



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

Nr. 369 September 2014



## Graue Wohnungsnot

Mangel an bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

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

**Grafik:** N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** N. Pitton

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 05.08.2014

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

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

**Mi 10 – 13 Uhr**

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☐ Yorckstraße, ☐ M19

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- |   |   |
|---|---|
| <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/Kaution |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

**Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.**

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

**Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.**

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

### SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen. Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

BIC \_\_\_\_\_

IBAN | DE \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Rausgedrängt**  
Demografischer Wandel und steigende Altersarmut  
Christian Schröder
- 6 **Umziehen – nur wohin?**  
Wer arm und alt ist, findet kaum eine angemessene Wohnung  
Jutta Blume
- 8 **„Wohnen im Alter ist mehr als nur die Wohnung“**  
Ältere Menschen wollen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben  
Interview mit Dr. Johanna Hambach und Dr. Hans-Ulrich Litzner
- 10 **Herzlich willkommen daheim**  
Vom demografischen Wandel profitiert die Pflegeindustrie  
Christian Linde

### PRIVATISIERUNG

- 12 **Vorwärtsverteidigung der Marktradikalen**  
Durch Tisa-Abkommen werden Privatisierungen zementiert  
Gaby Gottwald

### BERLIN

- 14 **Olympischer Geist der Verdrängung**  
Berlin will sich für Olympia 2024 bewerben, Folgen sind absehbar  
Stefan Hernádi
- 16 **Kein Platz für Studis**  
Umsetzung der 5.000 neuen Wohnheimplätze hapert  
Benedict Ugarte Chacón
- 18 **Das lange Elend**  
Dem Projekt BER bleibt nichts erspart  
Benedict Ugarte Chacón

### PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 20 **Schikaniert und ignoriert**  
GSW Häuser: Entmietung in der Kreuzberger Enckestraße  
Jutta Blume
- 21 **Bund spekuliert auf Höchstgebot**  
In Schöneberg wehren sich Mieter/innen gegen Verkauf  
Benedict Ugarte Chacón

### WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **Verdrängung brutal**  
Soziale Konflikte und Abriss ganzer Viertel in Istanbul  
Grischa Dallmer und Matthias Coers

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen, wir antworten**  
Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten und vertraglichen Nebenpflichten im Wohnraummietverhältnis  
Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

bezahlbares Wohnen wird in Berlin für die meisten Berliner/innen immer mehr zum Problem, doch besonders betroffen sind die Senior/innen. Christian Schröder bringt es in seinem Beitrag „Rausgedrängt“ auf den Punkt: Die Altersarmut und die Wohnkosten steigen in gleichem Maße. Immer mehr Menschen sind davon bedroht, aus dem bereits angespannten Wohnungsmarkt gedrängt zu werden. Das ist eine Realität, der sich die Politik nicht stellt.

Den liberalen Marktideologen fällt es nicht schwer, auch diese Realität werbewirksam zu idealisieren: Betreutes Wohnen im Alter, selbstverständlich selbstbestimmt, findet ihren Werbepartnern zufolge in Seniorenresidenzen statt.

Einen Erkenntnissschritt weiter ist das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: „Über 90% der älteren Menschen leben in einer für alle Lebensphasen standardmäßig ausgestatteten Wohnung. Die meisten wollen in der vertrauten Wohnumgebung bleiben – auch wenn sie auf Hilfe und Pflege angewiesen sind.“

Das kommt der Wahrheit schon recht nahe und lässt hoffen, dass die Bundesregierung konsequent handelt.

„Selbstständiges und selbst bestimmtes Wohnen so lange wie möglich – das ist das Ziel der Programme und Projekte des Bundesfamilienministeriums rund um das Thema ‚Zuhause im Alter - Soziales Wohnen‘“, verkündet das Ministerium und liefert als Instrumentarien für die politische Umsetzung ein Förderprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“, ein weiteres Förderprogramm „Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“ sowie die Hinweise zur Förderung „Altersgerecht umbauen“.

Die Stellen, die ältere Menschen anlaufen sollen, bieten „niedrigschwellige Hilfen, Informationsvermittlung und Beratung“, die Nachbarschaftshilfe bemüht sich um „neue Formen eines ‚Hilfe-Mix‘: Netzwerke, die sowohl aus Familienangehörigen, Nachbarn und freiwillig Engagierten als auch Fachkräften bestehen und dadurch notwendige Unterstützung auf viele Schultern verteilen.“ Und altersgerecht umgebaut werden sollen die Wohnungen, die – siehe Christian Schröder – nicht mehr bezahlt werden können, weil die Altersarmut und Mieten im Gleichschritt steigen, und aus denen infolgedessen die Menschen schon längst verdrängt worden sind.

Von den Ursachen – steigende Mieten und sinkendes Realeinkommen – nimmt die aktuelle Politik noch immer keine Notiz. Es wird Zeit für eine andere Politik und für andere Politiker.

IHR MIETERECHO

### ERWERBSLOSENFRÜHSTÜCK IN DER SONNENALLEE 101



Von Erwerbslosen organisiert gibt es jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat von 10 bis 12 Uhr ein Frühstück für Erwerbslose, ALG-II-Aufstocker/innen sowie Geringverdienende in unsicheren Beschäftigungsverhältnissen.

**Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101**

U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln

Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße

# Rausgedrängt

Demografischer Wandel und steigende Altersarmut bei angespanntem Wohnungsmarkt

Von Christian Schröder

**Bezahlbares Wohnen im Alter wird in Berlin immer mehr zum Problem. Durch den demografischen Wandel steigt die Zahl der Senior/innen, gleichzeitig nimmt die Altersarmut zu und die Wohnkosten steigen. Immer mehr Menschen sind davon bedroht, aus dem bereits angespannten Wohnungsmarkt gedrängt zu werden. Die Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren verschärfen. Trotz alarmierender Zahlen hat die Politik bisher keine Lösungsansätze.**

Jeder fünfte Mensch in Berlin ist älter als 65 Jahre und die Zahl steigt beachtlich. In den Jahren 2007 bis 2012 hat sich die Altersgruppe 65+ um 30% vergrößert. Bis 2030 wird sie 26% der Berliner Bevölkerung ausmachen. Besonders die Gruppe der über 75-jährigen wird immer größer. Die Altersgruppe 85+ wird sich bis 2030 annähernd verdoppeln und die Zahl der über 90-Jährigen sogar verdreifachen. Der Anteil der Menschen mit körperlichen Einschränkungen wird rapide steigen und damit auch der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Der heutige Wohnungsbestand in Berlin ist dafür nur bedingt geeignet. Der Anteil barrierefreier oder barrierearmer Wohnungen ist viel zu gering und für viele Berliner/innen unbezahlbar.

## Lebensabend auf Hartz-IV-Niveau

Noch ist Altersarmut in Deutschland kein Massenphänomen. Doch immer mehr Rentner/innen sind auf Sozialhilfe (Grund-

sicherung im Alter) angewiesen. Von 2003 bis 2012 hat sich die Zahl bundesweit von 260.000 auf 460.000 fast verdoppelt. Von 2005 bis 2012 sind die bundesweiten Ausgaben um über ein Drittel gestiegen: von 2,9 Milliarden Euro auf 5 Milliarden Euro. 34.000 Berliner/innen beziehen Grundsicherung im Alter, weil ihre Rente nicht zum Leben reicht. Das sind 5,2% der über 65-Jährigen und rund doppelt so viel wie im Bundesdurchschnitt (2,7%). Armut im Alter betrifft bislang vor allem allein lebende Frauen mit westdeutschen Biografien und Migrant/innen, die in ihrem Berufsleben zu geringe Rentenansprüche aufgebaut haben. 17,4% der nicht-deutschen Berliner/innen ab 65 Jahren beziehen Grundsicherung, unter den Deutschen sind es nur 4%. Am stärksten betroffen sind Frauen mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Das Ausmaß der Altersarmut ist deutlich größer als die Gruppe der Beziehenden von Grundsicherung. Viele Senior/innen leben bereits heute unter oder am Rande des Existenzminimums. Bundesweit steht fast 2 Millionen Seniorenhaushalten ein monatliches Nettoeinkommen zur Verfügung, das lediglich gering über der Grundsicherung liegt. Viele verzichten aus Unkenntnis oder aus Scham auf Transferleistungen. Dies ergab eine Studie der Armutsforscherin Irene Becker von der Universität Frankfurt am Main. Nach ihren Berechnungen auf Basis des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für das Jahr 2007 bezogen 734.000 Menschen ab 65 Jahren keine Grundsicherung, obwohl sie Anspruch darauf gehabt hätten. Die Quote der Nichtanspruchnahme „liegt bei etwa 60% und damit weit höher als in der jüngeren Bevölkerung“, so die Wissenschaftlerin. Ihr Fazit: Arme Ältere halten lieber eiserne Ausgabendisziplin und verzichten auf eine warme Mahlzeit, als zum Sozialamt zu gehen.

## Wachsende Altersarmut

Armut im Alter hat ihre Ursachen weit vor Beginn des Rentenalters. Häufigster Grund sind zu geringe Rentenansprüche. Besonders gefährdet sind Langzeiterwerbslose, Niedriglöhner/innen, Menschen, die vorzeitig aus dem Berufsleben ausscheiden, und Selbständige, die nicht für das Alter vorsorgen (können). Durch die arbeitsmarkt- und rentenpolitischen Entwicklungen sowie die Wirtschaftslage der vergangenen Jahre ist in Berlin zukünftig mit einer Zunahme der Zahl armutsgefährdeter Rentner/innen zu rechnen. Ein/e Durchschnittsverdiener/in muss aktuell etwa 27 Jahre lang sozialversicherungspflichtig arbeiten, um eine gesetzliche Rente in Höhe des Grundsicherungsniveaus zu erreichen.

Der noch vom rot-roten Senat 2011 erstellte Bericht über die soziale Lage älterer Menschen in Berlin prognostiziert einen deutlichen Anstieg armer Senior/innen. 23,5% aller Berliner Erwerbstätigen arbeiten aktuell im Niedriglohnsektor mit einem Einkommen von unter 900 Euro. Auch der neue Mindestlohn wird daran kaum etwas ändern. Knapp 2% der Bevölkerung im Alter von 50 bis unter 65 Jahren beziehen aufgrund dauerhafter Erwerbsminderung Sozialhilfe, weitere 16% Hartz IV. Geplant war, auf Grundlage des Berichts ein regelmäßiges Monitoring des Armutsriskos älterer Menschen in Berlin als Planungs-



Die Quote der Altersarmut ist in Berlin doppelt so hoch wie im Bundesgebiet.  
Foto: Matthias Coers



Je größer die Armut im Alter, umso größer die Gefahr, aus dem angestammten Kiez verdrängt zu werden. Foto: N.Pitton

grundlage für Verwaltung und Politik zu entwickeln. Nach dem Regierungswechsel im Herbst 2011 wurden die Pläne vom rot-schwarzen Senat nicht weiter verfolgt.

### Angst vor Verdrängung

Der Wohnungsbedarf älterer Menschen spielt weder im vorgenannten Bericht noch in dem im März 2014 erschienenen Sozialstrukturatlas Berlin 2013 eine Rolle. Dabei ist Wohnen im Alter von besonderer Bedeutung, denn mit steigendem Lebensalter wächst die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich selbstständig in der eigenen Wohnung und der vertrauten Nachbarschaft leben. Nur wenige wollen in Alten- und Pflegeheime ziehen. Doch je größer die Altersarmut ist, desto größer wird die Gefahr, unfreiwillig umziehen zu müssen.

Derzeit sind die Anteile der Grundsicherungsbeziehenden bei den über 65-Jährigen in Friedrichshain-Kreuzberg (10%), Mitte (8%) und Neukölln (7%) am höchsten. Rund um den Kreuzberger Oranienplatz sind es 25%, im Rollbergkiez in Neukölln 20% und rund um die Körnerstraße in Tiergarten sogar fast 30%. Auch die höchsten Anteile der Hartz-IV- oder Sozialhilfebeziehenden im Alter von 50 bis 64 Jahren – die zukünftigen Altersarmen – gibt es in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln. Besondere Brennpunkte kristallisieren sich in einigen Quartieren in Neukölln, Gesundbrunnen, Moabit, Wedding, Spandau, Kreuzberg und Hellersdorf heraus. Dort ist mehr als jede/r Dritte bis Vierte im Alter zwischen 50 und 64 Jahren auf Transferleistungen angewiesen. Dabei ist ausgerechnet in den innerstädtischen Quartieren das Verdrängungsrisiko auf dem Berliner Wohnungsmarkt derzeit am größten. Laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) von 2013 sind hier die höchsten Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. Die Armutsforscherin Irene Becker fordert: Arme Ältere, die

auf staatliche Grundsicherung verzichten, müssen nicht nur besser über ihre Ansprüche aufgeklärt werden, vor allem müssen auch die Vorschriften für angemessenen Wohnraum gelockert werden. Denn die Angst vor dem Zwang zum Umzug halte viele Ältere vom Gang zum Sozialamt ab. „Ein Umzug im Alter ist besonders belastend und der damit verbundene Verlust sozialer Kontakte meist nachhaltig“, so die Wissenschaftlerin. Doch die realitätsfernen Mietrichtwerte, die der Senat für Grundsicherungsbezieher/innen mit der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) vorgibt, machen es für arme Alte unmöglich, eine neue Wohnung im Innenstadtbereich – und erst recht im gewohnten Kiez – zu finden (siehe Seite 6). Belastbare Daten, wie vielen armen Älteren im Sozialhilfebezug derzeit ein Umzug droht, fehlen. In Berlin gibt es in den Sozialämtern bislang kein Berichtswesen für die Kosten der Unterkunft. Die bezirklichen Sozialämter sind mit der Situation überfordert. Es fehlt an Personal und an Know-how, ältere Menschen mit Wohnungsproblemen zu beraten und zu begleiten.

### Mangel an altersgerechtem Wohnraum

Die Wohnsituation einkommenschwacher älterer Menschen ist für den Berliner Senat bislang kein Thema. Ein unter dem rot-roten Senat im September 2009 entworfenen „gesamtstädtisches Konzept ‚Wohnen im Alter‘“ war mehr eine Bestandsaufnahme als ein Programm und es blieb folgenlos. Der Senat ging noch von einem entspannten Wohnungsmarkt aus, den man hinsichtlich der Entwicklung altersgerechter Wohnungen lediglich beobachten müsse. Der Senat hat bislang kein Konzept für altersgerechtes und bezahlbares Wohnen in Berlin – und keinen Plan, wie der Anteil altersgerechter Wohnungen im Wohnungsbestand und durch Neubau erhöht werden kann. Mit den städtischen Wohnungsgesellschaften hat er darüber bisher keine konkreten und verbindlichen Vereinbarungen geschlossen. ●

# Umziehen – nur wohin?

Wer arm und alt ist, findet in der Berliner Innenstadt kaum eine angemessene Wohnung

Von Jutta Blume

**Altersgerecht Wohnen ist in Kreuzberg kaum mehr als ein Wunschtraum. Die einen halten zu große Wohnungen, weil sie keine Alternativen finden, die anderen rücken mit ihren Verwandten zusammen. Die größte Angst vieler Senior/innen ist, wegen der steigenden Mieten ihren gewohnten Kiez verlassen zu müssen.**

Jeden Donnerstag zur Mittagszeit kommen zahlreiche Kreuzberger/innen mit Einkaufstrolleys in die Passionskirche am Marheinekeplatz, darunter viele Senior/innen. Wer seine Bedürftigkeit nachweist, darf ein Los ziehen und aus den Lebensmitteln der Berliner Tafel auswählen. Rund 120 Personen kommen pro Woche in die ehrenamtlich organisierte Essensausgabe von „Laib und Seele“, einem Gemeinschaftsprojekt der Berliner Tafel und der Kirchengemeinden. Doch die Besucher/innen von „Laib und Seele“ belastet nicht nur das Problem, sich ausreichend mit Lebensmitteln zu versorgen. „Wir bekommen vor allem mit, dass die Menschen Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren“, berichtet Gabi Bormann, die seit vier Jahren die Lebensmittelausgabe koordiniert. Viele Menschen fürchten, die nächste Mieterhöhung nicht mehr tragen zu können und ihr soziales Umfeld verlassen zu müssen. „Wenn die Leute krank sind, ist ein Umzug eine Riesenbelastung und eine passende Wohnung in Kreuzberg zu finden, ist quasi aussichtslos“, so Bormann.



Gabi Bormann koordiniert die Lebensmittelausgabe von „Laib und Seele“ in der Passionskirche am Marheinekeplatz. Sie weiß um die Angst vieler alter Menschen vor Verdrängung aus ihrem Kiez. Fotos: Matthias Coers

Swetlana Dawydwow\* berichtet, dass sie und ihr Mann bereits eine Aufforderung vom Sozialamt bekommen haben, sich eine neue Wohnung zu suchen. 630 Euro warm zahlt das Ehepaar für die 2-Zimmer-Wohnung, die es seit 15 Jahren bewohnt. „Aber wir haben keine Kraft, uns eine neue Wohnung zu suchen, wir haben beide Herzprobleme“, sagt Dawydwow. Jetzt habe ihr Arzt einen Brief ans Sozialamt geschickt und sie warten ab. „Wir sind sehr nervös“, so die Rentnerin. Die Dawydwows möchten unbedingt in ihrem Kiez und in ihrer Wohnung bleiben.

## Keine Unterstützung von Ämtern

Über die mangelnde Kraft, sich ständig mit Vermieter und Ämtern auseinander zu setzen, berichtet auch Brigitte Voigt\*. Die 57-jährige Erwerbsunfähigkeitsrentnerin wohnt seit 15 Jahren am Südsterne. Ihre Miete liegt sogar noch am unteren Ende des Mietspiegels, doch ständig ist sie mit Mängeln in der Wohnung konfrontiert, weil Reparaturen nicht richtig durchgeführt würden. „In 15 Jahren hat acht Mal ein Gerüst vor meinem Fenster gestanden. Das Dach ist gerade neu gedeckt worden, aber ich habe schon wieder Wasserflecken an der Decke.“ Die Frührentnerin ist der Meinung, dass die unzureichende Mängelbeseitigung reine Schikane ist. „Ich muss mir immer wieder Sprüche vom Vermieter anhören, warum ich nicht ausziehe.“ Derweil beobachtet sie, dass die frei werdenden Wohnungen für rund 10 Euro/qm neu vermietet werden und sich die neuen Mieter/innen noch verpflichten müssen, die Wohnungen selbst zu renovieren. Voigt ist sich sicher, dass sie aus dem Haus gedrängt werden soll. „Mittlerweile bin ich so zermürbt, dass ich ausziehen möchte, aber ich finde ja nichts“, klagt sie. Einen Heimplatz würde sie bekommen, aber sie möchte ihre Eigenständigkeit bewahren. Enttäuscht zeigt sie sich vom Sozialamt. Während sie versucht hätte, gegen Mieterhöhungen vorzugehen, um die Miete möglichst lange günstig zu halten, habe das Amt die neue Miete einfach überwiesen. Bei der Wohnungssuche vor 15 Jahren hätte sie der vom Sozialamt gestellte Betreuer schlecht beraten. Er hatte kein Übergabeprotokoll eingefordert und nicht gegen die rechtswidrige Vertragsklausel protestiert, dass die Mieterin keiner Mieterorganisation beitreten dürfe. Beigetreten ist Voigt inzwischen und damit auch gegen Prozesskosten rechtsschutzversichert. „Ich spüre trotzdem den Druck, auch wenn ich rechtlich auf der sicheren Seite bin.“

## Familien rücken zusammen

Dass es für viele Ältere unmöglich ist, in eine günstigere Wohnung zu ziehen, weiß auch Michael Breilkopf zu berichten. Er arbeitet als Sozialberater in Kreuzberg und Friedrichshain. Vor allem im nordöstlichen Kreuzberg sind die Senior/innen von Altersarmut betroffen und finden sich daher häufig in einer problematischen Wohnsituation. Im Bezirk ist der Anteil der Rentner/innen relativ niedrig, laut Sozialstrukturatlas sind sie aber überdurchschnittlich stark auf Sozialleistungen angewie-

\*) Namen geändert.



Behindertengerechte Balkone in der Palisadenstraße. Aufgrund der Größe ist es möglich, auf dem Balkon mit einem Rollstuhl zu wenden.

sen (siehe Seite 4). Deren prekäre Situation wird durch ein rasant gestiegenes Mietniveau im Bezirk noch verstärkt. Zwei Phänomene stechen laut Breitkopf besonders hervor. Erstens leben vor allem ältere Frauen oft allein in Wohnungen, die eigentlich zu groß für sie sind. Aufgrund der Größe übernimmt das Sozialamt aber nicht die vollen Kosten der Unterkunft. Ein Umzug in kleinere, altersgerechte Wohnungen ist aber nicht möglich, da diese faktisch nicht vorhanden sind.

Zweitens wohnen Senior/innen aus Arbeiterfamilien mit Migrationshintergrund häufig mit anderen Familienmitgliedern in „gemischtfinanzierten Armutshaushalten“ zusammen. Bei diesen werden die Kosten der Unterkunft zum Teil vom Jobcenter und zum Teil vom Sozialamt übernommen. „Wenn einer der Leistungsträger nicht mehr zahlt, rücken die Haushalte oft näher zusammen“, so Breitkopf. Vier bis sechs Personen bewohnen dann gemeinsam eine 3-Zimmer-Wohnung. In einem Haushalt mit einem älteren, kranken Familienmitglied bekommt dieses dann ein Zimmer, ein Zimmer dient als Wohnzimmer und eines als Schlafzimmer für die restlichen Familienmitglieder. „Alte Menschen fühlen sich daher oft als Belastung für die Familie.“ Aber auch Kinder und Jugendliche leiden unter der Enge, denn es fehlt ihnen an Rückzugsräumen. Obwohl ein starker Verdrängungsdruck in Kreuzberg besteht, kommt dieser statistisch kaum zum Ausdruck, meint Breitkopf. Laut dem neuesten Wohnungsmarktreport der GSW habe sich beispielsweise die Bevölkerungszusammensetzung nicht verändert. „Klar, wo sollen die Leute denn auch hin?“, fragt der Sozialberater. Ohne den Zusammenhalt in vielen migrantischen Familien wäre die Situation noch schlimmer, ist er überzeugt.

### Altersgerechte Wohnungen fehlen

Zum einen fehlen also bezahlbare und altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, und zwar berlinweit. Ein Problem, das auch die Senior/innen der IG Metall erkannt haben. Die Gruppe fordert daher, dass 50% der neu zu bauenden Wohnungen in Berlin barrierefrei sein sollen, der Umbau von Wohnungen

gefördert wird und der Umzug in kleinere Wohnungen organisatorisch und finanziell unterstützt wird. „Dabei sind gleiche oder höhere Mietbelastungen zu vermeiden“, lautet ihre Bedingung. Real kosten kleine Wohnungen bei einem neuen Mietvertragsabschluss häufig genauso viel oder mehr als die großen, langjährig bewohnten. Auch die Lage der Wohnungen spielt bei den Forderungen eine wichtige Rolle: „Altersgerechte Wohnungen sollen ein lebenslanges Wohnen in vertrauter Umgebung ermöglichen und einschließlich des Zugangs barrierefrei bzw. barrierearm sein.“ Kein Umzug an den Stadtrand also.

Ein weiteres Problem stellt die Berliner Wohnaufwendungsverordnung (WAV) dar. Diese berücksichtigt den gesonderten Bedarf älterer Menschen nur unzureichend. Das Bundessozialgericht erklärte die WAV-Berlin bereits mit Urteil vom 17. Oktober 2013 (B 14 AS 70/12 R) für Leistungsbeziehende nach dem SGB XII – dazu zählen Rentner/innen mit einer zu geringen Rente – für unwirksam. Zwar sieht die WAV eine Erhöhungsmöglichkeit bei den Kosten der Unterkunft um 10% vor, es fehlt aber an Erhebungen des tatsächlichen Bedarfs älterer Menschen. Am 4. Juni 2014 kippte das Bundessozialgericht sogar die gesamte WAV (B 14 AS 53/13 R). „Trotzdem gibt es eine Dienst-anweisung an die Bezirke, die rechtsunwirksame Verordnung weiter anzuwenden“, erklärt Breitkopf. Der Neuköllner Sozialstadtrat Bernd Szczepanski (B90/Grüne) bestätigt dies. „Bezüglich der WAV sind wir seitens des Senats gehalten, diese weiterhin anzuwenden, bis von dort eine geänderte oder neue Regelung kommt. Ich kann Ihnen jedoch mitteilen, dass wir stets auch die individuelle Angemessenheit des Wohnraums betrachten und insbesondere ältere Menschen bei einer Überschreitung der WAV-Tabelle nicht zum Wohnungswechsel auffordern.“

Auch wenn ältere Menschen nicht zum Umzug gezwungen werden, heißt das nicht, dass ihre Miete immer in vollem Umfang vom Sozialamt übernommen wird. „70.000 bis 90.000 Berliner Armutshaushalte tragen selbst zu ihrer Miete bei“, so der Sozialberater Breitkopf. ●

# „Wohnen im Alter ist mehr als nur die Wohnung“

Ältere Menschen wollen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben, vor allem die Bezahlbarkeit der Wohnung bereitet ihnen Sorgen

*Interview mit Dr. Johanna Hambach und Dr. Hans-Ulrich Litzner vom Landesseniorenbeirat Berlin*

## MieterEcho: Was macht das Thema Wohnen für ältere Menschen so wichtig?

**Hans-Ulrich Litzner:** Das Thema ist für ältere Menschen deshalb so wichtig, weil sie die meiste Zeit in ihrer Wohnung verbringen und das Wohnen in den eigenen vier Wänden eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes und weitgehend unabhängiges Leben ist. Hinzu kommt der Gesichtspunkt der sozialen Isolation: Ältere Menschen möchten gern im gewohnten Umfeld bleiben, im eigenen Kiez also, um dieser Isolation zu entgehen.

---

„Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes und weitgehend unabhängiges Leben.“

---

## Welche weiteren Sorgen und Probleme beobachten Sie?

**Johanna Hambach:** Es sind vor allem drei Aspekte, die ältere Menschen beunruhigen. Erstens die steigenden Mieten und die Schwierigkeit, aus einer großen Wohnung in eine kleinere zu ziehen, ohne danach mehr Miete zu bezahlen. Für viele ist es ohnehin schwierig, in ihrem gewohnten Umfeld etwas Passendes zu finden. Zweitens gibt es gravierende Änderungen in der Infrastruktur, wozu etwa das Wegfallen der Sparkassenfiliale, der Post oder der Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs gehören. Neben der schwierigeren Versorgung kann das auch einen Verlust an Kommunikation und Begegnung bedeuten. Der dritte Punkt betrifft die zum Teil unzureichenden barrierefreien Angebote für Mobilität, besonders im öffentlichen Nahverkehr. Wohnen im Alter ist eben mehr als nur die Wohnung.

## Wie wohnen Senioren heute eigentlich?

**H.-U.L.:** Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e.V. (BAGSO) hat aktuelle Zahlen für die gesamte Bundesrepublik veröffentlicht, die sich auch auf Berlin übertragen lassen dürften. Danach leben 95% der 16,7 Millionen Bürger/innen über 65 Jahre in normalen Wohnungen, sei es zur Miete oder im Eigentum. Bei der Generation 80+ sind es immerhin noch 89%. Andere Formen wie Wohngemeinschaften,

Service-Wohnen, betreutes Wohnen oder das Leben im Pflegeheim machen insgesamt nur einen geringen Prozentsatz aus. Auch das zeigt deutlich, wie ältere Menschen leben wollen.

## Was genau versteht man unter „altersgerechtem Wohnen“? Gibt es einen Unterschied zur „Barrierefreiheit“?

**H.-U.L.:** Der Begriff „altersgerecht“ ist im Gegensatz zur „Barrierefreiheit“ nicht baurechtlich definiert. Die Norm DIN 18040 „Barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen“, die Teil des Berliner Baurechts ist, gibt klare Antworten in Bezug auf behinderte Menschen. Dazu gehören etwa die Vermeidung von Türschwellen, Mindestverkehrsflächen für Rollstuhlfahrer/innen, eine Mindestbreite von Türen, die Höhe von Fenster- und Türgriffen sowie Vorgaben zur Beleuchtung für Menschen mit Sehbeeinträchtigung. Die Bauordnung für Berlin fordert daneben ab einer bestimmten Geschosshöhe Aufzüge, um das Erreichen der Wohnung überhaupt erst zu ermöglichen.

**J.H.:** Die Barrierefreiheit ist natürlich oft wichtig für das seniorengerechte Wohnen, aber wie erwähnt gehört auch ein passendes Wohnumfeld dazu. Wenn der Supermarkt weggezogen und der Weg nun weiter ist, dann braucht es auch mal eine Bank mehr zum Ausruhen. Die gesamte Infrastruktur muss in diese Richtung durchdacht werden. Es braucht Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe, genauso wie professionelle Angebote. Leider gibt es selten ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure. So sind es oft die Seniorenvertretungen in den Bezirken, die runde Tische zum Lösen solcher Probleme initiieren.

---

„Es braucht Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe, genauso wie professionelle Angebote“

---

## Können Mieter/innen eine entsprechende Anpassung der Wohnung selbst veranlassen?

**H.-U.L.:** Hierzu gibt der neue § 554 a BGB eine klare Antwort. Es heißt dort: „Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.“ Das Gesetz räumt somit einen Freiraum bezüglich des Umfangs der Umbaumaßnahmen ein, der gemeinsam von Mieter/in und Vermieter/in auszufüllen ist. Das Gesetz sieht hier einen fairen Interessenausgleich vor. Dazu gehören auch Fragen der Kostenbeteiligung sowie der Rück-

baupflicht bei Auszug. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen, ist daher ratsam.

### **Macht eine Anpassung im Bestand überhaupt Sinn oder sollte man lieber neu bauen?**

**J.H.:** Es gibt heutzutage schon eine Menge technischer Hilfsmittel, die es den Senior/innen ermöglichen, in ihrer Wohnung sicher zu leben. Bei der Anpassung des Bestands spielt es eine große Rolle, inwieweit die Wohnungseigentümer Umbaumaßnahmen offen gegenüberstehen und ihn unterstützen.

**H.-U.L.:** Die Anpassung im Bestand hat aber auch Grenzen, nämlich die baulichen Möglichkeiten und die Kosten. Beispielsweise scheitert der nachträgliche Einbau eines Aufzugs oft an beiden Aspekten. Die Vergrößerung einer Verkehrsfläche für Rollstuhlfahrer kann unter Umständen die Versetzung von tragenden Wänden erforderlich machen. Das muss immer im Einzelfall geprüft werden. Ich empfehle deshalb, entsprechende Beratungsangebote in Anspruch zu nehmen, etwa bei den Berliner Pflegestützpunkten. Auch was Zuschüsse und Finanzierungsmöglichkeiten angeht.

### **Gibt es in Berlin genug Wohnungen für ältere Menschen?**

**H.-U.L.:** Vom Kuratorium deutsche Altershilfe (KdA) wird der aktuelle Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Berlin mit 40.000 Einheiten angegeben. Natürlich muss nicht jede Wohnung für eine/n Senior/in barrierefrei im Sinne der zitierten Norm sein. Dennoch ist unstrittig, dass es in Berlin an bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen fehlt. Die für Berlin bis zum Jahr 2030 zu erwartenden Entwicklungen sind absehbar und politisch unstrittig: Wachstum der Bevölkerung um etwa 250.000 Personen, Neubaubedarf von insgesamt rund 140.000 Einheiten, eine deutliche Zunahme bei der Generation 65+, die größte Zunahme bei Hochbetagten von 80 Jahren und älter.

### **Angesichts demografischen Wandels bei gleichzeitig zunehmender Altersarmut: Brauchen wir einen neuen öffentlich finanzierten Wohnungsbau?**



**Dr. Johanna Hambach** ist Vorsitzende der Landes-seniorenvertretung Berlin und der Bezirksseniorenvertretung Treptow-Köpenick sowie Mitglied des Landesseniorenbeirats Berlin. Foto: LSV



**Dr. Hans-Ulrich Litzner** ist Sprecher der „AG Bauen, Wohnen, Wohnumfeld“ des Landesseniorenbeirats Berlin. Foto: Privatarchiv



Zu den Grundvoraussetzungen für das Wohnen in den eigenen vier Wänden, das älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht, gehören bezahlbarer Wohnraum und ein altersgerechtes Wohnumfeld. Foto: Matthias Coers

**H.-U.L.:** Die Antwort ist eindeutig: Ja. Der Berliner Senat plant bereits, 1.000 Sozialwohnungen mit Darlehen in Höhe von 64 Millionen Euro zu unterstützen. Allerdings sind diese Zahlen viel zu gering, um das gegenwärtige Wohnungsproblem zu lösen. Ein weiterer Aspekt betrifft die Miethöhe: Bei einer zu erwartenden Kaltmiete von 6,50 Euro/qm und Nebenkosten von 2,50 Euro/qm kommt man bei einer Wohnungsgröße von 40 qm auf eine Gesamtsumme von 360 Euro pro Monat, die die finanziellen Möglichkeiten zahlreicher Rentner/innen deutlich überfordert. Wir brauchen also einen sozialen Wohnungsbau, der auf diese Zusammenhänge Rücksicht nimmt.

### **Was erwarten Senior/innen noch von der Politik?**

**J.H.:** Im Wesentlichen geht es auch um die Wohnungsbestände und den Umgang damit. Ältere Menschen erwarten von der Politik die Umsetzung von Instrumenten wie der Mietpreisbremse, und zwar in der Realität, nicht nur als Sonntagsrede.

### **Werden die Interessen von Senior/innen in aktuellen wohnungspolitischen Debatten genügend gewürdigt?**

**H.-U.L.:** Diese Frage ist eindeutig mit Nein zu beantworten.

### **Welche Punkte müssten denn mehr Gehör finden?**

**H.-U.L.:** Der wesentliche Aspekt in der gesamten Diskussion scheint mir die Bezahlbarkeit zu sein.

**J.H.:** Der Aspekt des Wohnumfelds muss bei Fragen des altersgerechten Wohnens mehr in den Fokus der Aufmerksamkeit rücken. Eigentlich könnte auch von familienfreundlich die Rede sein, denn was für Kleinkinder sinnvoll ist, ist oft auch für Senior/innen gut. Heißt altersgerecht nicht: Für jedes Alter gerecht?

### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Philipp Mattern.

Weitere Informationen:  
[www.landesseniorenbeirat-berlin.de](http://www.landesseniorenbeirat-berlin.de)  
[www.landesseniorenvertretung-berlin.de](http://www.landesseniorenvertretung-berlin.de)  
[www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de)

# Herzlich willkommen daheim

Vom demografischen Wandel profitiert vor allem die Pflegeindustrie

Von Christian Linde

**Der private Pflegemarkt boomt und die Kosten explodieren. Dabei könnten seniorengerechte Wohnungen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ermöglichen, den Pflegenotstand lindern und die öffentlichen Haushalte entlasten. Erforderlich dafür wären Modernisierungsprogramme der landeseigenen Wohnungsunternehmen und bedarfsorientierter kommunaler Wohnungsneubau.**

„Bekleidung, ein paar Bücher, ein kleiner Schrank, ein Sessel, zwei Kartons und ein paar Bilder“, hakt der Mitarbeiter des Umzugsunternehmens in seinen Unterlagen ab. „Der Rest geht auf den Müll.“ Darunter die komplette KÜcheneinrichtung, Wohn- und Schlafzimmer, gepackte Kisten und Kartons. Das Ziel ist ein Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR). Nach knapp vier Stunden kann die Wohnung besenrein übergeben werden. Die Mieterin war nicht dabei. „Weil oft Tränen fließen, raten wir dazu, auch den Angehörigen“, berichtet ein Teamleiter der Transportfirma. Nach über 30 Jahren muss Helene Bauer\* ihre Wohnung verlassen. Zwar war die 73-Jährige noch erstaunlich rüstig, zu Fuß ging es aber nicht mehr so gut. Das Haus konnte sie ohne Hilfe nicht mehr verlassen. Auch die Badewanne konnte die Mieterin nicht mehr nutzen. Nachdem die Suche nach einer barrierearmen Wohnung erfolglos blieb, war der Umzug in ein Altenheim die einzige Alternative.

Die Anbieter sprechen etwas vornehmer von Seniorenheimen. Gern vermitteln sie ihren „Kunden“ auch einen Hauch von Diplomatenstatus. Dann ist von „Residenzen“ die Rede. „Hohe Ausstattungsstandards, ein privates Ambiente und umfangreiche, im Preis bereits enthaltene Dienstleistungen prägen das Serviceangebot“, verspricht etwa die „Rosenhof Seniorenwohnanlagen“. Sie preist die letzte Lebensstation als Urlaub an: „Genießen Sie Ihr Leben in einer Seniorenwohnanlage mit Hotelcharakter.“

Die Pflege durch Familienangehörige ist auf dem Rückzug. Mit der weit vorangeschrittenen Auflösung des Familienverbands und der steigenden Erwerbstätigkeit von Frauen stehen immer weniger Angehörige zur Übernahme der Pflege zur Verfügung. Da die Leistungen der Pflegeversicherung nicht ausreichen, bleibt vielen Betroffenen beim Umzug in eine Pflegeeinrichtung nur der Gang zum Sozialamt.

## Kostenintensive stationäre Pflege

Die Kosten für stationäre Pflege sind enorm. Beispielsweise müssen Bewohner/innen eines Einzelzimmers der „Villa Grüntal – Wohngemeinschaften für Senioren GmbH“ in Zehlendorf, wo eine Pflegekraft im statistischen Durchschnitt 1,9 Bewohner/innen betreut, neben den Leistungen der Pflegeversicherung bereits in der Pflegestufe 1 zusätzlich über 2.000 Euro pro Mo-

nat aufbringen. Auch im Lore-Lipschitz-Haus der Arbeiterwohlfahrt (AWO) werden trotz eines ungünstigeren Betreuungsschlüssels von 1 zu 2,7 noch zusätzlich rund 1.600 Euro im Monat fällig. Allein in Berlin existieren mindestens 270 solcher Pflegeheime mit unterschiedlicher Ausstattung. Seit der Einführung der Pflegeversicherung im Jahr 1995 boomt der Markt. Bundesweit existieren inzwischen über 850.000 Heimplätze. Tendenz steigend. Fast täglich ist vom Bau eines neuen Pflegeheims zu lesen. Das Kapital für die Immobilien kommt häufig von privaten Investoren, die die Objekte dann mit langfristigen Verträgen an die Betreiber vermieten. Den Wettbewerb bestimmen Konzerne wie die Kursana Residenzen GmbH, die Dussmann-Gruppe oder die börsennotierte Marseille-Kliniken AG. Und die Zahl derer wächst, die in entsprechende Einrichtungen wechseln müssen. Ein Grund für die Notwendigkeit stationärer Pflege sind die häuslichen Verhältnisse, die eine ambulante Versorgung nicht möglich machen. Laut einer Studie des Kura-



Kalle Volck ist durch einen Schlaganfall stark eingeschränkt und auf einen Rollstuhl angewiesen, kann aber in seiner eigenen Wohnung leben.

Fotos: Matthias Coers

\*) Name geändert.

toriums Deutsche Altershilfe wird im Zuge des demografischen Wandels bereits im Jahr 2020 bundesweit jeder vierte Haushalt zur Generation 65+ zählen. Demgegenüber gelten gerade einmal 1,4% der verfügbaren Wohnungen als barrierefrei oder barrierearm. Auch Berlin drohe eine „graue Wohnungsnot“, schlugen Verbände bereits Ende 2011 Alarm. In den kommenden Jahren werde es in der Stadt eine extrem ansteigende Nachfrage bei den altersgerechten Wohnungen geben. Das Pestel-Institut ermittelte in einer Studie mit dem Titel „Wohnsituation im Alter“, dass von den tatsächlich erforderlichen altersgerecht sanierten oder neu gebauten Wohnungen nur ein Bruchteil zur Verfügung stünde. Bis 2025 seien mehr als 87.500 seniorengerechte Wohnungen in der Hauptstadt nötig.

### Großer Bedarf bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Auch wenn die Menschen länger gesund bleiben, steigt mit zunehmendem Alter der Pflegebedarf. Erreicht werden müsse laut Pestel-Institut, dass im Interesse eines selbstbestimmten Lebens die Dauer des Verbleibs in der eigenen Wohnung so lange wie möglich gewährleistet werde. Dieses Ziel habe auch eine ökonomische Dimension, da die stationäre Pflege in Heimen erheblich teurer sei als die ambulante Pflege in den eigenen vier Wänden. „Langfristig könnten mit öffentlicher Förderung geschaffene Bestände an seniorengerechten Wohnungen erheblich zur Entschärfung des Problems der Altersarmut beitragen und gleichzeitig die öffentlichen Haushalte entlasten.“ Beziffere man die Kostendifferenz zwischen ambulanter Pflege zu Hause und stationärer Pflege im Heim mit rund 1.500 Euro pro Monat, beliefen sich die gesamtwirtschaftlichen Einspareffekte bis zum Jahr 2025 auf 2,9 Milliarden Euro und bis zum Jahr 2035 auf 3,2 Milliarden Euro, so das Pestel-Institut.

Während laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Ende 2007 bereits 630.300 Menschen in der Hauptstadt lebten, die über 65 Jahre alt waren, prognostiziert die Behörde für 2030 rund 818.700 Menschen im Seniorenalter. Zum Vergleich: Eine zu altersgerechtem Wohnen 2011 durchgeführte Befragung von insgesamt dreizehn Wohnungsunternehmen, darunter die sechs landeseigenen, hatte ergeben, dass sich lediglich rund 8.000 Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaften und noch einmal 4.000 Wohneinheiten bei den Genossenschaften befanden, die den Mindeststandards altersgerechten Wohnens entsprachen. Der Bedarf ist also immens.

Obwohl auch diese Entwicklung seit Jahren bekannt ist, hat der Berliner Senat erst kürzlich auf die Herausforderung „Wohnen im Alter“ reagiert. Zumindest auf dem Papier. So heißt die Zielvorgabe im soeben vorgelegten Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) 2025: „Bedarfsgerechter Wohnungsneubau und Anpassung des Berliner Wohnungsbestands im Zuge der demografischen Entwicklung für ein kinder- und familienfreundliches Berlin und für ein möglichst langes und selbständiges Wohnen im Quartier und den eigenen vier Wänden.“

### Kommunaler Wohnungsneubau oder Senior/innen als Kapitalanlage?

Zwar schreibt der Gesetzgeber im Rahmen des § 40 Absatz 4 des Sozialgesetzbuchs (SGB) XI vor, dass die Pflegekasse verpflichtet ist, finanzielle Zuschüsse für „Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds“ zu gewähren, wenn „dadurch die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wiederhergestellt wird“. Allerdings müssen



Pflegehaus Kreuzberg in der Methfesselstraße 43. Die Pflegeeinrichtung gehört zu der börsennotierten Marseille-Kliniken AG.

die Betroffenen nicht nur eine Eigenleistung in Höhe von 10% entrichten, sondern die Maßnahme, begrenzt auf 2.557 Euro, bleibt weit unter den tatsächlich notwendigen Aufwendungen. Insofern ist die öffentliche Hand ohnehin in der Pflicht. Um den bereits existierenden Versorgungsnotstand abzubauen und das aufgrund der wesentlich kostenintensiveren Krankenhaus- und Heimaufenthalte drohende finanzielle Desaster für die öffentlichen Kassen abzuwenden, ist neben der bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände vor allem gezielter kommunaler Mietwohnungsbau nötig, der auch mietpreisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt wirken würde. Sonst heißt es in den Werbebroschüren der Immobilienfonds auch zukünftig: „Investieren Sie in ein Pflegeheim, 7,25% Rendite pro Jahr, Einnahmen staatlich garantiert.“

Für Mieter/innen gibt es eine Vielzahl von Angeboten, sich über Fragen des altersgerechten Wohnens kompetent informieren und beraten zu lassen:

Informationen über verschiedene für Senioren geeignete Wohnformen sowie Tipps zur Wohnungsanpassung und Hinweise zu deren Finanzierung gibt die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**. Telefon: 030-901394760. Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/alter](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/alter)

Die **Berliner Pflegestützpunkte** bieten in den Bezirken ein umfangreiches Beratungsangebot zu allen Aspekten des Wohnens im Alter, vor allem für pflegebedürftige Menschen. Der Standort der nächsten Beratungsstelle kann unter der kostenfreien Servicenummer 0800-5950059 erfragt oder der Homepage [www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de) entnommen werden.

Die **Landesseniorenvertretung** sowie der **Landesseniorenbeirat** setzen sich auf der Grundlage des Berliner Seniorenmitwirkungsgesetzes gegenüber der Politik für die Interessen älterer Menschen ein. Außerdem bieten sie ein umfangreiches Beratungs- und Informationsangebot, nicht nur zum Thema altersgerechtes Wohnen. Auf den Internetseiten finden sich auch Verweise auf die regelmäßigen Sprechzeiten der bezirklichen Seniorenvertreter/innen:

[www.landesseniorenvertretung-berlin.de](http://www.landesseniorenvertretung-berlin.de)

[www.landesseniorenbeirat-berlin.de](http://www.landesseniorenbeirat-berlin.de)

Die Termine können auch telefonisch erfragt werden unter 030-32664126. Die Postanschrift der Geschäftsstelle beider Gremien lautet: Neues Stadthaus, Parochialstraße 3, 10179 Berlin.

Die **Netzwerkagentur Generationenwohnen** informiert über generationenübergreifende Wohnprojekte. Telefon: 030-69081777.

Internet: [www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de)

# Vorwärtsverteidigung der Marktradikalen

Mit dem Tisa-Abkommen sollen Privatisierungen zementiert  
und Rekommunalisierungen unmöglich werden

Von Gaby Gottwald

**Nach Jahren der Agonie gibt es bei vielen Bürger/innen, Initiativen und selbst bei Kommunen eine Umorientierung: Grundsätzliche Fragen des Gemeinwesens müssen im allgemeinen öffentlichen Interesse geregelt und dürfen nicht dem Markt überlassen werden. Dies betrifft Energie, Abfall, Verkehr, Stadtplanung, Wohnungswesen und vieles mehr. Die Bürger/innen wollen darüber entscheiden, was sie betrifft. Die Rekommunalisierung ehemals privatisierter Bereiche der Grundversorgung ist daher aktuell ein Topthema. Aber der Gegner schläft nicht. Über EU-Freihandelsabkommen wird derzeit der Bürgerwille außer Kraft gesetzt. Eines der gefährlichsten Abkommen ist Tisa (Trade in Services Agreement). Es geht um Dienstleistungen, betrifft uns alle und wird geheim verhandelt.**

Wer gehofft hatte, die Krise 2008 führte zur Erkenntnis, dass Marktradikalismus und neoliberale Politik mehr Unheil als

Segen bringen und daher staatliche Regulierung zur Interessenswahrung von Bürger/innen und Verbraucher/innen vonnöten ist, dürfte enttäuscht werden. In der Politik dominiert derzeit geradezu eine Anbetung des freien Markts, die ihren Ausdruck in einer Unzahl von Verhandlungen über transnationale Freihandelsabkommen findet. Die leitenden Grundsätze dabei sind: Hemmnisse bei Handel und Marktliberalisierung gehören eliminiert und staatliche Regulierung gilt als Bremse der Profitmaximierung.

## Liberalisierung auf der Agenda

Eines der folgenreichsten und damit auch gefährlichsten Abkommen, das derzeit hinter verschlossenen Türen verhandelt wird, ist das Tisa-Abkommen zum Handel mit Dienstleistungen. An den Verhandlungen sind aktuell 50 Staaten beteiligt, darunter die USA, Kanada, Australien, Japan, Südkorea, Israel, Türkei, Chile, Mexiko sowie die Staaten der EU. Es geht dabei um die Liberalisierung des Handels mit Dienstleistungen aller Art: Verkehr, Gesundheit, Wasser, Telekommunikation, Finanzen, Datentransfer, Energie, Abfall, Post, Bildung usw. Die Unterzeichner des Abkommens verpflichten sich wechselseitig, allen äußeren Anbietern von Dienstleistungen die gleichen Konditionen zu gewähren wie den jeweiligen inländischen. Das Ziel ist die stärkere Öffnung der Binnenmärkte für die internationale Dienstleistungsindustrie.

Es verwundert nicht, dass der Anstoß und die Blaupause für das Abkommen von der Dienstleistungsindustrie selbst stammen. Sie haben sich im European Services Forum (ESF) organisiert, einem Lobbyzusammenschluss, bestehend aus großen Global Player wie Siemens, Deutsche Bank, Telekom, Post DHL, IBM, Microsoft, Vodafone, Veolia, HSBC, KPMG usw. Das ESF schätzt das internationale Handelsvolumen für Dienstleistungen auf über 3,3 Billionen Dollar, wovon knapp

2,3 Billionen auf den Geltungsbereich des Tisa-Abkommens entfielen. Im November 2012 wurden die Verhandlungsinitiative vorgestellt und erste Eckpunkte, die den inhaltlichen Kern von Tisa bilden, vorgelegt. Die großen Banken und Konzerne der Dienstleistungsindustrie, die Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände, ihre international bekanntesten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Anwälte haben der Politik damit ein passgenaues Konzept für einen völkerrechtsverbindlichen Vertrag formuliert, der ihnen die Steigerungen ihrer Profitraten garantieren soll.

## Was wird aus der Daseinsvorsorge?

Mit dem Tisa-Abkommen wird das Ziel verfolgt, den Dienstleistungsmarkt so weit wie möglich international zu liberalisieren. Ansatzpunkt dafür ist unter anderem die Regel: Was der Markt schon hatte, darf ihm nicht mehr entrissen werden. Über die so genannte Stillhalteklausele wird dann der erreichte Grad der Liberalisierung festgeschrieben. Ergänzt durch entsprechende Sperrklauseln wird jedes Zurück hinter das einmal erreichte Niveau grundsätzlich erschwert. Damit wird im Grunde jeder Rekommunalisierung ein immens großes Hindernis in den Weg gestellt. Das ist zwar nicht demokratisch, aber eben aktuelle Politik. Die Bundesregierung vertritt unbeirrt diesen Kurs, das Wirtschaftsministerium hat die Federführung und die EU-Kommission setzt diese Politik um. Ob es auch zur Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen kommt, ist schwer abschätzbar. Hoheitliche Staatsaufgaben wie Polizei, Justiz und Militär sind zwar meist ausgeschlossen, aber einen generellen umfassenden Schutz für öffentliche Dienstleistungen vor der Liberalisierung gibt es nicht. Vielmehr soll über eine Positivliste definiert werden, zu welchen Bereichen die internationalen Anbieter Zugang haben, wie im Juni die Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke im Bundestag antwortete. Im Unter-



Statt sich für mehr staatliche Kontrolle stark zu machen, fördert das Wirtschaftsministerium die Privatisierung. Foto: Beek100/Wikipedia



Das Tisa-Abkommen sieht keinen Schutz für den öffentlichen Dienstleistungsmarkt vor. Unternehmen wie die BSR könnten somit der Privatisierung zum Opfer fallen.  
Foto: nmp

schied dazu würde über den Ansatz der Negativliste definiert werden, in welchen Bereichen der Grundsatz der Gleichbehandlung von internationalen mit nationalen Anbietern ausgeschlossen wird. Die Gleichbehandlung beinhaltet auch die Frage der Zuteilung von Subventionen. Beispiel: Will der Staat Dienstleistungen in Bereichen wie Bildung oder Wohnen fördern, so hätten dann auch internationale Konzerne ein Anrecht auf öffentliche Gelder, wenn die Bereiche nicht auf einer Negativliste stehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass alles, was es erst zukünftig geben wird, nicht schon heute gelistet werden kann und damit potenziell privaten Anbietern geöffnet werden muss – mit den entsprechenden Konsequenzen.

Die Bundesregierung behauptet in der Antwort auf die oben genannte Anfrage, dass die Privatisierung von öffentlichen Dienstleistungen weder Verhandlungsgegenstand noch Ziel von Tisa sei. Das beruhigt nicht, da genau dieses Ergebnis indirekt hergestellt werden kann. Aggressiver Wettbewerb führt zu Preisdumping, in der Regel mit Qualitätsverlust. Er führt auch zum Abbau von Schutzrechten für Arbeitnehmer/innen und Verbraucher/innen, was besonders die Erbringung öffentlich finanzierter Dienstleistungen unter großen Wettbewerbsdruck setzt – ein Prozess, der seit Jahren läuft. Die Bundesre-

gierung sieht in dem Abkommen auch kein Hindernis für künftige Rekommunalisierungen, da die genannten Stillstands- und Sperrklauseln begrenzt eingesetzt würden und Ausnahmen zuließen. Auch das beruhigt nicht, denn der Zweck und der Geist des Abkommens ist die permanente Liberalisierung von Dienstleistungen und um dies zu garantieren, enthält es auch das dazu notwendige Instrumentarium.

### **Öffentlichkeit an geheimen Verhandlungen unbeteiligt**

Wer sich heute in der Kommunalpolitik bewegt, für eine alternative Energieversorgung streitet, sich für eine andere Stadtentwicklung oder sozialen Wohnungsbau engagiert oder die Bürger/innen stärker an ihren Belangen beteiligen möchte, dürfte der Meinung sein, dass die Verfechter von Tisa offensichtlich aus der Zeit gefallen sind. Doch diesen ehrbaren Engagierten sei gesagt: Wenn Tisa nicht verhindert wird, dann werden viele zu spät feststellen, dass sie selbst aus der Zeit gefallen sind. Wenn Tisa kommt, dann kann es viele politische Projekte und Verbesserungen nicht mehr geben, für die heute – nach der destruktiven und bleiernen Zeit des Neoliberalismus, der sozialen Verwerfungen und der Entmündigung der Bürger/innen – wieder vehement gekämpft wird. Bleibt die Frage, warum die Bundesregie-

rung und die EU-Kommission, die das europäische Mandat für die gemeinsame Handelspolitik hat, beständig Verträge über die Ausweitung des Freihandels abschließen wollen, die der Politik die Hände fesselt, sie entmündigt und (Um)Gestaltungsfreiräume extrem einengt. Die Geltungsbereiche und Regelungsmechanismen der aktuellen Freihandelsabkommen, sei es zwischen der EU und Kanada (CETA) oder mit den USA (TTIP) und insbesondere das Tisa, sind strukturell darauf ausgerichtet, dass sich politische Entscheidungen dem Primat des freien Markts und Handels unterwerfen und dass diese Entscheidungen nur noch getroffen werden (können), wenn sie der Verwertungslogik des Kapitals nicht im Weg stehen. Es gibt in der Politik immer Verantwortliche, die gekauft oder einfach zu dumm sind. Doch die Strategie der Bundesregierung oder der EU-Kommission lässt sich so nicht erschöpfend erklären. Vielmehr muss man ernsthaft ins Auge fassen, dass sie genau das tun, was sie richtig finden. Sie nutzen heute ihre politische Macht, um für die Zukunft vertraglich zu sichern, dass Profitmaximierung nicht mehr durch Politik behindert wird. Sie schließen damit auch die Türen, durch die sich der Bürgerwille in einer demokratisch verfassten Gesellschaft Ausdruck verschaffen könnte. ●



Der olympische Geist spukt bis heute durch Barcelona: Mit den olympischen Spielen 1992 setzte in der katalanischen Hauptstadt eine Gentrifizierungs- und Touristifizierungswelle ein, unter deren Folgen die Bewohner/innen bis heute leiden. Foto: C.Mendoza

# Olympischer Geist der Verdrängung

Berlin will sich für Olympia 2024 bewerben, obwohl die negativen Folgen absehbar sind

Von Stefan Hernádi

**Erst klang es nach einem schlechten Scherz: Olympia 2024 in Berlin. Nach einer desaströsen Bewerbung für das Jahr 2000, Stadtbankrott durch Bankenskandal, anhaltendem Flughafendestaster und den abgewählten Bebauungsplänen für das Tempelhofer Feld soll nun die größte Sportveranstaltung der Welt in die Stadt geholt werden. Doch die Debatte um die Ausrichtung gewinnt an Fahrt, getrieben von Funktionären aus Parteien, Wirtschaft und Leistungssport. Der Deutsche Olympische Sportbund (DOSB) will sich bewerben und Berlin bietet sich neben Hamburg an. Doch was bedeutet das für die Stadt?**

Olympia ist eine Megaveranstaltung. Über 17 Tage treten 10.500 Leistungssportler/innen in 28 Sportarten an. Dafür braucht es zusammen mit den Paralympischen Spielen 41 Wettkampf- und 30 Trainingsstätten sowie entsprechende Transportverbindungen. Der olympische Tross belegt 40.000 Hotelbetten und 17.000 Wohnungen im olympischen Dorf. Dazu müssen 25.000 Medienvertreter/innen in einem Pressedorf Platz finden. Die ausrichtende Stadt bindet sich durch Verträge mit dem Internationalen Olympischen Komitee (IOC) an strenge Regeln für alle Olympiaanlagen und deren Umgebung. Ein Rechts-

gutachten für die gescheiterte Bewerbung der Stadt München kommt zu dem Schluss, dass das Vertragswerk nahezu alle Rechte dem IOC zuschlägt, während alle Risiken inklusive der finanziellen an die Ausrichterstadt gehen. Das IOC ist außerdem jeder Steuer- und Abgabepflicht entbunden. Besonders absurd ist dabei, dass die Bewerberstädte die Verträge unterzeichnen müssen, ohne deren genaue Inhalte zu kennen.

## Schneise städtischer Verwüstung

Ein Blick auf einige Austragungsorte der Vergangenheit verdeutlicht, welche Folgen Olympische Spiele haben. In Barcelona wurden zu den Spielen 1992 angrenzende Stadtviertel und ein Großteil der Hafentfront umgestaltet. Rund um das olympische Dorf wurden 90% der dort lebenden Roma verdrängt. Neben steigenden Wohnkosten setzten heftige Touristifizierungs- und Gentrifizierungswellen ein, die das Stadtbild bis heute unwiderruflich prägen. Für Atlanta 1996 wurden 2.000 Sozialwohnungen abgerissen und 6.000 Mieter/innen zwangsgeräumt. Während der Wettkämpfe wurden über 9.000 Obdachlose in Gewahrsam genommen. Sydney verzeichnete zwischen 1993 und 2000 einen Anstieg der Mieten um 40%. Von den Olympischen Spielen 2004 in Athen blieben gigantische Ruinen der Wettkampfstätten, da viele der versprochenen Nachnutzungsprojekte nicht um-

gesetzt wurden. Zudem entstanden Schulden. Die Kosten wurden im Vorfeld auf 4,6 Milliarden Euro geschätzt. Die tatsächlichen Kosten betragen nach offizieller Angabe 11 Milliarden Euro, unabhängige Schätzungen gehen sogar von 20 Milliarden Euro aus. Ähnliches gilt für die Sommerspiele in London 2012. Kündigte die Stadt in ihrer Bewerbung Kosten von 3 Milliarden Euro an, wurden es am Ende stolze 13 Milliarden Euro. Während der Veranstaltung waren zur sogenannten Terrorabwehr 10.000 Soldaten im Einsatz und auf der Themse war sogar ein Kriegsschiff stationiert. Das Olympiagelände wurde bewusst in Stratford im Osten Londons angelegt, um das Gebiet einer Aufwertung zu unterziehen. Im zweitärmsten Bezirk Großbritanniens steht nun das größte Einkaufszentrum Europas und die Wohnungen

### Protokoll der Olympiadiskussion 2024:

[www.nolympia.de/kritisches-olympisches-lexikon/hamburg-berlin-2024](http://www.nolympia.de/kritisches-olympisches-lexikon/hamburg-berlin-2024)

### Termine:

06.12.2014: Entscheidung des DOSB über die deutsche Bewerberstadt  
Herbst 2015: Bewerbung beim IOC  
Herbst 2017: IOC wählt Austragungsort 2024

### Kontakt zur NOlympiakampagne Berlin:

[nolympia-berlin@gmx.de](mailto:nolympia-berlin@gmx.de)

im olympischen Dorf werden für 300.000 Euro und mehr verkauft. Das Resultat: Verschärfung der Mietsteigerungen, Wegzug der Armen und ein Niedergang lokaler Kleinökonomie. Die flächendeckenden Zwangsräumungen für die Olympischen Spiele in Peking (2008) und Rio de Janeiro (2016) sind mit Berlin nicht vergleichbar, folgen aber dem olympischen Geist der Verdrängung auf brutale Weise.

### Megaereignis als Katalysator der kapitalistischen Stadt

Die Stadtforschung bezeichnet Megaereignisse wie Olympische Spiele als Katalysator für die gängigen Tendenzen kapitalistischer Stadtentwicklung. Der zweieinhalbwöchige Ausnahmezustand während der Durchführung ist hier nur ein Teilaspekt. Ein solches Ereignis hat für die Stadt und ihre Bewohner/innen Auswirkungen, die bereits Jahre vor den Spielen zu spüren sind und erst recht danach. Die in Genf ansässige Organisation COHRE (*Centre on Housing Rights and Evictions*) hat die Auswirkungen in verschiedenen Olympiastädten dokumentiert. Die Austragung der Spiele ist demnach verbunden mit Verdrängung und Zwangsräumungen in ärmeren Wohngebieten, steigenden Mieten und Immobilienpreisen, Schwächung von Mieterrechten, Kriminalisierung von Armut und Obdachlosigkeit, Privatisierung öffentlicher Räume, Unterdrückung von Menschenrechten und Einschränkung der Versammlungsfreiheit. Das britische Magazin *Ceasefire* formulierte anlässlich der Spiele 2012: „Möchtest du deine Stadt von den Armen säubern? Trage die Olympischen Spiele aus!“ Die Vertragsgestaltung des IOC sorgt dafür, dass Gewinne privatisiert, Risiken jedoch an die Bevölkerung und öffentlichen Haushalte abgetreten werden. Die Olympiaindustrie rund um das IOC und dessen Sponsoren ist einer der Hauptprofiteure. Bereits heute wird das IOC als zweitwertvollstes Unternehmen der Welt gehandelt. Über die Olympischen Spiele freuen sich auch die Bau- und Immobilienbranche, das Sicherheitsgewerbe, das Stadtmarketing und die Tourismusindustrie, die politische Repräsentanz und sicherlich auch diejenigen Bewohner/innen, die sich die Tickets für die Wettkämpfe oder die Eigentumswohnungen im olympischen Dorf leisten können. Gern wird behauptet, die Kosten der Spiele würden sich in Form von Investitionen, Arbeitsplätzen, Verkaufsumsätzen oder Touristenzahlen schlussendlich für alle auszahlen. Erstens gibt es hierfür kaum belastba-

re Erkenntnisse und zweitens ist es wie immer in der kapitalistischen Stadt: Selbst wenn oben Profit erwirtschaftet wird, kommt der unten ganz bestimmt nicht an.

### „Nachhaltige“ Spiele für ein paar Milliarden?

Der umfassenden Kritik an den Folgen Olympischer Spiele wird in Berlin bereits vorgebaut. Eine große Koalition aus Parteien, Sport- und Wirtschaftsverbänden und überraschenderweise selbst dem Umweltverband BUND befürwortet eine Bewerbung und will die Olympischen Spiele 2024 in Berlin zu den ersten „nachhaltigen“ Spielen machen. Begründet wird dies damit, dass Berlin bereits ein Olympiastadion sowie mehrere Hallen hätte. Dabei wird vergessen, dass fast alle vorhandenen Sportstätten modernisiert und erweitert werden müssten. Viele Arenen, das olympische Dorf und das Mediendorf müssten neu gebaut werden. Auch hier hängt alles vom Vertragswerk des IOC ab. Letztendlich kann ein Paradigmenwechsel nur vom IOC selbst ausgehen, doch hierfür gibt es bislang keine Anzeichen. Warum auch, denn die Spiele in ihrer heutigen Form rentieren sich ja für das IOC. Inwiefern Kosten von mehreren Milliarden Euro überhaupt nachhaltig sein können in einer hochverschuldeten Stadt, die unter anderem dringend Hunderttausende neue Sozialwohnungen braucht, konnte bisher noch niemand beantworten

Nach dem Volksentscheid zum Tempelhofer Feld, aber auch nach der von der Bevölkerung abgewählten Olympiabewer-

bung Münchens für die Winterspiele 2022 bemühen sich Politiker und Sportfunktionäre um die Beteiligung der Berliner/innen. Ins Spiel gebracht wird eine verbindliche Bevölkerungsbefragung. Jedoch müsste dieses Instrument erst per Verfassungsänderung eingeführt werden. Da eine Bewerbung für 2024 bereits im Herbst 2015 beim IOC einzureichen ist, wird es nicht zu einer solchen Befragung kommen können. Der Präsident des DOSB meint sogar zu wissen, dass über ein Ja oder Nein zu Olympia von der Bevölkerung nicht zu entscheiden sei, da sich die Menschen „nicht im Entferntesten vorstellen können“, was sie damit abstimmen würden. Der Senator für Inneres und Sport, Frank Henkel (CDU), spricht stattdessen von Stadtforen, also lediglich kleinen Runden ausgewählter Expert/innen. Es scheint, dass Begriffe wie Beteiligung und Nachhaltigkeit vor allem dazu in die Diskussion gebracht werden, um erst gar keine Proteststimmung aufkommen zu lassen. Für stadtpolitische Initiativen gilt es also dagegenzuhalten. Die Frage, ob Olympia gewollt ist oder nicht, lässt sich sehr wohl und gut begründet mit Nein beantworten. In Hamburg und Berlin gründen sich derzeit NOlympia-Kampagnen. Es ist zu hoffen, dass beide Kampagnen eine gemeinsame Ablehnung zum Ausdruck bringen. Denn denjenigen, die bereits jetzt mit Armut, Obdachlosigkeit, unbezahlbaren Mieten und Verdrängung zu kämpfen haben, bringen Olympische Spiele nichts als noch mehr Ärger und Belastung, sowohl in Hamburg als auch in Berlin. ●



Aktivist/innen der NOlympiakampagne Berlin in Wilmersdorf. Foto: Matthias Coers

# Kein Platz für Studis

Der Senat versprach im letzten Jahr großspurig die Schaffung von 5.000 neuen Wohnheimplätzen für Studierende, doch die Umsetzung hapert

Von Benedict Ugarte Chacón

**Im April letzten Jahres hatten sich der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) und die Geschäftsführerin des Berliner Studentenwerks, Petra Mai-Hartung, zu einem Gespräch getroffen, um die Wohnsituation für Studierende zu erörtern. Nach dem Treffen ließ Wowereit eine Erklärung veröffentlichen, in der das Ziel festgehalten ist, „in den kommenden Jahren zusätzliche Kapazitäten in Hochschulnähe zu schaffen und damit schrittweise die Zahl der in Berlin zur Verfügung stehenden Wohnheimplätze um bis zu 5.000 zu erhöhen.“ Erst ein Jahr später konnte sich der Senat zu einem entsprechenden Beschluss durchringen und kündigte an, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam mit dem Studentenwerk neuen Wohnraum für Studierende schaffen sollen. Die bisherigen Ergebnisse sind jedoch recht mager.**



Weniger statt mehr? Der Mietvertrag für das große Wohnheim des Berliner Studentenwerks am Hafensplatz läuft 2018 aus. Foto: Matthias Coers

Es werde immer deutlicher, heißt es in Wowereits Erklärung vom April 2013, dass die Konkurrenz auf dem privaten Berliner Wohnungsmarkt immer härter werde. Mit zusätzlichen Wohnheimplätzen könne hier für eine Entlastung gesorgt werden. Der Senat werde deshalb „alles dafür tun, zusätzliche Kapazitäten zu ermöglichen und das Studentenwerk bei seinen Anstrengungen in diese Richtung zu unterstützen“. Er selbst habe nun die Senatsverwaltung für Finanzen darum gebeten, gemeinsam mit dem Liegenschaftsfonds landeseigene Grundstücke zu identifizieren, die als geeignete Baugrundstücke infrage kämen.

## Studentenwerk will günstige Mieten sichern

Im Wintersemester 2013/2014 studierten in Berlin rund 165.000 Menschen. Laut Studentenwerk gibt es 9.500 Wohnheimplätze, was 6,1% der Zahl der Studierenden entspreche, wie Mai-Hartung bei einer Anhörung des Wissenschaftsausschusses im Abgeordnetenhaus am 30. April dieses Jahres sagte. Mit dem Wegfall des großen Wohnheims am Hafensplatz in Kreuzberg Ende 2018 würde diese Quote auf 5,6% sinken. Laut Studentenwerk beträgt die durchschnittliche Versorgung mit Wohnheimplätzen bundesweit rund 11%. Um auf diese Zahl aufzuschließen, sei die Erhöhung der vorhandenen Plätze um die genannten 5.000 notwendig. Laut der letzten Sozialerhebung gäben die Studierenden 35% ihres Einkommens für die Miete aus. Dem Studentenwerk sei deshalb prinzipiell daran gelegen, zu sozialen Preisen zu vermieten. Die „absolute Schmerzgrenze“ sei bei einer Miete von 350 Euro erreicht. In der Vergangenheit habe man zwar Projekte mit privaten Investoren geprüft, mit deren Renditeerwartung seien solche Miethöhen allerdings nicht mehr einzuhalten. Für die vom Senat gewünschte Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sei demnach wichtig, dass „eine soziale und auch für die Studierenden bezahlbare Miete“ herauskomme. Ende Juli teilte das Studenten-

werk mit, dass zehn Wochen vor Beginn des Wintersemesters 2014/2015 bereits rund 1.000 Studierende auf einen Wohnheimplatz warteten. Der „große Ansturm“ war zu diesem Zeitpunkt allerdings noch gar nicht losgebrochen, da die Universitäten und Hochschulen ihre Zulassungsbescheide noch gar nicht vollständig verschickt hatten.

## Keine konkreten Zahlen

Auf eine parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger (B90/Grüne) antwortete die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft Ende März dieses Jahres, dass eine Senatsvorlage erarbeitet werde, die „wesentliche Eckpunkte zur Schaffung zusätzlichen studentischen Wohnraums“ enthalte. Der Liegenschaftsfonds habe dem Studentenwerk mittlerweile auch eine Liste mit geeigneten Grundstücken übergeben. Für fünf davon seien bereits erste Baukörperplanungen und Kostenschätzungen erstellt worden. Dabei handelt es sich um Grundstücke im Wedding sowie in Pankow und Steglitz, auf denen im besten Fall knapp über 600 Wohnheimplätze geschaffen werden könnten. Angesichts des hohen Bedarfs ein eher mageres Resultat. Und trotz der eingesetzten Planungen und Kostenschätzungen sei die „Frage der Realisierung (...) jedoch im Rahmen der Senatsvorlage zu klären“. Am 29. April dieses Jahres erklärte der Senat schließlich, dass er auf Vorlage der Bildungssenatorin Sandra Scheeres (SPD) beschlossen habe, das Angebot an studentischem Wohnraum zu erhöhen. Hierzu sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften herangezogen werden, die die Wohnungen errichten und dann dem Studentenwerk zur Bewirtschaftung überlassen sollen. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen hierfür unentgeltlich landeseigene Grundstücke erhalten, notwendige Kredite aufnehmen, die Bauvorhaben durchführen und anschließend mit dem Studentenwerk entsprechende Verträge aushandeln. Grundsätzlich kämen die Wohnungsbaugesellschaften aber auch selbst als Vermieter



Foto: Sebastian Bernhard/Pixelio.de

Trotz studentischer Wohnungsnot gibt es keine konkreten Pläne seitens des Senats zur Schaffung von bezahlbaren Wohnheimplätzen. Obwohl immer mehr Student/innen nach Berlin strömen, hinkt die Stadt der durchschnittlichen bundesweiten Versorgung von Wohnraum für Studierende weit hinterher.

infrage. Wie hoch die Kredite sein würden, die die Wohnungsbaugesellschaften künftig aufnehmen müssten, konnte der Senat zumindest Anfang Juli noch nicht sagen.

### Doch keine 5.000 neuen Wohnheimplätze?

Vom ursprünglich verkündeten Ziel, 5.000 neue Wohnheimplätze zu schaffen, ist der Senat aber anscheinend wieder abgerückt. Auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Martin Delius (Piraten) antwortete er, dass er im April zwar beschlossen habe, dass „zusätzlicher studentischer Wohnraum geschaffen werden soll. Eine Zielzahl wurde dabei jedoch nicht festgelegt“. Mittlerweile hätten Gespräche zwischen dem Studentenwerk, den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Stadtentwicklung, dem Liegenschaftsfonds und den Wohnungsbaugesellschaften Howoge, Gesobau und Gewobag stattgefunden. Bei diesen wurden laut Senat bereits erste Festlegungen bezüglich einer Zielmiets von 300 Euro bruttowarm getroffen. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen nun gemeinsam mit dem Studentenwerk eine Modellrechnung zu einem Grundstück erstellen, aus der sich dann auch Zeitpläne ergeben sollen, wann die ersten neuen Wohnheimplätze angeboten werden können. Ob diese „Zielmiets“ tatsächlich eingehalten wird, kann be-

zweifelt werden. So gab Senatorin Scheeres in der oben erwähnten Anhörung im Wissenschaftsausschuss an, dass dem Senat daran liege, die von Studentenwerk und Wohnungsbaugesellschaften errichteten Wohnungen kostendeckend anzubieten. Das heißt, eine wie auch immer gearbete Subvention des Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand schließt Scheeres demnach aus. Hierfür spricht auch, dass Senat und Regierungskoalition entgegen aller hehren Ankündigungen in den Doppelhaushalt 2014/2015 keine Mittel zur Schaffung von neuem Wohnraum für Studierende eingestellt haben. Wann überhaupt mit dem Bau begonnen wird und ab wann die Wohnheimplätze schließlich zur Verfügung stehen werden, konnte der Senat dem Abgeordnetenhaus ebenfalls bis Juli nicht berichten. Auf eine weitere Anfrage von Delius antwortete er, er könne hierzu nichts Genaues mitteilen, weil sowohl die Bauleitplanung als auch die Genehmigungen in der Verantwortung der jeweiligen Bezirke lägen. Die Bedingungen, unter denen das Studentenwerk die errichteten Wohnungen schließlich übernehmen soll, sind zurzeit ebenfalls noch unklar. Laut Senat könnten die vertraglichen Bedingungen erst geklärt werden, wenn Erstellungs- und Baukosten bestimmt werden könnten, die die Grundlage für Studentenwerk und Wohnungsbaugesellschaften bildeten, um das „optimale Bewirtschaftungsverfahren zu verabreden“.

schafften bildeten, um das „optimale Bewirtschaftungsverfahren zu verabreden“.

### Kritik von Studierenden

Harsche Kritik an der Vorgehensweise des Senats kommt von der Landesastenkonzferenz Berlin (LAK) und dem Bündnis „Studis gegen hohe Mieten“. Seit Jahren warte man auf konkrete Lösungen und reale Hilfestellungen der Landesregierung. Es bestehe der „diffuse Verdacht“, dass der Senat „gar kein Interesse an einer tatsächlichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hat“, heißt es in einer gemeinsamen Erklärung vom 5. Mai dieses Jahres. Während die Politik ihre Dialogbereitschaft mit den Betroffenen nur vorspiele, „fallen studierendeneignete Wohnungen im Pankower Wahlkreis der Senatorin für Bildung, Jugend und Wissenschaft Sandra Scheeres teuren Sanierungen zum Opfer. Diese Wohnungen verschwinden wie viele andere nachhaltig vom ‚studentischen‘ Wohnungsmarkt, während weiterhin kein einziger der versprochenen 5.000 zusätzlichen Wohnheimplätze geschaffen, geschweige denn bezugsfertig ist“.

Weitere Informationen:

Das MieterEcho 362 / September 2013 berichtete unter dem Titelthema „Zwischen Gästesofa und Turnhalle – Wohnungsmangel bei Studierenden“.



# Das lange Elend

Korruptionsvorwürfe, gestoppte Ausschreibungen und Zweifel an der Wirtschaftlichkeit – dem Projekt BER bleibt nichts erspart

Von Benedict Ugarte Chacón

**Im Mai wurde der von Flughafenchef Hartmut Mehdorn ins Projekt geholte und zunächst als Lichtgestalt gefeierte Technikchef Jochen Großmann nach Korruptionsvorwürfen gekündigt. Den Umbau der hoch komplexen Entrauchungsanlage für das Terminal des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) hatte das Gespann Mehdorn-Großmann bis dahin offenbar nicht vorangebracht. Dies soll nun Großmanns Nachfolger, der ehemalige Siemens-Manager Jörg Marks bewerkstelligen. Unterdessen musste die Flughafengesellschaft die Ausschreibung für einen neuen Generalplaner erfolglos beenden und es mehren sich die Stimmen, die die künftige Wirtschaftlichkeit des Flughafens infrage stellen.**

Großmann soll in der Zeit, als er noch als Berater der Flughafengesellschaft war, von einem Unternehmen mehrere Hunderttausend Euro Bestechungsgeld für einen Auftrag gefordert haben. Gegen ihn ermit-

telt nach wie vor die Staatsanwaltschaft Neuruppin, mittlerweile soll sich der Verdacht gegen ihn erhärtet haben. Anfang Juni trat der Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft zu einer Krisensitzung zusammen. Mehdorn sagte nach der Sitzung: „Wir bleiben bei unserer Nulltoleranzlinie in Sachen Korruption. Beim leisesten Verdacht werden wir wieder die Staatsanwaltschaft auf den Plan rufen.“ Alle Vergaben, an denen Großmann beteiligt war, sollten nun von einer „Taskforce“ überprüft werden. Der Bericht der „Taskforce“ soll voraussichtlich im dritten Quartal dieses Jahres vorliegen. Ein Zwischenergebnis präsentierte sie bereits in der Sitzung des Aufsichtsrats am 30. Juni. Ob die „Taskforce“ konkrete Schwachstellen in der Organisation der Flughafengesellschaft dokumentiert hat, wollte der Regierende Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende Klaus Wowereit (SPD) auf eine parlamentarische Anfrage nicht beantworten. Die Flughafengesellschaft habe aber „bereits ein wirksames Compliance-Programm implementiert“ und dieses auch weiter verstärkt. Mit dem Compliance-

Programm sollen demnach die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien sichergestellt werden. Allerdings existiert die Compliance-Abteilung in der heutigen Form bereits seit 2013. Diese von Mehdorn vorgenommene Umstrukturierung hat sich also im Fall Großmann offenbar als wirkungslos erwiesen.

## Siemens-Manager soll es richten

Nach dem Rauswurf von Großmann versucht sich nun seit dem 1. August der ehemalige Siemens-Manager Jörg Marks als Technikchef der Flughafengesellschaft. Seine wichtigste Aufgabe sei „die zügige und sichere Fertigstellung und Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg“, hieß es im Juni in einer Erklärung der Flughafengesellschaft. Marks sei der „absolute Wunschkandidat“ von Flughafenchef Mehdorn und mit dem Projekt BER schon länger vertraut, da er seit 2008 den Siemens-Auftrag für die Gebäudeautomation verantwortete. Ursprünglich war Siemens gemeinsam mit der Firma Bosch mit dem Bau der Entrauchungsanlage

betrault. Erhebliche Mängel dieser Anlage führten schließlich zu mehreren Verschiebungen der Inbetriebnahme des Flughafens. Siemens wurde bislang allerdings nicht für diesen Pfusch verantwortlich gemacht, sondern bekam im Herbst letzten Jahres den Auftrag, die Anlage allein fertig zu bauen. Laut Medienberichten liegen die hierfür notwendigen Planungsunterlagen aber immer noch nicht vollständig vor.

Etwas weniger Glück bei der Personalsuche hatte die Flughafengesellschaft bei ihrer europaweiten Ausschreibung für die Stelle eines neuen Generalplaners, die Ende Juli erfolglos beendet wurde. Nach Angaben der Nachrichtenagentur dpa sollen keine brauchbaren Angebote eingegangen sein. Laut der Ausschreibung soll der neue Generalplaner „Planrestleistungen“ in einem Umfang von rund 32 Millionen Euro für das nach wie vor nicht fertiggestellte Terminal erbringen. Weiterhin soll er die Planungsunterlagen der im Mai 2012 gefeuerten Generalplaner, der Planungsgemeinschaft BBI (pg bbi), prüfen und die Flughafengesellschaft „bei der Durchsetzung von Mängel- und Schadensersatzansprüchen bezüglich Planungsmängel“ fachlich beraten. Die Suche werde nun auf dem Verhandlungsweg fortgesetzt, war seitens der Flughafengesellschaft zu vernehmen.

### Studien sehen BER als Zuschussgeschäft

Im Juni stellten die Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen des Abgeordnetenhauses von Berlin, des Landtags Brandenburg sowie des Bundestags bei mehreren Veranstaltungen eine Studie zur Wirtschaftlichkeit des künftigen Hauptstadtflughafens vor. Erstellt wurde sie von Professor Friedrich Thießen von der Technischen Universität Chemnitz. Die eigentlichen Ursachen für das BER-Debakel liegen laut der Studie bereits in der Entscheidung für den Standort Schönefeld, bei dem es sich um den „schlechtestmöglichen“ handele. Dies wurde auch schon an anderer Stelle festgestellt (MieterEcho Nr. 359/ April 2013), ist aber vor dem Hintergrund erwähnenswert, dass die Grünen in Bund und Berlin seinerzeit ebenfalls zu den Befürwortern von Schönefeld gehörten. Die künftige Ertragslage des BER sieht das Gutachten als kritisch an, auch weil das Berliner Flughafensystem „etwa zur Hälfte mit preiskritischen touristischen Reisenden zu tun“ habe. Im Vergleich zu anderen Flughäfen seien die Erlöse pro Passagier in der Vergangenheit

„sehr niedrig“ ausgefallen. „Wenn sich diese Erlössituation am neuen BER nicht dramatisch verbessert, dann käme dies einem wirtschaftlichen Desaster gleich. Denn der Flughafen würde dann große jährliche Verluste schreiben, die zu laufenden Liquiditätsproblemen und laufenden Nachschusspflichten der Gesellschafter führen.“ Selbst wenn es gelänge, die Erlöse des BER um 50% im Vergleich zu den bestehenden Berliner Flughäfen zu erhöhen, könne der Flughafen zwar „gerade aus der Illiquiditätssituation herauskommen“, würde aber immer noch laufend Verluste erzielen. Den Flughafen an sich stellen die grünen Fraktionen allerdings trotz aller von ihnen veröffentlichten Erkenntnisse nicht infrage, was vielleicht auch mit ihrem früheren Einsatz für den Flughafen an diesem Standort zu tun hat. Der künftige Ausbau müsse nun eben etwas kostengünstiger vonstattengehen und bevor die Grünen weiteren Mittelvergaben zustimmen würden, müssten endlich ein vernünftiges Finanzierungskonzept und eine mittelfristige Liquiditätsplanung auf den Tisch.

### Neustart an anderem Standort?

Konsequenter äußert sich der Geologe Wilfried von Aswegen, der seine Studie „Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit des Flughafens BER“ bereits im Mai vorgestellt hatte. Er kommt zum Ergebnis, dass der BER nach der Fertigstellung in den ersten zehn Jahren seines Betriebs mit 7,4 Milliarden Euro an öffentlichen Geldern bezuschusst werden muss. Eine Amortisation der entstandenen Kosten sei in den nächsten 30 bis 60 Jahren nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der Forde-

rungen der Flughafengesellschaft nach einer neuen Kapitalzuführung in Milliardenhöhe sei es nicht zu empfehlen, „gutes Geld dem schlechten, weil bereits verbrannten, Geld hinterherzuwerfen, um die auf das Drei- bis Vierfache gestiegenen BER-Kosten zu finanzieren“. Als Lösung schlägt von Aswegen deshalb den „Aufbau eines leistungsstarken, flexiblen Airports am richtigen Standort“ unter Einbeziehung privater Investoren vor, die dann auch die wesentlichen Kosten und das unternehmerische Risiko übernehmen sollten. Die Aufgabe des Standorts Schönefeld zugunsten eines neuen Flughafens an einem anderen Ort wird seit einiger Zeit bereits bei verschiedenen Bürgerinitiativen diskutiert. Ob die Voraussagen der genannten Studien tatsächlich eintreffen werden, kann zunächst dahingestellt bleiben. In jedem Fall sind die Flughafengesellschaft und ihre Gesellschafter Bund, Berlin und Brandenburg in der Bringschuld, was Zahlen zur Wirtschaftlichkeit des BER angeht. Allerdings ist hier bisher außer oberflächlichen Verlautbarungen nichts Handfestes zu vernehmen.

Sicherlich auch vor diesem Hintergrund können sich immer weniger Berliner/innen noch mit dem BER anfreunden. Einer Forsa-Umfrage von Mitte Juni im Auftrag der Piratenfraktion zufolge meinen immerhin 40% der Befragten, dass über einen Baustopp und alternative Lösungen nachgedacht werden sollte. Besonders jüngere Berliner/innen im Alter zwischen 18 und 29 Jahren (51%) sprachen sich für ein Ende des Projekts aus. Die Umfrage fand allerdings vor Mehdorns erneuter Forderung nach Finanzhilfen in Höhe von 1,1 Milliarden Euro statt. ●



Fass ohne Boden? Einer Studie zur Wirtschaftlichkeit des BER zufolge wird der Flughafen auf Jahrzehnte hinaus rote Zahlen schreiben.

# Schikaniert und ignoriert

Mieter/innen in der Kreuzberger Enckestraße sehen sich mit einer aggressiven Entmietungsstrategie konfrontiert

Von Jutta Blume

**Recht verloren steht das Haus Enckestraße 4/4a zwischen dem Besselpark, dem Neubau der jüdischen Akademie und den zukünftigen Baufeldern des „Kreativquartiers Südliche Friedrichstadt“ direkt neben dem Gelände des ehemaligen Blumengroßmarkts. Zerfurchter Boden und ein Berg Äste zeugen vom Wüten eines Baggers. Offen stehende Fenster klappern im Wind. Entgegen dem ersten Anschein wohnen hier noch Menschen.**

Sieben Mietparteien leben im Gebäude. Das Vorderhaus steht unter Denkmalschutz, das Hinterhaus soll vermutlich abgerissen werden. Das Mietshaus gehört zu den 23 Häusern, die das Land Berlin und der Bezirk Kreuzberg im Jahr 1993 der damals landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft GSW schenkten (MieterEcho Nr. 351/Dezember 2011). Die GSW wurde im Jahr 2004 privatisiert und verkaufte das Gebäude 2007 an die Bel Invest Immobilien GmbH. 2009 kamen erste Modernisierungsankündigungen, woraufhin etwa ein Viertel der Mieter/innen auszog. Zu einer Modernisierung ist es bis heute nicht gekommen, dafür aber zu umfangreichen Abrissarbeiten, wie die Mieterin Sofia Wagner\* berichtet. So wurden in den leer stehenden Wohnungen Wasser- und Stromleitungen und sämtliche Sanitäranlagen aus den Wänden geschlagen, sodass diese nun unbewohnbar sind. Seit dem 10. Juli hat die Mieterin kein Wasser mehr in der Küche, da die Bauarbeiter ein Leck in der Steigleitung verursachten. Doch ihre Beschwerden werden kaum gehört, da für die Mieter/innen seit Anfang Juli kein wirklicher Ansprechpartner mehr existiert. Ende Juli teilte die Bel Invest Immobilien GmbH mit, dass sie nicht mehr für die Hausverwaltung zuständig sei, als neuer Ansprechpartner wurde der Anwalt der Firma, Manuel Kirstein, genannt. „Herr Kirstein hat mir gesagt, dass er nicht für Reparaturen zuständig ist“, sagt Wag-

ner. Trotzdem richtet sie, wie auch andere Mieter/innen im Haus, sämtliche Korrespondenz an den rechtlichen Vertreter der Bel Invest. „Seit dem 22. Juli weigert er sich, die Annahme von Post zu bestätigen. Einem Nachbarn, den ich als Zeugen zur Briefabgabe mitgenommen habe, hat Herr Kirstein Hausverbot erteilt.“ Das vollständige Ignorieren der verbliebenen Mieter/innen scheint zur Entmietungsstrategie zu gehören. Die Mieter/innen des Hauses vermuten, dass die Bel Invest dem Käufer, der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG, ein leeres Haus versprochen hat.

## Einschreiten des Bezirksamts gewünscht

Beim Bauamt liegen keine Anträge auf sanierungsrechtliche Genehmigungen vor. Die Münchner Grund sei vom Bezirksamt aufgefordert worden, sich mit den Mieter/innen in Verbindung zu setzen und bezüglich der Planung eine verträgliche Lösung zu entwickeln, hatte Baustadtrat Hans Panhoff im Dezember erklärt. Eine Kontaktaufnahme habe es aber nicht gegeben, so Wagner.

Immer wieder tauchen auf dem Grundstück fragwürdige Baufirmen oder Abrissunternehmen auf, berichtet die Mieterin. Ein Mann, der sich weigerte seinen Namen zu nennen, hatte über längere Zeit Schlüssel zu mehreren Wohnungen im Haus, leitete Abrissarbeiten und vermietete zwei Wohnungen anscheinend an größere Gruppen von Rumän/innen unter. Von Wagner auf seine Aktivitäten angesprochen, drohte er ihr, sie würde ihre eigene Wohnung eines Tages besenrein vorfinden. Nachdem sie Anzeige gegen ihn erstattete, ist er nicht mehr aufgetaucht. Auch wurden Dachboden- und Kellertüren aufgebrochen und Privatpersonen transportierten verwertbare Gegenstände ab. Bäume und Sträucher auf dem Hof wurden ohne Ankündigung gerodet und nur durch Einschalten des Naturschutzamts konnte ein Teil der Vegetation erhalten werden. Ergänzt werden die Schikanen durch immer neue Kündigungsschreiben der Hausverwaltung, in denen immer wieder verschiedene Ultimativen genannt wer-

den, bis wann doch noch eine Abfindung im Fall des freiwilligen Auszugs ausgehandelt werden könne. „Wir Mieter/innen fühlen uns mittlerweile eklatant genötigt“, sagt Wagner. Sie erwartet vor allem ein stärkeres Einschreiten des Bezirksamts gegen die Entmietung. ●

Weitere Informationen:  
<http://gsw23.blogspot.eu>



Die Mieter/innen der Enckestraße 4/4a, einem der sogenannten GSW-Schenkungshäuser, fühlen sich allein gelassen. Foto: Jutta Blume

\*) Name geändert.

# Bund spekuliert auf Höchstgebot

In Schöneberg wehren sich Mieter/innen gegen den Verkauf ihrer Wohnungen durch die öffentliche Hand

Von Benedict Ugarte Chacón

**Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) will drei Häuser an der Ecke Großgörschenstraße und Katzlerstraße in Schöneberg verkaufen. Insgesamt geht es um 4.320 qm Wohn- und 408 qm Gewerbefläche. Der Verkauf soll zum Höchstgebot erfolgen. Betroffene Mieter/innen wehren sich in einer Initiative gegen den Verkauf.**

Der von der Bima angestrebte Verkauf zum Höchstpreis lässt befürchten, dass der Erwerber nach dem Kauf die Mieten mit Luxusmodernisierungen in die Höhe treiben wird, um sein Investment möglichst schnell wieder hereinzubekommen (MieterEcho Nr. 367/ Mai 2014). Dies würde für die Mieter/innen nichts Gutes bedeuten. Vor diesem Hintergrund haben sich viele von ihnen im Dezember letzten Jahres zur Interessengemeinschaft Großgörschen & Katzler (ig GroKa) zusammengeschlossen. Die Initiative fordert unter anderem einen Stopp der „Höchstpreis-Strategie der Bima für Wohnimmobilien“ und setzt sich für die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in ihrem Kiez ein. Wenn überhaupt, dann sollten die Häuser „ausschließlich an gemeinnützige, kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften veräußert werden“, heißt es im Aufruf zu einem „Kiezspaziergang“ vom Juni dieses Jahres. So solle eine sozialverträgliche Vermietung sichergestellt und der Verdrängung der bisherigen Mieter/innen entgegengewirkt werden.

## Bund hält am Verkauf zum Höchstpreis fest

Beim für die Bima zuständigen Bundesfinanzministerium hat man für solcherlei Ansinnen allerdings wenig Verständnis. Nachdem sich die ig GroKa in einem Brief mit ihren Forderungen an verschiedene Stellen gewandt hatte, teilte ein Abteilungsleiter des Ministeriums der Initiative mit, dass die Bima „aufgrund der haushaltsrechtlichen Bestimmungen zur wirtschaftlichen Verwertung der ihr übertra-



Mieter/innen der ig GroKa (Interessengemeinschaft Großgörschen und Katzler) vor dem Haus in der Katzlerstraße 11. Foto: Matthias Coers

genen nicht betriebsnotwendigen Immobilien verpflichtet“ sei. Eine Veräußerung müsse demnach zum „vollen Wert“ erfolgen. Dies gelte grundsätzlich auch für Wohnimmobilien und bedeute, dass auch „die in Rede stehenden Liegenschaften im Rahmen eines Bieterverfahrens zum Höchstgebot zu verkaufen“ seien. Etwas hilflos wirkt da das Agieren der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Tempelhof-Schöneberg, die in einem am 18. Juni gefassten Beschluss an den Bundestag appelliert, der Bima „das Bieterverfahren zum Höchstgebot zu untersagen, damit Verkäufe von Wohnimmobilien nicht dazu führen, dass Kaufpreise durch extrem steigende Nettokaltmieten refinanziert werden“. Die BVV fordert, das Bieterverfahren für die Großgörschenstraße/Katzlerstraße auszusetzen, bis der Bund der Bima entsprechende neue Zielvorgaben erteilt hat. Und wenn auch die Bezirksverordneten sich um die Mieter/innen sorgen, die Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler (SPD) empfindet die Situation offenbar weniger dramatisch. Immerhin bewirbt sie in der Verkaufsbroschüre der Bima die betroffenen Häuser mit dem Hinweis, dass diese in einer ruhigen Nebenstraße lägen, aber „exzellent an den ÖPNV und den Individualverkehr angebunden“ seien. Der Bezirk lege jedoch Wert darauf, „die

langfristig gewachsene Struktur und urbane Qualität des Quartiers zu bewahren“, weshalb Schöttler an die künftigen Investoren den Wunsch richtet, diese mögen doch bitte ihre „strategischen Ziele“ an diesem Umstand ausrichten.

## Mieter/innen wollen selbst kaufen

Bis Mitte Mai hatte die Bima noch mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag über einen Verkauf verhandelt. Deren Angebot basierte auf den Einnahmen, die nach dem Berliner Mietspiegel zu erzielen wären. Laut einem Bericht des Tagesspiegels soll die Bima aber einen um rund 20% höheren Preis verlangt haben, weswegen das Geschäft schließlich nicht zustande kam. Am 23. Juli übersandten nun betroffene Mieter/innen gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ ein eigenes Angebot in Höhe von 4,8 Millionen Euro an die Bima. Dieser Preis entspreche dem 20,7-fachen der Jahresnettokaltmiete und sei zwar üblich, aber dennoch als sehr hoch zu betrachten. Mitte August teilte die Bima allerdings mit, dass das Angebot der Mieter/innen keine Berücksichtigung im Bieterverfahren finden werde. ●

Weitere Informationen und Kontakt:  
[www.ig-groka.de](http://www.ig-groka.de)

# Verdrängung brutal

Istanbul ist nicht nur von schweren sozialen und ökonomischen Konflikten geprägt, sondern es werden auch ganze Stadtviertel abgerissen und Tausende Menschen vertrieben

Von *Grischa Dallmer und Matthias Coers*

**Die aggressive Stadtentwicklung Istanbuls wird spätestens seit den im Mai 2013 begonnenen Gezi-Taksim-Protesten viel beachtet. Ein Mitinitiator der Proteste, der Dokumentarfilmer Imre Azem, berichtete im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise“ über die Hintergründe.**

Zum Ende des osmanischen Reichs gehörte in Istanbul die Stadtinfrastruktur privaten Unternehmen. Nach der Gründung der Republik im Jahr 1923 verließ jedoch das große Kapital die Stadt und die Industrialisierung und die Infrastruktur lagen in staatlichen Händen. So wurde zum Beispiel der öffentliche Nahverkehr in Istanbul zusammen mit dem landesweiten Schienennetz immer weiter ausgebaut. In den 40er Jahren kam es zur grundsätzlichen Umstrukturierung. Straßenbahnlinien wurden ab- und der motorisierte Privatverkehr umfassend ausgebaut. Aufgeschobene Landreformen und die Industrialisierung der Landwirtschaft führten zur Landflucht, die Menschen mussten ihre Arbeitskraft billig in den neuen städtischen Fabriken verkaufen. Wohnraum wurde für die Arbeiter und ihre Familien jedoch weder von der Wirtschaft noch vom Staat geschaffen. Stattdessen war es den Menschen erlaubt, ihre Behausungen auf städtischem Boden zu errichten, die sogenannten Gecekondu.

## Flächenabriss von Gecekondu

Der Militär-Putsch von 1980 brachte das neoliberale Wirtschaftsmodell in die Türkei. In den 80er Jahren wuchs die Einkommensungleichheit enorm, die öffentliche Infrastruktur wurde umfassend privatisiert. Um die Jahrtausendwende begann die Vertreibung ärmerer Bevölkerungsschichten aus der Innenstadt, um Platz zu machen für eine globale Metropole des Konsums, in der Einkommensschwache unerwünscht waren. Mit der

Regierungsübernahme der konservativen AKP im Jahr 2002 wurden etliche Gesetze zur Vereinfachung dieses Stadtbbaus beschlossen und die Toki, die staatliche Wohnungsbaubehörde, nach betriebswirtschaftlicher Logik organisiert. Immer mehr Geld floss in den Immobilienmarkt, der zum mächtigsten Wirtschaftssektor des Landes anwuchs. An den Rändern der türkischen Großstädte entstehen so bis heute riesige Hochhaussiedlungen, die von der städtischen Infrastruktur abgeschnitten sind.

Die stark importabhängige Bauwirtschaft richtet ihre Produkte an den Binnenmarkt. Das so konstante Handelsdefizit wird kaschiert durch Kredite an die Bevölkerung für den Kauf der neuen Wohnungen. Als die gesetzlichen Regelungen für den Verkauf von Immobilien ins Ausland gelockert wurden, wurden im gleichen Jahr Immobilien im Wert von 3,5 Milliarden US-Dollar an die Golfstaaten verkauft. Doch selbst solche Summen reichen nicht aus, um die Investitionen inklusive der erwarteten Profitmargen zu realisieren. Entsprechend wird eine Stadtpolitik gefördert, die eine breite Masse von Menschen dazu bringen soll, die neuen Wohnungen zu kaufen.

Fast 50 Viertel in Istanbul sind mit den Umstrukturierungen konfrontiert. Insbesondere werden Gecekondu-Wohngebiete als Entstehungsorte für Gewalt und Kriminalität gebrandmarkt, der Bau weiterer Häuser verboten und mit neuen Gesetzen die Umsiedlungen legitimiert. Zwei Gecekondu-Viertel wurden besonders stark betroffen: Ayazma und Sulukule. In Ayazma wohnten hauptsächlich Kurden, in Sulukule vor allem Roma. Ayazma entstand in den 70er Jahren in einem Industriegebiet und liegt nah am für die türkische Olympia-Bewerbung gebauten Atatürk-Stadion. Die Armut der dortigen Bevölkerung war den Stadtherren ein Dorn im Auge. So wurden die Fassaden der Gecekondu-Häuser, die zum Stadion zeigten, weiß gestrichen. Bei einigen Großveranstaltungen durften die Men-



Im historischen Stadtviertel Balat sollen selbst Gebäude, die mithilfe von EU-Geldern behutsam saniert wurden, der Abrissbirne zum Opfer fallen. Auftragnehmer für die Flächensanierung ist der Celik-Konzern, in dessen Vorstand auch der Schwiegersohn von Ministerpräsident Erdoğan sitzt.  
Foto: Michel C./Wikipedia

schen tagsüber ihre Häuser nicht verlassen und nachts kein Licht einschalten. Zeitweise wurde dem ganzen Bezirk der Strom abgestellt. Die dortige Bevölkerung wurde bis Februar 2007 nach Bezirganbahçe im Norden vertrieben. Inzwischen sind fast alle alten Gebäude des Viertels abgerissen und Luxusvillen, deren Verkauf der Bauwirtschaft enorme Profite ermöglichen, nehmen ihren Platz ein.

## Erdbebengefahr und Vetternwirtschaft

Das Gesetz zum angeblichen Schutz vor Naturkatastrophen wurde 2012 verabschiedet. Dieses vielfach als autoritär angesehene Gesetz zentralisiert in Ankara die Entscheidungsgewalt, in der ganzen Türkei Gefährdungen feststellen zu können. Ohne weitere Gutachten ist dann der



Sulukule galt als ältestes Roma-Viertel der Welt und als ein von Armut geprägtes Problemviertel. Im Jahr 2009 wurde das historische Viertel fast völlig eingeebnet und abgeriegelt. An seiner Stelle entstanden Neubauten für eine zahlungskräftige Klientel. Foto: Bertramz/Wikipedia



Tarlabası liegt unterhalb des Taksim-Platzes und gilt als derzeit größtes innerstädtisches Erneuerungsprojekt Istanbuls. Zahlreiche Häuser aus dem 19. Jahrhundert wurden bereits abgerissen, die Vertreibung der Bewohner/innen ist ein gewollter Nebeneffekt der Flächensanierung. Foto: ME

dortige Abriss der Häuser erlaubt. Mit der Argumentation, dass die einstöckigen Gecekondu-Häuser nicht erdbebensicher seien, werden die Menschen aus ihren Häusern vertrieben und genötigt, in den neuen Hochhäusern an den Stadträndern Wohnungen zu erwerben. Doch gerade viele dieser neuen Hochhäuser würden einem starken Erdbeben nicht standhalten. Die sehr niedrigen Abfindungen, die die Bewohner/innen für das erzwungene Verlassen ihrer Häuser bekommen, reichen bei Weitem nicht aus, um sich die neuen Wohnungen zu leisten. Dies hat die private Verschuldung der türkischen Bevölkerung in die Höhe getrieben. In der Regierungszeit der AKP stieg sie um das 40-fache und betrug im Jahr 2013 rund 300 Milliarden US-Dollar.

Viele Haushalte in den neuen Bauten sind gezwungen, mehr als die Hälfte des Monatseinkommens für die Rückzahlung der Kredite aufzuwenden. Als Konsequenz hören viele junge Menschen auf, zur Schule zu gehen, um sich unmittelbar Arbeit zu suchen und das Familieneinkommen zu erhöhen. Doch angesichts der niedrigen Einkommen ist es beinahe unmöglich, dass die Menschen jemals die Raten abbezahlen können. Schon beim Ausfall von zwei Kreditraten besteht die Gefahr, dass die Bewohner/innen ihr neues Zuhause verlieren.

Für die staatliche Wohnungsbaubehörde Toki existiert außer dem Ministerpräsidenten Recep Tayyip Erdoğan (AKP) keinerlei Aufsichtsinstanz. Niemand kann die Geschäftstätigkeit der Toki prüfen. Dementsprechend ist nicht bekannt, wie viele Menschen bei der Toki arbeiten oder wie viel Geld ausgegeben wird. Die Toki hat weiterhin einen direkten Zugriff auf den Staatshaushalt. Die profitabelsten Aufträge werden an diejenigen Immobiliene-

gesellschaften vergeben, die Verwandten und nahen Freunden von Ministerpräsident Erdoğan gehören. Die reichsten 1% in Istanbul besitzen 76% des Vermögens. Durch das Naturkatastrophengesetz und die fehlende Aufsichtsinstanz bei der Toki haben die Eliten wie auch in anderen Bereichen der Wirtschaft eine sehr große Verfügungsgewalt über weite Lebensbereiche der Bevölkerung.

### Eine der letzten Freiflächen: Gezi-Park

Sollte es zu starken Erdbeben in Istanbul kommen – und die Gefahr ist realistisch – seien Freiflächen, so eine Studie, und unbebaute Plätze als Sammelorte von größter Bedeutung. Im Jahr 2003 gab es rund 400 dieser Flächen und es wurde die Empfehlung ausgesprochen, noch mehr freie Flächen zu schaffen. Das Gegenteil geschah, bis 2012 wurden 200 Plätze bebaut. Eine der wichtigsten Freiflächen ist der Gezi-Park. Dort wollte Erdoğan's Regierung ein Shoppingcenter sowie eine Untertunnelung für eine Autobahn bauen lassen. So werden im Zuge der profitgetriebenen Stadterneuerung den Menschen die öffentlichen Plätze entzogen, um sie in profitablere Orte zu verwandeln.

Im Mai letzten Jahres waren die Bauvorhaben im Park der Funke, der die größten Sozialproteste in der Türkei seit Jahrzehnten entzündete. Der Kampf um den Gezi-Park bedeutet für Imre Azem eine neue Stufe urbaner Aufstände in der Türkei. Es existiert nun ein fundamental-kritisches Bewusstsein für die Probleme, die durch die rigide Stadterneuerung geschaffen werden. In der ganzen Türkei sind infolgedessen Gruppen aktiv, die sich mit dem Thema befassen. Es haben sich in den Statteilen Foren zusammengefunden, in denen jeweils Dutzende bis Hunderte

Menschen zusammenkommen, debattieren und Aktionen in Gang setzen. In Istanbul allein gibt es 60 autonome Foren, die zu verschiedensten Themen arbeiten. Ein gemeinsames Ziel aller Foren ist es, das Naturkatastrophengesetz zu kippen. Zudem wird erfolgreich versucht, stadtwweit öffentliche Nachbarschaftszentren zu etablieren, um die Kritik und Praxis einer anderen Stadtentwicklung dauerhaft betreiben zu können. ●



Imre Azem, aktiv bei İMECE/Urbane Gesellschaftliche Bewegung in Istanbul, und Dennis Kupfer von der Berliner Taksim-Initiative.

Fotos: Matthias Coers

Am 10. Oktober 2013 berichteten Imre Azem, aktiv bei İMECE/Urbane Gesellschaftliche Bewegung in Istanbul und im Dokumentarfilmbereich, sowie Dennis Kupfer von der Berliner Taksim-Initiative im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ über das Wohnen und städtische Auseinandersetzungen in Istanbul und der Türkei.

Die Veranstaltungsreihe wirft einen Blick auf die Situation in anderen Ländern und Städten. Dokumentation, Videos und weitere Informationen unter:  
[www.youtube.com/WohneninderKrise](http://www.youtube.com/WohneninderKrise)  
[www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html](http://www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html)



# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten und vertraglichen Nebenpflichten im Wohnraummietverhältnis

Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

## **☞ Mein Vermieter möchte sich vom Zustand meiner Räume überzeugen. Muss ich ihm Zutritt gewähren?**

Grundsätzlich haben Mieter/innen das sogenannte „Hausrecht“. Das bedeutet, dass die Mieter/innen entscheiden, wem sie Zutritt zu ihrer Wohnung gewähren. Dieses Recht kann jedoch vertraglich eingeschränkt werden. Darüber hinaus kann sich der Vermieter auch auf berechnete Interessen zur Besichtigung der Mieträume berufen, zum Beispiel bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, beabsichtigter Modernisierung oder bei einem vorgesehenen Verkauf der Mieträume. Zunächst sollten Sie also Ihren Mietvertrag daraufhin prüfen lassen, ob er eine gesondert ausgehandelte Vereinbarung über die regelmäßige Besichtigung zur Überprüfung des Zustands der Mieträume enthält. Ist dies der Fall, müssten Sie wohl mindestens einmal jährlich nach vorheriger Ankündigung den Zutritt zur Überprüfung des Zustands der Mieträume gewähren. Ohne eine individuelle vertragliche Vereinbarung sind Routinekontrollen jedoch unzulässig.

Der BGH hat vor Kurzem entschieden, dass ein formularmäßig vereinbartes Zutritts-/Besichtigungsrecht unwirksam ist. Bei einer Klauselvereinbarung müssen Sie dem Vermieter somit den regelmäßigen Zutritt nicht gewähren. Der BGH stellte in dieser Entscheidung auch klar, dass ein Anspruch des Vermieters, ihm nach entsprechender Vorankündigung Zutritt zu gewähren, nur besteht, wenn er einen konkreten sachlichen Grund für die Besichtigung angibt.

Die Überprüfung des Zustands der Mieträume ist auch dann nicht zulässig, wenn der Vermieter dadurch Informationen zur Begründung einer Mieterhöhung erlangen will.

## **☞ Mein Vermieter will von mir angezeigte Mängel an den Fenstern meiner Mietwohnung beseitigen lassen. Dafür soll ich Baufreiheit schaffen. Bin ich dazu verpflichtet?**

Auch wenn Sie als Mieter/in ein Interesse daran haben sollten, den von Ihnen angezeigten Mangel beseitigen zu lassen, sind Sie zur aktiven Mitwirkung nicht verpflichtet. Instandsetzungsarbeiten müssen

Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge berät die Mitglieder in den Beratungsstellen Kreuzzigerstraße in Friedrichshain, Esmarchstraße in Prenzlauer Berg und Sonnenallee in Neukölln.

zwar – unabhängig von einem Interesse der Mieter/innen daran – geduldet werden, die Duldungspflicht beschränkt sich jedoch auf passives Stillhalten. Somit hat Ihr Vermieter selbst die notwendigen Ab- und Umbauarbeiten an Ihrer Einrichtung und Ihrem Mobiliar zu veranlassen. Andererseits dürfen Sie die Durchführung von Arbeiten auch nicht behindern. Wenn beispielsweise wertvolle Einrichtungs- oder Kunstgegenstände durch den Vermieter vor der Ausführung der Arbeiten nicht fachgerecht abgebaut oder gesichert werden können, müssten Sie bei Bedarf selbst eine Fachfirma mit der Ausführung dieser Arbeiten beauftragen. Die Beauftragung können Sie jedoch von der Zahlung eines angemessenen Kostenvorschusses abhängig machen. Der Vermieter muss zudem nach der Ausführung der Arbeiten die Aufwendungen und Kosten für die Wiederherstellung des alten Zustands in angemessenem Umfang ersetzen.

☞ **Nach einem von der Wohnung über meiner Mietwohnung ausgehenden Wasserschaden hat mein Vermieter mich zur Schadensregulierung an meine Hausratversicherung verwiesen. Muss ich meine Versicherung in Anspruch nehmen?**

Der Vermieter muss in diesem Fall grundsätzlich nur die Kosten für die Beseitigung der Schäden an der Mietsache selbst tragen, das heißt er muss die Räume falls nötig trocknen und erforderliche Renovierungs- und Fußbodenarbeiten – zum Beispiel das Auswechseln des Bodenbelags wie Parkett, Laminat oder Teppichboden – ausführen lassen. Für derartige Schäden tritt Ihre Hausratversicherung ohnehin nicht ein. Schäden an Ihrem persönlichen Eigentum muss der Vermieter aber nur erstatten, wenn der Schaden durch schuldhaftes Handeln oder durch Unterlassen des Vermieters entstanden ist, beispielsweise aufgrund nachgewiesener Vernachlässi-



Wenn eine Waschmaschine ausläuft, kann der Schaden groß sein. Für solche Fälle ist eine Haftpflichtversicherung sinnvoll.

gung der Instandhaltungspflicht trotz offensichtlich bestehenden Instandhaltungsbedarfs. Dies dürfte nur in den wenigsten Fällen nachweisbar sein. Insofern kann die Inanspruchnahme Ihrer eigenen Hausratversicherung – insbesondere bei einer schwierigen Beweislage – die Schadensregulierung erheblich vereinfachen.

Als Eintrittspflichtiger kommt auch der über Ihnen wohnende Mieter in Betracht, soweit dieser seine Sorgfalts- und Obliegenheitspflicht schuldhaft verletzt hat. Bei einer übergelaufenen Badewanne dürfte dies zweifellos der Fall sein, bei einem Schaden am Waschmaschinenschlauch ist der Nachweis bereits schwieriger. Beispiel: Hat der Betrieb der Waschmaschine immer fehlerfrei funktioniert und der Schlauch Aquastop und sind keine Anzeichen für Schlauchermüdung zu erkennen, hat der über Ihnen wohnende Mieter die Schäden vermutlich nicht schuldhaft verursacht. Anders ist es, wenn der Mieter den Schlauch unsachgemäß befestigt hat und dieser sich dann löst. Aber Achtung: Ob und wie lange eine Waschmaschine unbeaufsichtigt laufen darf, ohne dass es zur Verletzung der Sorgfaltspflicht kommt, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Grundsätzlich müssen sowohl Ihr Vermieter als auch der über Ihnen wohnende Mieter für an Ihrem Eigentum entstandene Schäden nur eintreten, soweit sie diese verschuldet haben. Ist der über Ihnen wohnende Mieter haftpflichtversichert, kann das die Schadensregulierung deutlich vereinfachen.

☞ **Mein Mietvertrag sieht eine Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung vor. Kann der Vermieter darauf bestehen?**

Soweit mietvertraglich wirksam vereinbart ist, dass Sie eine Haftpflichtversicherung abschließen müssen, kann der Vermieter dies auch verlangen und durchsetzen. In Rechtsprechung und Fachliteratur ist umstritten, ob eine formularvertragliche Vereinbarung wirksam ist. Bei wirksamer vertraglicher Vereinbarung könnte der Vermieter Sie sogar auf den Abschluss einer Haftpflichtversicherung verklagen. Die Weigerung, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, würde eine Kündigung des Mietverhältnisses allerdings nicht rechtfertigen. Anders wäre das zu beurteilen, wenn Sie durch Gerichtsurteil zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet werden und der Verpflichtung nicht nachkommen. Soweit der Mietvertrag keine entsprechende Ver-

pflichtung enthält, kann der Vermieter nicht nachträglich den Abschluss einer Haftpflichtversicherung verlangen, selbst dann nicht, wenn Sie die Erlaubnis zur Installation von Haushaltsgeräten wie zum Beispiel einer Waschmaschine erbitten. Dies kann anders bewertet werden, wenn Sie die Absicht haben, erhebliche bauliche Veränderungen mit einem hohen Schadensrisiko vorzunehmen, zu denen Sie die Erlaubnis des Vermieters benötigen. In diesem Fall könnte der Vermieter nach derzeitiger Rechtslage seine Zustimmung vom Bestehen einer Haftpflichtversicherung abhängig machen.

Im Übrigen ist eine Haftpflichtversicherung durchaus sinnvoll, denn damit sind Sie gegen Schadensersatzansprüche – auch von Mitmietern – abgesichert.

☞ **Auf dem Treppenabsatz vor meiner Wohnungstür steht mein Schuhregal. Muss ich der Aufforderung meines Vermieters nachkommen, das Regal zu entfernen?**

Das Treppenhaus dürfen Sie zwar benutzen, um Ihre Mietwohnung zu erreichen, darüber hinaus ist das Treppenhaus jedoch nicht, auch nicht als Stellfläche, mitvermietet. Somit kann der Vermieter von Ihnen verlangen, dass Sie außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Treppenabsatz vor Ihrer Mietwohnung, nicht dauerhaft Gegenstände abstellen. Da er im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht Fluchtwege freizuhalten und die Brandgefahr zu verringern hat, ist er je nach baulicher Gestaltung sogar verpflichtet, das Entfernen eines Schuhregals oder anderer abgestellter Gegenstände zu verlangen. Soweit Fluchtwege nicht verstellt werden und der Vermieter anderen Mieter/innen das Aufstellen eines Schuhregals gestattet hat, muss er sich an den Gleichbehandlungsgrundsatz binden lassen. In diesem Fall dürfte er Ihnen das Aufstellen eines Schuhregals nicht verbieten.

Treppenhäuser dienen auch als Rettungswege. Darüber hinaus müssen Treppenhäuser ständig frei zugänglich für Lösch- und Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr und Rettungskräfte sein. Im Brandfall müssen sie den Bewohner/innen auch zur Selbstrettung zur Verfügung stehen. Die Berliner Feuerwehr empfiehlt dringend: Kein Lagern von brennbaren Gegenständen in Treppenräumen, Fluren und Gängen, die im Brandfall zur Flucht genutzt werden. Weitere Infos: [www.berlinerfeuerwehr.de/verhalten\\_im\\_brandfa0.html](http://www.berlinerfeuerwehr.de/verhalten_im_brandfa0.html)

## MIETVERTAGLICHE VEREINBARUNGEN

Wird mit der Wohnung kein Keller, in dem ausreichend Platz für das Abstellen eines Fahrrads ist, angemietet, kann der Vermieter den Mieter/innen nicht verbieten, das Rad in der Wohnung abzustellen.

### ☞ **Mein Vermieter will, dass ich mein Fahrrad nicht mehr in der Wohnung abstelle. Bin ich verpflichtet, das Fahrrad im Keller oder im Hof abzustellen?**

Es kommt darauf an, ob der Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält. Sollten Sie bei Vertragsabschluss einer entsprechenden Vereinbarung zugestimmt haben und sollte eine geeignete Abstellmöglichkeit für Fahrräder in einem gesonderten abschließbaren Fahrradabstellraum oder auf dem gesicherten Hof des Mietwohngebäudes vorhanden sein, könnte der Vermieter Sie auf die Nutzung dieser Abstellmöglichkeit verweisen. Soweit Ihr Vertrag und die dazugehörige Hausordnung keine Regelungen dazu enthalten, werden Sie Ihr Fahrrad insbesondere dann, wenn es sich um ein sehr wertvolles Fahrrad handelt, auch in der Wohnung abstellen können, soweit beim Transport des Fahrzeugs nicht mit einer Beschädigung oder Verschmutzung des Treppenhauses oder des Aufzugs zu rechnen ist. Sofern Sie einen Keller mitgemietet haben, in dem Ihr Fahrrad Platz findet, kann der Vermieter Sie zur Unterstellung des Fahrrads allerdings auch auf diesen verweisen.

### ☞ **In meinem Mietvertrag wurde die Mitbenutzung des Dachbodens zum Wäschetrocknen vereinbart. Darf nun der Vermieter die Mitbenutzung des Dachbodens einfach verbieten?**

Soweit die Mitbenutzung des Dachbodens zum Trocknen von Wäsche mietvertrag-

lich ausdrücklich vereinbart wurde, kann dieses vertraglich vereinbarte Recht nur dann einseitig aufgekündigt werden, wenn dort neuer Wohnraum geschaffen oder der Dachboden dazu verwendet werden soll, anderweitig neu zu schaffenden Wohnraum mit Nebenräumen auszustatten. Wenn diese Absicht nicht besteht, können Sie die Weiterbenutzung des Dachbodens zum Wäschetrocknen gegen Ihren Vermieter durchsetzen. Nur wenn eine ausdrückliche mietvertragliche Vereinbarung zur Mitbenutzung des Dachbodens fehlt, kann der Vermieter die geduldete Mitbenutzung des Dachbodens widerrufen. Dieser Widerruf darf jedoch nicht willkürlich erfolgen, zum Beispiel dürfen von der Mitbenutzung des Dachbodens insbesondere nicht lediglich einzelne Mieter/innen ausgeschlossen werden. Auch eine behördliche Auflage kann den Vermieter dazu verpflichten, die Dachbodennutzung einzuschränken, aber das kommt in der Praxis äußerst selten vor.

### ☞ **Ich möchte eine eigene Einbauküche anschaffen. Muss ich meinen Vermieter um Zustimmung bitten und kann er mir den Einbau verbieten?**

Soweit Ihr Vermieter Ihnen bei Mietbeginn lediglich einen Herd und eine Spüle bereitgestellt hat, wäre der Einbau einer Küche im Rahmen einer Mietermodernisierung eine deutliche Wohnwertverbesserung. Wenn der Einbau der Küche mit einem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist und damit beispiels-

weise die vorhandene Wasser- und Elektroinstallation wesentlich verändert wird, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann entsprechend der Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten neben der Kautions eine zusätzliche Sicherheit verlangen. Die Einwilligung des Vermieters benötigen Sie nicht, wenn die Aufstellung der Küche nicht mit einem Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist, nicht zu wesentlichen Veränderungen an der Mietsache führt, die Küche bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Weiteres wieder entfernt und der ursprüngliche Zustand auch hinsichtlich der bei Mietbeginn vorhandenen Wasser- und Elektroinstallation wiederhergestellt werden kann. In diesem Fall können Sie, solange Sie den fachgerechten Einbau gewährleisten, frei schalten und walten. Bei Eingriffen in die Bausubstanz oder in die vorhandene Wasser- und Elektroinstallation müssen Sie jedoch vor Beginn der Einbaumaßnahme die Zustimmung des Vermieters einholen. Die Zustimmung darf der Vermieter nicht willkürlich verweigern. Zustimmung muss er zum Beispiel dann nicht, wenn er selbst beabsichtigt, im Rahmen von Modernisierungsarbeiten eine moderne Einbauküche zu installieren, um dadurch höhere Mieteinnahmen zu erzielen.

Beachten Sie auch: Sollten Sie Herd und Spüle mitgemietet haben, dürfen Sie diese nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters entsorgen. Sie müssen sie aufbewahren und bei Entfernung Ihrer eigenen Einbauküche, spätestens aber bei Ende des Mietverhältnisses wieder aufstellen und anschließen. Mit dem Einbau einer mieter eigenen Küche sind Sie während des Mietverhältnisses für die Erhaltung der Küche verantwortlich. Ob Sie bei einem vorzeitigen Auszug und einer vom Vermieter gestatteten Zurücklassung der noch nicht abgewohnten Einbauküche Wertersatz erhalten, hängt von Ihrer Vereinbarung mit Ihrem Vermieter ab. Wenn der Vermieter durch die Zurücklassung der Küche eine höhere Miete erzielen kann, kommt eine Zahlungspflicht wegen Bereicherung infrage. Bei Ende des Mietverhältnisses kann der Vermieter bei einer erkennbar nur für diese Wohnung eingepassten Küche, die nicht ohne Weiteres woanders aufgestellt werden könnte, das Zurücklassen der Einbauküche verlangen. Er müsste in diesem Fall allerdings eine Entschädigungszahlung leisten, also den bei Ende des Mietverhältnisses festzustellenden Zeitwert für die Küche erstatten.

BGH, Urteil vom 11.06.2014  
AZ: VIII ZR 349/13

## Anspruch auf Untervermietung während eines mehrjährigen Auslandsaufenthalts

Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen.

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Absatz 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

Die Mieter baten den Vermieter im Herbst 2010 um Zustimmung zur Untervermietung von zwei Zimmern ihrer im Jahr 2001 angemieteten 3-Zimmer-Wohnung an eine konkret benannte Untermieterin. Der Mieter hatte vom 1. September 2008 bis 31. August 2009 in Kanada studiert und nahm ab dem 1. Januar 2011 eine, zunächst bis zum 30. Juni 2014 befristete, Lehrtätigkeit an einer kanadischen Universität auf. Die Mieterin begleitete ihn und beide hielten sich seit dem 15. November 2010 in Kanada auf. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung, wurde jedoch auf die Klage der Mieter vom Amtsgericht Hamburg am 4. Oktober 2011 verurteilt, die Untervermietung von zwei Zimmern der

Wohnung zu erlauben. Die Mieter verklagten den Vermieter daraufhin auf Zahlung der entgangenen Untermiete für die Zeit vom 15. November 2010 bis 31. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt 7.475 Euro. Das Amtsgericht Hamburg gab der Klage der Mieter statt, das Landgericht Hamburg wies die Berufung des Vermieters ab und auch die Revision des Vermieters hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Auffassung des Landgerichts Hamburg, dass der Vermieter durch die Verweigerung der Untermieterlaubnis seine vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt habe und den Mietern deshalb den Ersatz des entstandenen Schadens schulde, nämlich die durch Verweigerung der Erlaubnis entgangene Untermiete. Er folgte nicht der Auffassung des Vermieters, eine Untermieterlaubnis für mehr als die Hälfte der Wohnung könnten die Mieter nicht beanspruchen, zumal dann nicht, wenn sie den verbleibenden Rest der Wohnung gar nicht zum Wohnen nutzen wollten. Der Bundesgerichtshof stellte vielmehr klar, dass das Gesetz derartige, auch in der Rechtsprechung häufig vertretene Einschränkungen des Anspruchs auf Erteilung einer Untermieterlaubnis nicht vorsehe. Es gehe vielmehr darum, dass der Mieter sich den Wohnraum, und sei es während eines auch mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalts, erhalten wolle. Das Gesetz verlange weder, dass er während der Untervermietung weiter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung habe, noch, dass er die Wohnung in einem bestimmten zeitlichen oder anteilmäßigen Umfang weiter für sich nutze. Der Gesetzgeber wolle dem Mieter nur dann einen Anspruch auf eine Untermieterlaubnis verwehren, wenn er den gesamten Wohnraum an einen Dritten weitergeben möchte, denn dann ginge es ihm

nämlich nicht darum, sich den Wohnraum zu erhalten. Es reiche also auf jeden Fall aus, wenn die Mieter, wie im vorliegenden Fall, ein Zimmer einer großen Wohnung zum Einlagern von Möbeln und/oder für gelegentliche Besuche behalten und damit den „Gewahrsam an dem Wohnraum“ nicht vollständig aufgeben würden. Die Interessen des Vermieters seien durch das Gesetz ausreichend geschützt, da er die Erteilung einer Untermieterlaubnis verweigern könne, wenn in der Person des Untermieters besondere Gründe hierfür vorlägen oder die Untervermietung zu einer Überbelegung der Wohnung führen würde. Weitere schutzwürdige Interessen des Vermieters gibt es nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht.

*Anmerkung: Die Voraussetzung für einen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis ist natürlich, dass das berechtigte Interesse an der Untervermietung erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist. Auch dann dürfen Sie jedoch nicht einfach untervermieten, sondern müssen zuerst die Erlaubnis des Vermieters einholen und gegebenenfalls gerichtlich geltend machen. In jedem Fall sollten Sie vor Beginn einer Untervermietung unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.*

AG Wedding, Urteil vom 11.02.2014  
AZ: 14 C 355/12

## Mietminderung wegen unterlassener Instand- setzung des Küchenbodens nach Beseitigung eines Wasserschadens

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Doris Grunow-Strempel

Die Unbenutzbarkeit der Küche einer 4-Zimmer-Wohnung kann eine Mietminderung um 25% rechtfertigen. Müssen zur Beseitigung eines Wasserschadens die vom Mieter selbst verlegten Bodenfliesen der Küche entfernt werden, ist der Vermieter anschließend zur Herstellung eines gebrauchstauglichen Küchenbodens verpflichtet.

Der Mieter hatte mit Zustimmung seines Vermieters den Küchenboden in seiner Wohnung gefliest. Im Dezember 2010 kam es zu einem Wasserschaden in der Küche, da aus einem undichten Heizkörper über einen längeren Zeitraum Wasser in den Küchenboden und unter den Fliesenbelag eindrang. Am 21. März 2011 wurde der defekte Heizkörper ausgetauscht und der Mieter entfernte selbst die von ihm Jahre zuvor verlegten Bodenfliesen. Der Vermieter ließ den Boden bis auf die Trägerbal-



Mieter/innenfreundliches Urteil des BGH zu mehrjährigen, berufsbedingten Auslandsaufenthalten: Mieter/innen, die vorübergehend zur Arbeit ins Ausland gehen, haben Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung. Foto: nmp

ken entfernen und wiederherstellen, als Bodenbelag brachte er lediglich Pressspanplatten an. Diese Arbeiten waren Ende Juni 2011 abgeschlossen, eine Neuverfliesung ließ der Vermieter trotz Aufforderung des Mieters nicht vornehmen. Für die Zeit von März bis Juli 2011 gewährte er dem Mieter wegen der Unbenutzbarkeit der Küche eine Minderung um 25%. Nach Beendigung des Mietverhältnisses im November 2011 stritten der Vermieter und der Mieter über die Höhe und die Dauer der Minderung. Das Amtsgericht Wedding gab dem Vermieter insofern Recht, als es eine Minderung von 25% wegen der Unbenutzbarkeit der Küche für angemessen und ausreichend erachtete. Für falsch hielt es allerdings die Auffassung des Vermieters, der Mieter hätte den Küchenfußboden selbst neu verfliesen müssen und daher nach der Reparatur und Verlegung von Pressspanplatten die Miete nicht mehr mindern dürfen. Im Rahmen der Schadensbeseitigung sei der Vermieter verpflichtet gewesen, dem Mieter wieder einen uneingeschränkt gebrauchsfertigen Küchenboden zur Verfügung zu stellen. Da unbehandelte Pressspanplatten diesen Anforderungen nicht genügen würden, habe der Mieter bis zum Mietende die Miete um 25% mindern dürfen.

**AG Schöneberg, Urteil vom 07.05.2014  
AZ: 104 C 399/13**

### **Wohnwertmindernde Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2013**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Lassen sich ein Geschirrspüler oder eine Waschmaschine nur mithilfe eines entweder über die Küchentür oder über die Balkontür zu führenden Verlängerungskabels an die Stromversorgung anschließen, sind sie „nicht anschließbar“ im Sinne des Mietspiegels.

Eine „Fahrradabstellmöglichkeit“ ist nur dann vorhanden, wenn neben dem nötigen Platz auch Fahrradständer oder -bügel in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen oder sich der entsprechende Platz in einem verschlossenen Hofraum befindet.

Mieter und Vermieter stritten über eine Mieterhöhung vom 17. Juni 2013. In der Küche des Mieters gibt es einen Wasseranschluss für einen Geschirrspüler. Allerdings befindet sich die einzige Steckdose an der gegenüberliegenden Wand. Der Mieter müsste daher, um eine Spülmaschine oder eine Waschmaschine an diese Steckdose anzuschließen, ein Verlängerungskabel entweder über die



Das wohnwerterhöhende Merkmal „Fahrradabstellmöglichkeit“ ist nur dann gegeben, wenn Fahrradständer oder -bügel vorhanden sind, die ein diebstahlsicheres Abstellen ermöglichen oder wenn sich der Platz im ausschließlich den Mieter/innen zugänglichen Hofraum befindet. Foto: nmp

Küchentür oder über die Balkontür und an der Heizung entlang verlegen. Da außerdem im Bad eine Waschmaschine aus Platzmangel nicht stellbar ist, nahm das Amtsgericht Schöneberg sowohl in der Merkmalgruppe 2 (Küche) als auch in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) je ein negatives Merkmal an. Es reiche nämlich nicht aus, dass der Vermieter für einen entsprechenden Wasseranschluss in der Küche gesorgt habe, sondern die Maschine müsse auch ohne Verlängerungskabel an die Stromversorgung angeschlossen werden können. Die Verlegung von Verlängerungskabeln um den halben Raum und über Türen stelle keine ordnungsgemäße Anschlussmöglichkeit dar. Zudem rieten die Hersteller solcher Maschinen aus Sicherheitsgründen von derartigen Notlösungen ab. Damit sind nach Auffassung des Amtsgerichts weder eine Waschmaschine noch ein Geschirrspüler in der Wohnung anschließbar. Der Mieter hatte zudem mitgeteilt, dass keine Fahrradabstellmöglichkeit im Sinne der Orientierungshilfe vorhanden sei. Der Vermieter hatte darauf entgegnet, dass Fahrräder direkt links und rechts neben dem Hauseingang abgestellt werden könnten. Das reichte dem Amtsgericht nicht. Ein Platz vor dem Hauseingang sei noch keine Fahrradabstellmöglichkeit im Sinne des Mietspiegels. Es müsse auch die Möglichkeit bestehen, das Rad dort „einigermaßen diebstahlsicher“ anschließen zu können, sofern es sich nicht um einen verschlossenen und nur den Mietern zugänglichen Hofraum handele.

**LG Berlin, Urteil vom 16.05.2014  
AZ: 63 S 165/13**

### **Minderungsrecht und Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei nicht erfolgter Mangelbeseitigung trotz rechtskräftigen Urteils**

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

Ist der Vermieter durch ein rechtskräftiges Urteil zur Beseitigung eines Mangels verpflichtet und hat er diesen dennoch nicht beseitigt, kann er gegen eine wegen dieses Mangels vorgenommene Minderung nicht einwenden, dass der Mangel nicht tatsächlich bestehen würde. Besteht ein zur Minderung berechtigender Mangel, steht dem Mieter neben der Minderung auch ein Zurückbehaltungsrecht in dreifacher Höhe des Minderungsbetrags zu.

Nach einem Dachgeschossausbau über ihrer Wohnung hatte die Mieterin im Jahr 2004 gegenüber dem damaligen Vermie-

ter ein rechtskräftiges Versäumnisurteil erwirkt, welches diesen zur Herstellung einer die Trittschallgeräusche beseitigenden Trittschalldämmung verpflichtete. Da die Eigentumsverhältnisse an der Wohnung der Mieterin in der Folge jahrelang ungeklärt blieben, betrieb die Mieterin nicht die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil, minderte aber die Miete wegen des Mangels um 20%. Erstmals am 16. August 2010 und in der Folge noch mehrmals kündigte der jetzige Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen angeblicher Mietrückstände. Er bestritt, dass ein Mangel der Trittschalldämmung vorliegt. Zudem sei es ihm unmöglich, Feststellungen zu einem solchen Mangel zu treffen oder diesen zu beseitigen, weil der Eigentümer der darüber liegenden Wohnung den Zugang nicht gestatten würde. Da die von der Mieterin über die Jahre einbehaltenen Minderungsbeträge zwei Monatsmieten bei Weitem überstiegen, läge ein Kündigungsgrund vor. Im Rahmen des vom Vermieter angestrebten Räumungsverfahrens beauftragte das Amtsgericht Schöneberg einen Sachverständigen mit der Klärung der Frage, ob eine mangelhafte Trittschalldämmung vorliegt. Da der Eigentümer der darüber liegenden Wohnung auch dem Sachverständigen keinen Zutritt gewährte, konnte dieser jedoch die notwendigen Feststellungen nicht treffen. Darauf verurteilte das Amtsgericht die Mieterin zur Räumung der Wohnung. Es vertrat die Auffassung, dass die Mieterin für das Vorliegen einer mangelhaften Trittschalldämmung und damit auch für ihre Berechtigung, die Miete zu mindern, beweispflichtig sei. Da sie diesen Beweis mangels Mitwirkung des Nachbarn nicht führen konnte, verneinte das Amtsgericht ein Recht zur Minderung mit der Folge, dass die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsrückständen wirksam sei. Die Mieterin legte Berufung gegen das Urteil ein. Das Landgericht Berlin hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen. Es stellte klar, dass das rechtskräftige Urteil aus dem Jahr 2004 auch gegen den jetzigen Vermieter als Rechtsnachfolger des damaligen Vermieters wirkt. Wenn der damalige Vermieter rechtskräftig zur Herstellung einer Trittschalldämmung verurteilt wurde, könne der jetzige Vermieter nicht mehr geltend machen, dass eine solche nicht erforderlich und im ersten Prozess falsch entschieden worden sei. Die Rechtskraft des damaligen Urteils bewirke, dass das Gericht davon ausgehen müsse, dass die Trittschalldämmung mangelhaft sei. Unerheblich sei auch, ob sich der Eigentümer der Dachgeschosswohnung weigere, die notwendigen Feststellungen oder Arbeiten zu ermöglichen. Der Vermieter müsse nämlich darlegen, dass diese Weigerung nicht, zum Beispiel

durch eine Geldzahlung, überwunden werden könnte. Außerdem ändere die Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung nichts an der Gebrauchsbeeinträchtigung und damit am Recht der Mieterin zur Mietminderung. Die angemessene Mietminderung bemaß das Amtsgericht mit lediglich 10%. Dennoch verneinte das Landgericht einen zur Kündigung berechtigenden Mietrückstand. Über diese Minderung hinaus konnte die Mieterin laut Klarstellung des Landgerichts nämlich noch die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben, in deren Folge sie ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des dreifachen Minderungsbetrags geltend machen konnte. Es komme dabei nicht darauf an, dass die Mieterin ein solches Zurückbehaltungsrecht nicht ausdrücklich geltend gemacht habe.



Verweigern Vermieter die rechtzeitig erbetene Aufnahme von Lebensgefährt/innen zu Unrecht, kann das Mietverhältnis auch bei deren Einzug nicht gekündigt werden. Foto: Dieter Schütz/Pixelio.de

**LG Berlin, Beschluss vom 17.02.2014  
AZ: 65 S 31/14**

## **Kündigung wegen Aufnahme des Lebenspartners nach unberechtigter Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter**

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra M. Goebel

**Verweigert der Vermieter zu Unrecht die rechtzeitig erbetene Erlaubnis zur Aufnahme eines neuen Lebensgefährten in die Wohnung, kann er das Mietverhältnis wegen des dennoch erfolgten Einzugs nicht kündigen.**

**Ein genereller Ausschluss der Untervermietung ist gemäß § 553 Absatz 3 BGB unwirksam.**

Die Mieterin mietete im März 2012 gemeinsam mit ihrem Freund eine 3-Zimmer-Wohnung. Nachdem das Paar sich getrennt hatte, zog ihr Freund aus, blieb jedoch Mietvertragspartner. Die Mieterin kündigte dem Vermieter darauf mit Schreiben vom 3. Juni 2013 an, dass ab dem 1. Juli 2013 ihr neuer Lebensgefährte in die Wohnung einziehen werde, um dort mit ihr gemeinsam zu wohnen. Der Vermieter verweigerte die Erlaubnis und erteilte diese auch auf eine weitere Aufforderung der Mieterin nicht. In der Person des neuen Lebensgefährten liegende Gründe für eine solche Verweigerung lagen nicht vor und wurden vom Vermieter auch nicht geltend gemacht. Die Mieterin ließ ihren neuen Freund dennoch einziehen, worauf der Vermieter das Mietverhältnis kündigte und die Mieterin auf Räumung verklagte. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Räumungsklage ab, die Berufung des Vermieters war nach Auffassung des Landgerichts Berlin offensichtlich unbegründet. Da der Vermieter keine anerkannten Gründe für die Verweigerung der Erlaubnis (insbesondere in der Person des neuen Mitbewohners oder wegen einer Überbelegung der Wohnung) geltend machen konnte, sei seine Verweigerung selbst eine Vertragsverletzung gewesen, sodass eine Kündigung wegen der unerlaubten Gebrauchsüberlassung zumindest rechtsmissbräuchlich sei. Er könne sich auch nicht auf die im Mietvertrag getroffene Bestimmung berufen, welche eine Untervermietung generell ausschloss. Eine solche Bestimmung sei nämlich gemäß § 553 Absatz 3 BGB unwirksam. Auch eine weitere während des Räumungsverfahrens erklärte Kündigung wegen angeblicher Ruhestörung durch laute Musik beendete das Mietverhältnis nicht, da diese nur gegenüber der in der Wohnung verbliebenen Mieterin erklärt worden war. Zwar enthielt der Mietvertrag

eine Klausel, wonach es für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters ausreichen soll, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird. Dies kann aber nach Auffassung des Landgerichts Berlin nicht für die Entgegennahme von Kündigungen gelten.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**  
Urteil vom 03.04.2014  
AZ: 24 C 16/12

### Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung bei Zusammenfassung mehrerer Positionen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Die Zusammenfassung der Positionen Hauswart, Gartenpflege und Hausreinigung zu einer Position „Hausdienstleistungen“ in der Betriebskostenabrechnung ist formell unwirksam und führt dazu, dass diese Position zu streichen ist. Die Mieter können diese Einwendung daher auch noch nach Ablauf der zwölfmonatigen Einwendungsfrist erheben.**

Der Vermieter verlangte von den Mietern Nachzahlungen aus ihren Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2008 und 2009. In den Abrechnungen fand sich die Position „Hausdienstleistungen“, für welche auf die Mieter jeweils Kosten von über 300 Euro entfallen sollten. Hinter dieser Position verbargen sich die Kosten für Hauswarttätigkeit, Gartenpflege und Hausreinigung, was in den Abrechnungen weder erläutert noch sonst kenntlich gemacht worden war. Das Amtsgericht schloss sich der Auffassung der Mieter an, dass die Abrechnung hinsichtlich der Position „Hausdienstleistungen“ formell unwirksam sei, mit der Folge, dass das Abrechnungsergebnis um diesen Betrag gekürzt werden müsste. Es spiele keine Rolle, dass der Vermieter mit einem Dienstleistungsunternehmen einen einheitlichen Vertrag über diese Leistungen geschlossen habe. Dies ändere nämlich nichts an seiner Verpflichtung, den Mietern durch eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben Rechenschaft über die Verwendung der geleisteten Vorschüsse abzulegen. Dafür sei es erforderlich, dass die Mieter deutlich erkennen können, wie und für welche konkreten Leistungen ihre Vorschüsse verwandt wurden. Gegebenenfalls müsse der Vermieter mit seinen Dienstleistern andere Verträge abschließen, wonach die Einzelpositionen getrennt abgerechnet werden. Auch die Behauptung des Vermieters, die Mieter hätten Einwände gegen die Abrechnungen nicht rechtzeitig



Werden in einer Betriebskostenabrechnung die Positionen Hausreinigung, Hauswart und Gartenpflege unter der Position „Hausdienstleistungen“ zusammengefasst, ohne in der Abrechnung genauer erläutert zu werden, ist diese Position formell unwirksam. Foto: D.Ott/Fotolia.com

erhoben, nützte ihm nichts. Das Amtsgericht stellte klar, dass die zwölfmonatige Ausschlussfrist für Einwendungen durch eine formell unwirksame Abrechnung nicht ausgelöst wird. Da die für „Hausdienstleistungen“ geforderten Beträge bereits die Gesamtnachforderungen aus den Abrechnungen überstiegen, wurde die Klage des Vermieters abgewiesen.

**BGH, Urteil vom 07.05.2014**  
AZ: VIII ZR 234/13

### Unwirksamkeit einer Klausel zur Inanspruchnahme einer Kautions während des Mietverhältnisses

**Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.**

In einem am 3. Mai 2009 geschlossenen Mietvertrag verpflichtete sich die Mieterin zur Zahlung einer Kautions in Höhe von 1.400 Euro. Im Mietvertrag gab es folgende Zusatzvereinbarung: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.“ Nachdem die Mieterin eine Mietminderung geltend gemacht hatte, ließ sich der Vermieter im Jahr 2012 das Kautionsguthaben auszahlen, während das Mietverhältnis noch andauerte. Die Mieterin verlangte vom Vermieter, den Betrag dem Kautionskonto wieder gutzuschreiben und insolvenzsicher anzulegen. Der Bundesgerichtshof gab ihr Recht: Der Vermieter habe zu Unrecht auf die Kautions zugriffen. Ein Vermieter sei nicht be-

rechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses wegen Forderungen, die vom Mieter bestritten werden, auf die Kautions zurückzugreifen, denn dies widerspreche dem für Wohnraummietverhältnisse gesetzlich geregelten Treuhandcharakter der Mietkautions. Die Kautions diene nicht der schnellen Befriedigung behaupteter Ansprüche gegen den Mieter während des Mietverhältnisses. Der Vermieter sei gesetzlich zur „treuhänderischen Sondierung“ der vom Mieter erbrachten Kautions verpflichtet, um sicherzustellen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei einer Insolvenz des Vermieters auf die Kautions zurückgreifen kann, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Dies würde unterlaufen, wenn der Vermieter auch während des Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen auf die Kautions zurückgreifen könnte. Da die Zusatzvereinbarung im Mietvertrag dieser gesetzlichen Zielsetzung zuwiderlaufe, sei sie gemäß § 551 Absatz 4 BGB unwirksam.

*Anmerkung: Nicht unerwähnt, aber ausdrücklich offen ließ der Bundesgerichtshof die (in diesem Prozess unerhebliche) Frage, ob der Vermieter nach Vertragsende berechtigt ist, die Kautions auch wegen streitiger Forderungen zu verwerten, wie es allgemeine Praxis ist. Die oben stehenden Argumente des Bundesgerichtshofs sprechen allerdings dafür, dass auch nach beendetem Mietverhältnis die Kautions nur in Bezug auf unstrittige Ansprüche verwertet werden kann. Auch für die Zeit, die zwischen der Beendigung des Mietverhältnisses und der gerichtlichen Klärung streitiger Ansprüche liegt, besteht das Risiko, dass der Vermieter insolvent wird. Dieses Risiko soll der Mieter, wie der Bundesgerichtshof richtig feststellt, gerade nicht tragen müssen.*

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner Mieter-Gemeinschaft ist nur bei 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 Fragen 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 erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

## SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr\*

Neukölln, Sonnenallee 101  
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101  
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr\*

Neukölln, Sonnenallee 101  
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

\* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

## 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  
Weißenseer Weg 4  
Frauentreff Lichtenberg, ☎  
☉ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101  
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101  
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären 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 - 2168001 erforderlich.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

# Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,  
2. OG, abg w GmbH, Sprachschule, ☺  
☺ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße  
Haus am Mierendorffplatz  
☐ Mierendorffplatz  
☐ und ☺ Jungfernheide ☎ M27, X9

## Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☺  
☐ Samariterstraße ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreuzigerstraße 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)  
☎ M5, 27 ☎ 256

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☺ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 17 bis 18 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch  
Myliusgarten 20  
Kiezklub Vital, Raum A 003, Café ☺  
☺ Friedrichshagen ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺  
☺ Köpenick ☎ X69, 269, 164  
☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☎ M19  
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☐ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, Kotti e.V.  
☐ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

## Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149  
1. OG, Bibliothek  
☐ und ☺ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺  
☺ Storkower Straße  
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19 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  
(bitte klingeln)  
☺ Marzahn ☎ M6, M8, 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  
(bitte klingeln), ☺  
☺ 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. (bitte klingeln), ☺  
☺ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ M1, M6 ☎ 240

## Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnenallee 101  
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167  
saat 16 dan 18'e kadar  
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem  
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“  
☐ Hermannplatz  
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr  
Richardplatz 8  
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.  
☐ und ☺ Neukölln ☐ Karl-Marx-Straße  
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr  
Sonnenallee 101  
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr  
Sonnenallee 101  
☐ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

## Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Schönhölzer Straße 10, Eingang Mitte  
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow  
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺  
☐ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße  
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am  
Klingeltaleau benutzen)  
☐ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☐ Eberswalder Straße  
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Esmarchstraße 18  
Bürgerverein Pro Kiez e.V.  
☎ M4, M10 ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichertstraße 71  
Kieztreff der Volkssolidarität  
☐ und ☺ Schönhauser Allee ☎ M12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Marienburger Straße 28, Väterzentrum  
☎ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☺  
☐ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

## Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Alt-Tegel 43  
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺  
☺ Tegel ☐ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺  
☺ Friedenau ☎ 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38, Mieterladen „Nollzie“  
☐ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38, Mieterladen „Nollzie“  
☐ Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
☺ Zugang über den Parkplatz  
☺ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
☐ Schloßstraße ☎ 282

## Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
☐ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 246

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am  
Paechbrunnen.  
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche  
☐ Birkenstraße ☺ Westhafen  
☎ M27, 123

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., Alte Schule  
☺ Adlershof ☎ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☺ Treptower Park ☎ 194, 171

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Wiesenstraße 43, Treffpunkt „Wiese 30“  
☐ und ☺ Wedding  
☐ Nauener Platz ☺ Humboldthain

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
Bizestraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
Berliner Stadtmission, ☺  
☎ M4, M13, M12 ☎ 255

## Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-  
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☺  
☐ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf  
Raum bitte beim Pförtner erfragen  
☺ Zehlendorf  
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,  
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.