

# **Ein Recht auf Stadt für alle**

# **Sehr geehrte Damen und Herren,**

Heute kommen wir als Mieterinnen und Mieter zu Ihnen. Unserer Ansicht nach ist die beginnende Legislaturperiode entscheidend für die weitere Entwicklung Berlins. Wie wird sich die Stadt verändern? Wer wird sich ein Leben und Wohnen in der Innenstadt überhaupt noch leisten können? Viele Menschen treiben diese Fragen um, da von den Antworten abhängt, wie zukünftig der persönliche Alltag gestaltet werden kann.

Kurz vor dem Wahltermin ist erfreulicherweise das Thema „bezahlbare Mieten“ in den Fokus Ihrer Aufmerksamkeit gerückt. Jahrelang wurde von Teilen der Politik geleugnet, dass diesbezüglich überhaupt ein gravierendes Problem besteht, welches dringend angegangen werden muss. Doch „bezahlbare Mieten“ bleiben ein Allgemeinplatz, solange Lösungen nicht konkret angegangen werden. Die Haltung zu dieser Frage entscheidet, welches Gesicht Berlin zukünftig haben wird.

Uns geht es nicht um ein Konservieren der bisherigen Zustände, sondern darum, uns als Bürgerinnen und Bürger aktiv an der Gestaltung unseres Lebensumfelds zu beteiligen. Wir wollen eine Stadtpolitik, die sich aus der Perspektive der in der Stadt lebenden Menschen ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung stellt und die Menschen nicht in „verwertbar“ oder „Ausschuss“ einteilt. Aufgabe der Politik ist es sicherzustellen, dass die Bevölkerung Berlins selbst bestimmen kann, in welcher Stadt sie lebt.

**Ein Dossier im Anhang gibt einen Überblick über die vielschichtigen Probleme der Mieterinnen und Mieter Berlins und die sich hieraus ergebenden konkreten Forderungen an die Politik.**

Wir möchten Sie daran erinnern, dass Sie Ihren Auftrag zum Regieren maßgeblich der Mieterschaft dieser Stadt verdanken. Wir erwarten von Ihnen, dass Sie sich mit allen Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln für das Grundbedürfnis aller in Berlin lebenden Menschen – nämlich nach bezahlbarem Wohnraum – einsetzen.

**Es liegt an Ihnen, den Dialog zu suchen und Taten folgen zu lassen. Wir Mieterinnen und Mieter sind gesprächsbereit – doch unsere Geduld ist begrenzt. Wer ein „weiter so“ der Wohnungs- und Stadtpolitik zulässt, riskiert eine Welle des zivilen Ungehorsams. Die Lösung der Mietenfrage duldet keinen Aufschub.**

# Inhalt

**S. 04 Einleitung**

**S. 06 Zahlen & Fakten zum Berliner Wohnungsmarkt**

**S. 07 Die teuersten Mieten für die Ärmsten?**

**S. 09 Verdrängungsdruck durch Immobilienspekulation**

**S. 11 Erfolglose Wohnungssuche**

**S. 12 Ökologische Verdrängung**

**S. 14 Erfundene Kostenmieten und verbotene Millionenprofite**

**S. 16 Eigentümergemeinschaft bedroht gewachsene Hausgemeinschaft**

**S. 18 Die 23 verschenkten Häuser**

**S. 20 Das Land als Mietpreistreiber**

**S. 22 Drohender Abriß**

**S. 24 Wer kann sich das Wohnen in Berlin noch leisten?**

**S. 26 Das große-kleine Mieten-Quiz**

.....  
Dieses Dossier wird übergeben an die Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses, die Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlungen, an den Berliner Mieterverein e.V. und die Berliner Mietergemeinschaft, an weitere Haus- und Mietergemeinschaften, Stadtteilinitiativen, sowie die Presse. Das Dossier kann unter: <http://mietenstopp.blogspot.de/images/Mietendossier2011.pdf> als PDF-Datei heruntergeladen werden.

.....

## **Wer Berlin verstehen will, muss die Wohnungs- und Mietenfrage lösen**

Mieterhöhungen und Angst vor Verdrängung gehören für viele Mieterinnen und Mieter in Berlin inzwischen zum Alltag. Ob neuer Mietspiegel, Wohnungsangebote oder Sozialmieten, der Trend kennt nur eine Richtung – nach oben. Doch steigende Mieten sind keine abstrakten Zahlen und Tabellen, sondern für sehr viele Menschen in dieser Stadt mit ganz konkreten Modernisierungsankündigungen und rücksichtslosen Bauarbeiten, mit Mieterhöhungen, Räumungstiteln und erhöhten Betriebskostenabrechnungen verbunden.

## **Die Wohnungs- und Mietenfrage ist die Summe konkreter Probleme und hat viele Gesichter**

Als Mieter/innen dieser Stadt fordern wir von unserer künftigen Regierung die Lösung dieser Probleme ein. Es geht uns dabei nicht nur um die Verbesserung unserer eigenen Situation, sondern um eine grundsätzliche politische Verantwortung für die Mietentwicklung der Stadt. Die dringlichsten Probleme sehen wir u.a. in Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau, in Modernisierungsarbeiten, die auf eine Verdrängung der bisherigen Bewohner/innen hinauslaufen, in unangemessenen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften, im Abriss von preiswerten Mietwohnungen und in nahezu ungebremst steigenden Neuvermietungsmieten. (siehe Einzel-Dossiers)

## **Wir bleiben dran**

Da die Regierung und Verwaltungen nichts getan haben, um die Probleme der Stadt zu lösen, muss die Zukunft der Stadt in einer breiten Öffentlichkeit diskutiert werden. In vielen Häusern haben Mieterinnen und Mieter begonnen, sich gemeinsam gegen steigende Mieten und Verdrängung zu wehren. Wir organisieren Hausversammlungen, laden Mietrechtsexperten ein, organisieren Mieterhöhungsstreiks, hängen Transparente aus den Fenstern und versuchen mit Straßenfesten oder offenen Briefen auf unsere Lage aufmerksam zu machen. Anfang September waren wir mehrere tausend Mieter/innen auf einer von verschiedenen Stadtteilinitiativen organisierten Demonstration gegen die steigenden Mieten. Das war der kollektive Auftakt einer Protestwelle, die durch die Stadt rollen wird, wenn sich nicht schnellstens etwas ändert. Erst als Reaktion auf diese Proteste wurden Mietenfragen auch zum Thema der Parteien. Wir erwarten, dass Sie als neue Regierung ihre Wahlversprechen umsetzen und politische Lösungen finden. Es geht um alle Felder der Wohnungs- und Mietenproblematik, um die Frage der sozialen Gerechtigkeit und nicht zuletzt um die Frage, in welcher Stadt die Bürger und Bürgerinnen leben wollen.

Als nächsten Schritt schlagen wir einen Mietengipfel aller Beteiligten vor.

.....

## **Keine Schonfrist für die neue Regierung**

Zu den parlamentarischen Gepflogenheiten gehört es, neuen Regierungskonstellationen 100 Tage Schonfrist einzuräumen. Im Bereich der Mietenpolitik kann sich Berlin das nicht leisten. Steigende Mieten und Verdrängung sind für viele jetzt ein akutes Problem und können nicht auf die lange Bank geschoben werden. Was wir Mieter/innen erwarten, sind Lösungen und eine Atempause.

Bis grundsätzliche wohnungspolitische Entscheidungen für eine soziale Stadtentwicklung getroffen werden, fordern wir ein Mietsteigerungsmoratorium für alle Wohnungen, in denen das Land Berlin über Eigentumsrechte oder Förderverträge Einfluss nehmen kann.

Um Ihnen die vielen Facetten der Berliner Mietenproblematik zu verdeutlichen, haben wir Ihnen hier 9 beispielhafte Fälle bzw. Situationen in Form von kurzen Dossiers zusammengestellt. Diese stehen aus unserer Sicht exemplarisch für die strukturellen Probleme der Berliner Mieter/innen.

Wir fordern nichts weniger als eine Wohnungspolitik, die Verdrängungen verhindert und dauerhaft preiswerte Mietwohnungen in allen Teilen der Stadt sichert. Konkrete Felder einer Landespolitik sehen wir insbesondere in den Bereichen des Sozialen Wohnungsbaus, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, der Beschränkung von Neuvermietungsmieten und der Einschränkung von Leerstand, Zweckentfremdung und Umwandlung preiswerter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Wir fordern Sie hiermit auf, binnen 100 Tagen zu diesen Problemen öffentlich Stellung zu beziehen und deren Lösung sofort anzupacken. Als Berliner Mieter/innen erwarten wir, dass unsere Interessen in Koalitionsvereinbarung und Regierungspolitik berücksichtigt werden. Als vertrauensbildende Maßnahmen schlagen wir Ihnen ein wohnungspolitisches Sofortprogramm vor:

- ein Mietsteigerungsmoratorium der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften,
- die Rücknahmen und der Verzicht von Kostensenkungsaufforderungen und Sanktionen gegen Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften, deren Mieten über den Bemessungsgrenzen liegen,
- den Erlass einer Rechtsverordnung (nach § 28 WoBindG) um die Einbeziehung von fiktiven Kosten bei der Berechnung der Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau zu beenden, sowie,
- die Anerkennung der angespannten Wohnungsversorgungslage um Neuvermietungen zumindest im Rahmen des Wirtschaftsstrafgesetzes zu begrenzen.

**Schon jetzt können Sie sicher sein, dass wir keine Ruhe geben werden und die Wohnungs- und Mietenfrage auch weiterhin als öffentliche Angelegenheit ansehen, die keinen Aufschub duldet!**

---

## **Zahlen & Fakten zum Berliner Wohnungsmarkt**

- 150.000 Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus hat Berlin. Am Kottbusser Tor beträgt die Miete im Durchschnitt 40 bis 50 Prozent des Einkommens.
- 30.000 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen allein in den letzten zwei Jahren - Tendenz steigend.
- 450.000 Umzüge nach und in Berlin - 80 Prozent der Neuvermietungen liegen über den Durchschnittspreisen des Berliner Wohnungsmarktes
- 89 Prozent Mieterhöhung für eine "energetische Sanierung" in Neukölln
- 28.000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung. Im Fanny-Hensel-Kiez wurde die Grundmiete von 5,33 €/qm auf über 13€ erhöht.
- 100 ehemals besetzte Häuser in Ostberlin haben seit 20 Jahren zur kulturellen Vielfalt in den Stadtteilen beigetragen. Viele neue Eigentümer wollen die bisherigen Vertragskonditionen aufkündigen und drohen mit Räumungen.
- 100.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden an institutionelle Anleger verkauft - spekulativer Leerstand, Mietsteigerungen und Umwandlungen sind die Folge.
- 260.000 Wohnungen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Innenstadtbezirken gehören sie oft zu den Preistreibern.
- 1.000 bewohnbare und preiswerte Wohnungen wurden seit 2008 abgerissen weil die Eigentümer/innen mit Neubauten mehr Geld verdienen können.
- 360.000 Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften sind den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) unterworfen. Tausende mussten aus ihren Wohnungen ausziehen.

---

# Die teuersten Mieten für die Ärmsten?

## Sozialer Wohnungsbau am Beispiel Kottbusser Tor (Kotti & Co)

der Förderzeiträume 1972-1986, z.B. in Kreuzberg, in den Wohnblocks am südlichen Kottbusser Tor (GSW und HERMES-Hausverwaltung)

---



### Was ist das Problem?

Überwiegend türkischdeutsche Familien sind am Kottbusser Tor von Verdrängung bedroht. Allein in den Häusern südlich der Hochbahn am „Kotti“ sind mehr als 1.000 Wohnungen von dem Abbau der Förderung im Sozialen Wohnungsbau betroffen. Viele Mieter/innen können die jährlichen Mieterhöhungen von 0,13 €/qm zuzüglich steigender Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen (§4 der NMV in Verbindung mit §10 WoBindG, derzeit 58 Cent/qm alle drei Jahre) mittlerweile nicht mehr bezahlen und überlegen auszuziehen. Dies betrifft insbesondere seit Jahrzehnten hier wohnende Familien. Viele Mieter/innen gehen ‚traditionell‘ niedrig entlohnten Berufen nach, müssen teilweise Hartz IV beziehen. Die Einkommen liegen überwiegend weit unter 2000€. Inzwischen haben einige schon das Rentenalter erreicht. Die meisten Familien haben eine Migrationsgeschichte, die mit den Anwerbeverträgen in den 1960ern durch die Bundesrepublik mit der Türkei beginnt. Nach einer Selbst-Befragung bezahlen die Bewohner/innen durchschnittlich 40-50% ihres Einkommens für die Miete. Das Jobcenter übernimmt die Mieterhöhungen nicht mehr. Die GSW setzt beispielsweise die Vorrauszahlungen für Betriebskosten so niedrig an, dass die Mieter/innen Betriebskostennachzahlungen von durchschnittlich 2000,-€ bekommen (wobei dies im ersten Jahr das Jobcenter übernimmt). Die Mieter/innen der Hermes Hausverwaltung erhielten in diesem Jahr allein drei (!) Mieterhöhungen, die alle zwar rechtlich zulässig sind, allerdings die finanziellen Möglichkeiten der Mieter übersteigen. Die „Sozial-“Miete hier schwankt zwischen 5,90€ und 7,-€ je nach Eigentümer. Doch nach anfänglicher Resignation

.....  
hat sich inzwischen die Stimmung in den Häusern geändert: „Wir haben Kreuzberg erst attraktiv gemacht und jetzt sollen wir weg – das lassen wir uns nicht bieten!“

### **Wir sind kein Einzelfall**

Auch nördlich des Kottbusser Tors im sogenannten Neuen Kreuzberger Zentrum sind die ähnlich gelagerten Probleme nur durch einen zins- und tilgungsfreien Kredit bis 2013 aufgeschoben. In ganz Berlin unterliegen noch etwa 150.000 Wohnungen (Stand Ende 2010) den Mietpreisbindungen des Sozialen Wohnungsbaus. Die mittleren Mieten liegen mit 5,40 €/qm über dem Durchschnitt des Berliner Mietspiegels. Die in den Förderverträgen vorgesehenen jährlichen Mieterhöhungen von derzeit insgesamt 0,33 €/qm (0,13 € Förderungswegfall plus 0,20€ Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschalen) führen dazu, dass die Mieten im Sozialen Wohnungsbau trotz millionenschwerer Förderung über den Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft von Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften liegen. Insbesondere für Mieter/innen mit niedrigem Einkommen wird der Soziale Wohnungsbau zu teuer, in innerstädtischen Wohnvierteln gibt es keine bezahlbaren Alternativen. Mit dem im Juni 2011 beschlossenen „Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln“ wird immer noch keine soziale Richtsatzmiete festgelegt.

### **Wir fragen:**

- Warum sind die Baukosten, die damals schon bis zu 200% höher als in der BRD waren, nach über 30 Jahren noch nicht abbezahlt, bzw. müssen in Form der Kostenmiete von Mietern/Land getragen werden?
- Warum fördert das Land Berlin die 150.000 Sozialwohnungen seit Jahrzehnten aus Steuergeldern, ohne einen Anteil an den Häusern erworben zu haben, bzw. ohne wenigstens einen Hebel auf die Mietentwicklung zu haben?

### **Unsere Forderungen**

- Langfristige Sicherung der Sozialwohnungsbestände und Festlegung einer sozialen Richtsatzmiete, die der sozialen Lage der Mieter/innen gerecht wird.
- Ein neues soziales Wohn-Konzept für Mieter/innen mit niedrigem Einkommen. Die Mieten sollten hier nicht mehr als 25% des Einkommens ausmachen dürfen und wesentlich unter den Vergleichsmieten liegen.
- Keine weiteren Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau, die durch Abbau der Aufwandsdarlehen- + Instandhaltungspauschalen (bis zu 0,33 €/qm) zustande kommen durch Schaffung einer sozialen Richtsatzmiete (wie in anderen Bundesländern auch)
- Härtefallregelung für Familien/Kranke/Rentner/innen bzw. Menschen über 65 Jahre und Menschen mit ALG II
- Hinterfragen der Förderungsgeschichte der einzelnen Häuser/Objekte, sowie Re-Evaluierung der Kostenmiete für jedes Objekt
- Überprüfung der Kosten soweit sie sich aus den Baukosten berechnen

.....  
Kontakt: [kottico@gmx.net](mailto:kottico@gmx.net)



---

# Verdrängungsdruck durch Immobilienspekulation

Willibald-Alexis-Strasse 34 (Wax 34)

---



## Was ist das Problem?

In den 80ern wurde die „Wax 34“ aus Protest gegen die Abriss- und Sanierungspolitik, als praktische Intervention gegen die damals herrschende Wohnungsnot besetzt. Es gab nach einigen Jahren langjährige, gesicherte Mietverträge mit der als Sanierungsträger eingesetzten Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG. Preiswerte Mieten ermöglichten so bis heute ein gemeinschaftliches Zusammenleben von 16 Erwachsenen und 3 Kindern.

2004 verkaufte die GEWOBAG das unsanierte Haus nach unseren Informationen für 600.000 Euro. Der neue Eigentümer tat weiter nichts am Haus und in den Wohnungen. Die Hausverwaltungen kamen und gingen. Im Jahr 2010 wurde das Haus für mittlerweile schon 1,25 Mio. Euro weiterverkauft. Auch die neuen Eigentümer wollen Geld verdienen und versuchen die von uns bewohnten Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Der zu erwartende Verkaufserlös liegt bei etwa 3,5 Mio. Euro.

Das Wunder vom Chamissoplatz: Der angebliche Wert unseres Hauses hat sich ohne irgendeine größere Investition in die Bausubstanz in den letzten 7 Jahren versechsfacht! Da wir dieses Geld nicht bezahlen können und wollen, stören wir und sollen raus. Mit Kündigungen, Räumungs-Androhungen, Geldangeboten und der Einstellung einer normalen hausverwaltenden Tätigkeit versucht uns die Hausverwaltung aus den Wohnungen zu drängen.

## Wir sind kein Einzelfall

Das Geschäft mit den Immobilien boomt und vor allem in den Innenstadtquartieren hat die Anzahl von Verkäufen bebauter Grundstücke zugenommen. Allein 2010 wurden über 1.500

.....  
Mehrfamilienhäuser zu Preisen von insgesamt 2.929 Mio. Euro verkauft – gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung von 21 Prozent der Verkaufsfälle und sogar 53 Prozent des Umsatzes. Die mit diesen Verkäufen ausgelösten Gewinnerwartungen lassen sich mit den derzeitigen Mieteinnahmen meist nicht erfüllen, so dass viele Eigentümer/innen auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen setzen. In den vergangenen zwei Jahren wurden fast 30.000 Eigentumswohnungen in Berlin verkauft. Die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr betrug 2010 etwa 30 Prozent (alle Zahlen siehe Gutachterausschuss für Grundstücks- werte Berlin 2010). Der Handel mit Immobilien hat sich zu einem beliebten und einträglichen Geschäftsmodell entwickelt, die Mieter/innen bleiben nur allzu oft auf der Strecke.

### **Unsere Forderungen:**

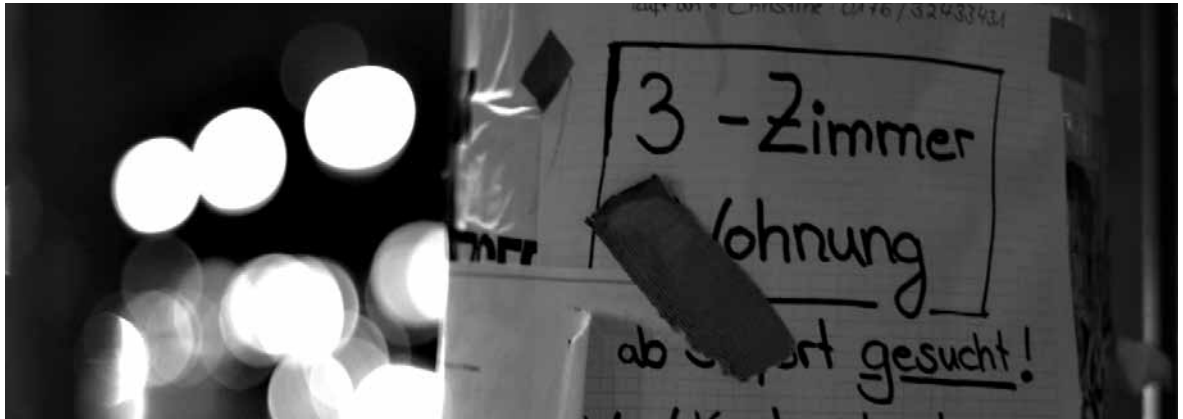
- Preiswerter Wohnraum muss erhalten werden, gerade auch in den ‚angesagten‘ Wohnvierteln.
- Kontrolle und Begrenzung von Verkaufspreisen bewohnter Häuser, denn hohe Kaufpreise sind meist nur durch die Verdrängung der bisherigen Bewohner/innen zu refinanzieren.
- Umwandlung in Eigentumswohnungen müssen genehmigungspflichtig werden,
- das Zweckentfremdungsverbot muss wieder eingeführt werden.
- Keine Modernisierungen ohne ausdrückliche Zustimmung der Mieter/innen. Energetische Maßnahmen müssen wärmietenneutral sein und dürfen nicht zur Verdrängung der momentanen Bewohner/innen führen

---

# Erfolgslose Wohnungssuche

In Berlin sind kaum noch Wohnungen zu finden

---



## Was ist das Problem?

Meine Partnerin und ich arbeiten Teilzeit in unseren ersten festen Jobs als Gymnasiallehrer und Museumsdozentin und teilen uns die Kinderbetreuung, denn diesen Sommer haben wir Nachwuchs bekommen: eine kleine Tochter. Während der Schwangerschaft habe ich angefangen, nach einer größeren Wohnung für uns Drei zu suchen. Die Ergebnisse waren ernüchternd bis erschreckend. Für den Kreuzberger Kiez, in den wir uns die letzten zehn Jahre eingelebt haben, wurde zunächst gar keine 3-Zimmer-Wohnung angeboten. Nach einigem Suchen fand ich die ersten Gebote für 9 oder 10 Euro/qm kalt - mehr als ein Drittel über unserer jetzigen Miete. Schließlich gab es noch ein Angebot über 12 Euro/qm in einem luxussanierten Haus um die Ecke; und im Haus gegenüber wurden gleich alle ehemaligen Mietwohnungen zum unerschwinglichen Kaufpreis angeboten, mit dem Hinweis auf die Eignung als Bed 'n' Breakfasts für die vielen Touristen hier. Seitdem beobachte ich den abhebenden Wohnungsmarkt und sehe immer klarer, dass wir uns innerhalb des S-Bahn Rings keine Wohnung mit einem eigenen Zimmer für unsere Kleine leisten werden können - und hier, wo wir hingehören, schon gar nicht. Deshalb engagiere ich mich in der Anwohnerinitiative gegen steigende Mieten, denn von der Parteipolitik erwarte ich mir keine Besserung der Lage.

## Wir sind kein Einzelfall:

Allein im vergangenen Jahr registrierte das Statistische Landesamt weit über 450.000 Personen, die nach und in Berlin umgezogen sind. Viele der Umziehenden sind auf der Suche nach preiswerten Mietwohnungen – immer weniger haben dabei Erfolg. Hohe Neuvermietungsrenten in großen Bereichen der Innenstadt erschweren es für Haushalte mit geringen und auch mittleren Einkommen, eine angemessene Wohnung zu finden. In den letzten zwei Jahren sind die sogenannten Angebotsrenten nach Angaben verschiedener Immobilienmarktstudien um 12 Prozent gestiegen. Über 80 Prozent der Mietangebote liegen über den durchschnittlichen Bestandsrenten in Berlin. Ein Wohnungswechsel bedeutet immer, steigende Kosten in Kauf zu nehmen. Insbesondere Haushalte in der Familiengründungsphase (auf der Suche nach größeren Wohnungen) und junge Erwachsene auf der Suche nach einer ersten elternunabhängigen Wohnung, finden in ihren bisherigen Nachbarschaften oftmals keine angemessenen Wohnungen.

---

Kontakt: Florian // flo-h@web.de

---

# Ökologische Verdrängung

durch Energetische (Luxus) Modernisierung  
in der Fuldastr. 31/32 und Weichselplatz 8/9, Neukölln

---



## Was ist das Problem?

Die Grundstücksgemeinschaft Weichselplatz hat Anfang 2010 den Komplex Fuldastraße Ecke Weichselplatz gekauft. Die Mieter/innen bekamen im August 2010 eine erste Modernisierungsankündigung (Fernwärme, Warmwasser, Wasseruhren, Keller- und Dachdämmung, Elektrik), welcher Ende Februar 2011 eine Zweite folgte (Fenster, 16cm-Fassadendämmung, Aufzug, Balkone). Das Haus soll nach KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) – Richtlinien saniert und modernisiert werden, wobei ein beträchtlicher Teil der lange notwendigen Instandhaltungsarbeiten in der Modernisierung „versteckt“ wird. Die Eigentümer/innen planen u.a. das Dach- und das Obergeschoss für sich selbst auszubauen – sie treten den Mieter/innen im Haus gegenüber neo-feudal auf. Die angekündigten Maßnahmen, mit deren Bau trotz fehlender Zustimmung vieler Parteien inzwischen begonnen wurde, sind mit immensen Mietsteigerungen bis zu 89% sowie einer unzumutbaren Baustelle verbunden. Für die Bestandsmieter/innen droht hier die Verdrängung durch ökologische Luxusmodernisierung, obwohl die neuen Eigentümer/innen immer wieder betonen, sie wollen keine Gentrifizierung betreiben. Die einseitigen Eingriffe in die Mietverträge bedeuten massive Verschlechterungen der Wohnqualität der Mieter/innen z.B. durch den Einbau einer Balkontür in die Küchen, was diese zu Durchgangszimmern macht, die teurere Fernwärme, erhebliche Verschattung durch 2,50 m tiefe Balkone im Innenhof (es gibt bereits Balkone zur Straße für alle) und nicht zuletzt die 16 cm dicke Fassadendämmung. Doch die Mehrzahl der Bestandsmieter/innen trifft sich seit nun über einem Jahr wöchentlich und wehrt sich kreativ gegen diesen Prozess (z.b. mit einem Straßenfest, Postkarten,

.....  
Fähnchen, Transparenten, Beteiligung an der Mietenstopp-Demo, Veranstaltungen und intensiver Pressearbeit). Eine aktive und solidarische Hausgemeinschaft ist entstanden, die sowohl dem erschütternden Lärm und Schmutz der Baustelle und der Ignoranz und Launigkeit der Bauherr/innen als auch den Klagen auf Duldung und den Gerichtsverfahren gemeinsam die Stirn bietet.

### **Wir sind kein Einzelfall**

Es gibt Energieexperten die sagen, dass das ökonomische und ökologische Kosten-Nutzenverhältnis von Dämmung bei Altbauten mit an sich kräftigen Mauern ineffizient und eher von ökonomischen Einzelinteressen der Eigentümer und Bauwirtschaft geleitet ist. Auch Fernwärme ist nach Auskunft der Verbraucherschutzzentrale für die Mieter/innen von Nachteil, da mit höheren Kosten verbunden und das Heizen nicht mehr individuell möglich ist. Modernisierung ist ein beliebtes Mittel um Mietsteigerungen zu erzielen. Hinter den ökologischen Argumenten scheint sich jedoch eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme zu verbergen, da die angewendeten Verfahren für Altbauten sehr umstritten sind (Schimmel-Gefahr etc.). Der Fahrstuhl, mit dem Barrierefreiheit erzielt werden soll, treibt zudem die Miete in die Höhe und wird, obwohl mit sozialer Motivation verknüpft, unsozial umgesetzt. Die Interessen der Mieter/innen werden nicht einmal gehört. Es fehlt an einem Verfahren, Mieter/innen als Vertragspartner/innen auf Augenhöhe in den Prozess der Modernisierung einzubeziehen. Mieter/innen sind Zahlvieh, alleingelassen von der Politik, ausgeliefert den Eigentümer-Interessen und den künstlichen Sachzwängen von Finanzierung, Bauplanung und Umsetzung.

### **Unsere Forderungen**

- Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen an der sozialen Lage der Mieter/innen orientieren und bis zur Amortisierung der Modernisierungsmaßnahmen begrenzen (danach zurück zur Ursprungsmiete)
- Ökologisch-energetische Maßnahmen dürfen nicht zu einer Verdrängung führen und sollten sich an einer Kostenneutralität der Bruttowarmmiete orientieren
- Vollständiges Auskunftsrecht von Mieter/innen über die gesammelten Daten des Miethauses bei öffentlichen Ämtern und Institutionen
- Obliegenheitspflichten des Vermieters auf den sozialen Bereich ausweiten (Sorgfaltpflicht gegenüber Mieter/Schutzbefohlenen) – Führerschein für Vermieter / Immo-Pass

---

# Erfundene Kostenmieten und verbotene Millionenprofite

am Beispiel Fanny-Hensel-Kiez: Öffentlich geförderter Sozialer  
Wohnungsbau, für den die Anschlussförderung versagt wird

---



## Was ist das Problem?

Die Vermieter von Sozialwohnungen, für die die Anschlussförderung versagt wird, können die Grundmiete jederzeit und in einem Schritt bis zur vollen Kostenmiete anheben. So wurde im Kreuzberger Fanny-Hensel-Kiez im Frühjahr 2010 die Grundmiete von 5,33 €/qm auf bis zu 13,02 €/qm erhöht. Infolge dieser exorbitanten Mietsteigerung - die im freifinanzierten Wohnungsbau vollkommen undenkbar wäre - sah sich bislang etwa die Hälfte der Mieterschaft dazu gezwungen, ihre Wohnungen zu kündigen und wegzuziehen. Derzeit leben in dem Objekt, das weiterhin für Jahrzehnte als „öffentlich gefördert“ gilt und auf das nach wie vor die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) anzuwenden sind, noch fünfzehn alteingesessene Mietparteien. Derweil wurden die systematisch leer gezogenen Wohnungen saniert und unter dem Label „luxuriös modernisiert“ neu vermarktet. Die Sozialwohnungen, für die der Steuerzahler riesige Subventionszahlungen geleistet hat, werden nun zum Teil von Mieterinnen und Mietern bewohnt, die aufgrund ihres gehobenen Einkommens keinen Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung haben.

Unmittelbar vor der massiven Anhebung der Grundmiete wechselte die Eigentümerin der Wohnanlage. Im Rahmen dessen wurden die Grundschulden der Hypothekendarlehen gelöscht. Die neue Vermieterin hat nur einen Bruchteil der früheren Kostenlast zu tragen.

.....  
Dennoch werden weiterhin die ursprünglichen Kostenpositionen in Anrechnung gebracht, die gegenwärtig überhaupt nicht mehr existieren. Hierdurch wird eine Kapitalrendite erwirtschaftet, die ein Vielfaches dessen beträgt, was der Gesetzgeber dem Vermieter als Gewinn für seine Investition eigentlich zubilligen wollte.

### **Wir sind kein Einzelfall**

Nach der im Juni erfolgten Verabschiedung des Berliner Wohnraumgesetzes geht die Verdrängung der Sozialmieterinnen und Sozialmieter aus den 28.000 Sozialwohnungen, für die die Anschlussförderung versagt wird, weiter. Wohnanlagen in der ganzen Stadt sind betroffen, so z.B. auch die in der Greifenhagener Straße 48 im Prenzlauer Berg.

### **Unsere Forderungen**

Die Landesregierungen sind vom Bundesgesetzgeber ermächtigt worden (§ 28 WoBindG), Rechtsverordnungen zur Berechnung der Kostenmiete zu erlassen. Der Senat kann dem Forderung von fiktiven Kosten somit ein eindeutiges, rechtlich nicht auslegbares gesetzliches Verbot entgegenstellen. Dies hätte zur Folge, dass die Mieterinnen und Mieter „nur“ für die tatsächlich existenten Kosten aufzukommen hätten. Die Kostenmiete würde auf ein Niveau von etwa 7 Euro sinken. Verbunden mit der Wiedereinführung der Belegungsbindung würden die Sozialwohnungen im Fanny-Hensel-Kiez zumindest mittelfristig wieder für die Anmietung durch Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Für die Sicherung genau dieses Zweckes hatte der Steuerzahler in der Vergangenheit immense Gelder aufgebracht.

---

# Eigentümergeinschaft bedroht Hausgemeinschaft

20 jähriges Hausprojekt in der Kastanienallee 86 in Frage gestellt

---



## **Was ist das Problem?**

Seit 1990 leben wir als solidarische Hausgemeinschaft in der Kastanienallee 86, zu der unter anderem die schwule Wohngemeinschaft des „Tuntenhauses“, ein Umsonstladen und eine Verteilstelle für kostenlose Lebensmittel gehören. Wir engagieren uns in linkspolitischen und autonomen Zusammenhängen und leben etwas anders zusammen als es in gewöhnlichen Mietshäusern der Fall ist. Zusammen mit der Kastanienallee 85 bilden wir ein (sub) kulturelles Zentrum in Prenzlauer Berg und sind lebenswichtige Anlaufstelle für Marginalisierte.

Wir haben in den letzten 20 Jahren unser Haus selbst instand gehalten und dadurch Mietpreise gesichert, die weit unter dem Durchschnitt im Bezirk liegen. So können auch Menschen mit weniger Geld bei uns leben, für die es in Prenzlauer Berg ansonsten keine Wohnmöglichkeiten mehr gibt. Seit 2005 gibt es einen neuen Eigentümer, der unser Haus sanieren möchte. Dadurch ist unser Zusammenleben bedroht – nicht nur wegen der dann anstehenden Erhöhung der Mieten, sondern auch wegen der fehlenden Bereitschaft des Eigentümers, uns unsere besonderen Wohnformen durch adäquate Mietvertragsabschlüsse zuzusichern.

## **Wir sind kein Einzelfall:**

Die Kastanienallee 86 ist kein Einzelfall. Die knapp 100 ehemals besetzten Häuser in Ostberlin bieten mit ihren etwa 2.000 Wohnungen und gemeinschaftlichen Wohnformen Menschen und Lebensmodellen Platz, die in den innerstädtischen Aufwertungsgebieten keine Existenzgrundlage hätten. Immer wieder werden ehemals besetzte Häuser mit gewachsenen Sozialstrukturen zugunsten der Interessen von Eigentümer/innen und Immobilien-



.....  
makler/innen geräumt – so zuletzt geschehen in der Brunnenstraße 183 (Mitte) und der Liebigstraße 14 (Friedrichshain). Insbesondere die nach der Räumung der Mainzer Straße 1990 ausgehandelten Miet- und Nutzungsverträge zwischen den ehemals besetzten Häusern und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden von vielen neuen Eigentümer/innen nicht als politisch verhandelter Kompromiss zur Legalisierung gemeinschaftlicher Wohnformen akzeptiert und teilweise in Frage gestellt. Durch Kündigungen, Räumungen und Modernisierungsarbeiten gehen nicht nur preiswerte Wohngelegenheiten verloren, sondern auch Orte des besonderen Berliner Flairs und des solidarischen Miteinanders in unserer Stadt.

### **Unsere Forderungen:**

- Keine Kündigungen und Räumungen von ehemals besetzten Häusern
- Politische Lösungen für Konflikte zwischen den Hausprojekten und dem Verwertungsinteresse von Eigentümer/innen
- Unterstützung zur langfristigen Sicherung der Hausprojekte (z.B. durch die Überführung in Formen des selbstverwalteten Eigentums wie dem „Miethäuser Syndikat“)

---

# Die 23 verschenkten Häuser

Leerstand und Verdrängung durch GSW in ehemaligem  
Bezirkseigentum

---



## Was ist das Problem?

Mit der Privatisierung der GSW im Jahre 2004 gingen auch 23 Häuser in Kreuzberg an das Bieterkonsortium von Cerberus, Whitehall und Co., die 1994 im Rahmen eines sogenannten Einbringungsvertrages vom Bezirk an die damals noch landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übertragen wurden. Im Vorfeld der Übertragung an die GSW versicherte das Bezirksamt Kreuzberg den Mieter/innen, dass sich an ihrem Status nichts verändern würde. Die Versprechungen umfassten eine Garantie des Belegungsrechts durch den Bezirk, mieterfreundliche Instandsetzungen innerhalb einer dafür vorgesehenen Frist, die Deckelung sozialverträglicher Mieten und auch der Weiterverkauf der Häuser oder Wohnungen wurde ausgeschlossen. Heute, fast 20 Jahre nach dem Einbringungsvertrag, sieht die Lage der Mieter/innen in den 23 GSW- Häusern so aus:

Ein Teil der Häuser wurde inzwischen weiterverkauft, viele Wohnungen stehen leer und viele Mieter/innen befürchten teure Modernisierungen und die bereits begonnene Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In der Markgrafenstraße 85 und 86 beispielsweise wurden Mietsteigerungen um bis zu 50 % durchgesetzt. Harz-IV- Bezieher/innen und Bezieher/innen von Grundsicherung haben daraufhin vom Job-Center Aufforderungen zur Kostensenkung erhalten, was in der Praxis nichts anderes heißt, als dass sie wegziehen müssen. Das Haus in der Enkestraße 4 ist nach dem Verkauf durch einen Teilabriss bedroht und in der Wilhelmstraße 7 sollen einzelne Wohnungen nach Luxusmodernisierungen als Eigentumswohnungen weiterverkauft werden. Die Mieter/innen der Bevernstraße 2 sollen

.....  
nach der geplanten Modernisierung das Dreifache der momentanen Miete bezahlen. In der Manteuffelstraße 7 ließen die Eigentümer nach der Räumung des still besetzten Seitenflügels die Wohnungen leer stehen, so dass diese bis zur Unbewohnbarkeit verschimmelten. Über die Vernachlässigung der Bausubstanz und eine schleichende Entmietung klagen auch die Mieter/innen in der Manteuffelstrasse 70 und in der Wiener Str. 13.

### **Wir sind kein Einzelfall**

Die Situation in den 23 Schenkungshäusern der GSW steht stellvertretend für die etwa 100.000 ehemals öffentlich geförderten Wohnungen, die an institutionelle Anleger privatisiert wurden. Die Orientierung an kurzfristigen Gewinnen steht über der langfristigen Bewirtschaftung der Bausubstanz und eine soziale Wohnungsversorgung wird nur solange gewährleistet, wie sie sich z.B. als hohe Vermietungsquote günstig in den Bilanzen darstellen lässt. Dort, wo Weiterverkäufe, Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen Extraprofite versprechen, sind die Mieter/innen mit Strategien der Vernachlässigung, Entmietung und Luxussanierung konfrontiert. Die für den öffentlichen Wohnungssektor eigentlich maßgeblichen sozialen Bewirtschaftungsorientierungen, wie öffentliche Belegungsbindungen und Vorkaufsrechte der Mieter/innen, scheinen durch die bis heute geheimen Privatisierungsverträge außer Kraft gesetzt worden zu sein.

### **Unsere Forderungen**

- Offenlegung der Geheimverträge zum GSW-Verkauf von 2004
- Rückgabe der 1994 an die GSW verschenkten Häuser an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Aktivierung der Belegungsbindungen
- Vergabe der leerstehenden Wohnungen noch vor Einbruch des Winters, um eine weitere Zerstörung von Wohnraum zu verhindern
- Abkehr von der sog. "Berliner Linie der Vernunft" im Umgang mit Hausbesetzungen und politische Unterstützung für auch selbstorganisierte Initiativen zur Beendigung von Wohnungsleerstand

---

# Das Land als Mietpreistreiber

Städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG in  
Charlottenburg erhöht seit Jahren die Mieten

---



## Was ist das Problem?

Rund um den Klausenerplatz verwaltet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG etwa 175 Häuser mit etwa 2300 Wohnungen (ca. 60 Prozent der Wohnungen im Kiez – also enorm große Bedeutung für das Gebiet). Seit Jahren kritisieren wir als Mieterbeirat die Vermietungspraxis der GEWOBAG. Insbesondere durch die maximale Ausnutzung der rechtlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten für Bestandsmieter/innen und drastischen Aufschlägen bei Neuvermietungen hat sich die Zahl der noch preiswerteren Wohnungen in unserer Nachbarschaft deutlich verringert. Durch den übermäßigen Aufschlag bei Neuvermietung entfällt immer mehr preiswerter Wohnraum im Kiez, gerade auch als Alternative für langjährige Anwohner/innen, denen der Kiez Zuhause und soziales Lebensumfeld geworden ist.

Insbesondere für Mieter/innen mit geringem Einkommen, Hartz-IV-Empfänger/innen oder mit ähnlichen Sozialleistungen ist es kaum mehr möglich, innerhalb des Kiezes umzuziehen. Wird ein Umzug in eine kleinere Wohnung beispielsweise nach Auszug oder Tod eines Partners oder nach dem Auszug der erwachsenen Kinder nötig, können selbst langjährige Mieter/innen, die über Jahrzehnte immer regelmäßig ihre Miete gezahlt haben, nicht mit dem Entgegenkommen der Wohnungsbaugesellschaft rechnen. Die Vermietungspraxis der landeseigenen GEWOBAG trägt so zur schleichenden Verdrängung ärmerer Haushalte aus Charlottenburg bei.

## Wir sind kein Einzelfall:

Die GEWOBAG-Häuser am Klausenerplatz sind kein Einzelfall. Auch andere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften nutzen Mieterhöhungsspielräume aus und verstärken damit

.....  
die Effekte des Wohnungsmarktes. Denn hohe Mieten können auch die Wohnungsbaugesellschaften vor allem in den angesagten Innenstadtvierteln verlangen, also gerade dort, wo preiswerte Wohnungen am dringlichsten gebraucht werden. Beispiele der GEWOBAG am Klausenerplatz, der GESOBAU in Pankow, der „Stadt und Land“ in Alt-Treptow oder der GEWOBAG im Brunnenviertel zeigen, dass landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gerade in den Randlagen der Aufwertungsgebiete versuchen, höhere Einnahmen zu erzielen. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren 260.000 Wohnungen tragen in vielen Beständen zur Wohnungsversorgung von Mieter/innen mit geringen Einkommen bei - nur eben nicht in den Innenstadtquartieren.

**Unsere Forderungen:**

- Mieterhöhungsverzicht in den landeseigenen Wohnungsbeständen; Berücksichtigung der sozialen Lage, insbesondere langjähriger/alteingesessener Mieter
- Gezielte Wohnungsangebote an ärmere Haushalte in den Innenstadtbezirken
- Verzicht auf Neuvermietungszuschläge bei Umzügen innerhalb der landeseigenen Bestände
- Keine weiteren Privatisierungen landeseigener Wohnungen

---

# Drohender Abriß

Die Barbarossastr.59/60 soll einem Luxus-Neubau weichen

---



## Was ist das Problem:

Wir sind eine Initiative von Kiezbewohner/innen, die nicht möchten, dass das Haus am Barbarossaplatz abgerissen wird. Das Haus Barbarossastr. 59/60 wurde 1964 im Aufbauwerk aus Steuermitteln errichtet. Es enthält 107 kleine Ein-bis Dreiraum-Appartements mit Balkon und hat einen schönen Hof mit alten Bäumen und geschützten Tierarten. Da die Wohnanlage nicht mehr als zeitgemäß gilt, planen Bezirk und Eigentümer den Abriss der Wohnanlage. Das Bauunternehmen HochTief will einen Luxus-Neubau mit 80 Eigentumswohnungen (mit Preisen ab 3.500 Euro/qm) und Tiefgarage errichten. Es steht außer Frage, dass sich von den bisherigen Bewohner/innen niemand das leisten kann; auch wurde der Großteil von ihnen bereits zum Auszug gedrängt. Sie alle verloren ihre preiswerten Wohnungen. Leerstehende Wohnungen wurden nicht mehr neu vermietet. Zur Zeit stehen fast 100 Wohnungen leer; in vielen entfernte der Eigentümer in diesem Jahr die Heizungen. Mit dem Abriss der kleingeschnittenen und bisher funktionstüchtigen Wohnungen werden ersatzlos über 100 preiswerte Wohnungen verschwinden.

Die BVV Schöneberg hat am 31.8. dem Bauplan 7-42 VE zugestimmt. Über maximal fünf Jahre soll sich der Abriss, dann der Aushub einer Riesen-Baugrube und der überdimensionierte Neubau hinziehen. Neben dem Verlust preiswerter Wohnungen wird sich dies auch negativ auf die Grünflächensituation auswirken. Den Hof mit Wiese und den alten Bäumen wird es nach den Baumaßnahmen nicht mehr geben und der momentan vielfältig genutzte Alice-Salomon-Park wird zur Durchgangsschneise mit fraglicher Lebensdauer, weil die Grundwasserabsenkung den noch vorhandenen Bäumen den Lebensnerv nimmt. Wir befürchten zudem, dass die geplanten Baumaßnahmen negative Auswirkungen auf die umliegenden Altbauten haben.

---

## **Wir sind kein Einzelfall**

Die Barbarossastr. 59/60 ist kein Einzelfall. Rund um den Barbarossaplatz ist der Abriss von weiteren Häusern aus dem Aufbauwerk geplant. Für die Wohnhäuser in der Schwäbischen Str. 7 und 7a gibt es entsprechende Vorschläge.

Auch in anderen Bezirken werden Wohnungen abgerissen, um teuren Neubauten die entsprechende Baufreiheit zu verschaffen. So soll an der Ecke Brunnenstr./Invalidenstraße (Mitte) ein dreietagiges Gründerzeithaus einem Neubau weichen. In der Belforter Straße (Prenzlauer Berg) will ein Investor 20 Genossenschaftswohnungen aus den 1960er Jahren für den Bau einer neuen Wohnanlage abreißen. Mit der Liberalisierung der Berliner Bauordnung 2005 wurde der behördliche Genehmigungsvorbehalt für den Abriss von Wohngebäuden aufgehoben. Allein in den letzten drei Jahren (2008-2010) wurden in Berlin fast 150 Wohngebäude mit etwa 1.000 Wohnungen abgerissen (siehe Statistische Berichte F II 2)

## **Unsere Forderungen**

- Rücknahme des BVV- Beschlusses vom 31.8.11 und Beseitigung des Leerstandes von fast 100 Wohnungen, Wiedereinbau der herausgerissenen Heizungen und Freigabe zur Zwischennutzung
- Kein Abriss von bezahlbarem Wohnraum und behutsame Sanierungsstrategien ohne Verdrängung
- Keine Verwertungs- (Abriss-)kündigungen nach § 573 BGB
- Keine Zerstörung von Grünflächen und städtischen Naturräumen durch Abriss- und Neu- baumaßnahmen

---

# Kampagne gegen Zwangsumzüge

Wer kann sich das Wohnen in Berlin noch leisten?

---



Hartz IV und die Kosten der Unterkunft werden darüber entscheiden, ob Sie, liebe Politiker/innen auch in Zukunft weiter hinnehmen, dass alle, die nicht auf dem Arbeitsmarkt verwertbar sind, raus müssen aus dieser Stadt. Der Glaube, jeder kann es noch schaffen auf dem Arbeitsmarkt seine Leistung zu erbringen, um sich dadurch eine Wohnung auch leisten zu können, wird durch einen Blick in die Statistik widerlegt. Denn Merkmale wie Alter, Kinder, alleinerziehend, Migrant u.a. zeigen, dass es durchaus nicht im Ermessen des Einzelnen liegt, gar an seinem Elan oder seinen Fähigkeiten, mit bezahlter Arbeit auch sein Recht auf Wohnen zu realisieren.

Die Bemessung der Kosten der Unterkunft bei Hartz IV und die Wohnkosten bei der Grundversicherung im Alter sind der Gradmesser für eine solidarische Stadt. Ob Berlin seinen Charme als Stadt der Möglichkeiten, der solidarischen und entspannten Stimmung behält, hängt davon ab, wie Mieter auch in Zukunft hier leben. Die Mieter haben sich längst entschieden, sie kämpfen gemeinsam um ihr Recht auf Wohnen in jedem Haus in jedem Kiez.

Denn die Praxis ist immer dieselbe: Zunächst verlierst du deinen Job oder hast gar keine Chance auf dem Arbeitsmarkt, dann musst du dein Ersparnis aufbrauchen, um als Bittsteller zum Amt zu gehen. Wenn du Glück hast, wird deine Miete noch bezahlt, aber spätestens bei der nächsten Mieterhöhung bekommst du einen Brief, in dem du aufgefordert wirst „die Kosten deiner Unterkunft zu senken“. Du weißt nicht weiter, selbst deine eigene Wohnung würde bei Neuvermietung ein Vielfaches kosten. In deinem Kiez ist weit und breit kein preiswerter Wohnraum mehr zu bekommen. Du schämst dich, erst konntest du deinen Job nicht halten, jetzt kannst du die Kosten deiner Unterkunft nicht senken. Und der Vermieter bekommt auch noch sein Recht, obwohl er seit Jahren nichts in deinem Haus gemacht hat, gibt der aktuelle Mietspiegel eine Mietsteigerung her, die vom Amt nicht mehr übernommen wird.



.....

Da du keine Wohnung in deinem Kiez findest, bleibst du einfach wohnen, zahlst die erhöhte Miete und am Ende des Monats reicht dein Geld nicht, weil du aus dem Regelsatz die Differenz der Miete bezahlst. Aber das ist keine Lösung, du gehst zur Tafel, du hungerst am Ende des Monats, du bezahlst den Strom nicht mehr, der Stromzähler wird abgestellt und du sitzt im Dunkeln. Damit fällt deine Wohnung übrigens in die Kategorie Leerstand und muss für die These erhalten, es gäbe in Berlin keine Wohnungsnot, denn wir haben genügend Leerstand.

Du triffst andere Leute mit ähnlichen Problemen, sie sind schon zwangsgeräumt und leben jetzt auf 15 qm mit Küche und Klo auf dem Flur. Dafür zahlt das Amt 650 Euro, denn sie gelten als „wohnungslos“.

Zufällig triffst du deine Nachbarn und sie erzählen dir, dass sie sich mit anderen Mietern treffen, denn sie haben alle die gleichen Probleme und auf einmal fällt eine Last von dir ab. Nein, nicht du bist schuld, sondern diese ganze Wohnungspolitik ist längst aus dem Ruder gelaufen. Wohnen ist eine Ware, mit Immobilien wird gezockt und die Arbeitskraft wird unterbezahlt, der Sozialstaat gehört den Banken und deren Beratern. Die Politik spannt seit Jahren den Rettungsschirm für die Banken auf, aber nicht für die Mieter. Und so gehst du auf das nächste Treffen der Mieter mit dem Titel „Besetzen oder Verhandeln“ und bist neugierig aber auch wild entschlossen, zu bleiben.

Liebe Politiker/innen, es liegt an Ihnen, den Dialog zu suchen. Der Protest der Mieter reicht ihnen die Hand, bevor die Formen des zivilen Ungehorsams das Recht auf Wohnen durchsetzen, als Antwort auf eine menschenverachtende Politik, die in „verwertbare Menschen“ und „Ausschuss“ unterteilt.

---

# Das große-kleine **Mieten-Quiz**

---

**1. Wie hoch ist der durchschnittliche Anteil der Mietkosten am Einkommen für die Sozialmieter/innen im Sozialen Wohnungsbau am Kottbusser Tor Süd? (Tip: Der Berliner Durchschnitt der Wohnbelastungskosten liegt bei 23 %)**

- a) weniger als 25 Prozent
- b) 25 – 40 Prozent
- c) 40 - 50 Prozent
- d) sie müssen ihre Miete gar nicht selbst bezahlen

**2. Wie hoch ist die Gewinnspanne bei Umwandlung und Verkauf von Eigentumswohnungen im Vergleich zur momentanen Jahresmieteinnahme in der Willibald-Alexis-Strasse 34? (konventionelle Berechnungen setzen den Verkehrswert beim 12- bis 14- fachen des Jahresmietertrages an)**

- a) das 35 fache der Jahresmieteinnahme
- b) das 15fache der Jahresmieteinnahme
- c) das 10 fache

**3. Anzahl der jährlichen Zuzüge aus anderen Bundesländern und dem Ausland nach Berlin?**

- a) ca. 15.000
- b) ca. 300.000
- c) ca. 150.000

**4. Neben der Internetseite hat vor allem eine Postkarte bei den Nachbar/innen viel positive Resonanz erzielt. Selbst Herr Buschkowski hat aufgrund der Postkarte um mehr Information gebeten. Wie viele Postkarten hat die FuldaWechsel-Initiative in diesem Jahr schon verteilt?**

- a) 500-1000
- b) 2000-2500
- c) 4000-5000

**5. Wie hoch waren die Gewinne der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im vergangenen Jahr?**

- a) die haben immer noch hohe Schulden und mussten einen Geschäftsverlust von 100 Mio. Euro hinnehmen
- b) die Wohnungsbaugesellschaften konnten sich wirtschaftlich konsolidieren und haben eine ausgeglichene Geschäftsbilanz
- c) im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung wurde durch Vermietung, Verkauf und Verpachtung ein Gewinn von fast 90 Mio. Euro erwirtschaftet

**6. Wann können Eigentümer/innen den Mieter/innen eine Kündigung zum Zweck des Abrisses aussprechen?**

- a) Wenn die Wohnnutzung des Hauses aus baurechtlichen Gründen versagt werden muss (Baurechtskündigung)
- b) Wenn die Eigentümer/innen mit einem Neubau mehr Geld verdienen können (Wirtschaftlichkeitskündigung)
- c) Wenn die Wohnanlage den ästhetischen Vorgaben der Stadtgestaltung nicht mehr entspricht (städtebauliche Kündigung)

**7. Wie viele Quadratmeter kann ein Pilz in einer entmieteten Berliner Altbauwohnung nach einem Wasserrohrbruch in nur einem Winter wachsen? (Tip: Bei durch die Hausverwaltung immer wieder geschlossenem Fenster und nicht ausgetrockneten Wasserschäden.)**

- a) Gar nicht. Berliner Winter sind zu kalt.
- b) Etwa 2qm
- c) Fast 20qm

**8. Wie viele Polizeibeamte stellte das Land Berlin zur Durchsetzung der rechtlichen Ansprüche von zwei Eigentümern bei der Räumung der Liebigstr. 14 ab?**

- a) einen Streifenwagen
- b) einige Hundertschaften
- c) mehrere Tausend Polizeibeamte

**9. Um bis zu wieviel Prozent erhöhte die neue Eigentümerin der Wohnanlage im Fanny-Hensel-Kiez im Frühjahr letzten Jahres die Grundmiete?**

- a) um bis zu 52 %
- b) gar nicht, da es sich um Sozialen Wohnungsbau handelt
- c) um bis zu 97 %
- d) um bis zu 144 %

.....  
**Zählen Sie Ihre Punkte zusammen und lesen Sie,  
zu welcher Art Mietenpolitik Sie passen:**  
.....

- |  |   |
|--|---|
| 1. a) 1 Punkt / b) 1 Punkt / c) 3 Punkte / d) 0 Punkte | 6 a) 0 Punkte / b) 3 Punkte / c) 0 Punkte               |
| 2. a) 3 Punkte / b) 1 Punkt / c) 0 Punkte              | 7. a) 0 Punkte / b) 1 Punkt / c) 3 Punkte /             |
| 3. a) 0 Punkte / b) 1 Punkt / c) 3 Punkte              | 8. a) 0 Punkte / b) 1 Punkt / c) 3 Punkte               |
| 4. a) 0 Punkte / b) 1 Punkt / c) 3 Punkte              | 9. a) 0 Punkte / b) 0 Punkte / c) 1 Punkt / d) 3 Punkte |
| 5. a) 1 Punkt / b) 0 Punkte / c) 3 Punkte              |   |
- .....

### **0 – 9 Punkte**

Berlin verstehen? - Nur mit zwei zugehaltenen Ohren! – Das scheint Ihr Motto zu sein. Die mietenpolitischen Probleme dieser Stadt sind Ihnen noch ein Rätsel. Bestenfalls sind Sie sehr idealistisch und haben ein Wunschbild dieser Stadt. Leider ist dies noch nicht Wirklichkeit. Falls Sie für die Stadtentwicklung zuständig sein sollen, suchen Sie sich bitte schnell eine andere Aufgabe, oder lesen dieses Dossier noch zwei-fünfmal genau durch und setzen alles daran, das Wunschbild Wirklichkeit werden zu lassen.

### **10 – 20 Punkte**

Entweder haben Sie eine sehr schnelle Auffassungsgabe, oder aber eine gewisse Ahnung, dass sich die Mieter/innen dieser Stadt Sorgen machen. Das unterscheidet Sie noch nicht von Millionen anderen Stadtbewohner/innen. Um Mieter-Probleme wirklich beim Namen nennen und lösen zu können, fehlt Ihnen noch einiges Know-How. Ein Anfang wäre die intensive Lektüre dieses Dossiers.

### **21 – 27 Punkte**

Herzlichen Glückwunsch! Sie wissen, wo es in Berlin brennt! Sie kennen die sozialpolitische Schieflage in der Mietenentwicklung dieser Stadt, wissen um die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und um die Nöte der Sozial-Mieter und ALG2-Empfänger/innen und können es gar nicht abwarten, hier Abhilfe zu schaffen, da Ihnen die Bewohner dieser Stadt am Herzen liegen. Dann nichts wie ran an die soziale Mietenpolitik!