

Zur sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) hält die Berliner MieterGemeinschaft ein ausführliches Arbeitspapier mit dem Titel „Milieuschutz (un-)wirksam?“ bereit. https://www.bmgev.de/politik/milieuschutz.html

Neuer Hotspot Wedding

Bei den Preisentwicklungen sind deutliche Verschiebungen innerhalb des Stadtgebiets zu verzeichnen. Der Markt in den alten Hotspots Prenzlauer Berg und Kreuzberg ist teilweise ausgereizt, die Zahl der Verkäufe nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab und die Preise entwickelten sich auf hohem Niveau vergleichsweise moderat. Ganz anders ist die Entwicklung in Stadtteilen wie Tiergarten und Wedding. Besonders drastisch sind die



Im Wedding ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb eines Jahres von 2.200 auf 4.350 Euro gestiegen. Damit hat der Wedding Friedrichshain, Kreuzberg und Prenzlauer Berg eingeholt. In die Preissteigerung sind allerdings hochpreisige Apartments für Studierende eingeflossen. Foto: Queryzo/Wikipedia

Zahlen im Wedding. Die Zahl der Verkäufe erhöhte sich binnen Jahresfrist von 541 auf 981, der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche explodierte regelrecht von 2.200 auf 4.350 Euro, wobei es allerdings laut Bericht den Paketverkauf von „hochpreisigen Studentenwohnungen“ als „Sonderfaktor“ zu berücksichtigen gilt. Dennoch ist Wedding mit diesen durchschnittlichen Quadratmeterpreisen in die Spitzengruppe aufgerückt, noch vor Friedrichshain, Kreuzberg und Prenzlauer Berg. Deutliche Preissprünge von mehr als 30% gab es ferner im Lichtenberger Ortsteil Rummelsburg und in Weißensee. An der Spitze der mittelfristigen Preisentwicklung steht unangefochten der Bezirk Mitte, der auch die Stadtteile Tiergarten, Moabit und Wedding umfasst. Dort wurden 2017 bei fast der Hälfte aller Verkäufe von Eigentumswohnungen Preise von mindestens 5.000 Euro/m² erzielt.

Den wachsenden Verdrängungsdruck durch Wohnungsverkäufe zeigt eine weitere Zahl. Galten regulär vermietete Eigentumswohnungen früher als regelrechte „Ladenhüter“, die nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden konnten, ist die Differenz zu bezugsfreien Objekten mittlerweile geschrumpft. Im gesamten Citybereich wurden für vermietete Wohnungen Durchschnittspreise von knapp 3.100 Euro/m² erzielt, 500 Euro mehr als im Vorjahr. Das Verkaufsgeschehen konzentriert sich stark auf einige Stadtteile. Knapp 54% aller Wohnungstransaktionen entfallen auf die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Das sind (mit Ausnahme von Charlottenburg-Wilmersdorf) jene Bezirke, in denen sich besonders viele Milieuschutzgebiete befinden. Doch obwohl der rot-rot-grüne Senat nahezu gebetsmühlenartig predigt, dass der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen ein wirksamer Schutz vor Verdrängung sein könne, lässt sich in der Realität eine derartige Schutzwirkung nur in homöopathischen Dosen feststellen. Zum einen werden derartige Satzungen nur in solchen Gebieten erlassen, die ein hohes Aufwertungspotenzial aufweisen und daher für Investoren besonders interessant sind. Zum anderen greift der sogenannte Genehmigungsvorbehalt der Bezirke bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesichts der Bundesgesetzgebung weitgehend ins Leere. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Umwandlung muss erteilt werden, wenn sich der Hauseigentümer verpflichtet, die Wohnung in den kommenden sieben Jahren nur an die Mieter/innen zu verkaufen. Der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen geht in Milieuschutzgebieten ohnehin nicht über die allgemein in Berlin geltende zehnjährige Kündigungssperrfrist nach Umwandlung hinaus. Und es gibt weitere Schlupflöcher, beispielsweise bei Zwangsversteigerungen.

Effektloses Vorkaufsrecht

Wenig relevant ist auch die seit Monaten medial gefeierte Anwendung des Vorkaufsrechts bei Hausverkäufen in Milieuschutzgebieten. Gerade mal 16 Häuser mit insgesamt 472 Wohnungen konnten auf diese Weise bis Ende 2017 dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen werden. Weitere Fälle sind noch nicht rechtskräftig entschieden. Doch selbst wenn die Bezirke in allen laufenden Verfahren obsiegen, würde die Zahl auf maximal 672 Wohnungen steigen. Die einstmals durchgreifenden Instrumente zur Mietpreisbegrenzung in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten nach Modernisierungen, auch Mietobergrenzen genannt, wurden bereits vor Jahren durch Bundesrecht und höchstrichterliche Rechtsprechung kassiert.

Die Gutachter gehen derzeit davon aus, dass Grundstücks-, Haus- und Wohnungspreise auch in den kommenden Jahren deutlich steigen werden, wenn auch mit „gebremster Dynamik“. Die Folgen für Mieter/innen und Wohnungssuchende sind entsprechend dramatisch. Laut dem im Mai veröffentlichten Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin für 2017 stieg der Mittelwert für in Berlin angebotene Wohnungen binnen Jahresfrist auf 10,15 Euro/m² nettokalt, was einer Steigerung um 12% entspricht. Im letzten Quartal lag dieser Mittelwert bereits bei 10,80 Euro/m². Auf der anderen Seite wurde nicht einmal jede zehnte Wohnung für weniger als 7 Euro/m² angeboten, in den begehrten Innenstadtlagen fast keine einzige mehr. Nur in den Beständen der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden auf der Grundlage des noch vom rot-schwarzen Vorgängersenat vereinbarten Mietenbündnisses bestimmte Kontingente für WBS-Berechtigte und Transferleistungsbeziehende zu entsprechend niedrigen Preisen angeboten. Doch das ist angesichts der geringen Fluktuation und der großen Nachfrage nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Angesichts der äußerst bescheidenen Möglichkeiten des Senats zur Mietpreisdämpfung im Bestand müsste umso mehr der Fokus auf forcierten Neubau für alle Bevölkerungsschichten gelegt werden. Doch das Gegenteil ist der Fall. 2017 wurden gerade mal 11.470 Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt, davon lediglich rund 1.100 im geförderten sozialen Wohnungsbau. Dem standen in diesem Zeitraum 8.700 Sozialwohnungen gegenüber, die aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fielen und nun frei vermietet werden dürfen. Eine Trendwende ist nicht erkennbar. Im Gegenteil. Erstmals seit 2010 sank 2017 die Zahl der erteilten Baugenehmigungen, eine Entwicklung die sich im ersten Quartal 2018 fortsetzte. Zudem werden baureife Grundstücke zunehmend regelrecht gehortet, da sie enorme Wertsteigerungen versprechen. Ähnliches gilt für Bauerwartungsland. Doch außer sorgenvollen Mienen und blumigen Ankündigungen hat der Berliner Senat bislang nichts präsentiert, was auch nur ansatzweise auf eine schnelle, nachhaltige Wende in der Wohnungspolitik hindeutet. Die soziale Zeitbombe Wohnungsnot tickt in der Hauptstadt jedenfalls immer lauter.

Weitere Informationen:
Der Gutachterausschuss führt die Kaufpreissammlung über Grundstücksverkäufe, erstellt Verkehrswertgutachten und Berichte über den Berliner Immobilienmarkt und ermittelt jährlich die Bodenrichtwerte. Viele Daten und Informationen stehen kostenlos online zur Verfügung.
https://www.berlin.de/gutachterausschuss



Heißer Sommer, heißerer Herbst

Stadtpolitische Bewegung wehrt sich gegen den geplanten Google Campus

Foto: nmp

Von TOP B3rlin

„Es gibt nichts zu verhandeln und wir lassen uns nicht spalten!“, so heißt es in einer Pressemitteilung, die Ende Juli von stadtpolitischen Initiativen und Anwohner/innen des ehemaligen Umspannwerks in der Ohlauer Straße veröffentlicht wurde. Sie wehren sich seit Monaten gegen Googles Pläne, in Kreuzberg einen weiteren sogenannten Campus zu eröffnen – den siebten weltweit nach London, Tel Aviv, Madrid, Seoul, Warschau und São Paulo.

Die Erklärung der Aktivist/innen verstand sich als Reaktion auf die Gesprächsbereitschaft, die Googles Pressesprecher Ralf Bremer einigen von ihnen gegenüber bekundet hatte. Man müsse sich doch nur gemeinsam an einen Tisch setzen, so das Credo, dann würde sich schon eine Lösung für die angespannte Situation finden lassen. Doch die Versuche, die Protestierenden für sich einzunehmen, stießen auf taube Ohren, auch zum Bedauern von Florian Schmidt (B90/Grüne), Bezirksbaustadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg. Im April hatte dieser eine „selbstverwaltete Dialogstruktur“ befürwortet, an der allerdings nur solche Aktivist/innen teilnehmen sollten, die einer gütlichen Einigung mit Google nicht im Wege stünden. Am Rande eines Podiums schlug der Baustadtrat zudem eine Art Sonderabgabe für Google und andere Unternehmen der Branche vor, um die Protestierenden zu beschwichtigen. Über einen Fonds solle die Abgabe in gemeinnützigen Wohnungsbau fließen. Unklar bleibt jedoch, welche Mittel es für den Bezirk gäbe, diese einzufordern.

Eine solche Befriedungspolitik spielt allerdings nur den Selbstbildern der Tech-Industrie in die Hände, für die das rebellische Kreuzberg ein Labor des hippen neuen Plattformkapitalismus darstellt. In dessen Logik ist „Diversity“ lediglich ein Mittel zur Wertsteigerung, während die soziale Realität in den Unternehmen anders aussieht. Den am Protest beteiligten Gruppen hat die Haltung von Senat und Bezirk hingegen einmal mehr bewiesen, dass für die Politik eine radikale Umkehr und ein Stopp der Durchsetzung neoliberaler Wirtschaftsinteressen gar nicht denkbar ist. Im Gegenteil: Die Verteidigung der Kapitalinteressen ist Teil der Standortpolitik in der unternehmerischen Stadt und das gilt ganz besonders auch für Berlin. Deshalb wird Partizipation geheuchelt, wo Verdrängung durch Aufwertung und Mietsteigerung längst im Gang ist. Die Innenstadt nur für Gutverdienende – das kennt man bereits aus anderen Metropolen, und der aktuell rasant fortschreitende Umbau Kreuzbergs unter dem Stern der Tech-Ökonomie deutet in diese Richtung.

Befriedungsbemühungen des Senats

Die Proteste der letzten Wochen und Monate zeigen aber auch, dass eine „selbstverwaltete Dialogstruktur“ nicht auf die gönnerhafte Unterstützung durch die Senatspolitik angewiesen ist. Unterschiedliche Gruppen haben zu Protesten aufgerufen, sich ausgetauscht und zusammengearbeitet, um der Unternehmenspolitik von Google und den Befriedungsbemühungen vom Senat – zum Teil radikale – Kritik und Praxis entgegenzusetzen. Zu diesen Gruppen gehören die technikkritischen Anarchist/innen von „Google Campus Verhindern“, der „Counter Campus“ der kommunistischen Gruppe TOP B3rlin, das „Anti-Google-Café“ in der Bibliothek „Kalabal!k“ oder das Nachbarschaftsbündnis „No Google Campus“, das aus den Gruppen „Lause bleibt“, „GloReiche Nachbarschaft“ und „Bizim Kiez“ besteht. Diese unterschiedlichen Initiativen setzen anlässlich der geplanten Eröffnung des Google-Campus verschiedene Themenschwerpunkte: Mietsteigerung und Gentrifizierung,

Das Thema „Google – Digitale Wirtschaft als Motor der Verdrängung“ war Titelthema im MieterEcho Nr. 393/ Februar 2018.

die neoliberale Start-up-Förderpolitik der Stadt Berlin, der sogenannte „technologische Angriff“ durch die Akteure der Digitalisierung, die Ideologie des Silicon Valleys und die Verdrängung von Kleingewerbe. In lesenswerten Broschüren mit Titeln wie „Do the right thing“, „Do the red thing“ und „Keine guten Nachbarn“ hat diese inhaltliche Auseinandersetzung Ausdruck gefunden.

Einen weiterer Baustein des Protests sind die kritischen Kiezspaziergänge, zu denen „Google Campus Verhindern“ und „Counter Campus“ eingeladen hatten. Nach einer Auftaktveranstaltung im Winter wurden Ende Juli erneut verschiedene Orte in Kreuzberg besucht, an denen die strukturellen Veränderungen im Kiez sichtbar werden. Dabei ist klar, dass die Probleme nicht erst beim Google-Campus anfangen. Bereits seit Jahren ist der verstärkte Zuzug von Unternehmen der Digital- und Medienwirtschaft in Kreuzberg 36 zu beobachten (MieterEcho Nr. 393/ Februar 2018). Der Bebauung des Spreeufers durch Medienunternehmen folgten die Factory am Görlitzer Park und der Umbau des Postgebäudes an der Skalitzer Straße durch Rocket Internet und anderen zu einem Co-Working-Space der Blockchain-Szene.

Im April hatten sich die Anti-Google-Gruppen an der „Mietenwahnsinn“-Demo beteiligt. Außerdem wurde während der Start-up-Messe „Heureka“ beim Auftritt von Rowan Barnett, der als Gesicht des eigens gegründeten „Google for Entrepreneurs Deutschland“ für den Aufbau eines „Start-up-Ökosystems“ in Berlin werben wollte, ein „No Working Space“ gefeiert. Mitte Juni zum Auftakt der Fußball-WM fand unter dem Motto „Kick Google aus dem Kiez“ direkt vor dem Umspannwerk eine Mischung aus Straßenfest und Kundgebung statt. Und in den Räumen des Theaters Hebbel am Ufer trafen sich Initiativen und Aktivist/innen, um unter dem Motto „Tschüss Google, das ist jetzt unser Campus!“ konkrete Utopien zu einer Nutzung des Umspannwerks zu entwickeln, die einer Stadtpolitik für alle entsprechen.

Image als nachbarschaftlicher Kapitalist

Zwar scheint der Protest gegen Google und Co im Kiez wie ein Kampf von David gegen Goliath. Allerdings könnte genau diese Strategie Wirkung zeigen. Denn bei Google ist man auf sein Image als freundlicher, nachbarschaftlicher Kapitalist bedacht. So betonten etwa Flyer, die bereits vor einigen Monaten in der Nachbarschaft verteilt wurden, dass man sich für die „Bedürfnisse der Nachbarschaft“ interessiere und Möglichkeiten digitaler Weiterbildung oder Veranstaltungsräume zu Verfügung stellen wolle. Dies bot Googles Pressesprecher Bremer auch den Hackerinnen des feministischen Kollektivs „Heart of Code“ an. Da Google sich gern mit der Förderung von Frauen in der Tech-Industrie schmückt, wäre die Einbindung der kritischen Programmierinnen in das Selbstmarketing nur logisch. Dieser Plan ging jedoch nicht auf, denn „Heart of Code“, die ihren eigenen Hackspace in Kreuzberg verwalten, lehnten das Angebot zum gemeinsamen Projektemachen mit Nachdruck ab. Die ablehnende Haltung vieler Nachbar/innen gegenüber dem Google-Campus ist im Kiez spürbar geworden und sie ist in der Lage, die neoliberale Weltverbesserungsidee des Konzerns Google empfindlich zu irritieren und zu stören. Diese Ablehnung will „No Google Campus“ grafisch umsetzen



Der Google-Campus stößt in der Umgebung überwiegend auf Ablehnung, was die zunehmende Zahl von Transparenten an Kreuzberger Hausfassaden zeigt. Auch sind zahlreiche Anti-Google-Initiativen im Internet und auf der Straße aktiv.
Foto: Matthias Coers

und dabei Google quasi mit den eigenen Mitteln schlagen. Auch auf der Website google-ist-kein-guter-nachbar.de können sich Anwohner/innen, Gewerbetreibende und andere in eine Online-Karte eintragen lassen, um ihren Protest zu bekunden. Transparente hängen bereits aus einigen Wohnhäusern und die im Kiez verteilten Plakate und Flyer mehren sich. Außerdem gab es in ganz Berlin Aktionen an Standorten der Tech-Ökonomie. Der Eröffnungstermin des Campus, der bislang von Google unter Verschluss gehalten wird, könnte ebenfalls Anlass zu weiteren Aktionen bieten.

Anders als die selbst organisierten Proteste von Initiativen und Anwohner/innen dienen sowohl die runden Tische des Senats und der Bezirke – an denen sich die asymmetrischen Machtverhältnisse nur wiederholen – als auch die freundlichen Anquatschversuche von Google der Beendigung der politischen Auseinandersetzung. Google und andere Tech-Riesen wollen sich als politische Akteure etablieren und können dabei auf die Unterstützung der Politik setzen. Das hat sich vielerorts auf der Welt gezeigt und auch schon seit Längerem in Berlin. Am 1. September wird eine erste große Demonstration gegen den Google-Campus stattfinden und den Auftakt zu einem Herbst der stadtpolitischen Bewegung setzen. Nicht nur kündigen sich Protestaktionen zu Horst Seehofers (CDU) „Wohngipfel“ an, auch gibt es einen erneuten Aufruf der #besetzen-Kampagne und der Konflikt um das räumungsbedrohte Hausprojekt Liebigstraße 34 spitzt sich ebenfalls zu. Aus einem heißen Sommer könnte also ein noch heißerer Herbst werden.

Weitere Informationen:
https://top-berlin.net
https://www.google-ist-kein-guter-nachbar.de
https://fuckoffgoogle.de
http://googlecampusverhindern.blogsport.de
https://kalabalik.blackblogs.org/anti-google-cafe
https://www.gloreiche.de
https://www.bizim-kiez.de

Volksbegehren

Pro: Es ist an der Zeit

Von Michael Prütz

Viele Berliner Mieter/innen machen sich existenzielle Sorgen. Sie fühlen sich durch exorbitante Mieterhöhungen, Modernisierungen, Eigenbedarfskündigungen und Wohnraumknappheit bedroht. Die privaten, profitorientierten Wohnungsunternehmen agieren nahezu ungebremst. Es gibt Widerstand gegen diese Politik der Wohnungskonzerne, zum Beispiel über 300 Mieterinitiativen, die immer wieder versuchen, das Schlimmste zu verhindern. Aber all dieser Widerstand hat defensiven Charakter und ändert nichts an den grundlegenden Problemen.

Eine umfassende Antwort in der Wohnungspolitik in Berlin ist notwendig. Dafür wurde die Kampagne „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ gegründet. Sie besteht aus Mieterinitiativen, politischen Organisationen sowie vielen Einzelpersonen und verfolgt ein einziges Ziel: die Bestände der Deutsche Wohnen und anderer privater Wohnungsunternehmen in die öffentliche Hand zurückzuführen.

Die Grundlage unserer Initiative ist Artikel 15 des Grundgesetzes, in dem es heißt: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zweck der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Hierbei vollziehen die Gebäude automatisch den gleichen Eigentümerwechsel wie die Grundstücke.“



Fotos: Peter Homann

Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ will mit einem Volksbegehren die Rückführung der Bestände der Deutsche Wohnen und anderer privater Wohnungsunternehmen in die öffentliche Hand erreichen.

Dieser Artikel hat bisher in der Bundesrepublik noch keine Anwendung gefunden, aber da die privaten Wohnungskonzerne in eklatanter Art und Weise Gemeinwohlinteressen verletzen, kann er der Hebel sein, mindestens 200.000 Wohnungen in Berlin dem privaten Markt zu entziehen.

Die Kampagne „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ basiert auf drei Pfeilern:

1. Wir führen Aktionen durch, in denen auf die Politik, insbesondere der Deutsche Wohnen, hingewiesen wird und stellen mit diesen Aktionen Öffentlichkeit her.
2. Wir unterstützen und forcieren die Selbstorganisation von Mieter/innen in den Wohnungen der Konzerne. In den Häusern der Deutsche Wohnen und anderer Unternehmen haben sich eine Reihe von Mieterinitiativen gebildet, die zum Beispiel gegen überzogene Mietforderungen und Modernisierungen vorgehen.
3. Das Volksbegehren zur Enteignung dieser Konzerne soll im Frühherbst beginnen, wenn der Senat die in dem Verfahren vorgesehene Kostenabschätzung abgeschlossen hat. Es handelt sich um einen Beschlussvolksentscheid, mit dem der Senat aufgefordert wird, die entsprechenden Gesetze zur Enteignung ins Parlament einzubringen. Ziel des Volksentscheids ist die Überführung der Wohnungen in Gemeineigentum, um dem Turbokapitalismus auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine seiner Grundlage zu entziehen.

Natürlich kann die Enteignung nicht entschädigungslos erfolgen, aber diese kann und muss deutlich unter dem Marktwert liegen. Da Artikel 15 GG bisher niemals angewandt wurde, ist klar, dass wir juristisches Neuland betreten. Das Entscheidende für uns ist, dass mit der Rücküberführung von circa 200.000 Wohnungen in Gemeineigentum weltweit ein deutliches Signal an Spekulanten und große Kapitalgesellschaften gesendet wird, einen großen Bogen um Berlin zu machen. Es wird spannend, wie sich der rot-rot-grüne Senat in dieser Angelegenheit positioniert. Wir erwarten allerdings, dass sich die Senatsparteien eindeutig auf unsere Seite schlagen.

Wir wissen natürlich auch, dass die Enteignung der Deutsche Wohnen keinen neuen Wohnraum schafft, aber sie gäbe der Stadt ein Instrument an die Hand, Mieterhöhungen und Zwangsmodernisierungen entgegenzuwirken. Der dreistufige Volksentscheid, der in der ersten Stufe 20.000 und in der zweiten rund 174.000 Unterstützungsunterschriften benötigt, bevor in der letzten Stufe die Mehrheit der Abstimmenden, aber mindestens 25% der Wahlberechtigten zustimmen müssen, wird die Probleme auf dem Wohnungsmarkt und die Profitmaschine der privaten Wohnungskonzerne thematisieren und sendet ein Zeichen an Berliner Mieter/innen, dass ihr Schutz und ihre Sicherheit ernst genommen werden.

Michael Prütz gehört zur Aktivengruppe der Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ (www.dwenteignen.de).

Deutsche Wohnen enteignen

Contra: Es fährt ein Zug nach nirgendwo

Von Rainer Balcerowiak

Zum dritten Mal binnen vier Jahren soll mit einem Volksbegehren in die Berliner Wohnungspolitik eingegriffen werden. Nach dem Bauverbot auf dem Tempelhofer Feld und einem Wohnraumversorgungsgesetz wollen einige Gruppen und Initiativen jetzt am ganz großen Rad drehen. Per Volksbegehren und Volksentscheid soll der Berliner Senat dazu bewegt werden, ein Landesgesetz zur Enteignung der Deutsche Wohnen und aller anderen privatwirtschaftlichen Immobiliengesellschaften mit größeren Beständen auf den Weg zu bringen und deren Wohnungen in öffentliche Trägerschaft zu überführen.

Natürlich ist es eine faszinierende Vorstellung, dem Profitstreben großer Immobilienkonzerne durch einen Volksentscheid ein Ende zu setzen. Und es hat auch einen gewissen politischen Reiz, die im Artikel 15 des Grundgesetzes verankerte Möglichkeit der Vergesellschaftung von Grund und Boden zum Gegenstand einer breiten gesellschaftlichen Debatte zu machen. Dennoch sind Zweifel an der Sinnhaftigkeit dieses Volksbegehrens angebracht. Dazu drei Anmerkungen:

1. Das Volksbegehren bezieht sich ausschließlich auf eine mögliche Mietpreisdämpfung in einem kleinen Teil des Berliner Bestands – die Rede ist von bis zu 200.000 Wohnungen. Das Hauptproblem des Berliner Wohnungsmarkts, die Schaffung von bezahlbarem neuem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, wird dabei ausgeklammert. Dabei könnte mit der bei einer Enteignung zu leistenden Entschädigung, die einen hohen einstelligen oder niedrigen zweistelligen Milliardenbetrag ausmachen würde, ein kommunales Neubauprogramm für 40.000 bis 50.000 dauerhaft preiswerte Wohnungen aufgelegt werden.

2. Auch im Erfolgsfall des Plebiszits wäre kaum damit zu rechnen, dass der Senat tatsächlich ein Landesgesetz zur Enteignung der börsennotierten Gesellschaften auf den Weg bringt. Doch selbst dann wäre dies wohl nur der Auftakt zu einer langanhaltenden Kette von juristischen Verfahren bis hin zum Bundesverfassungsgericht oder gar dem Europäischen Gerichtshof. Und dies mit eher bescheidenen Erfolgsaussichten, denn Besitz und Verwertung von Grund und Boden gehören nun einmal zu den Kernelementen der kapitalistischen Gesellschaftsordnung. Die Idee, diese Ordnung mit einem Volksentscheid auf Landesebene quasi aus den Angeln heben zu können, kann man bestenfalls als naiv bezeichnen. Deutsche Wohnen und andere Immobilienunternehmen agieren in einem Markt, in dem die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, und in einem bundesgesetzlichen Rahmen, der riesige Spielräume für Mietpreistreiberei und Verdrängung ermöglicht. Beides wird mit diesem Volksbegehren nicht thematisiert, denn dem Nachfrageüberhang müsste mit einem kommunalen Wohnungsbauprogramm begegnet werden und für durchgreifende Änderungen des Mietrechts braucht es andere politische Mehrheiten im Bund.

3. Auffällig ist ferner, dass bei diesem Volksbegehren der rot-rot-grüne Senat weitgehend aus der Schusslinie genommen wird. Dabei ist er es, der durch sein komplettes Versagen bei der Wohnungspolitik maßgeblich zur andauernden Verschärfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beiträgt und auch die ohnehin bescheidenen Möglichkeiten zur Mietpreisdämpfung in den kommunalen Beständen und zur Schaffung geschützter Segmente für die wachsende Zahl nicht „marktfähiger" Wohnungsloser nicht ausnutzt.

Übrig bleibt eine populistische Kampagne, deren vermeintliches Ziel – die Enteignung privater Immobilienkonzerne – unrealistisch ist und von den Kernproblemen der Berliner Wohnungspolitik eher ablenkt. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass ein Mega-Projekt wie ein derartiger Volksentscheid für einen längeren Zeitraum die gesamte wohnungspolitische Debatte beherrschen wird und nahezu alle aktiven Gruppen sich darauf fokussieren werden – was die Initiatoren von der „Mieterbewegung" auch einfordern. Doch durch diese Form von Populismus wird – wenn überhaupt – ein Strohfeuer entfacht, das letztendlich in einer Mischung aus Resignation und Wut verglimmen wird. Den riesigen Herausforderungen, vor denen wohnungspolitische Aktivengruppen derzeit stehen, wird das in keiner Weise gerecht.



Kritik am Volksbegehren besteht unter anderem darin, dass es sich um eine populistische Kampagne handelt, die an der Realität vorbeigeht, von den wesentlichen wohnungspolitischen Problemen ablenkt und viele Kräfte bindet.

Rainer Balcerowiak ist freier Journalist und schreibt unter anderem regelmäßig für das MieterEcho.

Czaja wills wissen

Ein weiterer Untersuchungsausschuss soll sich mit der verzögerten Inbetriebnahme des BER befassen

Von Benedict Ugarte Chacón

„Dieser Untersuchungsausschuss soll ein Denkmal der Aufklärung werden" – diesen hehren Satz postete der Fraktionsvorsitzende der FDP Sebastian Czaja am 7. Juli dieses Jahres in seinem Facebook-Profil. Einen Tag zuvor hatte sich besagter Ausschuss zu seiner konstituierenden Sitzung zusammengefunden. Beantragt hatten den Untersuchungsausschuss die Fraktionen von CDU und FDP bereits im März. Dass es so lange bis zu seiner tatsächlichen Einsetzung dauerte, geht auch darauf zurück, dass die beiden Fraktionen zunächst nicht in der Lage waren, einen rechtssicheren Untersuchungsauftrag zu formulieren.

Die Aufklärung, um die es nun gehen soll, erstrecke sich laut Czajas Facebook-Post „über die tatsächlichen Gegebenheiten im Luftverkehr unserer Stadt und somit natürlich auch über die Notwendigkeit Tegel offen zu halten". Diese Ankündigung des in seinen Kreisen auch als „Tegelretter" geltenden Politikers war allerdings etwas irreführend. Denn der Untersuchungsausschuss befasst sich laut seinem Einsetzungsbeschluss mit der „Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und Verantwortung für die Kosten- und Terminüberschreitungen des im Bau befindlichen Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt (BER)". Die im Einsetzungsbeschluss enthaltenen Fragen zum Flughafen Tegel drehen sich gerade nicht um die „Notwendigkeit" ihn offen zu halten, sondern um Schätzungen zu seiner Profitabilität, mögliche Gespräche über eine potenzielle Offenhaltung, Prüfungen zu seiner Kapazität, seinen technischen und baulichen Zustand sowie um den Umgang des Senats mit dem Volksentscheid „Berlin braucht Tegel" vom 24. September 2017. Noch dazu stammen die entsprechenden Fragen nicht allein aus dem ursprünglichen Einsetzungsantrag von CDU und FDP, sondern wurden zum Teil aus einem Änderungsantrag der AfD-Fraktion übernommen. So intensiv, wie Czaja nun vorzugeben versucht, haben er und seine Fraktion sich demnach gar nicht mit der für sie so wichtigen Tegel-Frage beschäftigt.



Der von CDU und FDP beantragte neue Untersuchungsausschuss sollte sich ursprünglich unter anderem mit der Profitabilität des Flughafen Tegels und seiner möglichen Offenhaltung befassen sowie mit der Frage, wie auf den Volksentscheid „Berlin braucht Tegel" reagiert werden soll. Der rechtlichen Prüfung hielt der Antrag nicht Stand. Foto: Matti Blume/Wikipedia

Die Möglichkeiten eines Untersuchungsausschusses gehen weit über die regulärer Ausschüsse hinaus. So kann er die Herausgabe von Beweismitteln verlangen, die die betroffenen Stellen zu übermitteln haben. Auch kann er Zeug/innen vernehmen, die an die Wahrheitspflicht gebunden sind. Sollten die Beweismittel nicht geliefert werden oder die Zeug/innen die Aussage unbegründet verweigern, kann der Ausschuss beim Landgericht Berlin empfindliche Sanktionen beantragen. Dort kann zum Beispiel auch eine Hausdurchsuchung beantragt werden. Dies war im Verlauf des ersten BER-Untersuchungsausschusses in der vergangenen Wahlperiode der Fall. Hier statteten Ausschussmitglieder gemeinsam mit der Polizei zeitgleich den Büros der GMP-Architekten in Hamburg und Berlin einen Besuch ab. Der nun eingesetzte Ausschuss ist demnach schon der zweite, der sich mit der immer wieder verschobenen BER-Inbetriebnahme befassen soll. Davor gab es im Zusammenhang mit dem Flughafen bereits zwei Untersuchungsausschüsse – einen zu dubiosen Grundstücksgeschäften um das „Baufeld Ost" und einen zur um die Jahrtausendwende gescheiterten Privatisierung der Flughafengesellschaft. Auch im Landtag Brandenburg arbeiteten sich in der Vergangenheit bereits zwei Untersuchungsausschüsse am Flughafen

ab und seit mehreren Jahren tagt dort der „Sonderausschuss BER“, der die aktuelle Entwicklung des Projekts begleitet. Im Berliner Abgeordnetenhaus ist der BER immer wieder Thema in unterschiedlichen Ausschüssen. Der Unterausschuss des Hauptausschusses „Beteiligungsmanagement- und Controlling“ befasst sich zu feststehenden Terminen in öffentlicher Sitzung mit technischen Fragen zum Bau. Themen sind dort regelmäßig die „kritischen Pfade“, also die Bereiche des Projekts, in denen es zu Schwierigkeiten kommen könnte, wenn nicht gegengesteuert wird.

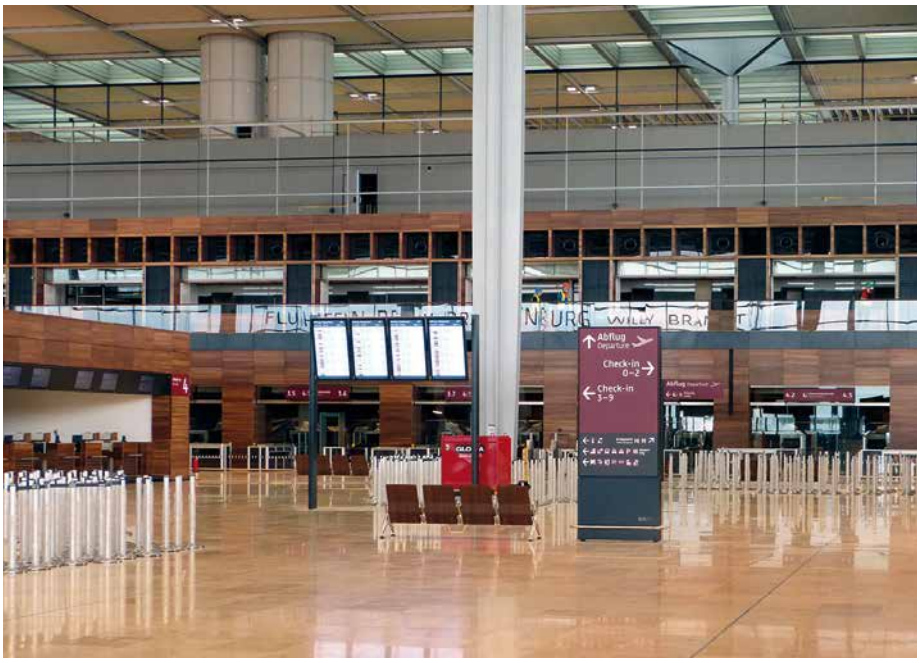


Foto: Muns/Wikipedia

Der eingesetzte Ausschuss ist der zweite, der sich mit der immer wieder verschobenen Inbetriebnahme des BER befassen soll. Die vom Ausschuss zu untersuchenden Themenstellungen zeigen geringe Vorkenntnisse der Oppositionsfraktionen. Der Ausschuss scheint mehr der Stimmungsmache als der Aufklärung zu dienen.

PR-Gag statt Aufklärung

Was nun CDU und FDP mit einem zusätzlichen Untersuchungsausschuss bezwecken wollen, ist unklar. Denn herkömmlicherweise wird solch ein Gremium im Zuge eines aktuellen politischen Skandals eingesetzt. Dass das Projekt BER noch nie rund lief, ist allgemein bekannt. Dass die Inbetriebnahme im Oktober 2020 stattfinden soll, ist ebenso seit Monaten öffentlich bekannt. Und dass eine Verlängerung der Bauzeit mehr Geld kosten wird, erschließt sich von selbst. Betrachtet man allerdings den ursprünglich von CDU und FDP eingebrachten Einsetzungsantrag zum Ausschuss, wird schnell klar, dass es sich dabei eher um einen dilettantisch vorbereiteten PR-Gag als um einen tatsächlichen Beitrag zu Aufklärung und Transparenz handelte. Denn der im März vorgelegte Antrag mitsamt seinem umfangreichen Fragenkatalog genügte den einfachsten rechtlichen Gepflogenheiten nicht, die bei der Einsetzung eines Untersuchungsausschusses beachtet werden müssen. So sollte zum Beispiel untersucht werden, welche Änderungen an der technischen Gebäudeausstattung des BER „in der Zukunft voraussichtlich noch vorgenommen werden“ müssen. Ein Blick in die Standardliteratur hätte ausgereicht, um zu merken, dass ein Untersuchungsausschuss nur Vorgänge in der Vergangenheit untersuchen darf. Die Zukunft zu untersuchen ist einem solchen Ausschuss nicht gestattet. Auch war im ursprünglichen Antrag eine Aufforderung an den Senat enthalten, wonach dieser einen „schriftlichen Bericht über die dort vorliegenden Erkenntnisse zu den vorbezeichneten Untersuchungsgegenständen“ liefern sollte. Nach Ansicht von CDU und FDP sollte also die Regierung, deren Verhalten untersucht werden soll, dem Parlament einen Ausschussbericht vorformulieren. Dies wäre unter gewissen Umständen sogar möglich, offenbart in diesem Zusammenhang aber, dass die Fraktionen von CDU und FDP eine unzureichende Vorstellung von parlamentarischer Kontrolle haben. Der Antrag wurde zunächst mit den Stimmen der Regierungskoalition dem Wissenschaftlichen Parlamentsdienst (WPD) zur rechtlichen Prüfung überstellt. Der WPD packte sein vernichtendes Urteil zur Qualität des Antrags in elegante Worte: Es stelle sich die Frage, ob „der nach der hier vorgenommenen Prüfung verbleibende zulässige Untersuchungsgegenstand noch den Vorstellungen der Antragsteller entspricht“, heißt es im Gutachten. CDU- und FDP-Fraktion mussten nacharbeiten und legten einen stark überarbeiteten Antrag vor, der schließlich am 6. Juli vom Parlament beschlossen wurde.

Fragwürdige Fragestellungen

Die nun vom Ausschuss zu untersuchenden Themenbereiche scheinen zum Teil willkürlich gewählt und belegen, dass sich die Oppositionsfraktionen zum Teil noch nicht eingehender mit der Materie beschäftigt haben. So soll zum Beispiel der Vorgang der Kündigung des vormaligen Flughafenchefs Rainer Schwarz untersucht werden. Dieser war allerdings bereits im letzten BER-Untersuchungsausschuss Thema und wurde anhand umfangreicher Gerichtsakten analysiert. Das Ergebnis ist im Bericht des letzten Untersuchungsausschusses zu lesen. Zumindest der CDU-Fraktion müsste dies bekannt gewesen sein, denn ihr jetziges Ausschussmitglied Stefan Evers war ebenfalls Mitglied im letzten Ausschuss. Auch die Fragen des Untersuchungsausschusses zum „Masterplan 2040“, mit dem der BER künftig erweitert werden soll, hätten zum Teil mit Blick in das Internetangebot der Flughafengesellschaft geklärt werden können (MieterEcho Nr. 395/ Mai 2018). Zudem stellte Evers bereits im August 2017 eine schriftliche Anfrage mit dem Titel „40 Fragen zum Masterplan 2040“ an den Senat, die dieser auf sechs Seiten beantwortete. Enthalten sind in der Antwort auch Angaben zu Passagierprognosen sowie zu den einzelnen Phasen der Masterplanung und den damit jeweils einhergehenden Erweiterungen der Flughafenkapazitäten. Diese Antworten wiederum basierten auf einer Stellungnahme der Flughafengesellschaft. Es müsste zumindest Evers klar sein, dass sich diese Angaben auch im Rahmen eines Untersuchungsausschusses nicht ändern werden. Wie Czaja und Evers, die nicht einmal einen rechtssicheren Untersuchungsauftrag ohne Nachhilfe vom WPD hinbekommen haben, hier eine Falsifizierung vornehmen wollen, wird sicher interessant zu beobachten. Es steht zu befürchten, dass das an sich sinnvolle Instrument des parlamentarischen Untersuchungsausschusses in diesem Fall von Czaja und seinen Leuten für deren permanenten Wahlkampf missbraucht wird – ähnlich wie die wertvollen Instrumente der direkten Demokratie beim Volksentscheid „Berlin braucht Tegel“ von der FDP für ihre Parteiarbeit missbraucht wurden.

Kein Privatrecht in der Daseinsvorsorge

Regelungslücke im Informationsfreiheitsgesetz muss geschlossen werden

Von Gerlinde Schermer

Nach den Jahren der „Haushaltskonsolidierung, bis es quietscht", heißt es jetzt, der Haushalt biete „Möglichkeiten" für Investitionen und mehr Personal. Doch an der „Notwendigkeit des ausgeglichenen Haushalts" hält der rot-rot-grüne Senat fest – auf Kosten der Erfüllung sozialstaatlicher Aufgaben. Aktuelles Beispiel ist die „Schulbauoffensive".

Der Senat will „Spielräume und Möglichkeiten" nutzen, damit Private öffentliche Aufgaben erledigen und öffentliche Schulden dafür „auslagern". Dabei sind die negativen Folgen derartiger Projekte hinlänglich bekannt, wie der Bankenskandal 2001, die skandalöse Wasserprivatisierung 1999 und der Verkauf des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) für 1 Euro 2003 gezeigt haben.

Der Berliner Finanzsenator will sowohl die Schulgrundstücke als auch die öffentlichen Aufgaben der Schulsanierung und des Schulneubaus an die Wohnungsbaugesellschaft Howoge übertragen (MieterEcho Nr. 391/ November 2017 und Nr. 393/ Februar 2018). Damit sollen die für diese Investitionen erforderlichen Kredite nicht unter die Schuldenbremse fallen. Dabei kritisieren die Rechnungshöfe diese Schuldenauslagerungspraxis als zu teuer. Und auch die Berliner Informationsfreiheitsbeauftragte prangert seit Jahren die „Flucht in Privatrecht" an. Um den Bau und die Sanierung von Schulen in den nächsten 10 Jahren durchzuführen, sollen nach dem Willen des Finanzsenators vom geplanten 5,5 Milliarden Euro Bauvolumen 1,5 Milliarden von der Howoge am Kapitalmarkt ausgeliehen werden. Die Kreditaufnahme der Howoge soll die Emission von Landesanleihen bei einer konventionellen Baumaßnahme ersetzen. Die Grundstücke der zu sanierenden Schulen werden vorher vom Land im Erbbaurecht auf die Howoge übertragen und dienen zusammen mit den langfristigen Mietverträgen zwischen Bezirk und Howoge als Kreditsicherheiten gegenüber den Banken. Die rechtliche Konstruktion ist die der sogenannten „ÖPP-Mietkaufmodelle". Das Land bürgt gegenüber den Banken für Zins und Tilgung, egal wie die Baumaßnahmen verlaufen werden, denn der Bauherr ist in diesem Fall ein privatwirtschaftlich agierendes Unternehmen.

„Das IFG Berlin muss dahingehend ergänzt werden, dass der Anwendungsbereich des Gesetzes auf öffentliche Stellen auch Private (hierunter juristische Personen des Privatrechts) umfasst, an denen die öffentliche Hand zu mehr als 50% beteiligt ist (§ 2 Absatz 1 IFG Berlin). Darüber hinaus dürfen sich öffentliche Stellen im Hinblick auf eine Einschränkungen des Informationsrechts in Zukunft nicht mehr auf den Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen berufen (§ 7 IFG Berlin). Bisher bestehende Sonderregelungen zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen (teil-) privatisierter Unternehmen werden ersatzlos gestrichen (§ 7a Absatz 2 IFG Berlin)."



Der Senat will die Schulen, ihre Sanierung und den Schulneubau an die Howoge übertragen. Ohne Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes werden alle aus der Übertragung resultierenden Verträge der Öffentlichkeit unzugänglich bleiben. Foto: Matthias Coers

Keine Einsicht in Verträge

Bisher lässt eine Lücke im Gesetz zu, dass landeseigene Unternehmen selbst dann nicht dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) unterliegen, wenn sie vollständig dem Land gehören und unternehmerische Entscheidungen vollständig vom Land Berlin getroffen werden. Vor diesem politischen Hintergrund setzten Gegner/innen dieser Privatisierungspolitik im Juni 2018 einen Antrag auf dem Landesparteitag der SPD durch, das Informationsfreiheitsgesetz zu ändern. Wird das Gesetz nicht geändert, könnte die Howoge, die zu 100% dem Land gehört, zulasten der Bevölkerung und ohne öffentliche Kontrolle langfristige Verträge mit privaten Baukonzernen abschließen. Und sind die geheimen Verträge erst einmal unterschrieben, dann darf die Berliner Bevölkerung nur eines: bezahlen.

Das Informationsfreiheitsgesetz muss geändert werden, denn die Aussage des Senats, die Auslagerung der Schulsanierung an die Howoge sei kein Problem, weil sie ja zu 100% dem Land gehört, stimmt nicht. Für die GmbH gilt privates Recht und deshalb berufen sich solche Unternehmen auf Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse. Richtig wäre, dass öffentliche Aufgaben auch öffentlich finanziert werden. Dafür zahlt die Berliner Bevölkerung schließlich genug Steuern.

Dem Miethai aufs Maul schauen

Erfolgreiche Mobilisierung gegen Padovicz

Von der Bezirksgruppe Friedrichshain

Die Geschäftspraktiken der seit Langem bekannten und berüchtigten Unternehmensgruppe Padovicz werden von Friedrichshainer Mieter/innen erfolgreich in die Öffentlichkeit gezerrt. Im Frühjahr dieses Jahres ging der von betroffenen Mieter/innen eingerichtete Blog „Padowatch" online (MieterEcho Nr. 396/ Juli 2018). Ziel ist es, Informationen über das unübersichtliche Firmengeflecht zusammenzutragen und einen Austausch der Mieter/innen zu fördern. Inzwischen konnten bereits gut 100 Immobilien im Eigentum der Unternehmensgruppe ermittelt werden. Auch Hintergrundinformationen über öffentliche Förderungen und politische Verflechtungen stellt der Blog bereit. Ebenso finden sich dort Erfahrungsberichte zu den zahlreichen und wechselnden Hausverwaltungen. Das wiedererwachte Interesse an diesem einflussreichen Akteur auf dem Friedrichshainer Wohnungsmarkt zeigte sich auch an der regen Beteiligung, die einem Kiezspaziergang im Sommer zuteilwurde. Die Bezirksgruppe hatte gemeinsam mit Partner/innen aus dem Kiez eingeladen und rund 60 Menschen folgten dem Aufruf. Um die erfolgreiche Mobilisierung weiterzuführen, sind mehr Informationen über betroffene Häuser und Erfahrungsberichte von Mieter/innen wichtig.

Padovicz WatchBlog: https://padowatch.noblogs.org
E-Mail: padowatchblog@driseup.net

Die Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr im Mieterladen, Kreutziger Straße 23.

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de



Die von der Bezirksgruppe Friedrichshain mitorganisierten Kiezspaziergänge erfreuen sich großer Beliebtheit und Beteiligung. Foto: Matthias Coers

Gemeinsam gegen steigende Mieten

Lichtenberger Mieter/innen organisieren sich

Von der Bezirksgruppe Lichtenberg

Bisher galt Lichtenberg nicht als eine Hochburg des Protests von Mieter/innen. Das kann sich ändern. Denn der Druck auf die Mieter/innen steigt auch hier. Die Mieten werden erhöht, Häuser in schneller Folge verkauft, Familien zwangsgeräumt und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Mehrere gut besuchte Veranstaltungen der Bezirksgruppe führten in den letzten Monaten wiederholt vor Augen, welche Probleme, aber auch welche Potenziale es im Bezirk gibt. Mit befreundeten Gruppen und Initiativen sowie aktiven Mieter/innen konnte erfolgreich über Strategien der Vernetzung und der nachbarschaftlichen Gegenwehr diskutiert werden. Jetzt geht es darum, diese Pläne in die Tat umzusetzen. Ein Hauptkonfliktfeld liegt weiterhin bei der Deutsche Wohnen (Seiten 18 und 19), die im Bezirk über große Bestände verfügt, aber auch die Entwicklungen bei der landeseigenen Howoge werden kritisch begleitet. Gleiches gilt für die energetischen Sanierungen und die Auseinandersetzung um den Milieuschutz. Das Ergebnis eines Arbeitstreffens war zudem die Soforthilfe für eine von Zwangsräumung bedrohte Mieterin. Das rege Interesse an den Veranstaltungen der Bezirksgruppe stimmt zuversichtlich. Bei der Entwicklung längerfristiger Organisationsformen ist die Gruppe aber auf die Mitwirkung aktiver Mieter/innen im Bezirk angewiesen. Alle Lichtenberger Mitglieder sind daher herzlich zur Teilnahme an den monatlichen Sitzungen eingeladen.

Die Bezirksgruppe Lichtenberg der Berliner MieterGemeinschaft trifft sich jeden 1. Montag im Monat um 18 Uhr in der Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38.

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de



Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Standardklauseln in Mietverträgen

Von Rechtsanwalt Martin Naumann

Ich habe im April meine Wohnung auf Vordermann gebracht und dabei unter anderem Reparaturen ausführen lassen. Bei der Gelegenheit habe ich Schäden an einem Duschkopf sowie an einem Fensterverschluss ausbessern lassen, wofür die Handwerker 30 Euro und 50 Euro berechnet haben. Etwas teurer war die Reparatur des mitvermieteten Elektroherds mit 150 Euro. Als ich meinen Vermieter um Ausgleich der Kosten bat, zahlte dieser lediglich 50 Euro und begründete dies mit einer Klausel aus dem Mietvertrag, wonach ich als Mieterin „die Kosten für Kleinreparaturen bis zu 100 Euro pro Einzelreparatur zu tragen" habe. Ich solle daher die Kosten für die Instandsetzung von Duschkopf und Fensterverschluss alleine und die Kosten der Reparatur des Elektroherds anteilig bis zur Höhe von 100 Euro selbst tragen. Ist das so richtig?

Nein, denn es handelt sich bei der Reparatur des Elektroherds um keine Kleinreparatur. Bei Kosten von 150 Euro ist die Bagatellgrenze Ihres Mietvertrags eindeutig überschritten. Aus der Klausel, die Ihnen die Kosten für Kleinreparaturen auferlegt, folgt daher keine Pflicht, anteilig die Kosten der Reparatur des Elektroherds zu tragen. Bei der Instandsetzung von Duschkopf und Fensterverschluss handelt es sich hingegen tatsächlich um Kleinreparaturen. Grundsätzlich sind Klauseln zulässig, wonach Mieter/innen Kosten für Kleinreparaturen je Reparatur bis zu 100 Euro, maximal 150 Euro, zu tragen haben. Allerdings muss in der Klausel auch zugleich eine Obergrenze für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres genannt werden. Mieter/innen dürfen für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres nur ein Gesamtbetrag in Höhe von bis zu 8% der Jahreskaltmiete auferlegt werden, so die derzeitige überwiegende Auffassung. Die Kostentragung für die Instandsetzung von Duschkopf und Fensterverschluss hängt somit von dem Vorhandensein einer solchen Beschränkung ab. Fehlt eine solche, ist die Klausel insgesamt unwirksam, sodass Sie auch nicht die Kosten für die Kleinreparaturen zu tragen haben. Im Zweifel sollten Sie sich daher in unseren Beratungsstellen beraten lassen. Vergessen Sie nicht, Ihren Mietvertrag mitzubringen.

Aber beachten Sie künftig, dass Sie vor der Beauftragung von Handwerkern dem Vermieter unter Fristsetzung die Gelegenheit geben müssen, die Durchführung der Reparaturen zu beauftragen.



Foto: Privat

Rechtsanwalt Martin Naumann berät in den Beratungsstellen Prenzlauer Berg/ Oderberger Straße und Jablonskistraße.

Meine Frau und ich spielen mit dem Gedanken, unsere Familie um ein Haustier zu vergrößern. Die Katze einer gemeinsamen Freundin hat gerade Nachwuchs. Unser Vermieter teilt leider unsere Begeisterung für das Kätzchen nicht und meint, wir seien nach dem Mietvertrag nicht berechtigt, Hunde und Katzen zu halten. Tatsächlich enthält unser Mietvertrag eine entsprechende Klausel. Meine Kinder möchten das Kätzchen unbedingt haben. Umziehen wollen wir aber deshalb nicht. Kann der Vermieter verpflichtet werden, das Halten einer Katze zu dulden?

Ein Umzug ist in Ihrem Fall sicher nicht erforderlich, denn diese Klausel ist unwirksam. Das bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Das Halten von Tieren gehört grundsätzlich

zum vertragsgemäßen Gebrauch. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen die Klausel zum Verbot der Tierhaltung für unwirksam erklärt. Weiter hat er entschieden, dass auch eine Klausel, die die Haltung von Katzen und Hunden verbietet, unwirksam ist. Unabhängig von den Festlegungen im Mietvertrag ist das Halten von Kleintieren immer zulässig. Das Halten von Tieren wie Hunden und Katzen kann Ihr Vermieter von seiner Zustimmung abhängig machen, diese liegt aber nicht in seinem freien Ermessen. Ob der Vermieter zur Zustimmung verpflichtet ist, ist individuell zu prüfen. Der BGH hat dazu Beurteilungskriterien aufgestellt, zu diesen zählen insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere sowie Art, Größe und Lage der Wohnung. Auch die Interessen der Mitbewohner sowie Anzahl und Art anderer Tiere im Haus sind zu berücksichtigen. Und natürlich sind die bisherige Handhabung des Vermieters und die Bedürfnisse der Mieter/innen zu beachten. Das Halten von Tieren kann der Vermieter in der Regel nur dann verbieten, wenn er gewichtige Gründe anführen kann, die Ihr Interesse an der Tierhaltung überwiegen. Dies wäre etwa anzunehmen, wenn Sie einen Hund der Rasse Pitbull aufnehmen wollten, da ein solcher als gefährliches Tier eingestuft wird. Bei einer Katze hingegen dürfte das nicht der Fall sein, solange sie sich nicht aggressiv gegenüber Menschen verhält oder andere außergewöhnliche Umstände vorliegen. Enthält der Mietvertrag wie in Ihrem Fall eine unwirksame Klausel, muss eine Einzelfallprüfung erfolgen. Sie sollten Ihren Vermieter höflich auf die Rechtslage hinweisen, dann dürfte der von Ihnen begehrten Zustimmung zur Aufnahme eines Kätzchens nichts entgegenstehen.



In fast jedem Mietvertrag finden sich Klauseln zur Tierhaltung. Hierzu hat der BGH entschieden, dass ein generelles Verbot der Tierhaltung unwirksam ist. Zwar kann das Halten von Hunden oder Katzen von der Zustimmung des Vermieters abhängig sein, aber diese hängt nicht von seinem freien Ermessen ab, sondern der BGH hat für die Abwägung Beurteilungskriterien aufgestellt. Foto: Günter Havlena/Pixelio.de

Da ich momentan nur Teilzeit arbeite, muss ich aufs Geld achten. Ich frage mich, ob ich mir meine 3-Zimmer-Wohnung mit 72 m² alleine tatsächlich noch leisten kann. Daher kam mir die Idee, meine finanzielle Situation durch vorübergehende Untervermietung eines Zimmers zu verbessern. Leider steht in meinem Mietvertrag „Untervermietung ist dem Mieter untersagt". Kann ich trotzdem untervermieten oder riskiere ich damit eine Kündigung durch den Vermieter?

Sie können sich auf die Suche nach einem geeigneten Mitbewohner machen. Das Verbot der Untervermietung in Ihrem Mietvertrag ist unwirksam, da es gegen den Grundgedanken von § 553 Absatz 1 BGB verstößt. Nach § 553 Absatz 1 BGB können Sie vom Vermieter die Erlaubnis dazu verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, da Sie daran ein berechtigtes Interesse haben, welches nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist. Ihr wirtschaftliches Interesse, die Wohnkosten durch Untervermietung zu reduzieren, reicht dafür aus. Zudem kann auch ein berechtigtes Interesse darin liegen, durch die Aufnahme einer Person mit dieser eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden, wenn es Mieter/innen darum geht, das Privatleben innerhalb der eigenen Wände zu gestalten. Nur in Ausnahmefällen kann der Vermieter die Erlaubniserteilung verweigern. Angesichts der Wohnungsgröße ist eine Überbelegung nicht zu befürchten. In Betracht kommen daher nur Gründe, die in der Person des Untermieters bzw. der Untermieterin liegen (Störung des Hausfriedens, Sachbeschädigung im Haus). Dies dürfte nur in den seltensten Fällen vorliegen und kann durch die Wahl von geeigneten Untermieter/innen beeinflusst werden. Bevor Sie Ihre/n Untermieter/in einziehen lassen, benötigen Sie jedoch unbedingt die Erlaubnis des Vermieters, da dieser andernfalls zur Kündigung berechtigt ist. In dem Schreiben, mit dem Sie um Erlaubniserteilung bitten, sollten Sie nicht nur auf die Unwirksamkeit der Klausel eingehen, sondern müssen auch eine/n bestimmte/n Untermieter/in mit Namen und Anschrift benennen. Weigert sich der Vermieter dennoch, die Erlaubnis zu erteilen, empfehle ich Ihnen, eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen und sich zum weiteren Vorgehen anwaltlich beraten zu lassen.

Mein Vermieter hat mir vergangene Woche zur Geburt meiner zweiten Tochter gratuliert, mir bei dieser Gelegenheit aber erklärt, dass das Abstellen des Kinderwagens im Treppenhaus nach der Hausordnung verboten sei. Tatsächlich findet sich eine entsprechende Klausel in der Hausordnung, die ich ehrlich gesagt zum ersten Mal gelesen habe. Dort fanden sich noch andere – für mich überraschende – Klauseln. So soll auch das Grillen auf dem Balkon oder das Musizieren verboten sein. Da sich meine ältere Tochter gerade auf einen Musikwettbewerb vorbereitet, spielt sie täglich Klavier. Ich befürworte das, da ich das Talent meiner Tochter fördern möchte. Ich meine, es ist auch durch Studien belegt worden, dass sich Musik positiv auf die Entwicklung von Kindern auswirkt. Sind diese Klauseln für uns denn verbindlich?

Der Gratulation schließe ich mich gerne an, dem Übrigen kann ich nur eingeschränkt zustimmen. An das Verbot von Kinderwagen im Hausflur müssen Sie sich nicht halten, wenn kein geeigneter Abstellraum vorhanden ist und die anderen Mieter/innen nicht behindert werden. Das Verbot von Grillen auf dem Balkon dürfte für Sie allerdings verbindlich sein. Dies gilt selbst für die immer beliebter werdenden Elektro- und Gasgrills. Ein generelles Musizier-Verbot ist hingegen unzulässig, da Musizieren zum normalen Gebrauch einer Mietwohnung zählt. Ihre Tochter darf also Klavier spielen. Das bedeutet jedoch nicht, dass der Talentförderung keine Grenzen gesetzt wären. Während der Ruhezeiten und sonntags muss nämlich Zimmerlautstärke eingehalten werden. Außerhalb dieser Zeiten kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Hier spielen etwa Art des Instruments, Schalldämmung und Mieterstruktur eine Rolle. Das Klavierspielen dürfte etwa als weniger störend empfunden werden als lautes Trompeten. Aber auch ein hochwertiges Kla-

vierkonzert kann von Nachbarn als Belästigung empfunden werden. Daher halten Gerichte einen Kompromiss von zwei bis drei Stunden täglich (außer sonntags und nur außerhalb der Ruhezeiten) in der Regel für zumutbar.



Musizieren in der Wohnung kann der Vermieter nicht verbieten. Aber es kann auf zwei bis drei Stunden täglich begrenzt werden. Und an Sonn- und Feiertagen sowie während der Ruhezeiten ist Musikmachen nicht erlaubt. Foto: Rainer Sturm/Pixelio.de

Ich wohne mit einer Freundin in einer Wohngemeinschaft. Anlässlich einer Reparatur kam unser Vermieter in unsere Wohnung. Er meinte zum Schluss seines Besuchs, dass wir die Wände streichen müssten. Dazu hätten wir uns im Mietvertrag verpflichtet. Im Mietvertrag heißt es tatsächlich: „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen". Darum haben wir uns lange nicht gekümmert. Die Tapeten sehen auch dementsprechend aus – was uns bislang nicht gestört hat. Kann der Vermieter von uns verlangen, dass wir die Wohnung aufhübschen?

Nein, kann er nicht. Vielmehr muss er die Wohnung selbst streichen lassen, wenn dies überfällig ist. Zwar ist es grundsätzlich zulässig, die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch eine Klausel des Mietvertrags auf die Mieter/innen zu übertragen. In Ihrem Fall schränkt der Vermieter Sie jedoch zu sehr ein, da Sie laut Klausel seiner Zustimmung bedürfen, um von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Wegen dieser Einschränkung ist die Klausel insgesamt unwirksam. Daher wurde die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf Sie übertragen und der Vermieter selbst schuldet die Durchführung. Sie dürfen somit, was den Zustand Ihrer Wände angeht, mit Ihrem Vermieter durchaus einer Meinung sein. Wenn Sie Ihren Vermieter unter diesem Gesichtspunkt nunmehr auffordern möchten, Ihre Wohnung zu streichen, sollten Sie ihn dabei auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufmerksam machen. Dieser hat am 20. Juni 2012 (AZ: VIII ZR 12/12) eine solche Klausel für unwirksam erklärt.

Ein Arbeitskollege zieht demnächst mit seiner Freundin zusammen und sucht dann für seine alte Wohnung eine/n Nachmieter/in. Daran bin ich sehr interessiert, jedoch bin ich erst vor knapp 13 Monaten in meine Wohnung gezogen und im Mietvertrag findet sich folgende Regelung: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2017 und läuft auf unbestimmte Zeit. Vermieter und Mieter vereinbaren, dass beiderseitig für die Dauer von 24 Monaten ab Mietbeginn auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet wird. Das Mietverhältnis ist demnach erstmalig ab dem 30. April 2019 kündbar." Ist ein solcher Ausschluss des Kündigungsrechts denn möglich?

Leider können Sie sich ohne Einverständnis des Vermieters vorerst nicht vom bisherigen Mietvertrag lösen. Bei der mietvertraglichen Vereinbarung handelt es sich nämlich um einen wirksamen Ausschluss des Kündigungsrechts. Da nicht nur Sie, sondern auch der Vermieter für eine bestimmte Zeitdauer auf das Kündigungsrecht verzichtet haben und der Kündigungsausschluss weniger als 4 Jahre beträgt, liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine unangemessene Benachteiligung vor. Sie können zwar Ihrem Vermieter eine/n Nachmieter/in vorschlagen, der muss eine/n Nachmieter/in jedoch nur dann akzeptieren, wenn diese/r solvent und persönlich akzeptabel ist und Sie ein schutzwürdiges Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haben. Letzteres ist zu verneinen, wenn es lediglich darum geht, in eine günstigere oder schönere Wohnung umzuziehen. Schutzwürdig wären Sie beispielsweise, wenn Sie beruflich in eine andere Stadt versetzt würden, es sei denn, Sie haben die Versetzung selbst herbeigeführt.

Als mich die Betriebskostenabrechnung vor zwei Wochen erreichte, war ich überrascht, was der Vermieter mir alles an Kosten auferlegt. Wegen der Höhe der Betriebskosten bin ich stutzig geworden und habe die Abrechnung und die diesbezügliche Vereinbarung im Mietvertrag genauer untersucht. Im Mietvertrag findet sich folgende Klausel: „Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung. Darüber hinaus trägt der Mieter folgende Betriebskosten: Dachrinnenreinigung, Mietausfallversicherung, Bankgebühren, Wartung des Rauchmelders." Ist eine Abwälzung derartiger Kosten auf Mieter/innen denn zulässig?

Die Umlegung der aufgezählten Kosten ist nur teilweise zulässig. Der Vermieter kann zwar durch eine Klausel im Mietvertrag die Betriebskosten auf Sie umlegen, jedoch wird in der Betriebskostenverordnung festgelegt, welche Kosten davon erfasst sind. Dazu gehören neben 16 ausdrücklich aufgeführten umlagefähigen Betriebskosten auch die „sonstigen Betriebskosten" nach Ziffer 17 von § 2 der Betriebskostenverordnung. Aber: Zum einen müssen im Mietvertrag die „sonstigen Betriebskosten" ausdrücklich aufgelistet werden, zum anderen ist die Kategorie „sonstige Betriebskosten" kein Auffangbecken für alle möglichen Kosten. Nach § 1 Absatz 2 der Betriebskostenverordnung gehören nämlich Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ausdrücklich nicht dazu. Unzulässig ist daher die Umlegung der Kosten für die Mietausfallversicherung und die Bankgebühren, da es sich hierbei um Verwaltungskosten handelt, die der Vermieter selbst tragen muss. Die Kosten der Dachrinnenreinigung und der Wartung des Rauchmelders können jedoch auf Sie abgewälzt werden. Sie sollten daher Ihrem Vermieter gegenüber die unzulässige Umlegung der Verwaltungskosten rügen. Prüfen Sie die Abrechnung gewissenhaft und machen Sie bei Unklarheiten von Ihrem Einsichtsrecht in die Belege Gebrauch. Sind Sie unsicher, sollten Sie die Abrechnung in einer unserer Betriebskostenberatungen prüfen lassen. Einwendungen gegen eine fehlerhafte Abrechnung müssen Sie als Mieter/in 12 Monate nach Zugang der Abrechnung gegenüber dem Vermieter erheben.

LG Berlin
Beschluss vom 26.03.2018
AZ: 65 T 77/17

Räumungsanspruch gegen Untermieter nach Kündigung des Hauptmietverhältnisses

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Endet das Hauptmietverhältnis, setzt der Herausgabeanspruch des Vermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Absatz 2 BGB eine Aufforderung an den Untermieter voraus, die Mietsache an ihn herauszugeben.

Ein Vermieter hatte das Hauptmietverhältnis gegenüber seinem Mieter, der die Wohnung gemeinsam mit einer Untermieterin nutzte, gekündigt. Da weder der Hauptmieter noch die Untermieterin die Wohnung herausgaben, verklagte er beide auf Räumung.
Die Untermieterin holte erst nach Erhalt eines Versäumnisurteils rechtlichen Rat ein. Auf Rat ihrer Anwältin zog sie umgehend aus der Wohnung aus. Die Anwältin legte gegen das Versäumnisurteil Einspruch ein und beantragte (nachdem der Rechtsstreit mit dem Auszug erledigt war), dem Vermieter die Kosten aufzuerlegen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg folgte der Argumentation der Untermieterin, wonach ein Herausgabeanspruch zum Zeitpunkt der Erhebung der Räumungsklage noch nicht bestanden hatte, und erlegte dem Vermieter die Kosten auf. Auch dessen Beschwerde hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte klar, dass ein Herausgabeanspruch gegenüber einem Untermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses eine Auforderung des Vermieters an den Untermieter voraussetzt, die Mietsache zurückzugeben. Eine solche Aufforderung hatte es vor Erhebung der Räumungsklage gegenüber der Untermieterin aber nicht gegeben.

AG Schöneberg
Urteil vom 05.06.2018
AZ: 16 C 134/18

Duldung umfangreicher Sanierungsarbeiten

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Ein Mieter muss die Durchführung umfangreicher Baumaßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen einhergehen wie intensive Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sowie weitere wesentliche Gebrauchsbeeinträchtigungen wie zu befürchtende Unterbrechungen der Wasser- und Stromversorgung, nicht dulden, wenn ein entsprechender Duldungstitel nicht vorliegt.

Ein Vermieter kündigte im Januar 2018 den Mietern seines Hauses umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten im Haus und in den Wohnungen an. Ein Mieter erklärte, unter anderem mit Hinweis auf gesundheitliche Probleme, dass er die Maßnahmen nicht dulden werde. Auch das Angebot eines Ausweichquartiers lehnte er ab. Drei Monate nach der Ankündigung begann der Vermieter im April 2018 mit den Arbeiten in Treppenhaus und Keller. Zeitweise wurde der Strom abgestellt. Der Mieter forderte ihn daraufhin vergeblich zur Unterlassung der Arbeiten auf, diverse daraufhin angebotene Ersatzwohnungen lehnte er ab. Im Mai 2018 erwirkte der Mieter eine einstweilige Verfügung, welche dem Vermieter die Fortsetzung der Arbeiten am und im Haus untersagte. Der Mieter wandte sich darin gegen die unerträgliche Intensität und Lautstärke der Arbeiten, die Blockierung des Aufzugs, die Einrüstung des Hauses und andere Wohnwertbeeinträchtigungen. Das Amtsgericht Schöneberg bestätigte die einstweilige Verfügung, soweit durch die Arbeiten die Wohnung des Mieters betroffen ist. Die erheblichen Lärmbeeinträchtigungen sowie bereits erfolgte Unterbrechungen der Strom- und Wasserzufuhr und die Errichtung eines Baugerüstes führten zu einer Besitzstörung im Sinne von § 862 BGB. Diese müsse der Mieter ohne einen entsprechenden Duldungstitel nicht hinnehmen. Ob er zur Duldung der Baumaßnahmen verpflichtet sei, werde im Rahmen des Verfahrens um den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung nicht geprüft. Diese Prüfung bliebe vielmehr einem Hauptsacheverfahren vorbehalten.

Anmerkung:
Bitte lassen Sie sich vor Ihrer Entscheidung über die Duldung oder Verweigerung der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unbedingt anwaltlich beraten, um Rechtsnachteile zu vermeiden.



Wenn dem Vermieter für Baumaßnahmen, die mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen, kein Duldungstitel vorliegt, müssen Mieter/innen die Maßnahmen nicht dulden. Foto: ME

LG Berlin
Urteil vom 30.05.2018
AZ: 66 S 267/17

Anspruch auf unbefristete Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Besteht ein Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untermieterlaubnis, ist eine Befristung derselben durch den Vermieter unzulässig.

Der Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung in Kreuzberg bat seinen Vermieter nach Auszug seiner Lebensgefährtin um Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers der Wohnung an eine Freundin. Er begründete seinen Anspruch damit, dass er die Miete nicht allein tragen wolle und die Freundin ihm außerdem bei der Betreuung seines Kindes helfen werde. Der Vermieter erteilte ihm nur eine (auf etwas mehr als ein Jahr) befristete Untermieterlaubnis. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hielt das für ausreichend und wies die Klage des Mieters auf Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis ab.
Die Berufung des Mieters hatte jedoch Erfolg. Das Landgericht Berlin verurteilte den Vermieter zur Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis. Es wies darauf hin, dass § 553 BGB die Möglichkeit einer Befristung der geschuldeten Erlaubnis nicht vorsehe. Der Mieter habe

nach dieser Vorschrift bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen einen „Rechtsanspruch ohne wenn und aber“. Wenn der Vermieter „diesen Anspruch nur innerhalb einer selbst bestimmten Frist erfüllt, erfüllt (er) ihn im Übrigen nicht, und zwar ohne sich auf eine Rechtsgrundlage für eine solche Teilverweigerung berufen zu können“.

AG Neukölln
Urteil vom 30.05.2018
AZ: 13 C 126/18

Kündigung wegen Beleidigung von Handwerkern des Vermieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Ein einmaliger Vorfall, bei welchem ein Untermieter die in der Nachbarwohnung am frühen Morgen laute Bauarbeiten durchführenden Handwerker mit „Fuck you“ und „Motherfucker“ beschimpft und einem von diesen einen Stoß gegen den Brustkorb versetzt, rechtfertigt nicht die Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Mieterin einer Neuköllner Wohnung erhielt am 18. Januar 2018 von ihren Vermieterinnen eine fristlose Kündigung. Ihr Untermieter, der zu dieser Zeit an einer Gürtelrose erkrankt und besonders ruhebedürftig war, hatte sich am 16. Januar 2018 zwischen 7 und 8 Uhr morgens zweimal bei den in einer Nachbarwohnung lautstark tätigen Handwerkern beschwert und sie gebeten, mit diesen Arbeiten nicht vor 9 Uhr zu beginnen. Bei seinem zweiten Besuch in der Nachbarwohnung kam es zum Streit mit den Handwerkern, als der Untermieter vergeblich versuchte, den Strom durch Betätigung der Sicherungen am Sicherungskasten abzustellen und damit den Lärm der Baugeräte zu beenden. Er soll einen Bauarbeiter mit den Worten „Fuck you“ und „Motherfucker“ beleidigt und einen anderen, als dieser ihn zum Verlassen der Wohnung aufforderte, vor die Brust gestoßen haben. Das Amtsgericht Neukölln hielt es für unerheblich, ob diese Behauptungen der Vermieterinnen zutreffen. Zwar könnten grundsätzlich auch tätliche Angriffe und Beleidigungen von Handwerkern, die ein Vermieter mit der Durchführung von Arbeiten in seinem Haus beauftragt hat, eine Kündigung ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen. Dies gelte aber nicht, „wenn es sich um vergleichsweise harmlose, einmalige Vorfälle handelt, deren Wiederholung nicht zu besorgen ist“. Solche Vertragsverletzungen berechtigten „nur dann zur Kündigung, wenn sie so schwer wiegen, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann“. Dies sei unter Würdigung der Gesamtumstände festzustellen. Äußerungen, die wie hier im Zustand der Erregung fielen, seien nicht so schwerwiegend wie „kalkulierte Ehrverletzungen“. Der Untermieter hätte die außerhalb der Nachtruhezeiten (22 Uhr bis 6 Uhr) stattfindenden Arbeiten zwar hinnehmen müssen, habe aber überzeugend dargelegt, dass er den Baulärm und dessen Fortsetzung nach seiner ersten Beschwerde als besonders quälend empfunden habe. Die behaupteten – von ihm bestrittenen – Beschimpfungen seien vor diesem Hintergrund für die Vermieterinnen „noch hinnehmbar“. Das gelte auch für den angeblichen Stoß vor den Brustkorb, mit dem er einen Bauarbeiter geschubst habe. Der damit verbundene Körperkontakt sei „jedenfalls nicht als hinreichend schwerwiegend dargetan“, um eine Kündigung zu rechtfertigen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn wie in diesem Fall keine sonstigen früheren Verstöße des Untermieters gegen den Hausfrieden vorlägen. Das Amtsgericht hielt daher weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung für gerechtfertigt und wies die Räumungsklage der Vermieterinnen ab.

LG Berlin
Hinweis vom 04.04.2018
AZ: 65 S 5/18

Modernisierung in Milieuschutzgebieten

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

1. Mieter/innen müssen Modernisierungsmaßnahmen, die nicht genehmigungsfähig sind oder für die eine Genehmigung bereits versagt wurde, nicht dulden.
2. Modernisierungsankündigungen können nicht nachgebessert werden.

Eine Mieterin wehrte sich gegen die von ihrem Vermieter angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Neuköllner Wohnung. Diese liegt im Bereich der für die Schillerpromenade geltenden Erhaltungsverordnung, welche Einschränkungen hinsichtlich der baurechtlich genehmigungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen enthält. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 4. April 2018 trat das Landgericht Berlin zum wiederholten Male der unter Vermietern verbreiteten Auffassung entgegen, wonach solche baurechtlichen Einschränkungen das zivilrechtliche Verhältnis des Mieters zu seinem Vermieter und damit seine Duldungspflicht nicht berührten. Es stellte klar, dass auch die Zivilgerichte derartige Erhaltungsverordnungen zu berücksichtigen hätten. Es sei „selbstverständlich (…), dass keine Duldungspflicht bezüglich Maßnahmen besteht, die nicht genehmigungsfähig sind bzw. für die eine Genehmigung möglicherweise bereits versagt wurde“. Außerdem stellte das Gericht gegenüber dem Vermieter klar, dass fehlerhafte Modernisierungsankündigungen nicht nachgebessert werden können. Vielmehr müsse eine Modernisierung gegebenenfalls neu angekündigt werden.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 15.05.2018
AZ: 21 C 117/17

Mieterhöhung und Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

1. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Wohnung ohne dazu gehörenden Kellerraum vermietet wird, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor, auch wenn der Mieter tatsächlich einen Keller nutzen kann.
2. Ein Energieverbrauchskennwert von genau 120 kWh/(m²a) ist nicht wohnwerterhöhend.

In einem Rechtsstreit um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung machten die Mieter/innen geltend, dass laut Mietvertrag kein Kellerraum mitvermietet ist und dementsprechend das negative Merkmal „kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden“ vorläge. Der Vermieter wandte ein, dass die Mieter/innen tatsächlich seit Vertrags-



Wird eine Wohnung ohne Mieterkeller vermietet, liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor, auch wenn Mieter/innen einen Kellerraum nutzen können. Foto: CM

beginn einen Keller nutzen. Das Amtsgericht teilte jedoch die Auffassung der Mieter/innen, dass es darauf nicht ankomme. Im Mietvertrag war vereinbart, dass es sich bei der Überlassung um eine freiwillige Leistung des Vermieters handele, die von ihm jederzeit widerrufen werden könne.
Auch der Auffassung des Vermieters, der Energieverbrauchskennwert von 120 kWh/(m²a) laut Energieausweis sei als positives Merkmal zu berücksichtigen, folgte das Gericht unter Hinweis auf den Wortlaut der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2017 nicht. Danach sei erst ein Energieverbrauchswert unter 120 kWh/(m²a) wohnwerterhöhend. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 07.05.2018
AZ: 7 C 369/17

Mieterhöhung und Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Bereits ein Durchgangszimmer reicht für die Annahme eines „schlechten Schnitts" der Wohnung.
2. Das negative Merkmal „Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)" ist nicht nur auf Zentralheizungen, sondern auch auf Gasetagenheizungen anzuwenden.

Die Mieter/innen einer ca. 198 m² großen 5-Zimmer-Wohnung in Kreuzberg wandten gegen das Mieterhöhungsverlangen ihres Vermieters unter anderem ein, dass die Wohnung einen schlechten Schnitt habe, da das über 40 m² große Wohnzimmer zugleich Durchgangszimmer zum hinteren Flur mit Schlafzimmer und Bad ist. Außerdem stamme die vorhandene Gasetagenheizung aus dem Jahr 1984 und sei daher ebenfalls wohnwertmindernd zu berücksichtigen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg bestätigte die Auffassung der Mieter/innen. Da der Berliner Mietspiegel 2017 als Beispiel für einen schlechten Schnitt nur noch „gefangener Raum und/oder Durchgangszimmer" nenne, während die vorangegangenen Mietspiegel noch ausdrücklich „mehr als ein" gefangenes Zimmer verlangten, reiche ein einziges Durchgangszimmer für die Annahme eines schlechten Schnitts nunmehr aus. Auch sei die alte Gasetagenheizung als negatives Merkmal zu berücksichtigen. Entgegen der Auffassung des Vermieters spreche nicht dagegen, dass es sich um ein Merkmal aus der



Heizungsanlagen, die vor 1988 installiert wurden, sind ein wohnwertminderndes Mietspiegelmerkmal, das sowohl auf Zentral- als auch Gasetagenheizungen anzuwenden ist. Foto: nmp

Merkmalgruppe „Gebäude" handele. Das Merkmal stelle „vielmehr auf das Alter der Wärmeerzeugungsanlage ab (…), nicht darauf, ob diese nur eine Wohnung oder das gesamte Haus versorgt". Gleiches gelte schließlich umgekehrt auch für das Positivmerkmal „moderne Heizanlage", eine neu eingebaute Gasetagenheizung sei nach der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin positiv zu berücksichtigen.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 13.07.2018
AZ: 63 S 175/18

Mieterhöhung und Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Das negative Merkmal einer „besonders lärmbelasteten Lage" liegt nicht vor, wenn die strategische Lärmkarte lediglich für eine fensterlose Fassade des Gebäudes eine als erheblich einzustufende Lärmbelastung aufweist.

Ein Mieter machte gegen eine Mieterhöhung die lärmbelastete Lage seiner Wohnung in Schöneberg geltend. Das Wohnhaus ist im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017 als besonders lärmbelastet gekennzeichnet. An die direkt neben einer S-Bahn-Strecke liegende fensterlose Fassade grenzen mehrere Räume der Wohnung. Nach der vom Vermieter vorgelegten strategischen Lärmkarte weist lediglich diese Fassade Werte aus, welche die Annahme einer besonders hohen Lärmbelastung begründen. Das Landgericht vertritt die Auffassung, dass „eine Lärmbelastung der fensterlosen Fassade nicht geeignet ist, den Wohnwert der betroffenen Wohnung zu mindern".

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 23.05.2018
AZ: 3 C 181/17

Mieterhöhung und Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ist das Fenster eines Bads mit WC allenfalls „mit akrobatischem Können" erreichbar und kann ohne solches nicht geöffnet oder geschlossen werden, liegt das Merkmal „WC ohne Lüftungsmöglichkeit" vor.

Im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens stritten Vermieter und Mieter/innen um die Einordnung des Bads mit WC in einer Altbauwohnung. In der betreffenden Wohnung liegt dieses neben der Küche. Wie häufig in Berliner Altbauten befindet sich zwischen dem Fenster und dem kleinen Bad die von der Küche aus zugängliche Speisekammer mit einer Deckenhöhe von ca. zwei Metern. Der Raum über der Speisekammer war seit Mietvertragsbeginn als Wandschrank mit Türen gestaltet. Ein Zugang zum Fenster wäre daher nur für einen sehr kleinen Menschen möglich gewesen, wenn er vom Badewannenrand in diesen 140 cm tiefen Wandschrank und von dort zum Fenster geklettert wäre. Die Mieter/innen vertraten dementsprechend die Auffassung, dass das negative Merkmal „WC ohne Lüftungsmöglichkeit" vorliege. Der Vermieter ließ noch während des Zustimmungsprozesses eine Stangenkonstruktion einbauen, die nun die Öffnung und das Schließen eines der beiden Fensterflügel vom Bad aus ermöglicht. Er vertrat die Auffassung, dass es sich hier um einen behebbaren Mangel gehandelt habe, der bei der Berechnung der ortsüblichen Miete nicht berücksichtigt werden könne und den die Mieter/innen zuvor auch nie angezeigt hätten. Dem folgte das Amtsgericht nicht und wies die Klage des Vermieters ab. Der Vermieter habe erst nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens eine Konstruktion zum Öffnen und Schließen des Fensters errichtet. Dass und in welcher Weise die Mieter/innen „das zuvor unzugängliche bzw. allenfalls mit akrobatischem Können erreichbare Fenster (…) hätten öffnen und schließen können", habe er nicht dargelegt.

BGH
Urteil vom 07.02.2018
AZ: VIII ZR 189/17

Betriebskostenabrechnung und Anspruch auf Belegeinsicht

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.
b) Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.

Die von einem Vermieter für eine 94 m² große Wohnung erstellten Heizkostenabrechnungen für 2013 und 2014 wiesen Kosten von 3.491,74 Euro bzw. 3.856,76 Euro aus. Während der Flächenanteil der Wohnung an der Gesamtheizfläche nur ca. 13% beträgt, wiesen die Abrechnungen einen angeblichen Anteil der Wohnung am Gesamtverbrauch von 42,8% (2013) bzw. 47% aus.
Die Mieter beanstandeten die Abrechnungen und forderten den Vermieter auf, ihnen die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der anderen in der Liegenschaft befindlichen Wohnungen vorzulegen, was der Vermieter ablehnte.
Die Klage des Vermieters auf Nachzahlung hatte in den Vorinstanzen Erfolg, auf die Revision der Mieter/innen hob der Bundesgerichtshof jedoch das Urteil des Landgerichts Darmstadt auf und wies die Klage ab.
Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass es „zu der vom Vermieter vorzunehmenden Abrechnung (gehört), dass er im Anschluss an die Mitteilung der geordneten Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich zur Einsichtnahme in die Rechnung die Einsichtnahme in die dieser zugrundeliegenden Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist“. In diesem Zusammenhang könne der Mieter auch Einsicht in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer des gemeinsam versorgten Mietobjekts verlangen, um zum Beispiel zu überprüfen, ob der in der verbrauchsabhängigen Abrechnung angegebene Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der einzelnen Wohnungen übereinstimmt. Hierzu müsse er kein besonderes Interesse an der Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen im Haus befindlichen Wohnungen darlegen. Es sei nicht erforderlich, dass die durch die Belegeinsicht begehrte Information zur Vorbereitung etwaiger Ansprüche zwingend benötigt werde. „Es genügt hierfür bereits das allgemeine Interesse des Berechtigten, die Tätigkeit des Abrechnungspflichtigen zu kontrollieren“. Die Mieter könnten eine Nachzahlung verweigern, solange ihnen die Belegeinsicht nicht gewährt wurde.

BGH
Urteil vom 21.03.2018
AZ: VIII ZR 104/17

Eigenbedarfskündigung nach Verkauf des Mietshauses an eine Personengesellschaft

a) Die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Absatz 1a Satz 1 BGB erfordert nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen – hier die nach Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft (§ 577a Absatz 1a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB) – an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen.
b) Diese Auslegung des § 577a Absatz 1a Satz 1 BGB verstößt weder gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Vermieters gemäß Artikel 3 Absatz 1 GG und Artikel 14 GG noch gegen den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Der Mieter einer 160 m² großen Altbauwohnung in einem Mehrfamilienhaus in Frankfurt, welches er seit 1981 mit seiner Familie bewohnt, erhielt von seiner Vermieterin, einer aus mehreren Einzelpersonen und einer GmbH bestehenden Gesellschaft im Mai 2015 eine Eigenbedarfskündigung. Die Vermieterin, die das Anwesen im Januar 2015 erworben hatte, behauptete, die Wohnung für einen ihrer Gesellschafter zu benötigen. Sie machte in ihrer Räumungsklage insbesondere geltend, dass die Kündigungssperrfrist des § 577a Absatz 1a Satz 1 BGB für sie nicht gelte, da eine Aufteilung in Wohnungseigentum weder erfolgt noch von ihr geplant sei.
Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab, da die Kündigungssperrfrist des § 577a BGB nicht eingehalten sei. Die Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Der BGH teilte die Auffassung des Landgerichts Frankfurt, dass die Kündigungsbeschränkung des § 577a Absatz 1a Satz 1 BGB nicht erfordere, dass an den vermieteten Wohnräumen Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen. Die Kündigung der Vermieterin sei daher bereits deshalb unwirksam, weil sie sich vor Ablauf der mit ihrer Eintragung im Grundbuch am 14. Januar 2015 beginnenden Kündigungssperrfrist nicht auf ein berechtigtes Interesse zur Kündigung berufen könne. Die vom Gericht vorgenommene Auslegung des Gesetzes sei auch verfassungsgemäß. Der in der Kündigungsbeschränkung liegende Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters stelle „eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG dar, der (…) auch keine gleichheitswidrige Ausgestaltung (Artikel 3 Absatz 1 GG)“ anhafte.

Anmerkung:
Der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen bei Wohnungsumwandlung ist in § 577a BGB geregelt. Vermieter haben die Schutzbestimmungen zugunsten der Mieter/innen gern dadurch umgangen, dass sie eine Personengesellschaft gegründet, ein komplettes Haus mit mehreren Wohnungen gekauft und dann für ihre einzelnen Gesellschafter Eigenbedarf (an den nicht umgewandelten Wohnungen) geltend gemacht haben. Diese Umgehung war als sogenanntes „Münchner Modell“ bekannt geworden. Die gesetzliche Bestimmung wurde deshalb zum Schutz der Mieter durch Einfügung des Absatz 1a in § 577a BGB dahingehend ergänzt, dass die Kündigungssperrfrist auch dann gilt, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist. Für die Auslösung der Kündigungssperrfrist bedarf es nicht zusätzlich der Umwandlung oder Umwandlungsabsicht in Wohnungseigentum.
Lassen Sie sich unbedingt beraten, wenn Sie eine Eigenbedarfskündigung einer Personengesellschaft oder Vermietermehrheit erhalten.

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 13 bis 16 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.

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.

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 9 bis 11 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.

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
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, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
Ⓢ 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 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
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 9 bis 11 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

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 187, 246

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

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, Kirchengemeinde 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, Tageszentrum 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 Kirchengebäudes, 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.