

Bürgerbegehren Lichtenberg: „Keine Kooperation mit Mietpreistreibern“

**15. Februar 2010
Rathaus Lichtenberg**

Peter Hammels (BVO WAS-B)

Inhalt

1. Warum ein Bürgerbegehren gegen Mietpreistreiberei ?

1.1 Mythen und Legenden

1.2 Das Hofieren von Mietpreistreibern auf der politischen Ebene

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

3.1 Tipps für Mieter und Genossenschaftler

3.2 Weitere Tipps für Genossenschaftler

1.1 Mythen und Legenden

Mythos 1: Die HOWOGE *und die Lichtenberger Wohnungsgenossenschaften* haben ein „soziales Gewissen“ und orientieren sich an der „Leistungsfähigkeit“ ihrer Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder.

Mythos 2: Die HOWOGE hat in den letzten Jahren viel Geld in die Sanierung gesteckt.

Mythos 3: Ohne die Mietpreissprünge der letzten Jahre wäre die HOWOGE an den Rand der wirtschaftlichen Existenz geraten.

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 1 (Berücksichtigung der „Leistungsfähigkeit“)

Entwicklung des mittleren Pro-Kopf-Einkommens berlinweit und im Bezirk Lichtenberg in EUR – Quelle: Mikrozensus des Statistischen Landesamts

	2001	2004	2007
Lichtenberg	900	900	950
Berlin	875	875	925

=> In Berlin und im Bezirk Lichtenberg stieg von 2001 bis 2007 das mittlere Pro-Kopf-Einkommen um ca. 5,5% bzw. 5,7%

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 1 (Berücksichtigung der „Leistungsfähigkeit“)

**Entwicklung der Kaltmiete/m² der landeseigenen HOWOGE –
Quelle: Beteiligungsberichte 2009 und 2006 der
Senatsfinanzverwaltung**

	2001	2004	2007	2008
Kaltmiete/m ²	4,27	4,64	5,02	5,11

=> Die Kaltmieten der HOWOGE stiegen im gleichen Zeitraum (2001-2007) mit ca. 17,5% deutlich stärker an.

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 1 (Berücksichtigung der „Leistungsfähigkeit“)

Vergleich der Kaltmiete/m² der landeseigenen HOWOGE – mit dem Berliner Gesamtdurchschnitt gemäß Berliner Mietspiegel des Folgejahrs

	2004	2006	2008
Mietspiegel	4,49	4,75	4,87
HOWOGE	4,64	4,94	5,11
Differenz	0,15	0,19	0,24

=> Die Kaltmieten der HOWOGE lagen kontinuierlich über dem Berliner Durchschnitt und setzen sich immer mehr davon ab.

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 1 (Berücksichtigung der „Leistungsfähigkeit“)

Genossenschaften auf Abwegen - Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg (WG Li):

- www.wgli.de

- mit ca. 10.000 Wohnungen Berlins größte Baugenossenschaft
- am 13.02.2010 wurden auf dem Internet-Portal 24 Wohnungen angeboten:

- Günstigstes Angebot: 4,60 €/m² (4 Zimmer-Wohnung, 83m²)
- Teuerstes Angebot: **7,53 €/m²** (1 Zimmer-Wohnung, 36m²)
- Durchschnitt aller 24 Angebote: **5,37 €/m²**

Daten-Tabelle der 24 Angebote:

www.was-b.de/mieten/wgli_20100213.pdf

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 1 (Berücksichtigung der „Leistungsfähigkeit“)

Genossenschaften auf Abwegen - Wohnungsgenossenschaft „Neues Berlin“:

- www.neues-berlin.de
- ca. 6000 Wohnungen fast ausschließlich im Einzugsgebiet Hohenschönhausen, meist Plattenbau mit Baujahr 1980-1988
- expandiert nach Weißensee
- bietet auf ihrem Online-Portal Mietwohnungsangebote an
- am 04.02.2010 wurden auf diesem Portal 32 Wohnungen angeboten:
 - mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von **5,60€/m²**!
 - Teuerstes Angebot: **7,06 €/m²** (1-Zimmer-Wohnung, 33 m²)
 - Günstigstes Angebot: 4,92€/m² (vgl. 4,83€/m² Berliner Gesamtdurchschnitt)

Daten-Tabelle der 32 Angebote:

www.was-b.de/mieten/neuesBerlin_20100204.pdf

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 2 (Frisch sanierte Wohnungen der HOWOGE)

Durchschnittsjahr der Sanierung aufgeschlüsselt nach Bezirksregionen gemäß Howoge-Wohnangebote vom 24.11.2009

Region	Anzahl Angebote	Ø Mietpreis/m ² (kalt)	Ø Jahr Sanierung
Karlshorst	10	6,64	2003
Friedrichsfelde	80	5,78	2000
H'hausen-Alt	70	5,62	1998
Lichtenberg	76	5,49	2000
H'hausen Süd	144	5,12	1999
H'hausen Nord	200	5,06	1999

=> Das Gros der Sanierungen erfolgte vor über 10 Jahren mit dem Sanierungsstandard der Neunziger Jahre („Modernes Bad“)

1.1 Mythen und Legenden

Zu Mythos 3 (HOWOGE sei auf Mietpreissteigerungen angewiesen)

Wirtschaftliche Kenngrößen der HOWOGE gemäß Beteiligungsbericht 2009

	2004	2006	2008
Jahresergebnis (Reingewinn)	16,04	18,28	32,45
Fremdkapital in Mio. €	1.528,70	1.340,77	1.196,88
Eigenkapital in Mio. €	830,49	873,24	941,21
Eigenkapitalquote*	35,1%	39,3%	43,9%!!

** Fremdkapital + Eigenkapital = Bilanzsumme*

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Bilanzsumme

=> Die durchschnittliche Eigenkapitalquote aller Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin liegt bei 17,9% (2008), die aller deutschen Unternehmen bei ca. 25% (2007). Eigenkapitalquoten über 30% gelten als überdurchschnittlich.

1.2 Das Hofieren von Mietpreistreibern auf der politischen Ebene

Beispiele:

- 2007: Ein Gremium aus BVV-Verordneten und Bezirksamtsmitgliedern wählt die HOWOGE zum „familienfreundlichsten Unternehmen Lichtenbergs“

- 2008: Stellungnahme des BVV-Ausschusses Soziales/Mieterinteressen zu den drastischen Mietsteigerungen im Kaskelkiez:

"Dass es bei solchen einschneidenden Maßnahmen zu einzelnen Härtefällen kommt, ist in der Natur der Sache zu suchen. Die Höherwertigkeit der sanierten Wohnungen gegenüber dem vormaligen Standard führt auch dazu, dass Mieten neu gestaltet werden müssen."

1.2 Das Hofieren von Mietpreistreibern auf der politischen Ebene

Beispiele:

- 2009: Das Bezirksamt Lichtenberg schließt auf Wunsch der HOWOGE einen Vertrag zur Umbenennung des Hans-Zoschke Stadions in „HOWOGE-Arena Hans Zoschke“**
 - Der Vertrag darf nur einseitig von der HOWOGE verlängert oder gekündigt werden**
 - Der Entgelt-Betrag für die Namensumbenennung darf nicht öffentlich gemacht werden („absolutes Stillschweigen“)**
 - Das ursprüngliche Gegenleistungsangebot der HOWOGE, umfangreiche Stadion-Sanierung, wurde fallen gelassen**
- Aktuell (2010) im BVV-Geschäftsgang: Ein Antrag an das Bezirksamt, dass jährlich ein Preis ausgelobt werden soll, bei dem das Wohnungsunternehmen mit dem besten Projekt für generationsübergreifendes Wohnen geehrt werden soll.**

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Abgelehnter BVV-Antrag der WAS-B vom 17.12.09

(BVV-Drucksache DS/1540/VI):

„Das Bezirksamt wird ersucht, nur noch mit solchen Wohnungsunternehmen werbewirksame Kooperationen einzugehen, die eine bürgerfreundliche Mietpreispolitik nachweisen können.

Bürgerfreundliche Mietpreispolitik wird dabei folgendermaßen definiert:

1. Das Unternehmen muss nachweisen, dass der durchschnittliche Mietpreis (Kaltmiete) seiner Wohnflächen nicht über dem Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels liegt (beim gegenwärtigen Mietspiegel 2009 beträgt dieser Wert 4,83 Euro je m²).

...“

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Fortsetzung abgelehnter BVV-Antrag:

„ ...

2. Das Unternehmen muss nachweisen, dass die durchschnittliche Mietpreissteigerung (Kaltmiete) seiner Wohnflächen in den jeweils letzten 5 Jahren, für die entsprechende Vergleichszahlen vorliegen, nicht über dem Anstieg des mittleren Pro-Kopf-Einkommens des Landes Berlin im gleichen Zeitraum liegt.

Relevant für die Ermittlung des mittleren Pro-Kopf-Einkommens sind die verfügbaren Daten des Mikrozensus des Statistischen Landesamts Berlin (derzeit letzte Daten: Mikrozensus 2007: 950 € mittleres Pro-Kopf-Einkommen, Mikrozensus 2002: 925 € => Anstieg: 2,8 %).“

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Fortsetzung abgelehnter BVV-Antrag:

„ ...

Das Bezirksamt wird ersucht solchen Wohnungsunternehmen, die mindestens eines der beiden Kriterien verletzen, insbesondere zu untersagen:

- 1. das Schalten von Anzeigen in sämtlichen Presseerzeugnissen und Online-Portalen, die in der Verantwortung des Bezirksamts liegen (u. a. "Lichtenberger Rathausnachrichten", www.buergerhaushalt-lichtenberg.de, www.berlin.de/ba-lichtenberg, www.kiezatlas.de/lichtenberg/)**
- 2. das Auslegen von Broschüren und sonstigem Werbematerial in öffentlichen Einrichtungen des Bezirks (insbesondere Bibliotheken und Bürgerämter)**
- 3. das Anbringen von Werbeflächen jeglicher Art an und in öffentlichen Einrichtungen des Bezirks ...“**

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Fortsetzung abgelehnter BVV-Antrag:

„ ...

4. das Ausrichten von Veranstaltungen des Bezirksamts als (Co-)Sponsor

5. die Teilnahme an öffentlichkeitswirksamen Wettbewerben, die vom Bezirksamt initiiert werden.

Bezüglich 1.-4. bestehende Verträge zwischen Bezirksamt und Kriterien verletzenden Wohnungsunternehmen sind vom Bezirksamt zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.

Das Bezirksamt wird ersucht die BVV mindestens einmal im Jahr über bestehende Verträge zwischen Wohnungsunternehmen gemäß 1.-4. zu informieren, einschließlich Vertragsbeginn, Vertragsende und Kündigungsfristen.“

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Entwurf für den Bürgerbegehren-Text, der sich auf den BVV-Antrag bezieht:

„Stimmen Sie dafür, dass das Bezirksamt das im BVV-Antrag DS/1540/VI angeregte Verwaltungshandeln vollständig umsetzt, so dass das Bezirksamt nur noch mit solchen Wohnungsunternehmen öffentlichkeitswirksame Kooperationen eingeht, die eine bürgerfreundliche Mietpreispolitik gemäß der in DS/1540/VI definierten Kriterien nachweisen können (u.a. Berücksichtigung der Einkommensentwicklung) ?“

2. Wie kann das Bürgerbegehren formuliert und umgesetzt werden?

Der Fahrplan auf einen Blick:

Vorbereitung	<ol style="list-style-type: none">1. Absicht, ein Bürgerbegehren zu starten, dem Bezirksamt schriftlich mitteilen2. Fragestellung formulieren3. Informelle Vorprüfung möglich und empfehlenswert4. Unterschriftenliste gestalten
1. bis 7. Monat	<ol style="list-style-type: none">5. Bürgerbegehrens schriftlich beim Bezirksamt anzeigen6. Entscheidung über die Zulässigkeit binnen eines Monats7. Unterschriften sammeln (ab dem Zeitpunkt der Zulässigkeitsentscheidung maximal weitere 6 Monate)
7. bis 8. Monat	<ol style="list-style-type: none">8. Eingang des Bürgerbegehrens (= Einreichung der Unterschriften)9. Feststellung über das Zustandekommen durch das Bezirksamt → Schutzwirkung bis zum Ende des Verfahrens
8. bis 12. Monat	<ol style="list-style-type: none">10. Diskussion in der Bezirksverordnetenversammlung → Die BVV kann das Bürgerbegehren unverändert oder in einer Form, der die Vertrauensleute des Bürgerbegehrens zustimmen, übernehmen. In diesem Fall entfällt der Bürgerentscheid. Falls die BVV das Anliegen des Bürgerbegehrens ablehnt: → Information der Bürger11. Bürgerentscheid → Eine Vorlage ist beim Bürgerentscheid angenommen, wenn die Mehrheit der Abstimmenden ihr zustimmt und sich mindestens 15% der Wahlberechtigten an der Abstimmung beteiligt haben.

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

3.1 Tipps für Mieter und Genossenschaftler

- Prüfen Sie jede Mieterhöhung selbst oder mit Freunden, Bekannten, Erfahrenen auf deren Realität und Angreifbarkeit – zeigen Sie Zähne!**

- Haben Sie KEINE ANGST vor dem Gericht! In der Regel ist der/die RichterIn eher Ihnen als dem wirtschaftlich Stärkeren zugetan, allerdings ist das Gericht an die Gesetze und Regelmechanismen gebunden.**

- Sie erkennen allerdings bereits bei Verhandlungsbeginn, was für eine Art Richter Sie haben. Dann steht Ihnen die Ablehnung wegen Befangenheit zur Seite. Das stellen Sie spätestens bei der Festlegung des Gegenstandswertes fest. Der Gegenstandswert ist nach § 42 Abs. 5 GKG bei Wohnraummieten auf den Jahreserhöhungsbetrag beschränkt.**

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

- **Auch ohne Rechtsschutz sind die Kosten eines Gerichtsverfahrens in der 1. Instanz (Amtsgericht) überschaubar, siehe Tabelle mit Beispielrechnungen auf den nächsten Seiten**
- **Bei Mittellosigkeit ist Prozesskostenhilfe möglich**
- **Vor dem Amtsgericht herrscht keine Anwaltpflicht: Sie können sich selbst verteidigen oder einen kundigen Bekannten darum bitten. Dieser muss eine Vollmacht von Ihnen vorlegen, um auch zu Vergleichen befugt zu sein.**
- **Gerichte sind sehr daran interessiert, einen Vergleich auszuhandeln anstatt ein Urteil zu fällen. Ein Vergleich mindert Ihre Kosten deutlich (siehe Beispielrechnung auf den nächsten Seiten)**
- **Sie müssen vom Vermieter verklagt werden und müssen deshalb keinen Gerichtskostenvorschuss leisten, das muss der Kläger tun. Dreiste Vermieter ziehen zu Klagebeginn diesen Vorschuss mit der Miete ein. Holen Sie sich in solch einem Fall per Rücklastschrift das Geld wieder!!!**

Kostenstruktur	Versäumnis- urteil		Vergleich		Urteil	
	300	600	300	600	300	600
Streitwertbasis	300	600	300	600	300	600
GK - Vorschuss	75,00	105,00	75,00	105,00	75,00	105,00
Anwaltskosten 1 Anwalt						
0,65 Geschäftsgebühr	16,25	29,25	16,25	29,25	16,25	29,25
1,3 Verfahrens- o. Beratungsgebühr	32,50	58,50	32,50	58,50	32,50	58,50
1,2 Terminsgebühr	30,00	54,00	30,00	54,00	30,00	54,00
1,00 Vergleichsgebühr	-	-	25,00	45,00	-	-
Zwischensumme netto	78,75	141,75	32,50	58,50	78,75	141,75
Kommunikationsentgelt, 20%, max. 20 €	15,75	20,00	15,75	20,00	15,75	20,00
Summe Anwalt netto	94,50	161,75	119,50	206,75	94,50	206,75
19 % MwSt. Nr. 7002 VV RVG	17,96	30,73	22,71	39,28	17,96	30,73
Anwalt brutto	112,46	192,48	142,21	246,03	112,46	192,48
Tatsächliche Gerichtskosten	50,00	70,00	37,50	52,50	75,00	105,00
Total	162,46	262,48	179,71	298,53	187,46	297,48
2. Anwalt	112,46	192,48	-	-	112,46	192,48
Summe total	274,92	454,96	179,71	298,53	299,92	489,96
Ganz ohne Anwalt	75,00*	105,00*	37,50	52,50	75,00*	105,00*

* zzgl. 2. Anwalt, wenn vorhanden

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

Beispiel Kostenrisiko Mieterhöhungsklage:

**Mieterhöhungsverlangen 25 Euro a 12 Monate rückwirkend =
Streitwert 300 Euro**

Szenario 1: Sie nehmen einen Anwalt und ihr Vermieter ärgert sie, indem er eine externe Kanzlei beauftragt. Kostenrechnung, falls Sie verlieren sollten:

75€ Gerichtskosten + 112,46€ eigener Anwalt + 112,46€ gegnerischer externer Anwalt = 299,92 €

Szenario 2: Sie verzichten auf einen Anwalt und verteidigen sich selbst:

75 € + 112,46 € (gegnerischer Anwalt) = 187,46 €

Szenario 3: Sie verzichten auf einen Anwalt und erreichen einen Vergleich. Die Kosten für den gegnerischen Anwalt entfallen, die Gerichtskosten werden geteilt:

37,50 € + 0€ = 37,50€

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

Weitere Ratschläge

- 1. Schließen Sie eine Rechtsschutzversicherung für Mietrecht ab**
 - Das Risiko einer willkürlichen Mieterhöhung ist größer, als sich das Bein zu brechen und dafür eine Unfallversicherung zu benötigen**
 - Achten Sie darauf, dass die Rechtsschutzversicherung auch wirklich Mietrecht beinhaltet**
- 2. Kaufen Sie sich ein Mieterlexikon, Kosten: 13 Euro**
- 3. Nehmen Sie eine Mieterhöhung nicht hin, setzen Sie sich zur Wehr: Widersprechen Sie grundsätzlich jedem Mieterhöhungsverlangen**
- 4. Suchen Sie Solidarität im Haus, in der Umgebung, bei anderen Betroffenen, verbünden Sie sich, um gemeinsam vorzugehen
=> Meist erhalten alle Parteien eines Wohnhauses zum gleichen Zeitpunkt das Mieterhöhungsverlangen**

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

5. Lassen Sie sich das Verlangen vom zuständigen Bearbeiter erklären und notieren Sie alle unbefriedigenden Erklärungsversuche

6. Geben Sie sich damit nicht zufrieden, beschäftigen Sie das Management/Geschäftsführung mit zusätzlichen Widerspruch-Schreiben

7. Achten Sie auf jede Kleinigkeit in Ihrer Wohnung – fordern Sie Mängelbeseitigung mit Termin und drohen Sie Mietminderung an und setzen Sie diese durch

8. Stoppen Sie Ihre Einzugsermächtigung – zahlen Sie per Überweisung / Dauerauftrag

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

9. Nerven Sie die Abgeordneten in Ihrem Wahlkreis (Bundestag und Abgeordnetenhaus) mit dem Thema Mieten und Ihren persönlichen Erlebnissen:

Bundestag: gesine.loetzsch@bundestag.de

Bürgersprechstunde anmelden unter 030 / 99270725

10. Nerven Sie das Bezirksamt und den BVV-Beschwerde-Ausschuss mit dem Thema Mieten und Ihren persönlichen Erlebnissen:

Bezirksamt: christina.emmrich@lichtenberg.berlin.de

Beschwerde-Ausschuss: bvvlichtenberg@libg.verwalt-berlin.de

11. Und zu guter Letzt: Wenn Sie nicht weiter wissen, kontaktieren Sie mich: peter.hammels@was-b.de

Ich führe keine Rechtsberatung durch! Aber ich kann dabei helfen, die obigen 10 Punkte besser umzusetzen.

3. Über das Bürgerbegehren hinaus: Tipps gegen die Willkür von Wohnungsunternehmen

3.2 Weitere Tipps für Genossenschaftler

- **Seien Sie selbstbewusst: Sie sind kein Mieter sondern Miteigentümer!**
- **Erkundigen Sie sich, wer der/die Genossenschaftsvertreter in Ihrem Wohnobjekt sind und kontaktieren Sie diese/n, wenn eine Ankündigung zur Nutzungsentgelt-Erhöhung bei Ihnen ankommt.**
- **Lassen Sie sich von einem dieser Genossenschaftsvertreter den aktuellen Geschäftsbericht erklären. Er soll Ihnen nachweisen, dass ohne die von Ihnen verlangte Nutzungsentgelt-Erhöhung die Genossenschaft in Insolvenz-Gefahr gerät. Falls er es nicht kann, führen Sie das als Argument in Ihrem Widerspruchsschreiben auf.**
- **Erkundigen Sie sich, wann die nächsten Vertreterwahlen stattfinden und kandidieren Sie selber.**
- **Vernetzen Sie sich mit anderen kritischen Genossenschaftlern, siehe www.genossenschaft-von-unten.de**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**