



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 344 DEZEMBER 2010

- **Sozialabbau**
Sozialpolitische Aufgaben sollen privatwirtschaftlich gelöst werden
- **Spendenkultur**
Wie im Mittelalter: Armenfürsorge durch Spenden von Reichen
- **Jugendarbeit**
Im Jugendbereich werden finanzielle Mittel weiterhin drastisch gekürzt
- **Tafeln**
Am Anfang war die Berliner Tafel – Essensausgaben sind heute Teil der Armenpolitik
- **Europa**
Der angebliche „Kampf“ der EU gegen Armut und Ausgrenzung
- **Bankenskandal**
Vor 10 Jahren nahm der Berliner Bankenskandal seinen Anfang
- **Kiezspaziergänge**
Mieter/innen werden aktiv gegen Verdrängung und steigende Mieten

MIETRECHT AKTUELL:

- **Energiekonzept**
Für das Energiekonzept sind Änderungen des Mietrechts in Diskussion
- **Untermiete**
Informationen und Tipps für Mieter/innen, die untervermieten möchten

Sozialwirtschaft statt Sozialstaat

Wie der Staat seine Aufgaben der Privatwirtschaft überlässt



■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Abbildungen: nmp (Titel, 4, 15, 22, 27, 29, 30/Collagen: 13, 14, 23, 24, 25, 26), Hermann Werle (5, 6, 10 I., 11), Wolfgang Borrs (8, 9), Aaron Logan/Wikipedia (10 r.), Salvatore Freni Jr/Wikipedia (13), Membeth/Wikipedia (14), Tobias Höpner (16, 17, 18, 19), Björn Kietzmann (20 o.), Avanti (20 u., 21), Brodde/Bundesarchiv/ WikiCommons (23), Unbekannt/Bundesarchiv/ WikiCommons (24), Rolf Unterberg/Bundesarchiv/WikiCommons (25), Blunck/Bundesarchiv/ WikiCommons (26)

Layout und Satz: Conny Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.11.2010

© 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 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☐ Yorckstraße, ☐ M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe 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 Informationsschriften bestellen:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit |

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 _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto:

Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109

oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Abschied vom Sozialstaat**
Die soziale Frage soll privatwirtschaftlich gelöst werden
Hermann Werle
- 5 **Neue Spendenkulturen?**
Zurück im Mittelalter: Wenn Reichen wieder die Armenfürsorge obliegt
Elke Brüns
- 6 **Verswindet die Jugendarbeit?**
Im Jugendbereich wird seit Jahren drastisch gekürzt
Philipp Mattern
- 8 **Vom Provisorium zum Prinzip**
Tafeln haben sich zum festen Bestandteil der Armenpolitik entwickelt
Christian Linde
- 10 **Weder sozial noch solidarisch**
„Kampf“ der EU gegen Armut und soziale Ausgrenzung
Hermann Werle

BERLIN

- 12 **Einmal Caymans und zurück**
Vor zehn Jahren nahm der Berliner Bankenskandal seinen Lauf
Benedict Ugarte Chacón
- 14 **Geheimverträge: Offen gelegt und reingelegt?**
Volksentscheid zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe
Thomas Rudek
- 15 **Mängelbeseitigung auf Heimwerkerniveau**
Immobilienkonzern Taekker bietet für hohe Mieten wenig Service
Jutta Blume

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 16 **Ein Spaziergang zu den Wünschen für den Kiez**
Aufwertung, Verdrängung und eine Utopie-Werkstatt in Alt-Treptow
Tobias Höpner
- 17 **Aus Kreuzkölln wird Prenzl Kölln**
Immer weniger Wohnungen für ALG-II-Beziehende in Neukölln
Peter Nowak
- 18 **Profit und Protest im Reichekiez**
Stadtteilinitiative gegen steigende Mieten in der Reichenberger Straße
Tobias Höpner
- 19 **Mit Elektro-Musik gegen Wuchermieten**
Wohnungsbesichtigungsrallies lehren Makler das Fürchten
Tobias Höpner
- 20 **Leerstand zu Wohnraum**
Proteste gegen die Wohnungspolitik in Hamburg
Avanti – Projekt undogmatische Linke

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Schlechtes Klima für Mieter/innen**
Für das Energiekonzept ist Änderung des Mietrechts geplant
Jutta Blume
- 23 **Untermiete oder Gebrauchsüberlassung**
Tipps für Mieter/innen, die untervermieten möchten
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Zahlung der Barkaution auf insolvenzfestes Konto
- 27 Anbieterspflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung
- 28 Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung
- 29 Kündigung wegen Lärmbelästigung der Mitmieter
- 30 Anspruch auf Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

allmählich scheint eine Trendwende einzusetzen, jedenfalls im allgemeinen Bewusstsein. Die Zeiten der enthusiastischen Liberalisierung sind vorbei. Die Konsequenzen einer Politik unter dem Motto „der Markt wird's schon richten und zwar besser“ zeigen sich in ihrer ganzen Schabigheit. Eine der Exponenten/innen des freien Marktes, die rot-rote Galionsfigur der Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer (SPD), wird Berlin in Zukunft erspart bleiben. Die Senatorin wird sich nach den Wahlen ins Privatleben zurückziehen – oder vielleicht auch in die besser honorierende Wirtschaft.

Was übrig bleibt, sind Trümmer einer einst brauchbaren Wohnungsversorgung. Der höhnisch anmutende Kommentar vom entspannten Wohnungsmarkt wird in den nächsten Jahren noch vielen Wohnungssuchenden beim Durchforschen der Inserate in den Ohren gellen. Falls Berlin jemals einen entspannten Wohnungsmarkt hatte: Zu den wohnungspolitischen Leistungen der rot-roten Koalition gehört, dass es ihn nicht mehr gibt. Wurden in den 90er Jahren jährlich zwischen 3.149 (1991) und 22.520 (1997) öffentlich geförderte Wohnungen fertig gestellt, so waren es während der gesamten Zeit der rot-roten Koalition nur 35 (in Worten: fünfunddreißig).

Ein Wohnungsmarkt, der eine solche politische Misshandlung verkräftet, muss erst noch geschaffen werden.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist jedenfalls dafür nicht geeignet. Der neueste Marktmonitor des Berlin-Brandenburgischen Wohnungsverbands (BBU) liefert ein deutliches Bild: Bei gleichbleibender Neubauleistung und einem wahrscheinlichen Anstieg der Zahl der Haushalte um 50.000 sei bis 2015 mit einem dramatisch verringerten Leerstand von höchstens 3.000 Wohnungen zu rechnen. Die Vorstandsvorsitzende des BBU, Maren Kern, kommentiert: „Die Zahlen machen sehr deutlich, dass wir in Berlin rasch Wohnungsneubau brauchen.“ Der BBU kritisiert im Marktmonitor, dass sich vor dem Hintergrund dieser Vorhersagen die Berliner Parteien längst mit der Frage auseinanderzusetzen müssten, wie der Neubau angekurbelt werden könnte. Und Kern ergänzt, dass Berlin auf dem Weg zu einem Angebotsproblem sei und der Senat einen Ausweg finden müsse. „Deshalb“, so kündigt sie an, „wollen wir uns mit der Politik über die Entwicklung neuer Wohnungspolitik-Instrumente unterhalten, um eine günstige und hochwertige Wohnraumversorgung auf Dauer zu sichern.“

Dem kann sich das MieterEcho nur anschließen und befindet sich zumindest an diesem Punkt in einer Interessenkoalition mit den ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Wir hoffen, dass sich im nächsten Jahr in der Wohnungspolitik einiges bessert, doch zuvor wünschen wir all unseren Leser/innen ein schönes und erholsames Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das neue Jahr.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Vom 24. bis 31.12.2010 sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.

Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die vom 27. bis 30.12.2010 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

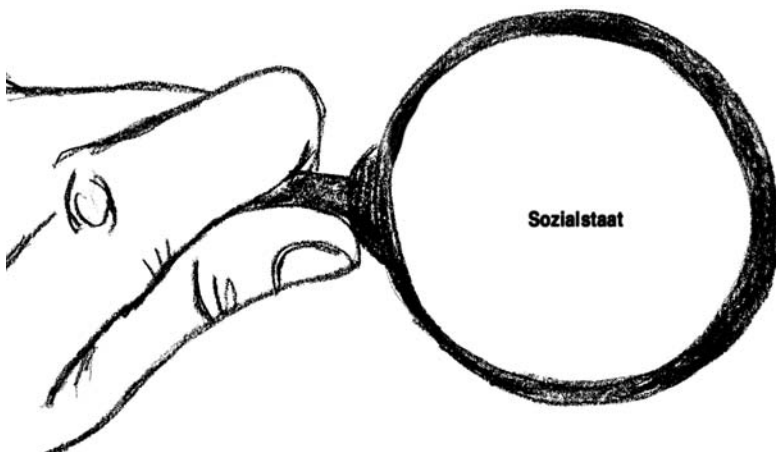
Die Geschäftsstelle ist am 24. und 31.12.2010 geschlossen.

ABSCHIED VOM SOZIALSTAAT

Die soziale Frage ist längst zurück, aber soll nicht politisch, sondern privatwirtschaftlich gelöst werden

Hermann Werle

In der Europäischen Union leben knapp 80 Millionen Menschen unterhalb der Armuts-grenze, sind also beim Zugang zu gut bezahlter Arbeit, Bildung oder Wohnraum ernsthaft benachteiligt. Das entspricht etwa 17% der Bevölkerung. Deutschland liegt mit knapp 15% etwas unter dem EU-Durchschnitt, weist jedoch große regionale Unterschiede auf. Den vom Statistischen Bundesamt im August veröffentlichten Zahlen zufolge liegt in Bayern und Baden-Württemberg die Armutsgefährdung lediglich bei 11%, dafür aber in Berlin und Sachsen bei 19%. Die soziale Frage, die zumindest in Deutschland als gelöst galt, ist zurückgekehrt, während sich der Sozialstaat verabschiedet.



Was im Mittelalter mit der freiwilligen und christlich motivierten Armenfürsorge begann, entwickelte sich im 19. Jahrhundert zu einer staatlichen Sozialpolitik. In Preußen entstanden die ersten gesetzlichen Regelungen, zum Beispiel zur Einschränkung von Kinderarbeit. Verelendung, die mit der Industrialisierung und wachsenden Städten einher ging, machte die soziale Frage zum Thema mit gesellschaftspolitischer Relevanz, denn mit dem Elend wuchs auch der Einfluss der Sozialdemokratie, den Bismarck mit der Einführung der Sozialversicherungen zurückzuweisen gedachte. Das gelang zwar nicht, aber in Grundzügen war jene Sozialstaatlichkeit geschaffen, die im Rahmen der kapitalistischen Wirtschaftsweise den sozialen Frieden bewahren sollte und bis in die frühere Bundesrepublik fortbestand.

Vorbild USA

Der Typus des „sozialdemokratischen Sozialstaats“ – wie er für Westdeutschland prägend war und in den skandinavischen Ländern heute

noch relativ intakt vorhanden ist – zielt auf einen Ausgleich zwischen Markt und Staat, wobei der Staat soziale Rechte auf hohem Niveau garantiert. Der Kern dieser Garantie ist ein umfassendes, staatlich verwaltetes Sozialversicherungssystem. Demgegenüber steht das aus den USA oder Kanada bekannte Modell des „liberalen Wohlfahrtsstaats“, der auf Eigenverantwortung und familiärem Zusammenhalt beruht. Dieser Wohlfahrtsstaat basiert auf einem Fürsorgesystem niedrigen Niveaus. Er garantiert keine sozialen Grundrechte, sondern gewährt lediglich eine mildtätige – und stigmatisierende – Fürsorge. Staatliche Versicherungssysteme sind dementsprechend nicht vorgesehen, und wer dergleichen fordert oder gar einführen möchte, steht schnell unter Verdacht, ein Sozialist oder Schlimmeres zu sein, wie US-Präsident Barack Obama bei der Einführung der Krankenversicherung erfahren musste.

Als Sozialisten wollen sich auch deutsche Politiker/innen nicht gern beschimpfen lassen und greifen vorbeugend auf das Vorbild des

US-Modells zurück: So war die Grünen-Vorsitzende Claudia Roth ganz entzückt von der Ankündigung von 40 amerikanischen Milliardären, mindestens die Hälfte ihres Vermögens für wohltätige Zwecke spenden zu wollen. Dem Entzücken schloss sich Carsten Schneider (SPD) gleich an und verkündete, dass dies „ein sehr lobenswertes Beispiel dafür“ sei, „dass die Reichen sich nicht aus sozialer Verantwortung ausklinken“. Dass wir mit dieser Geisteshaltung nicht in den USA, sondern im Mittelalter angekommen sind, erläutert Elke Brüns in dem Beitrag „Spendenkulturen“ auf Seite 5.

Vertafelung der Gesellschaft

Die Hoffnung auf die freiwillige Wohltätigkeit der Reichen folgt dem allgemeinen politischen Trend, den Sozialstaat in einen liberalen Wohlfahrtsstaat zu überführen. Ein Trend, der in Deutschland mit der Agenda 2010 unter der rot-grünen Regierung eine rasante Beschleunigung erfuhr und sich unter Schwarz-Gelb und den verschiedenen jeweiligen Landesregierungen fortsetzt. Wo der Sozialstaat verschwindet, springen muntere, innovative Sozialunternehmen in die Bresche. Das Soziale ist zu einem Wirtschaftszweig herangereift, der bedenkliche Probleme nicht nur für die betroffene „Kundschaft“, sondern auch für die Beschäftigten mit sich bringt, wie Philipp Mattern am Beispiel der Jugendsozialarbeit aufzeigt (Seite 6).

Einen weiteren Bereich der sich entwickelnden Sozialindustrie beleuchtet Christian Linde. Mit steigender Tendenz müssen heute weit über eine Million Menschen in Deutschland auf die von Spenden abhängenden Essensangebote der Tafeln zurückgreifen. Dass die Tafeln neben der Essensverteilung zukünftig weitere Märkte des schwindenden Sozialstaats erschließen möchten, deutet sich an – im Gespräch sind unter anderem Medikamententafeln (Seite 8). In völliger Übereinstimmung mit den hiesigen Vertafelungstendenzen agieren die Institutionen der EU. Die weitgehende Liberalisierung geschützter Marktsegmente ist das erklärte Ziel der EU. Diese erklärte das Jahr 2010 zwar zum „Jahr zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung“, der Ankündigung folgte indes ein verordnetes Kahl Schlagprogramm, welches die Armutsziffern in die Höhe treibt. Die freien Märkte sollen die Probleme lösen, die sie selbst hervorbringen. Wenig überraschend ist das Resultat „weder sozial noch solidarisch“ (Seite 10).

Neue Spendenkulturen?

Elke Brüns

Zurück im Mittelalter: Wenn Reichen wieder die Armenfürsorge obliegt

Bill Gates, der reichste Mann der Welt, setzt sein Vermögen bekanntlich unter anderem für karitative Zwecke ein. Im vergangenen Sommer startete er überdies einen weltweiten Spendenappell an andere Reiche. Diese Initiative wurde auch hierzulande begrüßt – allerdings nicht unbedingt von den vermögenden Adressaten, sondern von der Politik. Während sich deutsche Millionäre – teilweise mit guten Gründen – der Kampagne verweigerten, forderte die Vorsitzende der Grünen, Claudia Roth, diesem „guten Vorbild“ zu folgen: „Wer spenden kann, soll das tun.“ Auch der SPD-Fraktionsvize Joachim Poß sah eine „gute Idee“ am Werke, und der haushaltspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Carsten Schneider, witterte gar die Möglichkeit, „dass die Reichen sich nicht aus sozialer Verantwortung ausklinken“. Allerdings fügte er hinzu: „Eine solche Geste kann eine vernünftige Vermögensbesteuerung nicht ersetzen.“

Diese „neue Spendenkultur“ ist allerdings so neu nicht. Bereits im Juni 2009 entbrannte eine heftige Debatte um einen FAZ-Artikel des Philosophen Peter Sloterdijk, der eine „Revolution der gebenden Hand“ forderte, die den „steuerstaatlich zugreifenden Semi-Sozialismus“ ersetzen sollte: „Abschaffung der Zwangssteuern und ihre Umwandlung in Geschenke an die Allgemeinheit.“ In der Zeit imaginierte Ulrich Greiner anstelle der „Kälte des Sozialstaats“ eine neue Almosenkultur: „Wenn man akzeptieren könnte, dass Ungleichheit zu den menschlichen Grundbedingungen zählt, gewänne die Tugend der Barmherzigkeit ihr altes Gewicht zurück.“ Womit man nicht in den USA, sondern direkt im Mittelalter angekommen wäre.

Alte Spendenkulturen

Zwar gibt es in den USA eine andere Charity-Kultur als hierzulande, aber auch Europa kennt eine lange Tradition des Almosengebens und Spendens. Diese hat ihre Wurzeln im Christentum: „Gott hätte alle Menschen reich erschaffen können, aber er wollte, dass es auf dieser Welt Arme gibt, damit die Reichen Gelegenheit erhalten, sich von ihren Sünden freizukaufen“, so die mittelalterliche Schrift Vita Eligii. Im Mittelalter wurde, wie Jean Starobinski in seiner Gaben-Theorie schreibt, der Arme „erfunden“, damit der Reiche durch wohlthätige Gaben sein Gewissen erleichtern und im Rahmen der Jenseitsökonomie schon mal Guthabenzinsen auf seinem Konto anhäufen konnte. Die Reformation kritisierte den Caritas-Gedanken der katholischen Kirche und wollte Armut nicht mehr als gottgegebenes – und damit legitimes – Schicksal verstehen, sondern unterstellte mangelnden Arbeitseifer. Neben der privaten Almosenkultur gab es aber auch sehr früh Bestrebungen, die Armenfürsorge kommunal zu verwalten: Bettelordnun-



Foto mit freundlicher Genehmigung vom Filmpark Babelsberg.

In aktuellen Debatten um Armut und die Rolle des Staates bei der Existenzsicherung geht es immer weniger um die Frage gesellschaftlicher Gerechtigkeit. Stattdessen erweist es sich als gesellschaftsfähig, auf mittelalterliche Moralvorstellungen von Armut und Reichtum zurückzugreifen, während sich der Staat immer mehr aus der sozialen Verantwortung zieht.

gen, Armenkassen, die Unterscheidungen in „würdige“ und „unwürdige“ Arme haben eine lange Geschichte, die sich bis in die heutigen Hartz-IV-Debatten über „Sozialschmarotzer“ und tatsächlich Bedürftige zieht.

Zurück in die Zukunft?

Im Zuge des sozialstaatlichen Umbaus und vor allem bei der Einführung der Hartz-IV-Gesetze erleben nicht nur mittelalterliche Vorstellungen ein Revival, sondern auch Debatten, die um 1800 in der Staatszweck-Lehre geführt wurden: Welche Fürsorgepflicht hat der Staat, welche Rolle kommt dem Almosen zu? Hatte die ältere deutsche Staatszweck-Lehre die „Glückseligkeit“ aller als Staatsaufgabe gesehen, führte die Rezeption liberaler Ideen zur Umformulierung: Namentlich Immanuel Kant sah den Staat als Garanten der Freiheit des Einzelnen. Almosen seien hingegen eine „Tugendpflicht“, die keiner „äußeren Gesetzgebung anheimzustellen“ sei. In den aktuellen Debatten werden die Rolle des Staates in der Existenz-

sicherung des Einzelnen und die Rolle der Spendenkultur neu verhandelt. Dabei sind die Nutzungsmittelausgaben, die Tafeln (siehe S. 10), bereits unbemerkt zur größten sozialen Bewegung des letzten Jahrzehnts angewachsen: Deutschland bewege sich auf einen „Suppenküchen- und Almosen-Staat“ zu, so der Armutsforscher Christoph Butterwegge. Gegen die Spendeninitiative von Bill Gates wandte der Multimillionär Peter Krämer ein: „Die Spender treten an die Stelle des Staates. Das geht nicht. Das ist alles nur ein schlechter Transfer von der Staatsgewalt hin zum Milliardärgusto.“ Dieser Einsicht ist nur hinzuzufügen, dass die Spendendebatten zunehmend an das 19. Jahrhundert erinnern: barmherzige Almosen der Reichen als „Tugendpflicht“.

Armut und Reichtum scheinen keine Frage gesellschaftlicher Gerechtigkeit mehr zu sein. Es wird eine Moraldebatte geführt, in der das Modalverb dringend zu korrigieren ist: Reiche sollen nicht spenden, Reiche können spenden.

Verswindet die Jugendarbeit?

Philipp Mattern

Im Jugendbereich wird seit Jahren drastisch gekürzt – Sparpakete und Schuldenbremsen verschärfen die Entwicklung

Als „skandalös“ bezeichnet die Gewerkschaft ver.di die finanzielle Situation der Jugendarbeit in Berlin. Gesetzlich garantierte Gelder kämen nie bei den Einrichtungen an. Stattdessen sei bei der Jugendarbeit ein enormer Abbau von Umfang und Ausstattung zu verzeichnen. Das führe zu eingeschränkten Angeboten, schlechterer Bezahlung von Beschäftigten oder gar zur Schließung ganzer Einrichtungen.



Trotz des Berliner „Gesetzes zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes“, das vorschreibt, dass mindestens 10% des Gesamtbudgets der Kinder- und Jugendhilfe für Jugendarbeit ausgegeben werden müssen, kürzen die Bezirke laut einer Recherche von ver.di die Gelder für die Jugendarbeit. Ein Gesetzesbruch, der vom Abgeordnetenhaus und dem Senat stillschweigend geduldet wird. Foto: Demonstration für den „Erhalt und Ausbau der aktuell bestehenden Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit“ am 24. September 2010 in Berlin.

„Die Kürzungen kamen aber keineswegs auf einen Schlag, sondern es ist ein schleichender Prozess, der sich in den letzten zehn Jahren auf verschiedenen Ebenen vollzog“, sagt Julia Dietz, Pädagogin im Jugendclub Linse in Lichtenberg, wo man gerade mit den Auswirkungen des letzten Bezirkshaushalts zu kämpfen hat. Der sah für die Jahre 2010 und 2011 eine Kürzung von rund 10% für die Jugendeinrichtungen vor. „Wenn man solche Sparvorgaben bekommt, sitzt man da und muss rechnen“, so Dietz. Schließlich wurde in der Linse ein Tanzlehrer entlassen, die Festangestellten reduzierten ihre Stunden, und Reparaturen und Anschaffungen sind auf Eis gelegt.

Skandalöser Gesetzesbruch

Dabei dürfte es solche Kürzungen eigentlich gar nicht geben. Das Berliner „Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes“ schreibt vor, dass mindestens 10% des Gesamtbudgets der Kinder- und Jugendhilfe für die Jugendarbeit ausgegeben werden müssen – was aber nicht passiert. „Nach Recherchen von ver.di verstoßen seit Jahren alle Berliner Bezirke gegen diese gesetzliche Vorgabe. Der Gesetzesbruch wird vom Abgeordnetenhaus und dem Senat geduldet“, so Werner Roepke, Fachbereichsleiter Gemeinden bei ver.di. Eigentlich müssten es pro Jahr 150 Millionen Euro sein, es werden aber nur rund 79 Millionen ausgegeben. Der Anteil ist

in den letzten Jahren immer weiter gesunken. Nach Verantwortlichen sucht man vergebens: Eigentlich wäre die Einhaltung der Vorgabe Sache der Bezirke. Diese aber meinen, vom Senat zu wenig Geld zugewiesen zu bekommen, was der Senat natürlich anders sieht. „Man gerät bei Verhandlungen schnell in eine Art Ping-Pong-Spiel, bei dem Kompetenzen hin und her gespielt werden, sodass unklar bleibt, wer überhaupt zuständig ist“, beschreibt Dietz die Situation für die Träger und Einrichtungen. Entsprechend aussichtslos bleibt der – meist vereinzelt – Protest der Betroffenen gegen die Sparmaßnahmen. Um das zu ändern und eine bezirksübergreifende Interessenvertretung zu organisieren, gründete sich im Frühjahr dieses

Jahres die Initiative „Jugend verschwindet“, der inzwischen mehr als 20 Einrichtungen und über 60 Einzelpersonen angehören. Die Pädagogin ist optimistisch: „Die Kürzungen sind deshalb möglich, weil die Jugend keine Lobby hat. Das wollen wir ändern.“ Zu den zentralen Forderungen gehören neben dem Erhalt und dem Ausbau bestehender Einrichtungen die Laufzeitverlängerung der Leistungsverträge für freie Träger auf 5 Jahre, die Erarbeitung einer Rahmenvereinbarung für Kinder- und Jugendarbeit auf Senatsebene und eine Entlohnung der Beschäftigten in diesem Bereich nach den Standards des öffentlichen Dienstes.

Privatisierungswelle in den Bezirken

Die problematische Lage der Jugendarbeit resultiert auch aus der Privatisierung kommunaler Einrichtungen. Vor rund 4 Jahren begann man in Lichtenberg mit der Ausschreibung fast sämtlicher Einrichtungen. Weitere Bezirke wie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg folgten dem Beispiel. Bei dem Verfahren werden die Einrichtungen nicht einfach verkauft, sondern es werden freie Träger gesucht, die das bisherige Angebot weiterführen – und zwar zu niedrigeren Kosten. Dazu werden mit den freien Trägern Leistungsverträge geschlossen. Für einen bestimmten Betrag müssen sie eine vereinbarte Leistung erbringen. Wie sie das schaffen, ist ihr Problem und nicht mehr das der Bezirke. Die freien Träger sparen vor allem bei der Bezahlung ihrer Angestellten. Während in kommunalen Einrichtungen die Tarife des öffentlichen Dienstes gelten, werden bei freien Trägern meist schlechtere Haustarife geboten oder Honorarverträge abgeschlossen. In einigen Bezirken befinden sich inzwischen mehr als 90% der Einrichtungen in freier Trägerschaft. Ihre angeblich höhere „Effizienz“ lässt den Senat insgesamt weniger Geld für die Jugendarbeit bereitstellen und setzt andere Bezirke in Zugzwang, ebenfalls zu privatisieren. Der Trend dürfte sich deshalb in den nächsten Jahren fortsetzen und weitere Sparmaßnahmen nach sich ziehen. Die häufig nur für wenige Jahre geltenden Leistungsverträge bieten bei jeder Neuauflage die Möglichkeit, weitere Einsparungen vorzunehmen oder sie gar nicht erst zu verlängern.

Bei der Prävention wird gespart

Der angebliche Sparzwang bei der Jugendarbeit wird häufig mit dem Anstieg der Kosten in anderen Bereichen der Jugendhilfe be-

JUGENDARBEIT

Jugendarbeit stellt einen Teil der Kinder- und Jugendhilfe nach dem 8. Sozialgesetzbuch (SGB VIII) dar. Sie umfasst überwiegend offene Freizeit-, Erholungs-, Bildungs- und Beratungsangebote, wie sie z. B. Jugendzentren bieten.

Jugendarbeit ist eine Aufgabe der Kommunen, diese können sie jedoch an gemeinnützige freie Träger – wie Jugend- und Wohlfahrtsverbände oder Kirchen – abtreten.

Die Jugendarbeit mit ihrem „präventiven“ Charakter ist zwar eine staatliche Pflichtaufgabe, aber es besteht kein individueller Rechtsanspruch, wie das bei den „nachsorgenden“ Leistungen der Jugendämter der Fall ist, die den Großteil der Jugendhilfe ausmachen.

Über den „angemessenen“ Umfang der Jugendarbeit entscheidet deshalb häufig die Kassenlage der Kommunen.

gründet, allen voran bei den sogenannten „Hilfen zur Erziehung“. Dabei handelt es sich um „nachsorgende“ Leistungen der Jugendämter. Um das Wohl des Kindes sicherzustellen, besteht auf diese Leistungen ein individueller Rechtsanspruch, weshalb eine Kostenreduzierung schwierig ist. Anders ist das bei der als „präventiv“ geltenden Jugendarbeit. Auf sie gibt es keinen individuellen Rechtsanspruch und ihr „angemessener“ Umfang ist nicht definiert. Er ergibt sich vielmehr aus der Kassenlage der Bezirke. Und die sieht in den meisten Fällen nicht besonders gut aus. Da kommt es mitunter vor, dass die präventive Jugendarbeit als eine Art Pfand für Sparvorgaben in anderen Bereichen der Jugendhilfe erhalten muss. Damit nicht zu viel Geld für die Hilfen zur Erziehung ausgegeben wird, wurden beispielsweise im Neuköllner Haushalt Sperren im Bereich der Jugendarbeit gesetzt. „Erst nachdem die vorgegebenen Einsparungen nachgewiesen und akzeptiert wurden, hat das Bezirksamt diese Gelder freigegeben“, sagt Bezirksjugendstadträtin Gabriele Vonnekold. Da eine Sperre zum Halbjahr nicht rechtzeitig aufgehoben wurde, sah sie sich vor einigen Monaten gezwungen, die laufenden Leistungsverträge mit 15 freien Trägern vorübergehend zu kündigen. Bei denen herrschte helle Aufregung: Insgesamt rund 30 Angestellte und mehrere Dutzend Honorarkräfte waren von dieser Maßnahme betroffen. Inzwischen konnten alle Verträge

neu aufgelegt werden – in einigen Fällen jedoch zu ungünstigeren Bedingungen für die Träger. Bei präventiven Maßnahmen zu sparen, wenn die Kosten für nachsorgende Leistungen in die Höhe gehen, ist offensichtlich absurd.

An solchen Beispielen zeige sich die katastrophale Lage der Kinder- und Jugendarbeit in den Berliner Bezirken, meint Mark Medebach, Vorsitzender des Landesjugendrings Berlin, einem Zusammenschluss von 34 Kinder- und Jugendverbänden. „Kinder- und Jugendarbeit leistet einen entscheidenden Beitrag zur Partizipation und zur Integration junger Menschen in die Gesellschaft“, so Medebach. Damit wirke sie auch präventiv. „Wer hier spart, riskiert eine steigende Jugenddelinquenz mit allen damit verbundenen Nachteilen und Kosten. Investitionen in die Kinder- und Jugendarbeit sind somit nicht nur inhaltlich sinnvoll, sondern helfen letztlich auch, Geld bei den nachsorgenden Leistungen einzusparen.“

Einklagbarer Rechtsanspruch

Um dem weiteren Abbau der Jugendarbeit entgegen zu wirken, schlägt der Paritätische Gesamtverband vor, einen einklagbaren Rechtsanspruch auf Angebote der Jugendarbeit im Kinder- und Jugendhilfegesetz zu verankern. Außerdem sei die Kostenfreiheit für Kinder aus armen Haushalten zu garantieren. Dann könnten theoretisch Kinder und Jugendliche vor Gericht ziehen, wenn es für sie kein zureichendes Angebot gibt. „Das ist aber nicht das Ziel“, erklärt die Pressesprecherin des Verbands Gwendolyn Stilling. „Uns geht es darum, die Kommunen verstärkt in die Pflicht zu nehmen, Angebote zu machen und zu erhalten, die dem Bedarf vor Ort gerecht werden.“ Kritisch hingegen sieht sie die im Rahmen der Hartz-IV-Reform viel diskutierten Bildungschipkarten. „Pauschalisierte Gutscheine können öffentliche Infrastruktur nicht ersetzen“, so Stilling. „Außerdem ist es eine bedenkliche Kompetenzverschiebung, wenn die Zuständigkeit für Leistungen der Jugendarbeit nicht mehr bei den kommunalen Jugendämtern, sondern bei den Jobcentern liegen soll.“ Vor einer weiteren Verschlechterung der kommunalen Jugendarbeit warnt auch Gewerkschafter Roepke: „Durch Sparpakete und Schuldenbremsen werden die Kommunen in den nächsten Jahren noch stärker unterversorgt.“ Als Folge werde überproportional viel bei den sogenannten „freiwilligen Leistungen“ gespart.

Vom Provisorium zum Prinzip

Christian Linde

Lebensmittelausgabestellen für Bedürftige haben sich zum festen Bestandteil der Armenpolitik entwickelt

Ursprünglich als ein Projekt für Obdachlose ins Leben gerufen, hat sich die „Berliner Tafel“ zu einem bundesweiten Modell etabliert. Inzwischen gehören Geringverdiener/innen, einkommensschwache Familien, Alleinerziehende und Rentner/innen zu den „Kunden“ der Tafeln. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zu den Hartz-IV-Regelsätzen dürfte der Bedarf an Lebensmittelspenden erhalten bleiben, und im kommenden Jahr wird die Gründung der eintausendsten Tafel erwartet. Inzwischen steht das professionalisierte Tafelsystem jedoch nicht mehr nur als leuchtendes Beispiel für bürgerschaftliches Engagement, sondern auch als Symbol für den Abbau des Sozialstaats. Um der wachsenden Kritik zu begegnen, liegt nun ein Positionspapier aus den Reihen der Betreiber/innen vor. Gleichzeitig tüfteln die Sozialkonzerne auf dem weiteren Weg zur Vertafelung der Gesellschaft mit anderen Mitteln bereits an neuen Geschäftsfeldern und tragen damit zur weiteren Privatisierung der Existenzsicherung bei.

Wenn in den zurückliegenden Jahren eine Entwicklung die wachsende Armut in Deutschland sichtbar gemacht hat, dann ist es die rasante Vermehrung von Lebensmittelausgabestellen für „Bedürftige“. Mittlerweile existieren knapp 900 sogenannte Tafeln, die nach Angaben des Bundesverbands Deutsche Tafel inzwischen etwa eine Million Menschen, darunter ein Viertel Kinder und Jugendliche, mit Nahrung versorgen. Den Auftakt bildete vor 17 Jahren Berlin. Mittlerweile wächst die Zahl der Tafeln nahezu im Wochenrhythmus.

Die Idee der Tafel ist bereits fast dreißig Jahre alt und stammt aus den USA. Mitarbeiter/innen der Organisation „City Harvest“ waren 1983 in New York die ersten, die ehrenamtlich übrig gebliebene Lebensmittel sammelten, um sie an Arme und Obdachlose kostenlos abzugeben. Im Jahr 1993 erstmals in Deutschland ins Leben gerufen, ist die Berliner Tafel bundesweit die älteste Einrichtung ihrer Art. Das Arbeitsprinzip ist simpel: Nach Schätzungen werden rund 20% aller Lebensmittel in der Hauptstadt weggeworfen. Die Tafel sammelt solche Lebensmittel ein, sofern sie nach den gesetzlichen Bestimmungen noch verwertbar sind, und gibt sie an Bedürftige und an soziale Einrichtungen. Dazu zählen unter anderem Wärmestuben für Wohnungslose, Kindereinrichtungen, Beratungsstellen und Jugendhäuser. Seit 2005 existiert im Rahmen der Aktion Laib und Seele eine Kooperation der Tafel mit den Amtskirchen und dem Rundfunk Berlin-Brandenburg. In 45 Ausgabestellen, die in Kirchen oder Gemeindehäusern angesiedelt sind, können Bedürftige für den symbolischen Preis von einem Euro Lebensmittel erhalten. Als Spenden werden ausschließlich frische, verwert- und genießbare Nahrungsmittel an-

genommen, die den gesetzlichen Auflagen entsprechen, versichert die Berliner Tafel. „Geschulte Helfer und Helferinnen überprüfen jede Lebensmittelspende auf ihre Verwendbarkeit, bevor sie angenommen und weitergegeben wird – Hygiene und Sauberkeit beim Umgang mit den Waren sind unabdingbar.“

Von Unterstützer/innen zu Unternehmer/innen

Monatlich werden so rund 550 Tonnen Lebensmittel verteilt. Ursprünglich als Angebot für Anlaufstellen der Obdachlosenhilfe initiiert,

hat sich die Berliner Tafel längst zu einem quasi-mittelständischen Unternehmen mit einem weit verzweigten Mitarbeiter-, Kooperations- und Vertriebsnetz entwickelt. Der Tafel zufolge können viele der über 370 sozialen Einrichtungen, die so mit Lebensmitteln beliefert werden, aufgrund der immer geringeren finanziellen Zuwendungen der öffentlichen Hand oft nur mithilfe der Tafel ihr Essensangebot weiter aufrecht erhalten oder sogar verbessern. „Konnten manche Stellen früher lediglich Suppe anbieten, gibt es nun auch manchmal Obst, Kuchen, Fleisch, Milchpro-



Anfänglich als Anlaufstelle für Obdachlose gedacht, hat sich die Berliner Tafel zu einem mittelständischen Unternehmen entwickelt. Monatlich werden von der Berliner Tafel an die 550 Tonnen Lebensmittel an Bedürftige verteilt.

dukte – Lebensmittel, die im Etat der Stellen einfach nicht vorgesehen sind.“ An rund 125.000 Menschen, darunter ALG-II-Bezieher, Rentner/innen und andere Transferleistungsberechtigte wird nach Angaben der Tafel mittlerweile Essen ausgegeben. Diese müssen ihre Bedürftigkeit durch offizielle Dokumente nachweisen.

Berliner Tafel als Vorbild

Die Berliner Tafel ist zum Vorbild für die Gründung vieler weiterer Tafeln in ganz Deutschland geworden. Im September 1995 wurde deshalb in Berlin die „Deutsche Tafelrunde“ gegründet, aus der sich später der Bundesverband Deutsche Tafel e.V. entwickelt hat. Nachdem die vorbehaltlos positive Medienberichterstattung der letzten Jahre – die wesentlich zur Mobilisierung von Spenden beitrug – nachgelassen hat, ernten die Betreiber/innen zunehmend kritische Töne. Der zentrale Vorwurf lautet, dass die Arbeit der Tafeln der Politik als Vorwand diene, den Sozialstaat weiter zu demontieren. Befeuert wird die Kritik durch eine Publikation des Soziologen Stefan Selke. Der Medienwissenschaftler moniert vor allem das Tafel-System. Bestand das ursprüngliche Motiv darin, das Überflüssige zu verteilen, sei die Leitidee längst, den Mangel auszugleichen. „Systeme wie das der Tafeln verstecken Armut“, so Selke.

Image-Offensive der Betreiber/innen

Angesichts der neuen Qualität in der Auseinandersetzung mit dieser Form bürgerschaftlichen Engagements sahen sich die Tafel-Betreiber/innen mittlerweile gezwungen zu reagieren. So hat der Bundesverband der Diakonie der Evangelischen Kirche in Deutschland ein Positionspapier vorgelegt (knapp die Hälfte aller Tafeln mit rund 40.000 ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen befindet sich in der Trägerschaft einer der beiden Amtskirchen). „Tafeln‘ sind Ausdruck einer sozialen Spaltung der Gesellschaft in zwei Konsumtionsbereiche. Sie stehen in Gefahr, dies ungewollt zu unterstützen. Die einen verfügen über ausreichend beziehungsweise reichlich Mittel, sich frei auf dem Markt als Konsumentinnen beziehungsweise Konsumenten zu bedienen, während ein anderer Teil der Bevölkerung in ‚Sozialläden‘ auf verbilligte (Gebraucht-)Waren oder Almosen angewiesen ist“, heißt es darin. In seiner Bestandsaufnahme macht sich der Bundesverband der Diakonie sogar die Argumente der Tafel-Kritiker/innen zu eigen. „Die ‚Tafeln‘ zeigen überdeutlich, dass trotz staatlicher Sozialpolitik Armen eine menschenwürdige Existenz verweigert wird. Insbesondere politische Akteure instrumentalisieren und missbrauchen in einigen Fällen die Arbeit der ‚Tafeln‘, um eigene Untätigkeit

und Versäumnisse bei der Überwindung von Armut zu verdecken“, stellt der Verband klar. „Die ‚Tafeln‘ dürfen nicht zum Bestandteil einer staatlichen Strategie zur Überwindung von Armut werden. Unabhängig davon, ob und in welchem Umfang ‚Tafeln‘ existieren, ist es ausschließlich die Aufgabe des Staates, (...) die Daseinsvorsorge nach sozialstaatlichen Zielsetzungen der sozialen Gerechtigkeit und sozialen Sicherheit zu gestalten.“ In ihren „Tafel-Thesen“ kündigt die Diakonie für die Zukunft sogar an, „die Integrität der Spender und Sponsoren in sozialer, ökologischer und ökonomischer Perspektive zu beachten“.

Armutsindustrie auf Expansionskurs

Die Thesen werfen die Frage nach der Glaubwürdigkeit nicht nur des Sozialverbands, sondern der gesamten Tafel-Bewegung auf. Nach wie vor tabu sind die Arbeitsbedingungen und die Bezahlung der Belegschaften sowohl bei den Spenderunternehmen als auch bei den Sozialverbänden. Außerdem wird nicht deutlich benannt, wie viele der Beschäftigten der Tafeln rein ehrenamtlich arbeiten und wie viele mit einem 1-Euro-Job. Und schließlich haben die Kirchen und die Wohlfahrtsverbände die von ihnen beklagten Verhältnisse praktisch mit hervorgerufen, indem sie im Einklang mit Politik und Wirtschaft den Arbeitsmarktreformen sowie der gesamten Hartz-IV-Gesetzgebung zugestimmt und diese Entwicklungen sogar unterstützt haben.

Dass sich der Boom der Tafeln fortsetzen wird, verspricht der Jahresbericht 2009 des Bundesverbands Deutsche Tafel. „Im Zentrum des Bereichs Fundraising stand der Auf- und Ausbau der Kontakte zum Lebensmittelhandel. Die erfreuliche Nachricht gleich zu Beginn: Im Unterschied zu anderen Organisationen sah sich der Bundesverband Deutsche Tafel glücklicherweise nicht mit einer Verminderung des Spendenaufkommens konfrontiert.“

Dass auf dem weiteren Weg der Privatisierung der Existenzsicherung in den Ideenwerkstätten der Sozialkonzerne bereits an neuen Geschäftsfeldern getüftelt wird, ist den im Rahmen der „Tafel-Thesen“ formulierten „Handlungsempfehlungen“ des Diakonischen Werks zu entnehmen. „Ideen, die über die Grundidee der Tafeln hinausgehen, können in Kooperation mit Netzwerkpartnern reflektiert und gegebenenfalls realisiert werden“, heißt es darin. Bei einer Podiumsdiskussion zur Politik der Tafeln in der Kreuzberger Heilig-Kreuz-Kirche fiel dazu bereits ein Stichwort: „Medikamenten-Tafel“.



Die Arbeitsbedingungen und Bezahlung der Belegschaften liegen bei den Sozialverbänden im Dunkeln. Es ist nicht eindeutig bekannt, wie viele Mitarbeiter/innen bei den Tafeln mit einem 1-Euro-Job arbeiten und wie viele ehrenamtlich.

Weder sozial noch solidarisch

Hermann Werle

Der „Kampf“ der EU gegen Armut und soziale Ausgrenzung

Von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt war das Jahr 2010 von der Europäischen Union zum „Jahr zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung“ erklärt worden. Als Grundlage dieses Beschlusses formulierte die Europäische Kommission, dass der „Kampf gegen Armut und soziale Ausgrenzung zu den wichtigsten Zielen der EU und ihrer Mitgliedsstaaten“ gehöre. Die Realitäten haben die europäische Bevölkerung eines Besseren belehrt: Die EU ist weder sozial noch solidarisch! Das Jahr 2010 wird als Jahr des sozialen Kahlschlags in die europäische Geschichte eingehen.



Worte ohne Taten: 2010 erklärte die Europäische Kommission, dass der Kampf gegen Armut zu den wichtigsten Zielen der Europäischen Union und ihrer Mitgliedsstaaten gehöre.

Zu den fast vergessenen – oder gar nicht bekannten – Vordenkern eines europäischen Einigungsprozesses gehört der italienische Kommunist und spätere Abgeordnete im Europäischen Parlament, Altiero Spinelli (1906-1986). Unter Mussolini saß Spinelli jahrelang im Kerker, zuletzt bis 1943 in Verbannung auf der kleinen italienischen Insel Ventotene. Nach dieser Insel ist ein Manifest aus dem Jahr 1941 bezeichnet, in dem Spinelli gemeinsam mit antifaschistischen Genossen die Vorstellung eines zukünftigen, vereinigten Europas entwarf. Dem Manifest zufolge solle die Krise, in

der sich die alten konservativen Institutionen nach dem Krieg befinden würden, mit Wagemut und Entschluskraft genutzt werden. „Die Revolution muss, soll sie unseren Bedürfnissen entsprechen, sozialistisch sein, das heißt, sie muss sich einsetzen für die Emanzipation der arbeitenden Klassen und für die Schaffung humanerer Lebensbedingungen“, so das Manifest von Ventotene.

Als 2007 im Europäischen Parlament dem hundertsten Geburtstag Spinellis gedacht wurde, bezeichnete der ehemalige EU-Parlamentspräsident Hans-Gert Pötering (CDU) den Italiener als einen „der großen Architekten der europäischen Einigung“. Er habe zur Stärkung des Parlaments beigetragen und würde auch heute noch ermutigen, die Union einiger und stärker zu machen. An das Manifest von 1941 wollte man sich bei der Gelegenheit lieber nicht erinnern.

Wettbewerb geht vor

Die Entwicklung der europäischen Einigung von der Montanunion Anfang der 50er Jahre bis zum heutigen Tag ist alles andere als ein Befreiungsschlag der „arbeitenden Klassen“. Deutlich wird das nicht zuletzt am Vertrag von Lissabon, der am 1. Dezember 2009 in Kraft getreten ist. Darin ist zwar festgehalten, dass die EU „den wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten“ fördern und sich für „die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen“ einsetzen will, aber der Möglichkeit zur Durchsetzung verbindlicher Regelungen sind deutliche Grenzen gesetzt. So „kann“ die Union „Initiativen zur Koordi-

nierung der Sozialpolitik der Mitgliedstaaten ergreifen“, muss es aber nicht. Denn als festes Prinzip der EU gilt, dass es die Sache der Mitgliedstaaten ist, „die Grundprinzipien ihres Systems der sozialen Sicherheit festzulegen“. Initiativen der EU dürfen also keinesfalls „das finanzielle Gleichgewicht dieser Systeme erheblich beeinträchtigen“.

Europäisches Sozialmodell – Koordinierung des sozialen Kahlschlags

Zwar taucht der Begriff des „Europäischen Sozialmodells“ immer mal wieder auf, in der Realität ist dieses Modell allerdings nicht aufzuspüren. Wäre ein solches Modell existent, so stünde es in der aktuellen Situation vor seiner größten Herausforderung. Tatsächlich vorhanden sind hingegen die verschie-



Statt dem sozialen Ungleichgewicht entgegenzusteuern erweist sich die Europäische Union immer mehr als Instrument zur Koordinierung von Armut und sozialer Ausgrenzung.

denen nationalen Sozialmodelle, und auf der Ebene der Europäischen Union sind lediglich die oben erwähnten Absichtserklärungen zur Förderung des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts zu finden. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Arbeitsschutzmaßnahmen verbindliche Mindestanforderungen, wozu unter anderem Bestimmungen zur Bildschirmarbeit, zur Lärmbelastung oder zum Heben schwerer Lasten gehören. Häufig liegen die Regelungen der EU allerdings unter den Standards vieler Mitgliedstaaten, da im Bereich „Arbeit und Soziales“ grundsätzlich nur das

Job weg! - Familie weg! - Häusliche Gewalt! - Armut!



... und morgen ohne Wohnung?

Vermeidung von Wohnungsverlust ist die beste Hilfe

Der Sozialstaat gehört allen!

Menschen in Armut und Wohnungsnot haben ein Recht auf Wohnen, Arbeit, Gesundheit!

Eine Aktion der BAG Wohnungslosenhilfe im Europäischen Jahr gegen Armut und soziale Ausgrenzung

 **BAG Wohnungslosenhilfe e.V.**
www.der-sozialstaat-gehört-Allen.de

Das Ministerium für Arbeit und Soziales wirbt dafür, dass mit den von Armut und Ausgrenzung betroffenen Menschen in Politik und Medien sensibler umgegangen wird. Unklar bleibt jedoch bislang, wie diese neue Sensibilität Wohnraum, Arbeit und Bildung schaffen soll. Foto: Plakat der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

Prinzip des kleinsten gemeinsamen Nenners verfolgt wird.

Für die Ermittlung des gemeinsamen Nenners wurde vor zehn Jahren beim EU-Ratsgipfel in Lissabon die sogenannte „Offene Methode der Koordinierung“ eingeführt. Diese Methode sieht vor, dass die Kommission Leitlinien und Ziele in Politikbereichen vorgibt, in denen sie ansonsten nur eingeschränkte Einwirkungsmöglichkeiten hat, dazu gehören vor allem die Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik. Die vorgegebenen Ziele sollen dann von den Mitgliedsstaaten durch „Nationale Aktionspläne“ umgesetzt werden. Während des gleichen Lissabonner Gipfels wurde das Ziel verkündet, die EU bis 2010 zum stärksten Wirtschaftsraum der Welt zu machen, wobei Deutschland mit der vom damaligen Bundeskanzler Gerhard Schröder verkündeten Agenda 2010 seinen Beitrag liefern wollte.

Jahr zur Bekämpfung von Armut – ein Armutszeugnis

Im Rahmen der „Offenen Methode“ finanziert die Europäische Kommission mit sage und

schreibe 17 Millionen Euro das „Jahr zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung“. Davon sind rund 750.000 Euro für die Durchführung des Programms in Deutschland vorgesehen, was von der Ministerin für Arbeit und Soziales, Ursula von der Leyen (CDU), großzügig um 2 Millionen Euro aufgestockt wurde. „Mit neuem Mut“ heißt das Programm in Deutschland, welches sich zum Ziel gesetzt hat, das öffentliche Bewusstsein dafür zu stärken, „dass es soziale Ausgrenzung gibt und wie Ausgrenzung auf die betroffenen Menschen wirkt“. Außerdem soll die „Wahrnehmung für die vielfältigen Ursachen und Auswirkungen von Armut und sozialer Ausgrenzung“ geschärft werden, denn es gilt „einen sensibleren Umgang von Politik und Medien mit den betroffenen Menschen zu erreichen“. Von der Leyens Ministerium und den beauftragten PR-Agenturen ist es bislang nicht gelungen, den eigenen Zielvorgaben zu entsprechen. Aber zumindest entspricht die Programmatik den „Zielen und Leitprinzipien“, die die Europäische Kommission in ihrem „Strategischen Rahmenpapier“ zu diesem historischen Jahr verfasste:

„Ausgehend von den Erfolgen und dem Potenzial der offenen Methode der Koordinierung im Bereich des Sozialschutzes und der sozialen Eingliederung stärkt das Europäische Jahr das politische Engagement für die Verhinderung und Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung, indem es die politische Aufmerksamkeit bündelt und alle Betroffenen mobilisiert, und es bringt die einschlägigen Maßnahmen der Mitgliedstaaten und der Europäischen Union weiter voran.“

„Mit neuem Mut“?

Alles klar: Wir sollten nicht immer nur ans Geld denken, schließlich können wir mit unserer gebündelten Aufmerksamkeit und „mit neuem Mut“ Armut und Ausgrenzung bekämpfen. In diesem Sinne belehrte uns von der Leyen kürzlich im Bundestag: „Nicht die Masse der Mittel macht es, sondern die Qualität der eingesetzten Mittel ist entscheidend.“

Weitere Infos:

Vertrag von Lissabon:

www.eur-lex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ:C:2008:115:SOM:DE:HTML

Einmal Caymans und zurück

Benedict Ugarte Chacón

Vor zehn Jahren nahm der Berliner Bankenskandal seinen Lauf

Zum Ende des Jahres 2000 ahnte die Bevölkerung noch nichts von dem, was einige Monate später über Berlin hereinbrechen und bis zur aktuellen Finanzmarktkrise als größte deutsche Bankenpleite gelten sollte: der Skandal um die Bankgesellschaft Berlin. Auf einer Pressekonferenz am 8. November 2000 berichtete der damalige Vorstandsvorsitzende Wolfgang Rupf zwar, dass die Bank für das Jahr 2000 ein rückläufiges Betriebsergebnis erwarte, aber dennoch mit einer Dividende von 60 Cent pro Aktie gerechnet werden könne. Hinter den Kulissen war zu diesem Zeitpunkt die Krise bereits in vollem Gang.

Bereits am 7. November 2000 diskutierte der Konzernvorstand der Bankgesellschaft eine Vorlage zur „Neustrukturierung der Immobilienaktivitäten“. Aus diesem später vom Journalisten Mathew D. Rose auf Spiegel-Online veröffentlichten Dokument lässt sich herauslesen, dass sich die Bankgesellschaft mit ihren Immobiliengeschäften übernommen hatte und versuchte, über eine gewagte Konstruktion samt Briefkastenfirma auf den Cayman Islands die immensen Verluste ihrer Tochterfirma Immobilien- und Baumanagement der Bankgesellschaft Berlin (IBG) zu kaschieren. In der IBG hatte die Bankgesellschaft ihr gesamtes Immobiliendienstleistungsgeschäft gebündelt. Damit war ein eigener, weit verzweigter Teilkonzern entstanden, der nicht nur geschlossene Immobilienfonds auflegte, sondern sich unter anderem an Stadtentwicklungsmaßnahmen beteiligte. So engagierte sich zum Beispiel die Tochtergesellschaft Wasserstadt GmbH bei den Entwicklungsgebieten „Wasserstadt Oberhavel“ und „Rummelsburger Bucht“. Die IBG war auch über Tochtergesellschaften an der Projektentwicklung der eingebrachten Immobilien und am Vertrieb der Fondsanteile an Anleger beteiligt. Die Finanzierung der Fondsimmobilien lief in nicht unbedeutendem Maß über Teilbanken der Bankgesellschaft. Der gesamte Konzern verdiente somit nicht nur an der Auflage der Fonds, sondern auch an den für die Immobilien ausgereichten Krediten. Und noch einen praktischen Effekt hatte die IBG: Sie fungierte als eine Art Schrottabladeplatz für Immobilien aus notleidenden Krediten der Teilbanken der Bankgesellschaft. Dadurch,

dass die IBG ihnen die Objekte abkaufte und in ihren Fonds unterbrachte, verschwanden die faulen Kredite aus der Bilanz. Dass die IBG diese Ankäufe wiederum mit Krediten bei den Teilbanken finanzierte, kam diesen zusätzlich entgegen.

Immobilienfonds als Schneeballsystem

Mit den von der IBG aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds war die Bankgesellschaft in den 90er Jahren zum Marktführer in Deutschland aufgestiegen und galt ihren Schöpfern aus der Berliner Politik als große Erfolgsstory. Dass der Vertrieb der Fonds so erfolgreich war, lag vor allem an den Garantien, die die IBG den Anteilszeichnern der Fonds gab. So konnten diese ihre Anteile nach 25 Jahren Laufzeit zu 100% der Erwerbssumme an die IBG zurückverkaufen (115% nach 30 Jahren) und zusätzlich garantierte die IBG die Mietzahlungen für die Immobilien für die gesamte Laufzeit. Auch wenn eine Immobilie keine Mieterträge abwarf, war die Rendite der Fondszeichner gesichert. Für die Anleger war dies ein bombensicheres Geschäft, denn hinter der IBG stand die Bankgesellschaft und dahinter das Land Berlin. Allerdings hatte die Erfolgsstory der Bankgesellschaft einen großen Haken. Zwar legte die IBG immer neue und größere Fonds auf und fuhr mit den vereinnahmten Auflagegebühren scheinbar hohe Erträge ein, doch um immer genügend Immobilien „auf Vorrat“ zu haben, kaufte sie in ganz Deutschland und im Ausland wahllos Objekte, die zum Teil von bedenklicher Qualität waren. So befanden sich in den

Beständen der IBG bald abgewrackte Wohnungen der ehemaligen „Neuen Heimat“, unsanierte Plattenbauten oder leer stehende Einkaufszentren. Auch wurden fehlgeschlagene Projekte wie die „Wasserstadt Oberhavel“ in den Fonds untergebracht. Den Fondszeichnern konnte das egal sein, doch die IBG musste für die garantierten Mieteinnahmen aus eigener Tasche aufkommen. So entwickelte sich eine Art Schneeballsystem: Aus den Erträgen der neu aufgelegten Fonds wurden die Garantien der alten Fonds bezahlt – bis sich im Jahr 2000 die IBG in einer Schieflage befand, die sich auf den ganzen Bankgesellschaftskonzern auszuwirken drohte.

Vertuschung über die Cayman Islands

So also stellte sich die Lage dar, als der Vorstand der Bankgesellschaft im November 2000 die „Neustrukturierung“ in Angriff nehmen wollte. Der Kern der gedachten Konstruktion war die Aufteilung der ursprünglichen IBG in eine Aktiengesellschaft namens IBAG und die sogenannte „IBG alt“. Die Risiken der ursprünglichen IBG sollten bei der „IBG alt“ verbleiben und die von Risiken befreiten Unternehmensteile in die IBAG fließen. An dieser sollten sich dann wiederum Investoren beteiligen und mit dem Verkaufspreis die Risiken der bei der Bankgesellschaft verbleibenden „IBG alt“ abgedeckt werden. Für diesen geplanten Verkauf bediente sich die Bankgesellschaft einer Zweckgesellschaft namens Greico auf den Cayman Islands, die die IBAG zunächst kaufen sollte, um dann weiterveräußert zu werden. Im Februar 2001 hatte sich ein Käufer gefunden – allerdings handelte es sich dabei ebenfalls um eine Gesellschaft mit Sitz auf den Cayman Islands, die den Kauf mit einem Kredit der Luxemburger Tochter der Bankgesellschaft finanzierte. Bei dem Cayman-Deal handelte es sich also um ein In-Sich-Geschäft, mit dem die Bankgesellschaft so tat, als hätte sie einen Investor für die IBAG gefunden. Mit diesem Trick sollten die Verluste bei der ursprünglichen IBG vertuscht werden. Nachdem es innerhalb des Aufsichtsrats der Bankgesellschaft heftige Kritik an dem Geschäft gab und es selbst dem damaligen Finanzsenator Peter Kurth (CDU) zu heiß wurde, machte die Bankgesellschaft den Deal 2001 rückgängig, und die IBAG samt den Risiken der „IBG alt“ blieben dem Konzern erhalten.



Weite Kreise des Berliner Bankenskandals: Greico, eine Zweckgesellschaft auf den Cayman Islands, einer Inselgruppe in der Karibik, diente der Berliner Bankgesellschaft als Scheininvestor für die IBAG.

Skandal auf mehreren Ebenen

Von nun an ging es für die Bankgesellschaft und den Diepgen-Senat bergab. Im Januar 2001 wurde der Cayman-Deal von Mathew D. Rose öffentlich gemacht. Vorher schon waren merkwürdige Vorgänge um die Immobilienfirma Aubis, die zwei ehemaligen CDU-Politikern gehörte, bekannt geworden. In den Monaten Februar und März erreichte der Berliner Bankenskandal seinen Höhepunkt, als neben immer neuen Enthüllungen zur Bankgesellschaft und ihren Immobilienfonds auch herauskam, dass der Fraktionsvorsitzende der CDU, Klaus-Rüdiger Landowsky, der gleichzeitig Vorstandsvorsitzender der Bankgesellschafts-Teilbank BerlinHyp war, 1995 zwei „Parteispenden“ in Höhe von jeweils 20.000 DM von den Geschäftsführern der Aubis entgegengenommen hatte. Die Aubis wiederum war Kreditkunde bei der BerlinHyp und hatte sich von ihr den Erwerb zahlreicher unsanierter Plattenbauten in Ostdeutschland finanzieren lassen. Mit einem wenig seriösen Geschäftsmodell wollte die Aubis die Plattenbauten sanieren und teuer weiterverkaufen. Als dies nicht gelang, kam ihr die Bankgesellschaft zur Hilfe, nahm ihr einen Teil der Immobilien ab und brachte sie in den Garantiefonds der IBG unter. Die Verwicklung Landowskys in die Vorgänge um die Bank-

gesellschaft wurde von der mitregierenden SPD genüsslich ausgeschlachtet und die sich bereits anbahnende Haushaltskrise im Juni 2001 als Vorwand zum Ausstieg aus der Großen Koalition genutzt. Komischerweise ist es der SPD gelungen, bis heute weder für die Haushaltskrise noch für den Bankenskandal verantwortlich gemacht zu werden. Immerhin saßen auch SPD-Politiker an entscheidenden Stellen bei der Bankgesellschaft, und dass der Berliner Haushalt so aussieht, wie er nun mal aussieht, ist auch der ehemaligen SPD-Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing zu verdanken, die übrigens im Aufsichtsrat der Bankgesellschaft nie etwas von der sich anbahnenden Krise mitbekommen haben will.

Bankenrettung um jeden Preis

Was nach dem Bankenskandal kam, ist nicht weniger skandalös als die Bankenkrise selbst. Noch im ersten Halbjahr 2001 erklärte die Große Koalition, dass die Bankgesellschaft auf jeden Fall vom Land Berlin gestützt werden müsse. Der nach der Koalitionskrise für kurze Zeit regierende rot-grüne Senat sorgte für eine Kapitalzuführung von 1,75 Milliarden Euro. Die Anfang 2002 folgende rot-rote Koalition machte weiter und verabschiedete das sogenannte Risikoabschirmungsgesetz, in dessen Folge das Land Berlin nach wie vor in einer Höhe von bis zu 21,6 Milliarden Euro für die Risiken

aus dem Immobilienfondsgeschäft der Bankgesellschaft bürgt. Damals hieß es, diese Risikoabschirmung sei für Berlin die kostengünstigste Lösung, da sonst die Bank von der staatlichen Bankenaufsicht, die in den Jahren vorher trotz vorliegender Gutachten angeblich auch nichts von der sich anbahnenden Krise mitbekommen haben will, geschlossen würde. Und dies käme das Land noch teurer. Diese Begründung kann richtig sein. Dass aber die Zahlen für die Risikoabschirmung von der Bankgesellschaft selbst berechnet wurden, gibt dem Ganzen einen höchst fragwürdigen Anstrich.

Zukunft ungewiss

Die Bankgesellschaft ist mittlerweile verkauft. Vom Erlös sollen die von Berlin übernommenen Risiken der Immobilienfonds aufgefangen werden, die heute in der landeseigenen Berliner Immobilien Holding (BIH) stecken. Das Land Berlin versucht seit Jahren, die BIH an einen Investor zu veräußern, der nicht nur die Immobilien der alten Bankgesellschaft, sondern auch deren Risiken übernimmt – bislang aber ohne Erfolg. Eines bleibt also festzuhalten, auch wenn die Politiker der Regierungsparteien gerne anderes behaupten: Was der Bankenskandal das Land Berlin gekostet hat, kann erst berechnet werden, wenn alle mit den Immobilien übernommenen Risiken abgearbeitet sind. Alles andere ist Augenwischerei.

Geheimverträge: Offen gelegt und reingelegt?

Thomas Rudek

Trotz der Veröffentlichung der geheimen Verträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe ist das Ziel des Volksentscheids noch nicht erreicht

Mehr als 320.000 Berliner/innen unterschrieben das Volksbegehren, das vom Senat die gesetzliche Offenlegung der Geheimverträge mit den Konzernen RWE und Veolia Wasser verlangt, denen die Berliner Wasserbetriebe zu 49,9% verkauft wurden. Das ist bei einem Spendeneingang von nur etwa 19.000 Euro ein beachtlicher Erfolg. Die Berliner/innen haben damit bewiesen, dass es nicht auf große Geldmittel ankommt, sondern auf soziale Kontakte. Der „Berliner Wassertisch“, von dem die Initiative ausging, bedankt sich bei allen, die das Volksbegehren unterschrieben und auch Freund/innen, Kollegen, Nachbarn darüber informiert haben.



Ist die freiwillige Offenlegung der Geheimverträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe nur ein Ablenkungsmanöver des Senats?

Trotz des Erfolgs steht die eigentliche Herausforderung noch bevor: Beim Volksentscheid, der am 13. Februar nächsten Jahres stattfinden muss, sind 610.000 Stimmen erforderlich. Erst dann ist das Gesetz zur vollständigen Offenlegung der Geheimverträge, Beschlüsse und Nebenabreden rechtswirksam.

Nur zwei Tage nach dem Abschluss des Volksbegehrens veröffentlichte die taz im Internet 200 Seiten der Verträge. Und kurz nach der Bekanntgabe des amtlichen Endergebnisses des Volksbegehrens verkündete der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) überraschend, dass die Verträge mit einem Umfang von über 700 Seiten vollständig veröffentlicht würden. „Die materielle Forderung des Volksbegehrens ist damit erfüllt“, so Wowereit. Von wegen, denn der Senat weigert sich nach wie vor, das Volksbegehren umzusetzen.

Die darin geforderte – „gesetzliche Offenlegung von Verträgen, Beschlüssen und Nebenabreden“ soll offensichtlich vermieden werden. Wowereit behauptet, § 4 des vorgeschlagenen Gesetzes, nach dem Verträge unwirksam werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres veröffentlicht werden, sei juristisch nicht haltbar. Das lässt Fragen aufkommen, denn: Wenn jetzt doch angeblich alles offengelegt wird, würde die Unwirksamkeitsklausel ohnehin nicht zur Anwendung kommen und hätte faktisch keine rechtliche Relevanz. Wowereits Argument ist daher ein Indiz, dass noch weitaus mehr ans Tageslicht geraten könnte. Ohne eine rechtsverbindliche, gesetzliche Sanktionsmöglichkeit gegenüber den Konzernen – wie beispielsweise die drohende Unwirksamkeit der abgeschlossenen Verträge – besteht die Gefahr, dass das Gesetz zur Offenlegung von Verträgen, Beschlüssen und Nebenabreden wirkungslos bleibt, weil die Vertragspartner nichts zu befürchten haben, wenn sie es nicht befolgen.

Täuschung durch freiwillige Offenlegung

Alle Berliner/innen sind gut beraten, sich nicht von der freiwilligen Offenlegung täuschen zu lassen. Von Politiker/innen wurden bereits mehrere Ablenkungsmanöver initiiert: Zum einen wurde das Informationsfreiheitsgesetz geändert (siehe MieterEcho Nr. 341/Juli 2010), und zum anderen wurde behauptet, durch das Eingreifen des Bundeskartellamts würden die Wasserpreise sinken. Aber selbst wenn das geschehen sollte, werden die Konzerne RWE und Veolia Wasser darauf bestehen, dass ihre Gewinngarantien weiterhin aus dem Berliner Landeshaushalt bezahlt werden. Denn genau dies ist in den Verträgen zu den Berliner Wasserbetrieben so vereinbart.

Thomas Rudek ist Sprecher des Volksbegehrens, das vom „Berliner Wassertisch“ initiiert wurde.

Wir wollen mit dem Volksentscheid zur gesetzlichen Offenlegung der Geheimverträge einen wichtigen Schritt zur kostengünstigen und verbraucherfreundlichen Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe tun. Solange die unbefristeten (!) Verträge rechtsgültig sind, werden RWE und Veolia Wasser darauf bestehen, dass die vertraglichen Gewinngarantien weiter gelten. Im Falle eines Rückkaufs der Berliner Wasserbetriebe durch das Land Berlin müssten die Gewinngarantien im Rückkaufbetrag berücksichtigt werden. Das wäre dann keine kostengünstige, sondern eine investorenfreundliche Rekommunalisierung – oder anders formuliert: ein profitables Geschäftsmodell zulasten der Berliner Verbraucher/innen. Weil das nicht geschehen darf, müssen die Gewinngarantien nach einem erfolgreichen Volksentscheid gerichtlich angefochten werden.

Es ist Zeit, aus Fehlern der Privatisierung zu lernen: Ein schwerer Fehler war es, das Prinzip Gewinnmaximierung auf die Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge zu übertragen. Es liegt an uns, diesen Fehler zu korrigieren. Beim Wasser-Volksentscheid werden wir die erforderlichen 610.000 Stimmen zusammenbekommen, wenn alle 280.000 Berliner/innen, die das Volksbegehren unterschrieben haben, jeweils zwei weitere Wahlberechtigte zur Stimmabgabe motivieren. Das sollte doch zu schaffen sein, oder?

Kontakt und weitere Infos:
Thomas Rudek, Tel.: 030-2613389
E-Mail: ThRudek@gmx.de
Internet: www.berliner-wassertisch.net

Mängelbeseitigung auf Heimwerkerniveau

Jutta Blume

Der Immobilienkonzern Taekker bietet für hohe Mieten wenig Service – Mieter/innen ziehen für die fachmännische Ausführung von Reparaturen vor Gericht

„Am Anfang haben wir alle gedacht, was für eine tolle Hausverwaltung“, berichtet eine Mieterin aus der Köpenicker Straße. Der Schriftverkehr sei schnell und freundlich erfolgt und bei kleinen Mängeln ein Hausmeister schnell zur Stelle gewesen. Das Verhältnis zur Hausverwaltung Taekker, Teil der Unternehmensgruppe des dänischen Immobilienunternehmers Jörn Taekker, verschlechterte sich dann aber rapide.



Der dänische Immobilienkonzern Taekker setzt bei Reparaturarbeiten lieber auf die für ihn günstigere Variante, nämlich den Hausmeister, statt auf Handwerksfirmen.

Foto: Taekker-Firmensitz am Paul-Lincke-Ufer 35

Im Jahr 2008 stellte die Mieterin erstmals fest, dass von ihrer Dachterrasse Wasser ins Schlafzimmer lief. Was folgte, waren Flickarbeiten des Hausmeisters und immer wieder Ankündigungen, dass Firmen den Schaden beheben würden. Die angekündigten Handwerker tauchten aber nie auf. Mietminderungen ak-

zeptierte die Hausverwaltung zwar ohne zu murren, aber eine grundlegende Beseitigung des Schadens erfolgte nicht. Die Feuchtigkeit zog unter den Holzfußboden, der sich bis heute aufwölbt. Fußleisten lassen sich deshalb nicht mehr anbringen. In den Gipskartonwänden breitete sich Feuchtigkeit aus, hier wurden die Gipsplatten teilweise ausgetauscht.

Reparaturversuche ohne Erfolg

Im Sommer 2009 rief die Mieterin schließlich die Bauaufsicht. Einige Monate später reichte sie eine Klage ein, um so Taekker zu verpflichten, Dachterrasse und Dachfenster instand zu setzen.

Der Anwalt der Firma antwortete auf die Klageschrift, der Anspruch auf Instandsetzung sei verwirkt, weil die Klägerin ihrer Mitwirkungspflicht zur Feststellung und Beseitigung der Mängel nicht nachgekommen sei und die Ausführung von Arbeiten verhindert habe.

„Ich habe das Recht, dass die Arbeiten von einer geeigneten Firma ausgeführt werden“, meint hingegen die Mieterin, die statt der Flickarbeiten des Hausmeisters auf einer Reparatur der Terrasse durch eine Dachdeckerfirma bestanden hatte. Laut der Rechtsanwältin Gudrun Zieschang dürfen Mieter/innen, Reparaturarbeiten ablehnen, wenn diese bereits mehrfach ergebnislos geblieben sind. „Taekker schickt den Hausmeister, weil geeignete Firmen die Gewährleistung nicht übernehmen wollen“, vermutet die betroffene Mieterin. Eine Komplettisanierung der Terrasse, für die eine Dachdeckerfirma die Gewährleistung übernehmen würde, sei dem Eigentümer zu teuer. Taekker hingegen hält den firmeneigenen Hausmeister für fachkundig genug; er habe eine Weiterbildung im Bereich Wohnungssanierungen absolviert.

Hohe Mieten bei Neuvermietungen

Rechtsanwältin Zieschang glaubt, dass Taekker versucht, die Häuser schnell wieder zu verkaufen, wenn sie unerwartet hohe Kosten verursachen. Auch ein Neuköllner Mieter suchte bei ihr Unterstützung, da seine Aufforderungen zur Mängelbeseitigung von Taekker ignoriert wurden. Mithilfe der Anwältin schrieb er die Hausverwaltung wegen bestehender oder im Laufe der Zeit entstandener Mängel an Tür, Fenster und Fußboden an. „Taekker reagierte gar nicht, oder es kam der Hausmeister vorbei und schraubte an irgendetwas herum“, berichtet er. Die Auseinandersetzung mit Taekker läuft seit Anfang 2009. Mehrmals ließ der Mieter die Mängel durch externe Gutachter bestätigen, um ihre Reparatur vor Gericht einfordern zu können. „Die warten erst mal ab und gucken, ob man Ruhe gibt“, schätzt er die Strategie des Unternehmens ein. Auch eine unberechtigte Mieterhöhung hätte er erhalten, die er aber mit Bezug auf den Mietspiegel abwenden konnte. Das Unternehmen entschuldigte sich. Bei Neuvermietungen im Haus würde dafür erheblich aufgeschlagen. Auch Rechtsanwältin Zieschang vermutet, dass Taekker auf eine hohe Fluktuation setzt und bei Neuvermietungen die Preise heftig erhöht. Gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem Unternehmen über Miethöhen sind ihr nicht bekannt.

Taekkers Geschäftsführung sollte sich eigentlich gut mit dem Mietrecht auskennen. Seit April 2010 führt Christian Kohlhoff, Rechtsanwalt für Immobilienrecht, die Berliner Geschäftsstelle. Zuvor war er Mitarbeiter in der Kanzlei Bang und Regnarsen, die die Firma Taekker noch heute berät und vertritt. Auch der Anwalt, der die Mängelbeseitigung in der Köpenicker Straße abzuwenden versucht, ist dort ansässig.

Ein Spaziergang zu den Wünschen für den Kiez

Tobias Höpner

Der erste von drei Kiezspaziergängen führte in Alt-Treptow entlang der Orte der Aufwertung und Verdrängung und endete mit einer Utopie-Werkstatt

Am wunderschönen Herbstnachmittag des 17. Oktober kamen im Karl-Kunger-Kiez in Alt-Treptow an die hundert Anwohner/innen zu einem informativen Spaziergang durch den Stadtteil zusammen. Kiezspaziergänge zum Thema „Aufwertung und steigende Mieten“ hat es hier bereits zuvor gegeben, doch haben bisher nie annähernd so viele Menschen daran teilgenommen.

Der Kungerkiez machte den Anfang in einer Reihe von Kiezspaziergängen, die aus der Vernetzung unterschiedlicher Kiezinitiativen entstanden sind. Auch ist die „Karla Pappel Initiative gegen Mietpreiserhöhungen und Verdrängung Alt-Treptow“ länger aktiv als die anderen beteiligten Gruppen, die „Stadtteilinitiative Schillerkiez“ (Neukölln) und die gerade erst gegründete Initiative „Reichkiez von unten“ (Kreuzberg), die an den beiden folgenden Sonntagen ihre Auftritte haben sollten (siehe nachfolgende Beiträge).

Jugendclub geschlossen

Der gemeinsame Gang durchs Quartier rund um die Karl-Kunger-Straße wurde gelegentlich an einer Straßenecke oder einem Grundstück unterbrochen, damit die Initiative per Megafon über aktuelle Veränderungen berichten konnte. Das erste Thema war die Lage von Kindern und Jugendlichen, die im Gebiet zum großen Teil in Armut aufwachsen. Während immer mehr wohlhabendere Menschen in den Stadtteil ziehen und ihn verändern, wurde mit „Projekt 112“ in der Wildenbruchstraße 37 der einzige Jugendclub im Kiez geschlossen.

Dafür soll Alt-Treptow, wenn es nach der Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) geht, bald einen eigenen Autobahnanschluss bekommen.

Baugruppen im Kungerkiez

Ob es die zukünftig hervorragende Anbindung für Autofahrer ist, die Baugruppenprojekte (siehe MieterEcho Nr. 332/Februar 2009 und Nr. 337/November 2009) im Kiez wie Pilze aus dem Boden schießen lässt? In der Kieffholzstraße 416-418 berichtete die Stadtteilinitiative von einem neuen Baugruppenprojekt, dem teuersten bisher: 2400 Euro/qm soll dort eine der rund



Die Teilnehmer/innen des Kiezspaziergangs durch den Kungerkiez lauschen einem Beitrag von Harald Moritz für die BISS (BISadtring Süd) gegen die Autobahn-Verlängerung durch Treptow.

60 Eigentumswohnungen kosten, Tiefgarage inklusive. Hält Prenzlauer Berg Einzug in Alt-Treptow? Deutlich wird, dass der Kungerkiez baulich aufgewertet wird, denn neben den zahlreichen Baugruppen sind dort mittlerweile auch die ersten klassischen Immobilienentwickler aktiv. Sie investieren in luxuriöse Neubauten (Elsenhöfe) oder schicke Loftwohnungen (Kieffholzstraße 22). Sogar der beliebte Inselmarkt in der Karl-Kunger-Straße 56 muss schließen, da das Grundstück verkauft wurde: Wo bisher Flohmarkt und Fahrradwerkstatt ein soziales Herz des Stadtteils darstellten, soll ein Neubau entstehen.

Utopie-Werkstatt

Auf großes Interesse der Teilnehmer/innen stieß die Ankündigung, dass der Kiezspaziergang am Ende zu einem außerplanmäßigen Ziel führen sollte. Auf dem Gelände des

ehemaligen Werkstatthofs in der Krüllstraße 6-10 wurde dazu eingeladen, einen neuen Standort für den Inselmarkt zu diskutieren. Kaffee, Kuchen und Live-Musik überraschten die dort eintreffenden Spaziergänger/innen, und der mit bunten Transparenten geschmückte Hof wurde in Augenschein genommen. Sogleich begannen Gespräche darüber, wofür ein solcher Hof noch dienen könnte. Und plötzlich standen nicht mehr die bedrückenden Zeugnisse der mietpreistreibenden Aufwertung im Vordergrund, sondern die eigenen Wünsche für den Stadtteil.

Weitere Infos und Kontakt:
Karla Pappel Initiative gegen Mietpreiserhöhungen und Verdrängung Alt-Treptow
c/o Loesje e.V.
Karl-Kunger-Straße 55
E-Mail: herta_pappel@gmx.de
Internet: www.karlappappel.wordpress.com

Aus Kreuzkölln wird Prenzl Kölln Peter Nowak

Während es in Neukölln für ALG-II-Beziehende kaum noch bezahlbare Wohnungen gibt, boomt der Sektor für 1-Euro-Jobs

Trotz nasskaltem Wetter trafen sich am 24. Oktober fast hundert Personen zum Kiezspaziergang vor dem Neuköllner Stadtteilladen Lunte. Der Spaziergang war von Stadtteilinitiativen vorbereitet worden und sollte über Umstrukturierung und steigende Mieten im Schillerkiez informieren. Schon nach wenigen Metern verwies ein Aktivist der Vorbereitungsgruppe auf mehrere leer stehende Läden. „Hier war ein Eiscafé, dort ein Laden mit afrikanischen Spezialitäten, sie mussten wegen der steigenden Mieten schließen“, erklärte er. Dafür hätten in der letzten Zeit in der Gegend Beschäftigungsgesellschaften für 1-Euro-Jobs geöffnet. Die BBJ Servis gGmbH betreibt im Kiez eine Werkstatt für Möbel und Fahrräder. Die Beschäftigungsgesellschaft Tandem BQG berät Jugendliche, die sich auf Stellensuche befinden. Gleich mehrere Projekte im Schillerkiez unterhält die Bequit-Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft, beispielsweise 1-Euro-Jobber/innen, die als Aufsichtskräfte für mehr Sicherheit und Sauberkeit eine tägliche Tour durch den Kiez machen.

„Hartz IV geht raus aus Neukölln“

Während tariflich bezahlte Arbeitsplätze verschwinden, boomen die 1-Euro-Jobs in Neukölln. Gleichzeitig können sich Menschen unter solchen Arbeitsbedingungen oft keine Wohnung mehr in dem Stadtteil leisten. „Hartz IV geht raus aus Neukölln“, bringt es der Immobilienmakler Cemal Düz, der im südlichen Schillerkiez ein Büro betreibt, diese Entwicklung auf den Punkt. Mieter- und Schuldnerberatungen rund um den Schillerkiez bekräftigen: Hartz-IV-Beziehende hätten kaum noch Chancen, Wohnungen zu finden. Deswegen hat der Stadtteil schon wieder einen neuen Spitznamen bekommen. Kreuzkölln war gestern, heute wird schon von Prenzl Kölln gesprochen.

Die Entwicklung der Mieten lässt solche Vergleiche durchaus plausibel erscheinen: 9 Euro/qm und mehr sind bei Neuvermietungen in der Weisestraße keine Seltenheit. Bei Wohnungsbesichtigungen ist der Andrang groß, da sich viele Mieter/innen die noch höheren Mieten in Prenzlauer Berg oder in

Friedrichshain nicht mehr leisten können. Deshalb spricht der Stadtsoziologe Sigmar Gude davon, dass in Neukölln die weniger Armen mit den ganz Armen um Wohnraum streiten. Künstler/innen oder Akademiker/innen in prekären Arbeitsverhältnissen haben den Stadtteil entdeckt. Auf dem Spaziergang wurde auf Ladenlokale hingewiesen, die von Künstler/innen auf der Basis von Zwischennutzungsvereinbarungen als Arbeitsraum genutzt werden. Viele dieser Künstler/innen sind in den letzten Jahren in verschiedenen Stadtteilen von einer Zwischennutzung in die nächste gezogen. Auch in Neukölln dürfte ihr Bleiben nur von kurzer Dauer sein. Die ersten Ateliers sind schon wieder geschlossen.

Mietverträge nicht anerkannt

Wie sehr auch Künstler/innen von der Umstrukturierung in Neukölln betroffen sind, zeigte sich am Beispiel der Lichtenrader Straße 32. Dort führte der Kiezspaziergang direkt auf die Großbaustelle im Hinterhof. Dort wandelt die Immobilienfirma Tarsap, die das Haus neben vielen anderen im Schillerkiez erworben hat, die Fabriketagen in Eigentumswohnungen um. Mehrere Wohnungen sind schon verkauft, unter anderem an einen Filmproduzenten aus Prenzlauer Berg. In den Verträgen verpflichtet sich die Tarsap gegenüber den Käufern, die Wohnungen mieterfrei zu machen, aber bislang wohnen in dem Haus noch einige junge Künstler mit gültigen Verträgen. Sie sind seit Monaten zahlreichen Schikanen wie abgestellten Heizungen oder ausgetauschten Schlössern ausgesetzt. Anfang 2011 werden die Gerichte über die Räumungsklagen entscheiden.

„Zum Zweck der Sanierung umfänglich entmietet“

Dieses Problem hat der Immobilienhändler Henning Conle, dem zahlreiche Häuser in Berlin und in anderen Städten gehören, beim Vorderhaus der Weisestraße 47 nicht mehr. Seit im August 2010 der letzte Mieter ausgezogen ist, steht das vierstöckige Haus komplett leer. Im Hinterhaus wohnen noch



Der Kiezspaziergang führte an Ladenlokalen vorbei, die von Künstler/innen im Schillerkiez zwischengenutzt werden. Aufgrund der steigenden Mieten dürfte Nord-Neukölln für diese jedoch nur eine weitere Station auf der Suche nach bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum bleiben. Foto: Selchowstraße

drei Mieter. Das Haus werde „zum Zweck der Sanierung umfänglich entmietet“, heißt es in einem Prospekt, der sich an potenzielle Käufer von Eigentumswohnungen richtet. Einem alternativen Wohnprojekt, das das Haus kaufen wollte, wurde nach mehrmonatigen Verhandlungen von Henning Conle mitgeteilt, dass er das Gebäude selbst sanieren wolle. Die Bauarbeiten haben noch nicht begonnen, dafür wurden am Haus zeitweise Transparente angebracht, deren Verfasser sich „gegen den spekulativen Leerstand“ und „für die Wiedervermietung der Wohnungen“ aussprechen.

Erwerbslose und Mieter zusammen

All das verdeutlicht, wie Mieter/innen in der Gegend die Aufwertungstendenzen rund um



Das Haus in der Lichtenrader Straße 32 wurde im Sommer an die Immobilienfirma Tarsap versteigert. Das Unternehmen hat damit begonnen, die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

den Schillerkiez registrieren, dokumentieren und auch dagegen zu intervenieren versuchen. Im Stadtheimladen Lunte in der Weisestraße 53 finden monatlich Mietertreffen statt. „Dieser Treffpunkt gibt die Möglichkeit, dass sich Aktivisten verschiedener sozialer Bewegungen koordinieren“, betont Anne Seeck. Sie ist seit Jahren in der Erwerbslosenbewegung aktiv, die regelmäßig vor dem Jobcenter Neukölln Materialien verteilt, ALG-II-Beziehende berät und auf Wunsch auch ins Jobcenter begleitet. Die Verbindung von Erwerbslosen- und Mieteraktivist/innen ist besonders wichtig in einem Stadtteil, in dem Hartz-IV-Beziehende kaum noch Wohnungen finden und gleichzeitig die 1-Euro-Jobs boomen.

Weitere Infos und Kontakt:
Stadtheiminitiative Schillerkiez
c/o Stadtheimladen Lunte
Weisestraße 53
E-Mail: smashtaskforce@freenet.de
Internet: www.nk44.blogspot.de

Profit und Protest im Reichekiez Tobias Höpner

In der Reichenberger Straße regt sich eine Stadtteilinitiative gegen steigende Mieten und machte eine Führung durch den Kiez

Für den 31. Oktober hatte die kürzlich erst gegründete Kreuzberger Stadtteilinitiative „Reichekiez von unten“ zum Kiezspaziergang eingeladen, um durch das Gebiet um die Reichenberger Straße, zwischen Görlitzer Park und Landwehrkanal, zu führen. Der Charakter einer Stadtführung wurde förmlich dadurch gesprengt, dass rund 150 Anwohner/innen und andere Interessierte teilnahmen. So wurde der Spaziergang schnell zur kleinen Demonstration, die die Wut über die steigenden Mieten im Kiez zum Ausdruck brachte.

Zum Auftakt zitierte die Initiative Bertolt Brecht: Man brauche doch, um die von Armut betroffenen Menschen gegen die Vermögenden aufzubringen, nur aus der Speisekarte eines luxuriösen Restaurants vorzulesen. Es wurde auf das Restaurant „Volt“ im alten Umspannwerk an der Hobrechtbrücke verwiesen, in dem schon ein Bohnensalat 14 Euro kostet.

Der gesamte Spaziergang bewegte sich thematisch zwischen Armut und Reichtum sowie der kapitalistischen Ausbeutung, die dieses Verhältnis begründet. So ging es einerseits zu einem Luxus-Penthouse in den Paul-Linke-Höfen, das für 1,3 Millionen Euro angeboten wird, und andererseits wurde LowTec als Träger für 1-Euro-Jobs in der Reichenberger Straße 88 aufgesucht. LowTec ist daran beteiligt, Erwerbslose mit repressiven Maßnahmen beständig unter Druck zu setzen, während sie angesichts der steigenden Mieten schon lange keine Chance mehr haben, von ihrem Einkommen eine Wohnung im Reichenberger Kiez anzumieten. Eine Mieterin berichtete sogar, vom Jobcenter aufgefordert worden zu sein, fortzuziehen oder in eine kaum 45 qm große Wohnung auch noch Untermieter aufzunehmen.

Erfolge der Mieter/innen

Die Berliner Stadtpolitik kam nicht zu kurz. Anhand des GSG-Hofs in der Reichenberger Straße 127 klagte die Stadtteilinitiative die Privatisierungspolitik des Berliner Senats an. Schließlich war die ehemals städtische Gewerbesiedlungsgesellschaft GSG vor ein paar Jahren komplett an das börsennotierte Immobilienunternehmen Orco verkauft worden (siehe MieterEcho Nr. 321/April 2007).



Glogauer Straße Ecke Reichenberger Straße: Der Kiezspaziergang macht Halt vor den sogenannten „X-Berg-Lofts“, ehemalige Gewerbeetagen, die als Eigentumswohnungen verkauft werden.



Doch die Stadtteilinitiative zeigt nicht nur die bedrückenden Verhältnisse, sondern verweist auch darauf, dass immer wieder gemeinsam Erfolge erreicht werden: Zum Beispiel konnte die Hausgemeinschaft der Forster Straße 8 (siehe MieterEcho Nr. 341/Juli 2010) durch den Zusammenhalt der Mieter/innen bislang alle mietpreistreibenden Modernisierungsankündigungen der neuen Eigentümer abwehren. Und die Mieter/innen der Reichenberger Straße 119 (siehe MieterEcho Nr. 328/Juni 2008), die sich nach horrenden Forderungen von Betriebskostennachzahlungen zusammengeschlossen hatten, ließen sich gemeinsam von der Berliner MieterGemeinschaft beraten und haben seitdem allesamt keine Nachzahlung geleistet.

Auch wurden auf dem Kiezspaziergang zwei neue Stadtteilversammlungen angekündigt, eine für den Reichenberger Kiez selbst und eine weitere für den Kreuzberger Kiez rund um Kottbusser Tor, Oranienplatz und Heinrichplatz, wo sich gerade eine weitere Kiezinitiative gründet.

Protest nimmt zu

Insgesamt haben die drei gemeinsam geplanten Kiezspaziergänge im Kunger-, Schiller- und Reichenberger Kiez zweierlei gezeigt. Zum einen wächst mit dem zunehmenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und den steigenden Mieten auch das Interesse an Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Zum anderen nimmt zumindest in einigen Stadtteilen die Bereitschaft deutlich zu, sich zu organisieren und gegen die Entwicklung zu protestieren. Es bleibt zu hoffen, dass sich viele Mieter/innen nicht mehr verunsichern und ängstigen lassen, sondern sich gemeinsam mit anderen Betroffenen zusammenschließen und aktiv den Vermietern und der neoliberalen Stadtpolitik entgegen treten.

Weitere Infos und Kontakt:
Reichekiez von unten – Café Reiche
 c/o Meuterei
 Reichenberger Straße 58

Kotti-Kiez Initiative
 c/o Stadtteilbüro
 Mariannenplatz 2a
 E-Mail: kotti-kiez@riseup.net

Website der beiden Kreuzberger Initiativen:
www.36-gegen-mieterhoehung.blogspot.com

ME 344 / Dezember 2010



Reichenberger Straße Ecke Liegnitzer Straße: Im Hintergrund die „Carlofts“, Wohnungen für Autos und ihre wohlhabenden Besitzer.

Mit Elektro-Musik gegen Wuchermieten

Wohnungsbesichtigungsrallyes lehren Makler das Fürchten Tobias Höpner

Wohnungssuche? Ärger über hohe Mieten? Wer gern das verdutzte und ratlose Gesicht eines Maklers sehen will, sollte sich einer Wohnungsbesichtigungsrallye anschließen. Seit Juli 2010 gibt es auch in Berlin, was in Paris, Zürich und Hamburg bereits bekannt ist: Besichtigungen völlig überteuerter Wohnungen werden kurzzeitig zu Partys umfunktioniert, um gegen hohe Mieten zu protestieren.

Ein Sonntagnachmittag, einzelne gepflegt-seriös aussehende Interessenten begutachten die frisch modernisierte Wohnung und versuchen herauszufinden, warum sie für saftige 10 Euro/qm nettokalt inseriert ist. Doch nicht alle sind aus den gleichen Gründen hier: Während der Makler in ein Gespräch verwickelt wird, öffnet jemand die Wohnungstür und betätigt den Summer für den Hauseingang. Plötzlich strömen bunt gekleidete Leute herein. Die meisten tragen Karnevalsmasken. Aus einer tragbaren Musikanlage ertönt elektronische Tanzmusik, und während sich die Wohnung füllt, beginnt die Menge zu tanzen. Luftschlangen und Konfetti fliegen durch den Raum, und beim Tanzen werden Schilder geschwenkt: „Mietwucher“ steht darauf.

Fette-Mieten-Partys in Berlin

Ungefähr so verläuft eine typische Wohnungsbesichtigungsrallye, auch Fette-Mieten-Party genannt (siehe MieterEcho Nr. 342/September 2010). Den ahnungslosen Wohnungssuchenden werden Zettel zugesteckt, um ihnen die unerwartete Feier zu erklären. Jemand öffnet ein Fenster und hängt ein Transparent nach draußen, sodass es von der Straße sichtbar ist. „Wohnraum für alle“

steht beispielsweise darauf, bei einer schicken Dachgeschosswohnung vielleicht auch „Luxus für alle“. Je nach dem, ob der Makler gelassen reagiert oder sehr verärgert ist, ob er sich zu einer Diskussion über steigende Mieten hinreißen lässt oder sofort beginnt, Hausverbote auszusprechen, kann die Party sehr kurz ausfallen oder auch einen Augenblick länger dauern. Greift er zum Telefon, um die Polizei zu rufen, bleibt den Tanzenden nicht mehr viel Zeit, denn eine solche Konfrontation möchten sie in der Regel vermeiden.

Ärger über hohe Mieten

„Politik kann auch Spaß machen“, scheint der Grundgedanke hinter den Mieten-Partys zu sein. Warum den Ärger über steigende Mieten in sich hinein fressen, wenn man stattdessen mit einer ungewöhnlichen Party hohe Mieten öffentlich thematisieren kann? Die Gruppe, die in Berlin die „Wohnungsbesichtigungsrallies“ organisiert, hat meist eine Videokamera dabei. Der Tanz und die Gespräche mit den Maklern werden zu dokumentarischen Kurzfilmchen verarbeitet und anschließend ins Internet gestellt. Längst ist auch die Presse auf die Mieten-Partys aufmerksam geworden. Die Gruppe weist immer wieder auf Möglichkeiten der



Behörden hin, überhöhte Mieten zu bekämpfen. Eine Miete, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann in Zusammenhang mit der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Damit sich jedoch Mieter/innen auf diesen Paragraphen überhaupt berufen können, muss erst ein Mangel an Wohnraum festgestellt sein.

Mär vom entspannten Wohnungsmarkt

Fest steht, dass die stupiden Wiederholungen der Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD), in Berlin gebe es quasi unerschöpflichen Wohnungsleerstand, jede Aussicht auf eine Feststellung von

überhöhten Mieten oder gar von Mietwucher zunichte machen. Obwohl der Berliner Wohnungsbestand stagniert und wahrscheinlich sogar schrumpft, steigt die Nachfrage nach Wohnungen kontinuierlich an. Die Einwohnerzahl Berlins wächst, gleichzeitig sinkt die Haushaltsgröße. So werden jährlich rund 20.000 Wohnungen mehr nachgefragt. Wie diese steigende Nachfrage bewältigt werden soll, weiß wohl nur die Senatorin selbst. Die jedenfalls bleibt standhaft bei ihrer Aussage, es würden 100.000 Wohnungen in Berlin leer stehen. Und angesichts dieser amtlichen Aussage ist die Chance, vor Gericht eine wohnungsbezogene Zwangslage bescheinigt zu bekommen, gleich Null.

Weitere Infos:

www.wohnungsbesichtigungsrallye.blogspot.de

(Über Fette-Mieten-Partys in Hamburg berichtete das MieterEcho in Nr. 342/ September 2010)

Überhöhte Miete und Mietwucher:

www.bmgev.de/beratung/mietpreiseueberpruefung

www.bmgev.de/mietrecht/tipps/m/1mietpreiseueberhoehung.html

Leerstand zu Wohnraum

Avanti – Projekt undogmatische Linke

Proteste gegen die Wohnungspolitik in Hamburg

Ein Bündnis aus über 100 Initiativen, Gruppen und Organisationen mobilisierte für den 23. Oktober zu einer Demonstration unter dem Motto „Leerstand zu Wohnraum“ in Hamburg. Sie richtete sich gegen die stetig steigenden Mieten bei gleichzeitigem Leerstand von mehr als 1,2 Millionen qm Bürofläche und gegen die Wohnungspolitik des schwarz-grünen Senats. Dem Aufruf folgten über 5.000 Menschen.



Temporäre Hausbesetzung in der Feldstraße auf St. Pauli während der Demonstration gegen die Hamburger Wohnungspolitik am 23. Oktober 2010.

Bereits Monate zuvor hatten sich verschiedene Initiativen und Aktive im Netzwerk „Recht auf Stadt“ organisiert und traten seither immer wieder durch spektakuläre Aktionen in Erscheinung, beispielsweise durch Fette-Mieten-Partys bei Wohnungsbesichtigungen (siehe MieterEcho Nr. 342/ September 2010).

Einige Tage vor der Demonstration, am 16. Oktober, war im Schanzenviertel ein fast komplett leer stehendes, neu saniertes Haus für mehrere Stunden besetzt worden. Obwohl es sich lediglich um eine eher symbolische Aktion handelte, setzte die Polizei auf der Straße gegen die ca. 300 Unterstüt-

zer/innen Wasserwerfer ein. Die Aktion erzeugte eine beachtliche Resonanz in den Medien. Und auch nicht nur die derzeit oppositionelle SPD, sondern paradoxerweise auch die in Hamburg mitregierenden Grünen äußerten Verständnis für die Hausbesetzung. Am Tag der Demonstration selbst füllte sich der Ort der Auftaktkundgebung auf dem Universitätsgelände bei schönstem Wetter schnell mit mehreren tausend Menschen. Das veranstaltende Bündnis „Leerstand zu Wohnraum“ wies darauf hin, dass in Hamburg bei wachsender Einwohnerzahl immer weniger bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehe. Während man für Wohnungen



Das Hamburger Bündnis aus über 100 Initiativen, Gruppen und Organisationen fordert ein „Recht auf Wohnraum“ und die Legalisierung der Besetzungen leer stehender Gebäude.

bei Neuvermietungen durchschnittlich mehr als 10 Euro/qm zahle, stünden Wohn- und vor allem Büroflächen leer, was die Gebäudeeigentümer auch noch steuerlich als Verlust absetzen könnten. Als Symbol dieser völlig verfehlten Baupolitik stellte das Bündnis den 2007 fertig gestellten Astra-Turm im Stadtteil St. Pauli heraus, dessen Gesamtnutzfläche von 11.300 Quadratmetern zu fast 70% leer steht. Dort endete auch die Demonstration.

Bündnis fordert „Recht auf Wohnraum“

Gegen die unhaltbaren Zustände forderte das Bündnis ein „Recht auf Wohnraum“ und die Legalisierung der Besetzungen leer stehender Gebäude – eine nach deutschem Recht weitgehende Forderung. Entlang der

Demonstrationsroute kam es zu einer temporären Hausbesetzung und mehreren spektakulären Transparentaktionen auf Hausdächern, die großen Beifall sowohl bei den Demonstrationsteilnehmer/innen als auch bei den Anwohner/innen ernteten.

Der im Bündnis vertretene Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ stellte sein Programm zur sofortigen Umwandlung von geeigneten leer stehenden Büroflächen zu Wohnraum vor. Auf diese Weise könnte kurzfristig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Außerdem forderte „Mieter helfen Mietern“ dazu auf, leer stehenden Wohnraum zu melden, um juristisch dagegen vorgehen zu können.

Bemerkenswert war die Vielfältigkeit der an der Demonstration beteiligten Gruppen.

Beispielhaft seien die etwa 50 Flüchtlinge aus dem Lager Horst in Mecklenburg-Vorpommern genannt, die sich gegen ihre menschenunwürdige Unterbringung in Lagern wehren, oder die Gewerkschafter/innen von ver.di, deren Hamburger Vorsitzender Wolfgang Rose ebenfalls zur Demonstration aufgerufen hatte. Auch zur Demonstration gekommen waren etwa 100 Unterstützer/innen des Altonaer Museums, welches den Sparbeschlüssen des schwarz-grünen Senats zum Opfer fallen soll. Sie schlossen sich direkt nach einer Demonstration für den Erhalt des Museums der Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ an.

Weitere Mietsteigerungen befürchtet

Während der Demonstration waren zahlreiche selbst gemachte Sprechblasenschilder und viele Transparente zu sehen. Eine Blaskapelle begleitete den Demonstrationzug und die in Schaumstoff gehüllte Performance-Gruppe Schwabinggrad-Ballett trat am Ende vor dem abgesperrten Vorplatz des Astra-Turms auf.

Diesen privatisierten Vorplatz des Astra-Turms hatte die für Hamburger Verhältnisse zunächst sehr zurückhaltend auftretende Polizei abgesperrt. Dort kam es zu ersten Schubereien und Übergriffen gegen einige Demonstrant/innen. Einen sehr bitteren Nachgeschmack hinterließ ein Polizeieinsatz auf der Reeperbahn, der im Anschluss an die Demonstration stattfand. Mehrere Personen wurden mit dem Vorwurf, eine Spontandemonstration durchgeführt zu haben, eingekesselt, während die Presse nicht an den Ort des Geschehens durfte. Zumindest die Tageszeitung taz prüft nach eigenen Angaben derzeit, ob sie wegen Behinderung eine Fortsetzungsfeststellungsklage beim Verwaltungsgericht einreicht.

Das Thema Mieten gewinnt durch Vorhaben der Regierung zunehmend Brisanz: Die derzeit diskutierte Umlage der energetischen Sanierung auf Mieter/innen (siehe Seite 22) soll laut Hamburger Morgenpost Mietsteigerungen von durchschnittlich 100 Euro in Hamburg mit sich bringen – was sich gerade in den unteren Einkommensschichten kaum jemand leisten kann.

Weitere Infos:

www.rechtaufstadt.net (Hamburg)

www.mietenstopp.blogspot.de (Berlin)

www.avanti-projekt.de

Schlechtes Klima für Mieter/innen

Jutta Blume

Für das Energiekonzept der Bundesregierung ist eine Änderung des Mietrechts im Gespräch

Den Wünschen der Bundesregierung zufolge sollen zukünftig doppelt so viele Wohngebäude energetisch modernisiert werden wie bisher. Strittig ist, wer die Kosten für Wärmedämmungen und neue Heizungen übernehmen soll. Diskutiert wird eine Änderung des Mietrechts und eine höhere Belastung der Mieter/innen.



Etwa 1% der Gebäude in der Bundesrepublik wird gegenwärtig pro Jahr energetisch saniert. Nun soll die Sanierungsrate auf 2% erhöht werden. Die Bundesregierung stellt eine schnelle Refinanzierung der Sanierungsinvestition über die Mieten in Aussicht, die bei den Hauseigentümern als zusätzlicher Anreiz wirken soll.

„Mit dem Ziel, verstärkt Energieeffizienzpotenziale im Gebäudebereich zu heben, wird die Bundesregierung das Mietrecht ausgewogen novellieren und für energetische Sanierungen

investitionsfreundlicher gestalten. Es ist deshalb auch zu überprüfen, ob und wie auch die Vergleichsmietenregelung geändert werden kann, um Fehlanreize für die Sanierung von

Gebäuden zu vermeiden.“ So steht es im Ende September vom Bundeskabinett verabschiedeten Energiekonzept.

Zurzeit wird etwa 1% des Gebäudebestands der Republik jährlich energetisch saniert. Diese Sanierungsrate soll auf 2% erhöht werden, ohne dass es einen Zwang zur energetischen Sanierung geben soll. Um Hauseigentümer dazu zu bewegen, ihre Gebäude energetisch zu sanieren, sind also andere wirtschaftliche Anreize als bisher nötig. Die Regierung spricht davon, ein Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“ bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufzulegen. Gleichzeitig kürzt die Regierung aber das bislang mit 1,4 Milliarden Euro ausgestattete Programm „Energieeffizient sanieren“ auf 436 Millionen im Jahr 2011. Zusätzlich sollen 500 Millionen Euro aus dem Energie- und Klimafonds kommen, in den die Betreiber der Atomkraftwerke künftig als Gegenleistung für die verlängerten Laufzeiten einzahlen sollen.

Energetische Sanierung nicht „warmmietenneutral“

Eine Verdoppelung der Sanierungsquote dürfte mit dieser zum Teil noch unsicheren Finanzierung kaum erreicht werden. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet mit 5 Milliarden Euro, die jährlich nötig wären, um die Sanierungsziele der Regierung zu erreichen. Da Fördermittel den Hauseigentümern bisher offenbar keinen ausreichenden Anreiz geboten haben, soll nun Aussicht auf eine schnelle Refinanzierung der Investition über die Mieten wirken. Bundeskanzlerin Merkel spricht in diesem Zusammenhang von einer „fairen Verteilung der Lasten“. Vermieter und Mieter/innen profitieren aber nicht gleichermaßen. Die Deutsche Energieagentur (Dena) rechnet vor, dass höhere Kaltmieten durch die Heizkostenersparnis aufgewogen werden, wenn sich der Energiebedarf um 70% reduziert. Diese 70% sind nach Einschätzung von Claus Michelsen vom Institut für Wirtschaftsforschung Halle aber eher Zukunftsmusik. Er hat die Energieverbrauchsdaten der letzten 15 Jahre von rund 160.000 Wohngebäuden ausgewertet und kommt zu dem Schluss, dass die Sanierungspotenziale überschätzt werden. Bei den untersuchten Gründerzeitbauten lag der Energiebedarf nach der Modernisierung im Schnitt nur 10% unter dem Ausgangswert. Wohnbauten aus den 50er und 60er Jahren schnitten mit 27% Energieersparnis etwas besser ab. Allerdings liege der Ausgangsverbrauch im unsanierten Zustand mit 160 KWh/qm deutlich unter dem von der



Dena angenommenen Wert von rund 250 KWh/qm, so Michelsen.

Die Ergebnisse des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle bedeuten nicht, dass keine höheren Energiestandards möglich wären, aber sie zeigen, was unter den wirtschaftlichen Bedingungen der letzten 15 Jahre realisiert wurde. Eine höhere Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete könnte das Bild daher durchaus verändern.

Modernisierungsumlage höher als 11%

Bis jetzt können 11% der Modernisierungskosten auf die Miete aufgeschlagen werden. Die Regierung erwägt nun, diesen Betrag zu erhöhen. Das hieße, dass sich die Sanierung für die Vermieter in weniger als neun Jahren amortisieren würde. Um welchen Prozentsatz die Regierung die Umlage der Sanierungskosten erhöhen möchte, ist noch nicht bekannt, ebenso wenig, ob dies lediglich Kosten der energetischen Sanierung oder auch sonstige Modernisierungskosten betreffen wird. In der Praxis werden eine Wärmedämmung und der Einbau einer neuen Heizung oft mit anderen Modernisierungsmaßnahmen verbunden, die ebenfalls mietsteigernd wirken. Zu den Maßnahmen der energetischen Modernisierung würden Photovoltaikanlagen auf dem Dach zählen, da diese die Energiebilanz eines Hauses senken. Mieter/innen haben keinen direkten Vorteil dadurch, aber die Investitionskosten könnten künftig trotzdem auf die Miete umgelegt werden.

Der Eigentümerverband Haus und Grund fordert außerdem, die Möglichkeit von Mietminderungen wegen energetischer Sanierungen auszuschließen. Baulärm, Dreck und andere Beeinträchtigungen, die mit einer Wärmedämmung und der Installation moderner Heizungsanlagen zusammenhängen, müssten die Mieter/innen demnach einfach hinnehmen. Die CDU schlägt vor, dass bei energetischer Modernisierung 3 Monate lang nicht die Miete gemindert werden darf.

Dass die energetische Modernisierung schon nach heutigem Recht als ein Mittel dienen kann, alteingesessene Mieter/innen zu verdrängen, zeigt ein Beispiel aus Kreuzberg, über das die taz am 7. Oktober berichtete. Nach einer umfassenden Modernisierung und Wärmedämmung soll der Zeitung zufolge die Miete in den betreffenden Häusern um bis zu 82% steigen. Falls der Vermieter mit seinen Forderungen vor Gericht durchkommt, wären wohl nicht wenige Mieter/innen zum Auszug gezwungen.

Untermiete oder Gebrauchsüberlassung

Tipps für Mieter/innen, die untervermieten möchten

Christiane Hollander

Es ist eines der Top-Themen in der mietrechtlichen Beratung: die Untermiete. Mieter/innen wollen gemeinsam wohnen, um Miete zu sparen, oder einfach aus Spaß an der Gemeinschaft. Daraus entstehen das Mietverhältnis betreffende Fragen. Im BGB finden sich zum Thema Untermiete zwei Paragraphen: § 540 BGB gilt für alle Mietverträge, also auch für Gewerberaum. Er verbietet Mieter/innen eine Untervermietung, wenn sie keine Erlaubnis einholen, und er gibt ihnen das Recht zu kündigen, wenn diese Erlaubnis verweigert wird. § 553 BGB gibt Mieter/innen von Wohnraum das Recht, in bestimmten Fällen eine Erlaubnis vom Vermieter verlangen zu können.



Untermiete ist ein Dauerthema in mietrechtlichen Beratungen.

Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Bei der Untermiete gilt, dass nur ein Teil des Wohnraums Dritten überlassen werden darf, z. B. wenn eine Wohnung mehrere Zimmer hat und eines der Zimmer an eine weitere Person vermietet werden soll. Soll die gesamte Wohnung überlassen werden, ist die Frage nach der sogenannten Sachherrschaft über die Wohnung wichtig, denn diese Sachherrschaft müssen die Hauptmieter/innen behalten. Dies gilt auch bei einer Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige oder Lebensgefährte/innen. Wer die gesamte Familienwohnung z. B. seinen Kindern überlassen will, hat keinen

Anspruch darauf, die Erlaubnis zu bekommen. Nicht nötig ist für die Sachherrschaft, dass die Hauptmieter/innen ständig in der Wohnung leben. Die meisten Gerichte akzeptieren eine Sachherrschaft, wenn die Mieter/innen sich an den Wochenenden in der Wohnung aufhalten. Der BGH hat entschieden, dass sich der sogenannte Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung befinden muss (BGH, Urt. v. 23. November 2005, AZ: VIII ZR 4/05). Auch ein Auslandsaufenthalt für eine begrenzte Zeit und somit eine längere Abwesenheit kann noch als Teilvermietung der Wohnung angesehen werden. Dabei sehen sich die Gerichte den jeweiligen Einzelfall und den Wohnungsmarkt genau an. In größeren Städten wie Berlin und Hamburg wird eher eine längere

Abwesenheit als Anspruchsgrundlage akzeptiert als in kleineren Gemeinden. In Berlin wurde sogar bei einem 2-jährigen Auslandsaufenthalt ein Anspruch bejaht (LG Berlin, Urt. v. 14. Januar 1986, AZ: 65 S 152/85 und Urt. v. 4. Dezember 2006, AZ: 67 S 425/05). Aber Vorsicht: Wenn Hauptmieter/innen an ihrem Aufenthaltsort überhaupt nicht erreichbar sind, wird ein diesbezüglicher Anspruch nicht zugebilligt (LG Berlin, 6. Juli 1982, AZ: 63 S 250/82). Das ist logisch, denn so können Hauptmieter/innen nicht die Verantwortung für die Wohnung tragen, sondern geben diese an Dritte ab. Wenn die Wohnung ganz aufgegeben wurde, ist ein Anspruch auf Untermieterlaubnis nicht gegeben. Dies gilt auch dann, wenn der Hauptmieter den Untermieter gelegentlich besucht und bei ihm übernachtet (LG Berlin, Urt. v. 30. Mai 1991, AZ: 62 S 17/91). Zum Wohnen gehört auch nicht die Nutzung eines Arbeitszimmers in der Wohnung oder das Lagern von Möbeln (LG Cottbus, Urt. v. 30. August 1994, 4 S 99/94). In der Beratung wird häufig die Frage gestellt, ob die Hauptmieter/innen in der Wohnung ihren Hauptwohnsitz gemeldet haben müssen. Die Antwort lautet: nein. Die Meldepflicht ist eine verwaltungsrechtliche Vorschrift und hat nichts mit dem Mietrecht zu tun. Die polizeiliche Meldung des Hauptwohnsitzes kann allenfalls ein Indiz sein, wo die Person wirklich wohnt.

Fremde oder Freunde

Bei einer Eigenbedarfskündigung gilt eine Nichte des Vermieters als eine Familienangehörige. Wer glaubt, dieses Recht stünde auch Mieter/innen zu, irrt. Lediglich die Ehegatten und Kinder sind Verwandte im engeren Sinne und benötigen keine Erlaubnis des Vermieters, um mit in der Wohnung zu leben. Außerdem sind noch Hauspersonal und Pflegepersonen von der Genehmigung des Vermieters befreit (BayObLG, Urt. v. 6. Oktober 1997, AZ: RE 2/96).

Bei der Aufnahme der Eltern ist ungeklärt, ob dies erlaubnispflichtig ist. Entscheidend ist im Einzelfall, wie groß die Wohnung ist und ob ein Bedarf besteht.

Besonders mieterfeindlich geht es bei der Aufnahme von Lebensgefährten/innen in die Wohnung zu: Sie bedarf der Erlaubnis des Vermieters (BGH, Urt. v. 5. November 2003, AZ: VIII ZR 371/02). Darauf haben Mieter/innen zwar einen Anspruch, aber dass erst eine Erlaubnis eingeholt werden muss, ist diskriminierend. Da verwundert es auch nicht, dass Geschwister von Mieter/innen nicht zu deren engen Verwandten gehören sollen.

Eine häufige Frage aus der Beratung lautet: „Kann ich einen Untermieter nicht als Besucher für drei Monate in der Wohnung aufnehmen?“ Hier lautet die Antwort: nein. Untermieter/innen zahlen Miete und haben das Recht, den gemieteten Raum zu nutzen.

Sie haben Ansprüche, die auch den Vermieter betreffen. Besucher/innen haben diese Rechte nicht und zwar unabhängig von der Aufenthaltsdauer in der Wohnung.

Berechtigtes Interesse

Für einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung müssen Mieter/innen ein berechtigtes Interesse haben, das erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist. Wann ein berechtigtes Interesse vorliegt, wurde von Gerichten entschieden. Der BGH hat 1984 in einer Grundsatzentscheidung vom 3. Oktober 1984 (AZ: VIII ARZ 2/84) umfassende Kriterien entwickelt. Jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das – egal ob persönlich oder wirtschaftlich – mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht, ist als berechtigt anzusehen. Persönliche Interessen können vielfältig sein: die Aufnahme von Verwandten, die Aufnahme des/r Lebenspartner/in, der Wunsch, ein Kind gemeinsam groß zu ziehen oder mit einer zweiten/dritten Person gemeinsam zu leben, und insbesondere bei älteren Menschen die Angst vor Vereinsamung. Wirtschaftliche Interessen sind z. B. der Wunsch nach Einschränkung der Berufstätigkeit, Arbeitslosigkeit, Auszug eines Mitglieds der Wohngemeinschaft (WG) oder die Aufforderung des Jobcenters zur Senkung der Mietkosten. In den letzten Jahren ist ein weiteres Interesse hinzugekommen: Mieter/innen müssen sich häufig berufsbedingt für einen gewissen Zeitraum in einer anderen Stadt oder im Ausland aufhalten. In größeren Städten ist dieses Interesse bei einem Aufenthalt von einem Jahr als unproblematisch angesehen worden (in Berlin sogar zwei Jahre, s. o.), wenn die Mieter/innen zeitweise die Wohnung wieder aufsuchen und nicht im Dschungel verschwinden.

Planung gilt nicht

Erst nach Abschluss des Mietvertrags darf der Grund für die Untervermietung entstanden sein. Wer also schon bei Abschluss des Vertrags eine WG plant und dies dem Vermieter verheimlicht, um den Vertrag abschließen zu können, steht ohne Anspruch auf Untervermietung da. Beispiel: Weil gern an Paare vermietet wird, wird der Mietvertrag zusammen mit der Verlobten abgeschlossen, aber tatsächlich steht vor Abschluss des Vertrags fest, dass ein Freund mit einziehen soll. Bei einem wirtschaftlichen Interesse müssen die Hauptmieter/innen die Gründe benennen, warum und wie sich die finanzielle Situation



Untermieter/innen sind keine Besucher/innen, selbst wenn sie nur drei Monate in der Wohnung bleiben. Sie zahlen Miete und haben somit das Recht, den gemieteten Raum zu nutzen. Daraus ergeben sich auch Ansprüche gegenüber dem Vermieter.

verändert hat. Beispiele: Wegfall des Arbeitsplatzes und Verringerung der Bezüge, Eintritt in die Rente oder, etwa bei Studierenden, eine (prüfungsbedingte) Mehrbelastung, die weiteres Jobben verhindern.

Ablehnungsgründe

Erster Grund: der Untermieter als unzumutbares Wesen

Es gibt Menschen, die als nicht wohnfähig gelten, weil sie angeblich die Mitmieter/innen bedrohen und belästigen oder so laut sind, dass sich die anderen Mieter/innen im Haus gestört fühlen. Hat ein Vermieter Kenntnis von solchen Vorwürfen, darf die Erlaubnis zur Untervermietung abgelehnt werden. Kein Grund spielt die Solvenz der Untermieter/innen (LG Berlin, Urt. v. 15. Januar 2002, AZ: 65 S 559/00), denn schließlich bleiben ausschließlich die Hauptmieter/innen in der Haftung gegenüber den Vermietern. Leider ist es immer noch an der Tagesordnung, dass Menschen wegen ihrer Hautfarbe, ihrer Nationalität oder ihrer Religionszugehörigkeit abgelehnt werden. In diesem Fall sind sich die Gerichte einig: Dieses Argument gilt nicht!

Zweiter Grund: Überbelegung

In Sachen Überbelegung gilt die Faustregel: ein Zimmer pro Person oder 10 qm Wohnraum für Familienangehörige. In Berlin sind darüber hinaus Mindestwohnflächen im Wohnungsaufsichtsgesetz genannt: 9 qm für Erwachsene und 6 qm für Kinder unter 6 Jahren (§ 7 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz). Diese Größen sind nicht bindend, sie werden aber in die Entscheidung darüber, ob eine Überbelegung zutrifft, einbezogen (LG Berlin, Urt. v. 26. März 1990, AZ: 61 S 483,89).

Namen nennen

Das Schreiben mit der Bitte um Erlaubnis zur Untervermietung muss den Namen, den Beruf und das Geburtsdatum des Untermieters oder der Untermieterin enthalten. Anhand der Angaben zur Person des/r Untermieters/in kann der Vermieter prüfen, ob diese/r als Randalierer/in bekannt ist oder ein sonstiger Grund für die Versagung der Untermieterlaubnis vorliegt. Weiterhin sind im Anforderungsschreiben sämtliche Gründe zu offenbaren, warum die Erlaubnis zu erteilen ist. Es muss z. B. bei einem wirtschaftlichen Interesse die finanzielle Situation dargelegt werden. Bei persönlichen Gründen müssen theoretisch sämtliche Einzelheiten aus der Privatsphäre mitgeteilt werden, damit der Vermieter die Motive zur



Grundsätzlich gilt bei Überbelegung folgende Faustregel: 1 Zimmer pro Person oder 10 qm Wohnraum für Familienangehörige.

Untervermietung nachvollziehen kann. Selbstverständlich ist auch zu erläutern, dass und warum diese Umstände erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sind.

Tipp: Die Untermieterlaubnis sollte immer schriftlich und unter Fristsetzung angefordert werden. Außerdem sollte sichergestellt sein, dass der Vermieter das Schreiben tatsächlich erhält, sei es per Einschreiben oder per Boten. Boten können auch Freund/innen oder Bekannte sein.

Mieterhöhung

In § 553 Abs. 2 BGB ist geregelt, dass die Vermieter die Untermieterlaubnis von einer „angemessenen“ Mieterhöhung abhängig machen können. Allerdings gilt diese Voraussetzung nur dann, wenn die Untervermietung nur mit einer Mieterhöhung zumutbar ist. Einfach ist dies im Sozialen Wohnungsbau: Nach § 26 Neubaumietenverordnung (NMV) ist geregelt, dass ein monatlicher Zuschlag von 2,50 Euro bei Vermietung an eine Person und 5 Euro bei Vermietung an zwei oder mehr Personen verlangt werden darf (§ 26 Abs. 3 NMV). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen dürfte allein die Inklusivmiete (wenn Betriebskosten in der Miete enthalten sind) eine Rolle spielen und zu einer Erhöhung der Miete führen können. In der Literatur wird zwar zum Teil von einer Honorierung der „Gebrauchererweiterung“ der Mietsache durch eine weitere Person ausgegangen, aber eine Erweiterung der Nutzung ist für den Vermieter

durchaus zumutbar, da bestimmte Personengruppen (s. o.) schließlich keiner Erlaubnis bedürfen. Und tatsächlich hält auch der Gesetzgeber dies ohne Mieterhöhung für zumutbar. Anders ist es, wenn in der Miete Wasser, Müll und andere Kosten enthalten sind, die durch Verbrauch entstehen. Davon zu unterscheiden sind Kosten, die von der Anzahl der Mieter/innen im Haus unabhängig sind wie z. B. die Grundsteuer oder Versicherungen. Wenn mit dem Einzug einer weiteren Person die Betriebskosten in der Miete steigen und der Vermieter zusätzliche Kosten hat, ist die Zumutbarkeitsgrenze erreicht und eine Mieterhöhung zulässig.

Vertragliches

In den meisten Mietverträgen ist nur die o. g. gesetzliche Regelung wiedergegeben. Es kann aber auch eine generelle Untermieterlaubnis vereinbart worden sein. Dann sind die Mieter/innen lediglich verpflichtet, die Namen der Untermieter/innen zu nennen. In § 553 Abs. 3 BGB ist geregelt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Dazu gehört die Klausel: „Die Wohnung darf nur von einer Person bewohnt werden.“ Auch können Vermieter nicht bestimmte Personengruppen ausschließen. Interessant sind in diesem Zusammenhang Wohnprojekte, die unter bestimmten Voraussetzungen zustande gekommen sind, wie z. B. autofreies Wohnen. Eine Klausel in den Mietverträgen, dass nur Untermieter/innen aufgenommen



Liegt eine unberechtigte Untervermietung vor, z. B. weil kein/e Hauptmieter/in mehr in der Wohnung wohnt, haben Vermieter nach einer Abmahnung das Recht zur fristlosen Kündigung.

werden dürfen, die auf ein Auto verzichten, ist unwirksam und stellt lediglich eine freiwillige Selbstverpflichtung dar.

Kündigungsrecht des Mieters

In § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist geregelt, dass Mieter/innen das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist (drei Monate) eingeräumt wird, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert, sofern nicht in der Person des Untermieters/der Untermieterin ein Versagungsgrund (s. o.) vorliegt. Außerdem gilt: Auch wenn Mieter/innen keinen allgemeinen Anspruch auf Untermieterlaubnis haben, können sie kündigen, wenn der Vermieter diesen Anspruch generell ablehnt. Seit der Mietrechtsreform haben Mieter/innen aber ohnehin eine Kündigungsfrist von drei Monaten und Gründe müssen sie nicht angeben. Daher ist diese Kündigungsmöglichkeit in der Praxis kaum noch relevant. Anders ist es nur bei Verträgen mit (befristetem) Kündigungsausschluss: Wenn z. B. in einem Vertrag vereinbart ist, dass bis zum 31.12.2013 nicht gekündigt werden darf, kann aufgrund einer verweigten Untervermietungserlaubnis eine vorzeitige Kündigung möglich sein.

Kündigungsrecht des Vermieters

Vermieter haben nicht nur einen Anspruch auf die Unterlassung der Gebrauchsüberlassung

der Wohnung, sondern auch ein Kündigungsrecht. Auf eine unberechtigte Untervermietung, weil z. B. keine Hauptmieter/innen mehr dort wohnen und die Wohnung vollständig an Dritte überlassen wurde, darf nach einer Abmahnung fristlos gekündigt werden. Etwas anders liegt der Fall, wenn eigentlich ein Anspruch auf eine Untermieterlaubnis bestehen würde, die Hauptmieter/innen aber „vergessen“ haben dies zu beantragen oder der Vermieter nicht auf ein Schreiben reagiert hat. Hier ist eine fristlose Kündigung auch nach einer Abmahnung ausgeschlossen, wenn schnell das erforderliche Anspruchsschreiben an den Vermieter geschickt wird. Allerdings bleibt noch die Möglichkeit einer fristgemäßen Kündigung bestehen, da unter Umständen ein fortwährender Vertragsverstoß vorliegt und dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, das Vertragsverhältnis fortzusetzen. Über die Rechtmäßigkeit einer solchen Kündigung gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Letztlich kommt es immer auf den Einzelfall an. Haben z. B. Mieter/innen alles Erforderliche getan, um eine Erlaubnis zu bekommen, und scheitert es an dem Schweigen des Vermieters, kann sicher kein grober Vertragsverstoß unterstellt werden. Gleiches gilt, wenn die Wohnung an eine WG vermietet wurde und ein Untermieterwechsel schon häufig ohne Probleme vorgekommen ist. Tipp: Die Erlaubnis zur Untervermietung ist ein einklagbarer Anspruch.

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, sollten Mieter/innen bei Versagung oder Schweigen des Vermieters nicht zögern und die Gerichte bemühen. Mit dem Einreichen der Klage dürfte eine Kündigung des Vermieters vom Tisch sein. Dies gilt selbstverständlich nur, wenn der Anspruch auf Untermieterlaubnis vorliegt.

Fazit

Es bleibt die Frage nach dem Sinn der Gesetzgebung zur Untervermietung. Warum können Mieter/innen nicht selbst entscheiden, wie und mit wem sie in ihren Mieträumen leben wollen? Auf der einen Seite wird der Schutz der Mietwohnung in den Verfassungsrang gehoben und auf der anderen Seite müssen Mieter/innen erst brav nachfragen, wen sie aufnehmen dürfen. Das ist eigentlich schon eine Zumutung. Nun kann man natürlich den Schutz der Vermieter dagegen stellen. Aber: Eigentlich müssen Vermieter häufig sowieso die Erlaubnis erteilen und ihre Freude, über die Lebensweise der Mieter/innen zu entscheiden, dürfte sich in Grenzen halten. Darüber hinaus kann ein Vermieter immer noch auf Unterlassung klagen, falls es eine Überbelegung gibt oder ein Störenfried einzieht. Das Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen spielt eine eher untergeordnete Rolle, seit die Mieter/innen mit Ausnahme von Verträgen mit Kündigungsausschluss eine generelle Kündigungsfrist von drei Monaten haben.

Zahlung der Barkaution auf insolvenzfestes Konto

Der Mieter darf die Zahlung der Kautions an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen.

**BGH, Urteil vom 13.10.2010
AZ: VIII ZR 98/10**

Die Mieter hatten seit März 2007 auf einem Gutshof eine Wohnung sowie Stallungen mit angrenzendem Weideland durch zwei gesonderte Mietverträge gemietet. Der Mietvertrag über die Stallungen enthält keine Vereinbarung zur Zahlung einer Mietsicherheit, der Mietvertrag über Wohnraum enthält folgende Regelung: „Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkaution in Höhe von 2.000 Euro auf ein Mietkautionskonto – Übergabe an den Vermieter beim Einzug. Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in 3 Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden folgenden Raten mit der zweiten und dritten Miete.“

Die Mieter zahlten die vereinbarte Kautions nicht. Im April 2008 forderten die Vermieter die Mieter zur Zahlung der Kautions auf. Die Mieter zahlten nicht und baten die Vermieter, ihnen ein gesondertes und den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mietkautionskonto zu benennen. Sie kündigten an, die Kautions unverzüglich auf dieses Konto zu überweisen. Die Vermieter hingegen waren der Auffassung, die Kautions sei ihnen bar zu überlassen und deshalb müssten sie den Mietern nicht bereits vorab ein Mietkautionskonto mitteilen.

Da die Mieter die Kautions nicht zahlten, kündigten die Vermieter im Juni 2008 das gesamte Mietverhältnis wegen der nicht geleisteten Mietkaution. Mit der Klage verlangten sie die Räumung des Gutshofs und der Stallungen sowie die Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter abgewiesen. Mit ihrer Berufung waren die

Vermieter erfolgreich. Das Berufungsgericht begründete seine Entscheidung damit, dass die Mieter nach der mietvertraglichen Vereinbarung „Übergabe bei Einzug“ dazu verpflichtet gewesen seien, die Kautions entweder in bar zu entrichten oder ein von ihnen selbst eingerichtetes Mietkautionskonto, z. B. ein Kautionsparbuch, zu übergeben. Zur vorherigen Benennung eines insolvenzfesten Mietkautionskontos seien die Vermieter nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet gewesen, vielmehr könnten die Mieter nach Kautionsleistung den Nachweis über deren insolvenzfeste Anlage verlangen. Das Berufungsgericht hatte die Revision gegen das Urteil zugelassen. Die



Mieter/innen können vor der Zahlung der Kautions die Nennung eines insolvenzfesten Kontos vom Vermieter einfordern.

Revision der Mieter führte zur Aufhebung des Urteils des Landgerichts und zur Abweisung der Klage der Vermieter durch den BGH.

Der BGH vertrat die Ansicht, ein Mieter dürfe die Zahlung der Mietkaution davon abhängig machen, dass ihm der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benenne. Gemäß § 551 Abs. 3 BGB müsse ein Vermieter eine ihm

überlassene Mietsicherheit – unabhängig von der gegebenenfalls vereinbarten Anlageform – getrennt von seinem Vermögen anlegen. Sinn und Zweck der Regelung sei es, die Kautions vom Vermögen des Vermieters zu trennen und sie vor dem Zugriff von dessen Gläubigern zu schützen. Nach Ansicht des BGH besteht kein Grund dafür, dem Mieter diesen vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht bereits von vornherein zu gewähren. Es entstünde eine Lücke, wenn der Mieter die Kautions dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen müsse. Der Mieter müsste dann im Interesse seiner eigenen Absicherung nachträglich einen Nachweis der gesetzeskonformen Anlage der Kautions verlangen und diesen Anspruch gegebenenfalls durch Ausübung des Zurückbehaltungsrechts an der laufenden Miete oder durch eine Klage durchsetzen. Für einen solchen „Umweg“ gibt es nach Auffassung des BGH keinen sachlichen Grund. Aus den genannten Gründen waren die Mieter bis zur Benennung eines insolvenzfesten Kontos nicht zur Zahlung der Kautions verpflichtet und haben ihre Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verletzt. Die Kündigung des Mietverhältnisses war daher unwirksam.

Anbietenpflicht des Vermieters bei Eigenbedarfskündigung

Eine ursprünglich berechnete Eigenbedarfskündigung wird unwirksam, wenn der Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist dem gekündigten Mieter eine weitere frei werdende Wohnung nicht anbietet und diese anderweitig vermietet.

**BGH, Urteil vom 13.10.2010
AZ: VIII ZR 78/10**

Der Vermieter hatte die Wohnung des Mieters – ein 1-Zimmer-Appartement mit einer Größe von 45 qm – wegen Eigenbedarfs gekündigt, da seine Tochter mit Eintritt in die Volljährigkeit einen eigenen Hausstand gründen wollte. Zur derzeitigen Wohnraumsituation der Tochter hatte der Vermieter in seiner Kündigung keine weiteren Aussagen getroffen. Vor Ablauf der Kündigungsfrist wurde im ersten Stock des selben Hauses eine weitere Mietwohnung,

eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 60 qm, frei. Diese Wohnung wurde anderweitig neu vermietet, ohne dass sie dem Mieter angeboten wurde.

Nachdem der Mieter nicht auszog, klagte der Vermieter auf Räumung und Herausgabe der 1-Zimmer-Wohnung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht hob auf die vom Vermieter eingelegte Berufung das Urteil des Amtsgerichts auf und verurteilte den Mieter zur Herausgabe und Räumung der Wohnung. Nach Darlegung des Berufungsgerichts habe der Vermieter den Eigenbedarf für seine Tochter ausreichend begründet. Sein Argument, sie strebe, wenn sie volljährig werde, einen eigenen Hausstand an, sei ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund. Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen der Tochter seien nicht erforderlich gewesen. Auch den Einwand des Mieters, die Tochter habe ihren Wohnbedarf in der frei gewordenen Wohnung im ersten Stock decken können, ließ das Berufungsgericht nicht gelten. Zum einen sei es Sache des Vermieters, welche von mehreren Wohnungen er zur Befriedigung seines Eigenbedarfs heranziehe, und zum anderen müsse der Mieter, wenn er behauptet, es habe noch eine Alternative dazu bestanden, substantiiert vortragen, dass und weshalb es unvernünftig gewesen sein sollte, nicht die frei gewordene Wohnung zu wählen, sondern an der Eigenbedarfskündigung festzuhalten. Das Berufungsgericht führte weiterhin aus, dass der Vermieter auch seine Anbietenpflicht nicht verletzt habe, weil der Mieter nicht vorgebracht habe, dass diese Wohnung vergleichbar zu seiner bisher angemieteten Wohnung gewesen sei und er sie angemietet hätte, wenn sie ihm vom Vermieter angeboten worden wäre.

Die Revision des Mieters hatte Erfolg und führte zur Abweisung der Klage. Der BGH stellte in seiner Entscheidung klar, dass die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs für seine volljährig werdende Tochter ausreichend begründet war. Der Zweck des Begründungszwangs besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund

so benennt, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Diesen Anforderungen hatte das Kündigungsschreiben nach Auffassung des BGH genügt. Bei einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung reicht es nach Auffassung des BGH aus, dass der Vermieter für seinen Wunsch, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, vernünftige Gründe hat. Dies ist bei dem Wunsch des Vermieters, seiner demnächst volljährigen Tochter einen eigenen Hausstand zu ermöglichen, der Fall. Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen der Tochter seien daher nicht erforderlich gewesen. Auch das berechnete Interesse des Vermieters sei vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht worden.

Allerdings folgte der BGH der Auffassung des Berufungsgerichts, der Vermieter habe die im ersten Stock frei werdende Wohnung nicht anbieten müssen, nicht. Nach der Rechtsprechung des BGH hat der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam.

Eine Vergleichbarkeit der Wohnung des Mieters, die dieser mit seiner Ehefrau bewohnte, und der frei gewordenen schied nicht von vornherein aus. Von der Größe war die 2-Zimmer-Wohnung für den 2-Personen-Haushalt des Mieters durchaus geeignet. Der Mieter hätte nicht bereits vorher erklären müssen, dass er die Wohnung im ersten Stock anmieten würde, sollte sie ihm angeboten werden. Es ist Sache des Mieters, über die Eignung einer Wohnung für seine persönlichen Zwecke zu entscheiden. Um diese Entscheidung treffen zu können, muss der Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung informiert sein, hierzu gehören Angaben zur Größe, Ausstattung und zur Miethöhe (Miete und Nebenkosten). Setzt der Vermieter den Mieter nicht über die genannten wesentlichen Bedingungen einer während der Kündigungsfrist frei werdenden Wohnung in Kenntnis, verletzt er seine Anbietenpflicht.

Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung, bei der einzelne Betriebskostenpositionen nach Anzahl der Mieter abgerechnet werden, ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist.

**BGH, Urteil vom 15.09.2010
AZ: VIII ZR 181/09**

Die Mieter einer Wohnung wurden vom Vermieter auf Betriebskostennachzahlungen für die Jahre 2003 bis 2006 in Anspruch genommen. In den Nebenkostenabrechnungen wurden die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach dem Verhältnis der in der Wohnung des Mieters lebenden Personen zur Gesamtzahl aller im Wohngebäude lebenden Personen verteilt. Für 2003 wurde die gesamte Personenzahl mit 20,39, für 2004 mit 17,22 und für 2005 mit 16,06 angegeben, wobei auf die Mieter jeweils zwei Personen entfielen. So heißt es beispielsweise in der Abrechnung für das Jahr 2003 zu der Position Kaltwasser: „Gesamtbetrag 1.753,15 (Euro): Gesamteinheiten 20,39 Personen = Betrag/Einheit 85.980873 x Ihre Einheiten 2,00 = Ihre Kosten 171,96 (Euro)“.

Die Mieter vertraten die Ansicht, die Nachforderung sei unwirksam, weil die Betriebskostenabrechnungen keine Erläuterungen zu den als Bruchteil angegebenen Personenschlüsseln enthielten. Es sei nicht ersichtlich, wie der Vermieter auf den angegebenen Bruchteil gekommen sei.

Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters statt. Die Berufung der Mieter führte zur Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung der Klage. Die Revision des Vermieters gegen das Urteil des Landgerichts war erfolgreich. Das Berufungsgericht vertrat die Ansicht, die Betriebskostenabrechnungen seien hinsichtlich der Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr formell unwirksam, weil ein nicht verständlicher Umlageschlüssel nach Personenbruchteilen zugrunde gelegt worden sei. Da der Vermieter diesen Umlageschlüssel nicht innerhalb der jeweiligen Abrechnungsfrist nachvollziehbar erläutert habe, könne er auch bei nachträglicher Erläuterung aus der formell unwirksamen Nebenkostenabrechnung keine weiteren Ansprüche geltend machen. Der BGH stellte in seiner Entscheidung klar, dass die fehlende Erläuterung des Umrech-

nungsschlüssels nach „Personenbruchteilen“ entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht zur formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung führe. Formell ordnungsgemäß sei eine Betriebskostenabrechnung dann, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Soweit keine besonderen Abreden getroffen wurden, müssten in der Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde liegenden Verteilerschlüssel sowie die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlung des Mieters enthalten sein.

Die im vorliegenden Fall durchgeführte Abrechnung nach Personenzahl ermögliche es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt sei. Für den Mieter sei im vorliegenden Fall ohne Weiteres ersichtlich, dass sich bei diesem Umlageschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu der in der Einheit insgesamt wohnenden Anzahl der Personen bestimme.

Die Nachvollziehbarkeit einer solchen Berechnung wird nach Ansicht des BGH nicht dadurch infrage gestellt, dass sich aus ihr nicht im Einzelnen ergibt, wie der Vermieter die hier mit einem Bruchteil angegebene Gesamtpersonenzahl ermittelt hat. Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter einen weiteren Schritt oder eine gewisse „Gewichtung“ vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder „taggenau“ oder zu einzelnen Stichtagen ermittelt werden könne.

Die Angabe dieser – unter Umständen für die inhaltliche Begründung erforderlichen – Details ist nach Ansicht des BGH für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung nicht erforderlich. Ohnehin könne der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl im Einzelnen nur dann vollständig nachvollziehen, wenn ihm eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde, aus der sich gegebenenfalls auch die Einzugs- und Auszugsdaten ergeben. Die Übermittlung einer solchen Belegungsliste würde die Betriebskostenabrechnung überfrachten. Die Frage, wie der Vermieter die Gesamtper-

sonenzahl ermittelt habe, treffe somit nicht die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern sei eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand der Einsicht in die Berechnungsunterlagen im Einzelnen überprüfen könne.

Aus den genannten Gründen wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und der Klage des Vermieters auf Nachzahlung stattgegeben.

Kündigung wegen Lärmbelästigung der Mitmieter

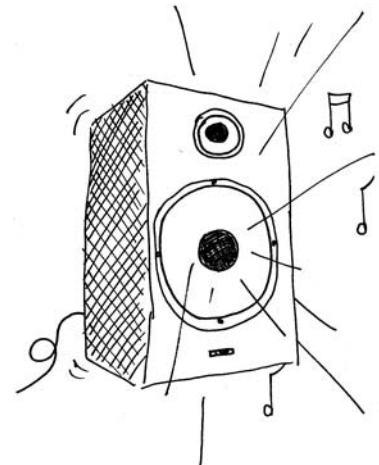
Die mehrmalige Lärmbelästigung durch einen Mieter gibt dem Vermieter nicht ohne Weiteres das Recht zur Kündigung des Mietvertrags.

**AG Lichtenberg, Urteil vom 02.07.2010
AZ: 109 C 254/09**

Aus der Wohnung eines Mieters kam es laut Aussagen von Nachbarn am 16. Mai 2009 von 18.50 Uhr bis zum nächsten Tag um 23.00 Uhr zu erheblicher Lärmbelästigung durch eine Musikanlage. Daraufhin kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos sowie gleichzeitig ordentlich mit Frist. Am 14. Februar 2010 kam es für einen Zeitraum von 15 bis 20 Minuten erneut zu einer erheblichen Lärmbelästigung durch das Radio des Mieters. Auch aufgrund dieses Vorfalls kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos und verlangten mit der nunmehr erhobenen Räumungsklage die Herausgabe der Wohnung durch den Mieter.

Die Vermieter behaupteten, der Mieter habe mutwillig am 16. Mai 2009 trotz der Beschwerden der Nachbarn die Lautstärke seiner Musikanlage nicht leiser gestellt, sondern die Wohnung verlassen und die Musik in unverminderter Lautstärke eingeschaltet gelassen. Der Mieter bestritt die Mutwilligkeit und wies darauf hin, dass er nach Beschwerden der Nachbarn die Musik sehr wohl leiser gestellt habe. Er sei an diesen Tagen aufgrund der Pflegebedürftigkeit seiner Mutter, um die er sich gekümmert habe, sehr angespannt und gestresst gewesen.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter abgewiesen. Nach Ansicht des Gerichts bedurfte es keiner Klärung, ob vor dem Ausspruch der Kündigung eine Abmahnung erforderlich



gewesen wäre, da das Verhalten des Mieters nach den Feststellungen der Beweisaufnahme die Vermieter weder zu einer fristlosen noch zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt habe.

Eine fristlose Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB setze voraus, dass ein Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht nur unerheblich verletze. Eine solch gravierende Vertragsverletzung, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen könnte, war nach Ansicht des Gerichts im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Insbesondere konnte das Gericht in der Beweisaufnahme nicht feststellen, dass der Mieter mutwillig die Musikanlage in der Zeit vom 16. Mai 2009 bis zum nächsten Tag in voller Lautstärke eingeschaltet gelassen habe. Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass der Mieter nach dem Hinweis der Nachbarn die Musik etwas leiser gemacht habe, wobei sie dann aber immer noch störend gewesen sei. Darüber hinaus hätten die Nachbarn den Eindruck gehabt, dass der Mieter „neben sich gestanden“ habe. Die Zeugen hatten nach den Feststellungen des Gerichts den Mieter erst am nächsten Tag wieder angesprochen, dann habe er die Musik auch sofort leiser gestellt. Aus diesem Sachverhalt ergab sich nach Ansicht des Gerichts, dass der Mieter keineswegs mutwillig gehandelt hatte. Er habe sofort reagiert, nachdem er auf den Lärm angesprochen wurde. Da es bis zum nächsten Tag keine weiteren Beschwerden gegeben habe, konnte er nicht davon ausgehen, dass die Musik weiterhin als störend empfunden werde, zumal zu seinen Gunsten berücksichtigt werden müsse, dass er sich wegen der Pflegebedürftigkeit seiner schwer kranken Mutter in einer Ausnahmesituation befunden habe.

Wegen des Vorfalls im Februar 2010 vertrat das Gericht die Auffassung, dass die Lärm-

belästigung lediglich 15 bis 20 Minuten andauert habe und diese kurze Störung nicht erheblich im Sinne des § 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB sei.

*Mitgeteilt von den Rechtsanwälten
Köplin-Fritsche & Vogt*

Anspruch auf Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Originalbelege

Dem Mieter steht ein Anspruch auf Einblick in die einer Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Dokumente im Original zu, wenn die Einsichtnahme in die Dokumente für die Ermittlung und die Berechnung des Betriebskostenanteils des Mieters erforderlich ist.

**LG Berlin, Urteil vom 01.10.2010
AZ: 63 S 682/09
AG Mitte, Urteil vom 01.12.2009
AZ: 5 C 510/08**

Vermieter und Mieter stritten über die inhaltliche Berechtigung einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter verlangte daraufhin von der Vermieterin Einsicht in die Originalunterlagen für die Betriebskostenabrechnung, darunter ein vollständiges Stundenprotokoll des Hauswerts, die Verträge und Rechnungen hinsichtlich des Postens „Versicherungen“, den Einheitswert/Grundsteuermessbescheid und eine Liste über die Wohn- und Gewerbeflächen, sämtliche Rechnungen hinsichtlich der Müllentsorgung für die Gewerbemieter, die Ableseprotokolle hinsichtlich der nach Verbrauch ermittelten Wassermengen sowie die Tätigkeitsberichte und Abrechnungen des Schornsteinfegers und eine Übersicht, welche Kosten auf Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zurückzuführen sind.

Die Vermieterin vertrat die Ansicht, dass wegen der bereits vorab und im Prozess in Kopie überreichten Unterlagen kein Anspruch (mehr) bestehe.

Das Amtsgericht hat den geltend gemachten Ansprüchen des Mieters überwiegend stattgegeben. Nach Ansicht des Amtsgerichts steht auch dem Mieter von preisfreiem Wohnraum im Zusammenhang mit der Prüfung einer Betriebskostenabrechnung ein Anspruch auf Einsicht in die Unterlagen im Original zu, jedoch sei dieses Recht auf die

Abrechnungsunterlagen beschränkt. Daher sei der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, sämtliche Rechnungen und sonstigen Belege und Verträge zu präsentieren, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung erforderlich sei.

Allerdings sei der Vermieter im Rahmen der Einsichtsgewährung nicht verpflichtet, auf Verlangen des Mieters Stundenprotokolle für die Tätigkeit des Hauswerts zu erstellen und vorzulegen. Dieser Anspruch bestehe auch dann nicht, wenn nach Ansicht des Mieters Anhaltspunkte dafür bestünden, dass der Hauswart Tätigkeiten erbracht habe, die nicht als umlagefähige Kosten gelten. Da im vorliegenden Fall keine Stundenprotokolle geführt wurden, könnten sie auch nicht Gegenstand der Einsichtnahme sein. Nach Rechtsprechung des BGH könne der Mieter bei einem vom Vermieter prozentual vorgenommenen Abzug pauschal bestreiten, dass dieser tatsächlich ausreichend sei. Der Vermieter müsse dann entsprechend detailliert vortragen, in welchem Umfang bei den Hauswartkosten ein Abzug für nicht umlagefähige Kosten vorzunehmen sei.

Im Hinblick auf die Einsicht in die Versicherungsunterlagen war der Anspruch des Mieters nach Auffassung des Gerichts jedoch begründet. Die vom Vermieter gewährte Einsicht in den Versicherungsschein war nach Ansicht des Amtsgerichts nicht ausreichend,



Vermieter sind nicht zur Führung eines Stundenprotokolls über die Tätigkeit des Hausmeisters verpflichtet.

um das Auskunfts- und Einsichtsrecht des Mieters zu erfüllen.

Entsprechendes galt für die Einsicht in den Grundsteuermessbescheid. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass unstreitig Gewerbeflächen in der Abrechnungseinheit vorhanden seien und erst die Einsichtnahme in den Grundsteuermessbescheid eine abschließende Beurteilung zulasse, ob und in welcher Höhe ein Vorwegabzug geboten sei. Demgegenüber war es nach Ansicht des Amtsgerichts ausreichend, dass der Vermieter den Anteil der Gewerbefläche genau beziffert hatte. Ein weitergehender Anspruch auf Erstellung einer Liste, aus denen sich die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten ergeben, bestünde nicht.

Der Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme in sämtliche Rechnungen hinsichtlich der Müllversorgung für die Gewerbemieter war nach Ansicht des Amtsgerichts gegeben. Nach Angaben des Vermieters existiere eine gesonderte Rechnung für Gewerbemüll. Das Amtsgericht hielt es nicht für ersichtlich, warum es dem Vermieter nicht möglich sein sollte, diese Rechnung vorzulegen.

Auch der geltend gemachte Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche für die Abrechnungseinheit erstellten Ableseprotokolle war nach Ansicht des Amtsgerichts begründet. Nur mithilfe dieser Unterlagen könne überprüft werden, in welchem Umfang verbrauchsabhängige Kosten für die Wasserversorgung in den Gesamtkosten enthalten seien. Den ebenfalls geltend gemachten Anspruch auf Übermittlung einer vom Vermieter ggf. erst noch zu fertigenden Übersicht über die Mietflächen wies das Amtsgericht jedoch mit der Begründung ab, dass eine solche Aufstellung für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung nicht erforderlich sei.

Ebenfalls wurde die geltend gemachte Einsichtnahme in die Tätigkeitsberichte des Schornsteinfegers abgelehnt. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass die vom Vermieter gewährte Einsicht in die Rechnungsunterlagen ausreichend gewesen sei. Auch wenn sich unter Berücksichtigung der in der (bereits vorgelegten) Rechnung vom 28. November 2007 gewählten Abrechnungsmethode ein geringerer Gesamtbetrag ergebe, begründe eine solche rechnerische Abweichung allein keinen Anspruch auf Vorlage weiterer Unterlagen oder Übersichten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Looft



TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

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 kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

Keine telefonische Kurzberatung am 24. und 31. Dezember 2010.

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

Keine Sozialberatung am 28. Dezember 2010.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung 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 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 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 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.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e. V., ☎

☐ Louis-Lewin-Straße

🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
Landsberger Allee 180, Sozio-Kulturelles Zentrum

☉ Landsberger Allee, 🚶 5, 6, 7, 8, 15, 27

🚶 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2010) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW gGmbH/Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

- * ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Tauroggenstraße 44,
Nachbarschaftsladen, ☎
☎ Mierendorffplatz

Friedrichshain

- * ■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
Samariterstraße, ☎ 21

- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße, ☎ 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt (Zugang
von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelmshofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67

- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- * ■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm

- * ■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19
tercuman bulunmaktadir

Achtung, neu ab Januar 2011:

- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 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
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde, ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde

- * ■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V., ☎
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M 1, M 6, ☎ 240

- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof
(bitte klingeln)
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
☎ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171

- * ■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194

- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☎ Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10,
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow,
Nachbarschafts- und Familienzentrum
☎ M 1, ☎ 107, 155, 250, 255
☎ und ☎ Pankow, ☎ Wollankstraße

Prenzlauer Berg

- * ■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M 1, M 10, 12, ☎ 240

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
☎ M 4, M 10, ☎ 200

- * ■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- * ■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Achtung, ab Januar 2011 neue Zeit:
18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246

- * ■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☎ und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ und Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☎ 282, ☎ Schloßstraße

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26, Laden von BürSte e.V.
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

- **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ 194, 171, ☎ Treptower Park

Wedding

- * ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- * ■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☎ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623