



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 333 APRIL 2009

TITEL:

■ Stadtentwicklung

Kann die Kreativwirtschaft als Motor der Berliner Wirtschaft dienen?

■ Prekarisierung

Trotz guter Bildung und hoher Arbeitsmotivation ist das Armutsrisiko in der Kreativwirtschaft groß

■ Kreative Stadt

Wie die Kreativwirtschaft und Prekarisierung zum Bestandteil von Standortpolitik werden

■ Arbeitsvertrag

Der neue Traum vom festen Job

■ Arbeitsrecht

Möglichkeiten der Organisation und die Rolle der Gewerkschaften

MIETRECHT AKTUELL:

■ Schönheitsreparaturen

Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe

BERLIN:

■ Ferienwohnungen

Dient die Zwischennutzung als Ferienwohnung in den Plattenbauten an der Wilhelmstraße zur Vorbereitung für den Abriss?



KREATIVWIRTSCHAFT UND PREKARIAT

**Hoffnungsträger
für die Wirtschaft oder
Arbeitsmodell der Zukunft?**

■ IMPRESSUM

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

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

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

Fotos: J. Wendler/Digitalstock (Titel), Imago/Digitalstock (4), 001001100/Digitalstock (6), Haushalten e.V. (7), Tobias Höpner (8, 9, 18, 25), Dieter Brüggemann/Wikipedia (10), De-okin/Wikipedia (12), Björn Kietzmann (13, 15 u.), Nils Wollschläger (14), ME (16), Ingo Bader (19 r., 20 u., 24), Jere Keys/Wikipedia (19 m.), Berlin Partner GmbH (20 o.), Zentrale Intelligenz Agentur/Sascha Lobo (20 m.), Wirtschaftsunioren Berlin e.V. (21), DGB/Seidel (23), T. R. Greizer/Pixelio (26)

Layout und Satz: Conny Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 20.03.2009

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

■ GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

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

www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

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

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

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

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

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

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

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

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

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Schönheitsreparaturen – was gilt heute?**
Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe
Christiane Hollander
- 7 **Vom Trockenwohnen zum Wächterhaus**
In Leipzig versucht ein Verein Altbaubestände zu retten
Christoph Villinger

BERLIN

- 8 **Ferienparadies Plattenbau**
Zwischennutzung als Ferienwohnung zur Vertreibung?
Anwohnerverein „Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte“
- 9 **„Aus dem Grundstück eine Geldmaschine machen“**
Interview mit Daniel Dagan von der Bürgerinitiative Wilhelmstraße
- 10 **Unbeliebt und überschätzt**
Thilo Sarrazin – Bilanz über sein Wirken in Berlin
Benedict Ugarte Chacón
- 12 **Zwischennutzung als Schultschein**
Fundus profiliert sich am Tacheles mit leeren Versprechungen
Jutta Blume
- 13 **Game over: Der Immobilienkonzern Level One ist pleite**
Die Finanzkrise erreicht den deutschen Wohnungsmarkt
Benedict Ugarte Chacón
- 14 **Kinderzirkus und Verwertungslogik**
Auf dem RAW-Gelände wird nicht nur gegen die Schwerkraft gekämpft
Anja Gessenhardt

TITEL

- 15 **„Stadt der kreativen Talente“**
Kultur- und Kreativwirtschaft als Motor der Berliner Stadtentwicklung?
Janet Merkel
- 17 **Prekarisierung auf hohem Niveau**
Arbeiten in der Kreativwirtschaft
Alexandra Manske
- 19 **Kreative Stadt für die globale Dienstleistungselite**
Wie sich die Kreativwirtschaft in Berlin selbst auffrisst
Ingo Bader
- 21 **Der neue Traum vom festen Job**
Flexibilisierung und neues Prekariat
Christoph Villinger
- 22 **„Prekär statt prickelnd“**
Interview mit Ulla Pingel von ver.di-Berlin
- 23 **Spaltung der Arbeitsgesellschaft**
Geschwächte Gewerkschaften richten den Blick Richtung Europa
Christian Linde
- 25 **Das neue, weltweite Prekariat**
Noch kein funktionierendes Modell für Organisationsversuche
Christoph Villinger

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile kurz gefasst
- 27 Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz von Anwaltskosten
- 27 Modernisierung und Pflicht zur Entfernung von Mieterereinbauten
- 28 Pflicht des Vermieters zur Kündigung bei Bedrohung von Mitmietern
- 28 Abnutzung von Parkettboden durch vertragsgemäßen Gebrauch
- 29 Modernisierungsmieterhöhung und Begrenzung auf notwendige Kosten
- 30 Wohnungsabnahme, Übernahmeprotokoll und Haustürgeschäft
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in vielen Bezirken wurden in den vergangenen Jahren Geschäftsräume aufgegeben, weil das Kleingewerbe nicht gegen die großen Discounter konkurrieren kann und die Kundschaft die etwas höheren Preise der kleinen Anbieter in den Seitenstraßen nicht mehr zu bezahlen vermag. Solche Leerstände, die nicht ohne Charme den Gebieten einen Hauch von Zweckfreiheit jenseits der dominierenden Verwertungslogik mitteilen, geraten seit geraumer Zeit in den Fokus vielfältiger Interessen. Hausbesitzer bekommen Unterstützung bei der Vermietung durch das Quartiersmanagement, die Politik hat darin Orte für neue Inhalte des Stadtmarketings entdeckt und Gewerbersuchende finden ein günstiges Ambiente für ihre kreativen beruflichen Tätigkeiten. Die Mieter/innen der vormals leer stehenden Gewerberäume werden oft Zwischennutzer genannt. Als Exoten mieten sie sich in den sozial vernachlässigten Quartieren ein, in der Hoffnung, hier die wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen Umzug in prestigeträchtigere Gegenden zu schaffen. Oder sie wirken mehr oder weniger bewusst an der Aufwertung der anfangs noch schäbigen Umgebung mit – um irgendwann aufgrund der steigenden Mieten an anderer Stelle die nächste temporäre Räumlichkeit suchen zu müssen.

Diesen Angehörigen der Kreativwirtschaft werden seit Kurzem aufwendige Untersuchungen des Bundes und des Landes Berlin gewidmet, weil sie nach offizieller Lesart die Hoffnungsträger für neue wirtschaftliche Aufschwünge sind. Manche sehen in ihnen die Exekutoren auch des letzten Restes von arbeitsrechtlichen Regulierungen. Teile der Kreativwirtschaft selbst betrachten den Rückzug des Sozialstaats angeblich als Voraussetzung für schöpferische Selbstverwirklichung. So stellen es jedenfalls – nicht zweckfrei – diejenigen dar, die vom allgemeinen Dumping der Arbeitskosten und von der hohen selbstausbeuterischen Arbeitsmotivation profitieren.

In diesem MieterEcho werden einige Blicke auf die Problematik der Kreativwirtschaft sowie der damit eng zusammenhängenden Prekarität geworfen. Zu befürchten ist, dass hier Standards für die Arbeitsgesellschaft der Zukunft verwirklicht werden. Deshalb ist das Thema wichtig und sollte auch zukünftig immer wieder Gegenstand der Betrachtung sein.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN SCHÖNEBERG

- Zeit:** Donnerstag, 30. April 2009
- Ort:** Gemeindesaal der Nathanaelgemeinde, Grazer Platz 2
- Themen:** Erfahrungsberichte von Mieter/innen, die „verkauft“ wurden, und aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

NEUE BETRIEBSKOSTENBERATUNG

In der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, ist eine neue Beratungsstelle zur Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen eingerichtet.

Die Beratung findet donnerstags von 14 bis 17 Uhr statt.

Neben der aktuellen Betriebskostenabrechnung sollten zur Beratung unbedingt die vorige Abrechnung und der Mietvertrag mitgebracht werden.

Schönheitsreparaturen – was gilt heute?

Neue Urteile des Bundesgerichtshofs unter der Lupe

Christiane Hollander

„Da gibt es doch ein neues Gesetz!“ Frau H. glaubt, gelesen zu haben, dass Mieter/innen nicht mehr malen, tapezieren oder lackieren müssen. Aber es gibt Anfangsrenovierung, turnusgemäße Durchführung von Schönheitsreparaturen, Endrenovierung, starre Fristen und Quotenregelung – kaum einer steigt da noch durch. Selbst erfahrene Mietrechtsexpert/innen müssen Skripte mit sich führen, um Fragen zu diesen Themen zu beantworten. Denn ein neues Gesetz gibt es nicht. Die Grundlagen ergeben sich aus verschiedenen Urteilen des Bundesgerichtshofs.

Das Gesetz ist einfach und mieterfreundlich. Die Regelungen zum Mietrecht finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dort steht: Instandsetzungen sind Sache des Vermieters. Allerdings kann in den Mietverträgen in Bezug auf Schönheitsreparaturen etwas anderes vereinbart werden. Und davon haben die meisten Vermieter Gebrauch gemacht. Einige waren so unverschämt, ihren Vertragspartner/innen, den Mieter/innen, vorzugeben, welche Farbwahl sie treffen müssen und – ohne die Wohnung gesehen zu haben – in welchen Abständen renoviert werden muss. Das haben die Richter des Bundesgerichtshofs nicht mitgemacht. Eine unangemessene Benachteiligung sei das. Ein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre. Die Urteile des BGH waren

entsprechend und so sind viele Klauseln in den Mietverträgen unwirksam. Eine unwirksame Klausel führt dazu, dass das Gesetz gilt. Und das ist, wie oben erörtert, mieterfreundlich. In diesen Fällen muss der Vermieter die Wohnung tapezieren, malen und lackieren.

Aber wie Juristen nun mal so sind – es wird nicht alles „gekippt“, sondern nur ein Teil. Hier eine Auflistung einiger Vertragsklauseln, über die bereits entschieden wurde. Wenn Sie diese mit Ihrem Mietvertrag vergleichen, achten Sie bitte auf jedes Wort. Denn ein einziges Wort in der Klausel kann zur Wirksamkeit der Klausel führen.

Vorweg: „Der Mieter malt“ ist die wirksame Klausel überhaupt. Und: Im Wohnraummietrecht ist die formularvertragliche Vereinbarung

Der BGH hat viele Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt.



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

„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ im Sinne einer Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu verstehen (BGH, Urteil vom 14.07.2004 – VIII ZR 339/03 –).

Starre Fristen und Grad der Abnutzung

Eine sogenannte starre Frist, also eine Verpflichtung zur Durchführung der Arbeiten ohne auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung zu achten, ist unwirksam, da sie den Mieter/innen nach Ansicht des BGH ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt. Über folgende Klausel wurde entschieden: „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen (...)“ (BGH Urteil vom 23.06.2004 – VIII ZR 361/03 –).

Aber Vorsicht, jedes Wort ist wichtig. Allein ein Zusatz wie „im Allgemeinen“ oder „üblicherweise“ führt zu einem anderen Ergebnis. Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen „in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen (...) spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten (...) spätestens nach sieben Jahren“ durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan. Sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter/innen unwirksam (BGH Urteil vom 13.07.2005 – VIII ZR 351/04 –). Doch wer nun glaubt, das System verstanden zu haben, sollte folgendes Urteil zur Kenntnis nehmen: Die formularmäßige Klausel „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: drei Jahre, Wohn- und Schlafräume: vier – fünf Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: sechs Jahre)“ enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 106/05 –).

Eine Klausel, dass je nach Mietdauer ein Anteil an den Renovierungskosten zu zahlen ist, verliert ihre Rechtsgrundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der



Schönheitsreparaturenverpflichtung auf die Mieter/innen unwirksam ist: „Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle fünf Jahre. Die Renovierungsfristen beginnen in jedem Fall mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Zu einer Anfangsrenovierung ist der Mieter nicht verpflichtet (...). Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen. (...) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der o. g. Fristen ausgeführt worden sind und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind“ (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 178/05 –).

Nach einem neueren Urteil gilt für Gewerberäume: Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen in einem Formularmietvertrag ist unwirksam, wenn die Mieter/innen unabhängig vom Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (BGH, Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 84/06 –).

Viele Vermieter wollen selbst bestimmen, wann die Fristen enden. Dies kann zu einer Unsicherheit führen, denn der BGH meint, dass sich das Ermessen des Vermieters „auf null“ reduziert, soweit der Zustand der Wohnung eine Renovierung nicht erfordert. Über folgende Klausel war zu entscheiden, die wirksam ist: „Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen“ (BGH, Urteil vom 16.02.2005 – VIII ZR 48/04 –).

Ganz wichtig ist ein neues Urteil des BGH. Wer eine unwirksame Klausel in seinem Vertrag hat und erst später in einem individuell ausgehandeltem Wohnungsprotokoll sich zu einer

Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss renovieren. (BGH, Urteil vom 14.01.2009 – VIII ZR 71/08 –). Dem Urteil lag folgender Fall zugrunde: Der Mietvertrag wurde am 12. Februar 2000 abgeschlossen. Er enthielt eine unwirksame, starre Renovierungsklausel. Der Mieter wäre nicht verpflichtet gewesen zu renovieren. Drei Wochen später, bei Einzug am 6. März 2000, unterzeichnete der Mieter das Übergabeprotokoll in dem u. a. folgendes stand: „(Der Mieter) verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.“

Turnusgemäße Schönheitsreparaturen und Endrenovierung

In einigen Mietverträgen ist neben der Verpflichtung zur Durchführung der turnusgemäßen Schönheitsreparaturen eine sogenannte Endrenovierungsklausel vereinbart worden. Dazu gibt es verschiedene Vertragsgestaltungen – und Urteile: Eine Vertragsklausel zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieter/innen, wonach die Abwälzung flankiert wird durch die Fußnote „im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre“, die kombiniert ist mit der weiteren Klausel „hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet“, ist wirksam (BGH, Urteil vom 28.04.2004 – VIII ZR 230/03 –).

Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei – und damit die Unwirksamkeit der Gesamtregelung – kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich genommen unwirksam ist. Folgende Klausel wurde untersucht: „§ 8 Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen fachmännisch auszuführen, (...). § 12 Die Mieträume sind bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen in § 8 (...) vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch dekoriertem Zustand zurückzugeben“ (BGH,

Urteil vom 14.5.2003 – VIII ZR 308/02 –).

Auch die schlichte Formulierung „bei Auszug hat der Mieter die Räume in fachgerecht renoviertem Zustand zurückzugeben“ ist neben einer Verpflichtung zur laufenden Renovierung unwirksam (BGH, Urteil vom 25.06.2003 – VIII ZR 335/02 –).

Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter „verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam“ (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 109/05 –).

Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln (BGH, Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 308/02 –).

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher die Mieter/innen verpflichtet sind, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter/innen unwirksam. Das gilt auch, wenn die Mieter/innen zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet sind (BGH, Urteil vom 12.09.2007 – VIII ZR 316/06 –).

Anfangsrenovierung und laufende Schönheitsreparaturen

Eine mietvertragliche Formulklausel über Schönheitsreparaturen, wonach die Mieter/innen alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen haben und die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen in nach Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahingehend auszulegen, dass die den Mieter/innen auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt die Mieter/innen nicht unangemessen. Die Klausel lautete: „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: (...) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernom-

men, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in



den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich (...)“ (BGH, Urteil vom 09.03.2005 – VIII ZR 17/04 –).

Eine mieterfreundliche Entscheidung kommt vom Landgericht Hamburg. Beim Zusammentreffen einer Anfangsrenovierungsklausel mit der Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen entfällt jede Schönheitsreparaturverpflichtung der Mieter/innen. Die Klausel lautet: „§ 14 Abs.3 (...) der Mieter ist verpflichtet, die erstmaligen Renovierungsarbeiten (...) innerhalb von drei Monaten nach Vertragsbeginn durchzuführen“ (LG Hamburg, Urteil vom 12.09.2003 – 311 S 152/01).

Ausblick

Frau H. hat Glück, obwohl es kein neues Gesetz gibt. Ihr Mietvertrag enthält eine starre Klausel

und sie muss daher nicht renovieren. Sollten Sie im vorstehenden Text Ihre Klausel gefunden haben, können Sie im günstigsten Fall Ihrem Vermieter gleich das Urteil mit Geschäftszeichen entgegenhalten. Anderenfalls suchen Sie die Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft auf, wo fachkundige Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte Ihnen Auskunft geben können. Denn es gibt noch mehr Klauseln und Urteile, die das Thema Schönheitsreparaturen betreffen. Falls Sie eine Klausel mit einer Vorgabe der Farbwahl oder eine sogenannte Quotenklausel haben oder ihr Vermieter will, dass Sie renovieren, da die Wohnung durch starken Zigarettenkonsum schwer vergilbt ist – lesen Sie das nächste MieterEcho. Dann geht es weiter mit dem Wirrwarr zum Thema Schönheitsreparaturen.

Leserbriefe

Ergänzend zum Beitrag im letzten MieterEcho Nr. 332/ Februar 2009 „Alltägliche Diskriminierung“ berichten Mitglieder über ihre Erfahrungen:

Leer stehende Wohnungen plötzlich vergeben

Mit Interesse habe ich Ihren Artikel gelesen und kann als Freundin eines Mannes mit Migrationshintergrund (wir haben auch ein gemeinsames Kind) Ähnliches berichten. Wohnungen, über die Hausmeister sagten, sie stünden leer (teilweise schon lange) waren nach telefonischer Auskunft der Verwaltung auf einmal alle vergeben. Teilweise hat man meinen Freund noch nicht einmal ausreden lassen und konnte also gar nicht wissen, um welche Wohnungen es ging. Die Wohnungssuche hatte erst Aussicht auf Erfolg, als ich (deutsch, deutscher Name, eloquent) bei den Verwaltungen anrief und mich nach Wohnungen für meinen Freund erkundigte, möglichst bei mir in der Nähe wegen des gemeinsamen Kinds, ohne dabei seinen Namen zu erwähnen. Parallel zu meinem Freund suchte auch sein Cousin eine Wohnung. Ähnliche Erlebnisse. Letztendlich klappte es auf den letzten Drücker, weil wir zufällig an eine engagierte Bearbeiterin mit Herz gerieten, die dann sogar auch noch eine Wohnung für den Cousin meines Freundes fand. Beide sind übrigens zurzeit arbeitslos, was natürlich die Situation noch mehr verschärfte.

Ich finde diese Zustände unglaublich! Vor allem begegnet uns die Diskriminierung ja nicht nur bei der Wohnungssuche, sondern auch sehr viel im Alltag. Das mögen die Leute mit dem begrenzten Vorstellungsvermögen nicht glauben, ist aber so. Wie krass das ist, merkt man erst, wenn man über das persönliche Umfeld näher dran ist.

Jetzt bitte mal für einen kurzen Moment vorstellen, was das mit einem Menschen macht, der gut gebildet und besten Willens ist, sich „zu integrieren“, wenn er auf dem hiesigen Arbeitsmarkt keine Chancen hat, da seine Ausbildungen nicht anerkannt werden, der im Alltag ständig Diskriminierungen erfährt und dann auch noch solche Ungeheuerlichkeiten bei der Wohnungssuche.

Name wird auf Wunsch der Verfasserin nicht genannt.

Die Schadrollis vom Aalemannufer

Meine Eltern wollen nach Berlin ziehen und mussten bei der Wohnungssuche Unglaubliches erleben.

Die Siedlung am Aalemannufer in Spandau gefiel ihnen besonders gut. Dort, nahe der Autofähre, ist eine ruhige Wohngegend, Wald und Wasser vor der Haustür und der nahe Uferwanderweg lädt zum Spaziergehen ein. Die Anlage ist sehr gepflegt und die Wohnungen entsprechen einem gehobenen Standard. Angeboten werden diese Wohnungen z. B. im Tagesspiegel und auf verschiedenen Internetportalen. Meine Eltern interessierten sich für eine 4-Zimmer-Wohnung und baten vor vier Wochen per E-Mail um nähere Auskünfte. Eine Antwort erhielten sie nicht. Im Glauben, die E-Mail sei fehlgeleitet worden, nahmen sie telefonisch Kontakt mit Frau Lichterfeld auf, welche die jeweiligen Hausverwaltungen vertritt, seinerzeit die Firma Tema Terrain Verwaltungs GmbH, jetzt WIG Immobilien GmbH, deren Geschäftsführerin sie ist. Mit Bedauern, so Frau Lichterfeld, müsse sie ihnen mitteilen, dass für Rollstuhlfahrer/innen die Türen in allen Wohnungen zu schmal seien.

Durch Besuche bei befreundeten Mieter/innen der Siedlung Aalemannufer wussten meine Eltern aber, dass diese Aussage nicht zutrifft. Alle Türen sind sehr wohl breit genug für Rollstühle. Zumal dort auch (noch?) einige Rollstuhlfahrer/innen wohnen.

Ein neuerlicher Anruf bei Frau Lichterfeld am 23. Februar 2009 brachte dann aber Klarheit. Rollstuhlfahrer/innen, so die Geschäftsführerin der WIG, richteten zu viel Schaden an, sie hätten schon Tausende Euro für die Beseitigung eben dieser Schäden ausgeben müssen und nun habe die Geschäftsführung beschlossen, fortan nicht mehr an Rollstuhlfahrer/innen zu vermieten.

Nun fragt man sich, welche Schäden „Rollis“ wohl anrichten: Beschädigen sie durch wildes Herumfahren die Wohnung und lassen diese bei Auszug nicht wieder herrichten, wie es andere Mieter/innen tun müssen? Hinterlassen sie dreist Reifenspuren in Hausfluren und Fahrstühlen oder beschädigen sie gar die Außenanlage, rollen frech über Blumenbeete und Kinderspielplätze? Oder beschädigen sie einfach durch ihre sichtbare Anwesenheit das „Image“ der Siedlung?

Thomas Sielemann

Erste Hilfe bei Schimmel

Sylvia Sonnemann

Der kalte Winter fördert die Schwachstellen von Wohnungen in Alt- und Nachkriegsbauten zutage: An den Außenwänden bilden sich feuchte Stellen und Schimmel beginnt sich rasch auszubreiten. Was tun?

Jeder Mangel muss dem Vermieter gemeldet werden, also auch feuchte Stellen. Tun Sie das am besten schriftlich, denn erst wenn der Vermieter Kenntnis vom Mangel hat, entstehen weitere Rechte, wie z.B. Mietminderungsrechte. Bei Schimmel zögern dennoch viele Mieter mit der Meldung, weil sie befürchten, postwendend vom Vermieter die Schuld daran zugewiesen zu bekommen. Die wenigsten Feuchtigkeitserscheinungen in

Wohnungen sind aber ausschließlich auf ein fehlerhaftes Lüften und Heizen zurückzuführen. Fachleute bestätigen, dass in 80% der Feuchtigkeitsfälle bauliche Ursachen hauptverantwortlich sind.

Das leuchtet ein. Weil Schimmel in der Wohnung Angst macht, lüften und heizen Mieter sorgfältig, schon im eigenen Interesse. Dennoch sind nicht alle Verhaltensregeln bekannt und Mieter können mit einem falschen Verhalten das Problem verstärken. Hier ein paar Faustregeln: Kräftiges Querlüften, sogenanntes Stoßlüften, sorgt für einen schnellen Luftaustausch, ohne die Wände und das Mobiliar abkühlen zu lassen. Damit das nicht zu mühselig ist, sollte man allzu viele Hindernisse auf den Fensterbänken vermeiden. Im Winter genügen wenige Minuten, um die Feuchtigkeit aus den Räumen zu lüften. Weniger beheizte Räume, wie etwa Schlafzimmer, dürfen nicht auskühlen und müssen verschlossen bleiben, da sonst die warme und feuchte Raumluft der übrigen Räume an

den kühlen Schlafzimmerwänden kondensiert. Hilfreich ist das Aufhängen eines Hygrometers, um kontrollieren zu können, dass die relative Feuchtigkeit in der kalten Jahreszeit nicht über 60% ansteigt.

Rechtlich muss der Vermieter nachweisen, dass der Mangel nicht baulich bedingt ist. Lassen Sie sich also nicht von pauschalen Schuldzuweisungen verschrecken. Legen Sie Ihr Lüftungs- und Heizverhalten dar und weisen Sie auf Schwachstellen und andere Fälle im Haus hin. Auch können Sie ihm vorschlagen, eine Langzeitmessung in Ihrer Wohnung durchzuführen, die Auskunft über Ihr Heiz- und Lüftungsverhalten gibt. Verstreicht die Frist zur Mängelbeseitigung, haken Sie nach, und lassen Sie sich beraten, wenn auch dann nichts passiert.

Sylvia Sonnemann ist Geschäftsführerin des Mietervereins „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Vom Trockenwohnen zum Wächterhaus In Leipzig versucht ein Verein mit unkonventionellen Konzepten Altbaubestände zu retten

Christoph Villingner

Auch 20 Jahre nach der Wende verfallen viele Altbauten in den unattraktiven Lagen ostdeutscher Städte. Zum Beispiel kann zwar Leipzig inzwischen mit 80% sanierten Häusern aufwarten, doch wegen der fehlenden Nachfrage bleibt der Rest unsaniert. Die meist leer stehenden rund 2000 Gebäude aus der Gründerzeit mit etwa 45.000 Wohnungen sind im Straßenbild nicht zu übersehen. Seit dem Jahr 2004 versuchen Haushalten e.V. und die Stadt Leipzig mit dem Modell der Wächterhäuser neue unkonventionelle Wege der Zwischennutzung zu gehen und so viel wie möglich der ungenutzten Bausubstanz zu retten.

„Hüten statt besetzen“, so kann man das Modell des Wächterhauses in wenigen Worten zusammenfassen. Der Verein Haushalten versucht seit 2004, „ratlose Eigentümer“ von ungenutzten Wohnhäusern mit „engagierten, kreativen Nutzern“ zusammenzubringen. Die neuen Nutzer bekommen über den Verein die Nutzungsrechte an einem Haus für fünf Jahre übertragen. Dafür kümmern sie sich um die Instandhaltung des Gebäudes, nehmen „vermeintliche Standortnachteile wie Kohleheizung und Etagen-WC in Kauf“, bezahlen die Betriebskosten und einen Beitrag an den Verein in Höhe von etwa 100 Euro für 100 qm. „Doch je größer die genutzte Fläche ist, desto billiger wird es“, betont Doreen Lasche,

Sprecherin vom Haushalten e. V. Auf diese Weise soll die Bildung von Hausgemeinschaften attraktiv gemacht werden. Die Eigentümer müssen sich nur darum kümmern, die meist abgestellten Anschlüsse für z. B.



Wächterhaus Demmeringstraße 21 in Leipzig.

Wasser und Strom wiederherzustellen. Sie dürfen innerhalb dieser fünf Jahre das Haus weiterverkaufen, der Wächtervertrag bleibt aber davon unberührt.

„13 Häuser gibt es inzwischen in Leipzig nach diesem Modell“, berichtet Doreen Lasche weiter. Bei zwei Häusern, in der Kulturenstraße 4 und in der Demmeringstraße 21, sei es inzwischen gelungen, stabile Hausgemeinschaften zu bilden, „die dann direkte und normale Mietverträge mit dem Eigentümer abgeschlossen haben“, betont Lasche. Besonders soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzer mit Ausstrahlung und Anziehungskraft für das Quartier wünscht sich der Verein für die Häuser. „Inzwischen haben wir durch die vielen Medienberichte auch große Resonanz von Eigentümern“, sagt die gelernte Medienwissenschaftlerin, „doch wir wollen uns auf die wirklichen Problemviertel im Westen, Norden und Osten von Leipzig beschränken.“ Denn in dem im Süden liegenden schicken Stadtteil Connewitz regelt der Markt die Sanierung von alleine.

Inzwischen wurde das Konzept auch für weitere sächsische Städte wie Chemnitz, Dresden und Görlitz entdeckt, wo jeweils in diesen Monaten die ersten Wächterhäuser entstehen. „Viel hängt davon ab, wie die lokalen Behörden kooperieren“, berichtet Lasche. Und auch im anhaltinischen Halle an der Saale gibt es schon das erste Wächterhaus.

Weitere Infos: www.haushalten.org

Ferienparadies Plattenbau

Dient die Zwischennutzung als Ferienwohnung zur Vertreibung der Mieter/innen und zur Vorbereitung für den Abriss?

Anwohnerverein „Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte“

Einst letztes Vorzeigeobjekt des Wohnungsbaus der DDR ist das Plattenbau-Wohnviertel an der Wilhelmstraße in Mitte – auf einem Filetgrundstück, aus dem sicher mehr Profit herauszuholen wäre – nun von Abriss bedroht. Einziges Hindernis sind die Mieter/innen in den über 900 Wohnungen. Zur reibungslosen Entmietung der bis vor fünf Jahren in Besitz der WBM befindlichen Häuser scheint sich der jetzige Eigentümer, eine private Investorengruppe, daher etwas Besonderes ausgedacht zu haben: Freie Wohnungen werden nicht mehr an Dauermieter vermietet, sondern in Ferienwohnungen umgewandelt. Schließlich kann der Besitzer über sein Eigentum frei verfügen – ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

Amüsierungsrige junge Berlin-Touristen aus aller Welt machen häufig Lärm und bringen alle negativen Begleiterscheinungen einer ständig wechselnden Belegung mit sich. Die alteingesessenen Mieter/innen haben darunter zu leiden. Auf längere Sicht werden irgendwann die letzten von ihnen entnervt das Feld geräumt haben, und der Vermieter kann den hotelähnlichen Betrieb dann praktisch über Nacht, ohne lästige Mieterkündigungen, einstellen und zum Abriss übergehen. Der Abriss eines ersten Hauses ist schon beantragt und bewilligt worden und soll noch vor Jahresende stattfinden.

Vielleicht um den Wegzug der Mieter/innen zu beschleunigen, wurden sie Ende 2008 mit überzogenen Mieterhöhungsverlangen kon-

frontiert. Damit war dann aber für viele die Schmerzgrenze erreicht: Eine Anwohnerinitiative gegen die Zweckentfremdung der Wohnungen und die überhöhten Mietforderungen formierte sich. Eine Umfrage der Initiative unter der Mieterschaft ergab, dass inzwischen schon über 200 Wohnungen zweckentfremdet sind. Ein Aufgang mit 21 Wohneinheiten erwies sich als komplett „entmietet“. Damit verschwinden auch immer mehr Geschäfte, denen die Stammkundschaft wegbreicht. Weiterhin stellte sich heraus, dass die Mehrzahl der Mieter/innen den Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt hatte. Für viele Mieter/innen stellte sich aufgrund der Belästigung durch den Ferienwohnungsbetrieb in ihrem Haus eher die Frage einer Mietminderung –

und die Frage, wie man den Zumutungen Einhalt gebieten könnte.

Die Initiatoren richteten die Website www.wilhelmstrasse.org zur Information und als Kontaktbörse der Mieterschaft ein, verteilten Flyer und Fragebögen, um Informationen zu beschaffen und sich zu vernetzen. Eine Gesprächsrunde mit Vertretern der Parteien und des Bezirksamts offenbarte die Machtlosigkeit der Politik. Man musste eingestehen, dass der Eigentümer zwischen den Schutzklauseln im Kaufvertrag und den Auflagen im Bebauungsplan Lücken entdeckt hatte, die ihm – juristisch wasserdicht – die systematische Entmietung des Wohngebiets ermöglichen. Um eine neue Strategie gegen die Vermieterpläne zu erarbeiten, waren die Anwohner am 29. Januar 2009 zu einer Vollversammlung in die Grundschule am Brandenburger Tor geladen, bei der die 200 Stühle für den Andrang der Besucher nicht ausreichten. Die anwesenden Mieter/innen wollten dem Treiben des Eigentümers (der inzwischen den Initiatoren der Mieterbewegung fristlos gekündigt und mittels Unterlassungsklage die Website praktisch stillgelegt hatte) nicht länger kampflos zusehen und beschlossen die Gründung eines Vereins, um das Wohngebiet als solches zu erhalten, die sozialen Strukturen zu verbessern und das gesellschaftliche Miteinander zu fördern.

Damit die Vertreibung von Mieter/innen „durch die Hintertür“ nicht weiter um sich greift, wird es nötig sein, eine Gesetzesänderungsinitiative einzubringen, welche die rechtlichen Grundlagen im Sinne des Mieterschutzes verändert.

Die Bürgerinitiative Wilhelmstraße fordert vom Abgeordnetenhaus von Berlin „die gesetzliche Gleichstellung von Wohnungseigentümern und Mietern bezüglich der Sondernutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen und damit das Verbot von kurzzeitigen Vermietungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern“. Begründet wird diese Forderung mit der Feststellung des Berliner Kammergerichts vom 31. Mai 2007, dass ein Ferienwohnungsbetrieb üblicherweise weitgehende Beeinträchtigungen mit sich bringt, verursacht z.B. durch einen ständigen Besucherwechsel. Hierdurch erhöhe sich die Anonymität zwischen den Nachbarn und verringere sich das Sicherheitsgefühl. Besitzer von Eigentumswohnungen brauchen das nicht hinzunehmen.



In der Wilhelmstraße schließen bereits viele Geschäfte.

„Aus dem Grundstück eine Geldmaschine machen“

Interview mit Daniel Dagan, dem Vorsitzenden des neu gegründeten Anwohnervers eins „Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte“

MieterEcho (ME): Welchen Belästigungen sind die Mieter/innen in der Wilhelmstraße ausgesetzt?

Daniel Dagan: Im eigenen Haus gibt es einen unüberschaubaren Kreis von Personen, viele Lärmbelästigungen und man fühlt sich fremd. Es gibt Müll im Treppenhaus sowie vor den Türen und die Aufzüge sind oft blockiert. Die Touristen nehmen leider keine Mülltrennung vor – sie sind auch nicht informiert darüber. Die Mülltonnen werden häufiger geleert und das ist natürlich mit Kosten verbunden. Es gibt praktisch einen hotelähnlichen Betrieb, aber ohne die Auflagen eines Hotels. Es gibt keinen Concierge, der sich um die Gäste kümmert. Diese klingeln nachts oder am frühen Morgen bei den Mieter/innen und suchen ihre Wohnung.

ME: Wie erklären Sie sich das Verhalten der Vermieter?

Daniel Dagan: Eins ist klar – wir reden über ein Filetstück, potenziell vielleicht das teuerste Grundstück Deutschlands. Verständlicherweise sind Wirtschaft und Politik daran interessiert. Die Versuchung ist sehr groß, die Anwohner zu vertreiben und aus dem Grundstück eine Geldmaschine zu machen.

ME: Wie schätzen Sie die Mieterhöhungsschreiben ein?

Daniel Dagan: Diese Mieterhöhungen sind in vielen Fällen überzogen, und sie sollten daher abgelehnt werden. Die meisten Mieter/innen haben eine Rechtsberatung aufgesucht, und viele von ihnen haben sich ge-

weigert, die Mieterhöhung zu akzeptieren. Einige, die ohne eine Beratung die Erhöhung akzeptiert haben, sind allerdings jetzt daran gebunden.

ME: Haben Sie auch von Mieter/innen gehört, die resigniert und sich zurückgezogen haben?

Daniel Dagan: Ja, sehr viele Mieter/innen haben inzwischen diese Wohnanlage verlassen. Sie konnten es einfach nicht mehr ertragen. Und wir, die geblieben sind, wir sagen, wir müssen uns organisieren. Wir organisieren uns als Verein und erheben unsere Stimme, um öffentlichen Druck auszuüben und die Politik wach zu rütteln.

ME: Wie haben Sie die Mobilisierung der Mieter/innen erreicht?

Daniel Dagan: Durch Engagement und harte Arbeit von einzelnen Anwohner/innen. Diese verteilten Zettel und Aufrufe, sprachen die Anwohner/innen an, schrieben an die Behörden und sammelten Daten. Viele Leute, die vorher resigniert hatten, fassten endlich Mut und machen nun mit.

ME: Was hoffen Sie zu erreichen?

Daniel Dagan: Wir wollen erreichen, dass dieses sehr zentrale Wohngebiet ein ganz normales Wohngebiet bleibt und nicht für Luxuswohnungen, Luxusgeschäfte und teure Hotels reserviert wird, wie es wohl die Eigentümer wollen. Und ich glaube, das müsste auch ein Anliegen der Stadt Berlin sein. Aus meiner Sicht muss es dadurch geschehen, dass dieser hotelähnliche Betrieb in den Wohnhäusern eingestellt wird.

ME: Die Eigentümer haben auf Ihren Protest mit fristlosen Kündigungen der aktivsten Mieter/innen und einer einstweiligen Verfügung gegen Ihre Internetseite geantwortet. Wie reagieren Sie darauf?

Daniel Dagan: Mir wurde zum Beispiel fristlos gekündigt. Es wurde gedroht, mein



Im Gespräch: Daniel Dagan.

Parkplatz würde gekündigt. Ich persönlich reagiere darauf, indem ich Briefe schreibe und der Kündigung widerspreche. Ich habe einen Anwalt engagiert, der das für mich tut. Und ich denke und hoffe, dass das die anderen auch so machen, weil diese Kündigungen und Drohungen einfach nicht gerechtfertigt sind. Sie sind dazu da, um uns Angst zu machen, aber es gibt keinen Grund für diese Angst. Ich glaube, wir sind im Recht, und wir können uns nach meiner Auffassung auch juristisch durchsetzen.

ME: Welche Rolle spielt der Senat bei dieser Auseinandersetzung?

Daniel Dagan: Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält sich sehr bedeckt. Sie war bisher nicht bereit, mit uns zu sprechen. Und ich denke, dass die Eigentümer das Gefühl haben, dass die Politik sie unterstützt. Das ist leider auch mein Eindruck. Insofern bin ich enttäuscht vom Senat. Wir fordern den Senat dazu auf, uns reinen Wein einzuschenken. Was hat der Senat eigentlich vor? Will er hinnehmen, dass die Wohnanlage evakuiert und womöglich in die Luft gesprengt wird?

ME: Wie hätte all dies vermieden werden können?

Daniel Dagan: Es hätte vermieden werden können, wenn die Politik Auflagen gemacht hätte, die es nicht zulassen, dass in Wohnhäusern hotelähnliche Betriebe eingerichtet werden. Die Privatisierung der Wohnanlage ist in diesem Fall eindeutig gescheitert. Ich führe es darauf zurück, dass die Politik nicht den Willen oder die Kraft hatte, deutliche und konkrete Auflagen zu vereinbaren, um die Vertreibung der Anwohnerschaft zu verhindern.

ME: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Tobias Höpner.

ABRISSGENEHMIGUNG

Für den Wohnblock Wilhelmstraße 56-59 existiert bereits eine Abrissgenehmigung. Diese bricht jedoch nicht das bestehende Mietverhältnis der dortigen Mieter/innen. Es handelt sich um eine baurechtliche Abrissgenehmigung, die keine direkte Auswirkung auf das Mietrecht hat.

Unbeliebt und überschätzt

Finanzsenator Thilo Sarrazin wechselt zum Vorstand der Deutschen Bundesbank – Zeit für eine kleine Bilanz über sein Wirken in Berlin

Benedict Ugarte Chacón

Thilo Sarrazin (SPD) ist oft als pflichtbewusster Staatsdiener dargestellt worden, der einsam und tapfer den „Sparkommissar“ gab, der weise und geradlinig seine schützende Hand über den klammen Landeshaushalt hielt. An diesem Bild hat Sarrazin selbst erheblich mitgewirkt. Denn auch wenn er sich hin und wieder mit seinen unverschämten Äußerungen unbeliebt machte, handelte er diesbezüglich äußerst geschickt. Sarrazin machte es sich zunutze, dass er von vielen überschätzt und deshalb für einen guten Finanzpolitiker gehalten wurde. Dabei ist die Bilanz seines Wirkens durchwachsen, teilweise sogar skandalös.

Die berufliche Laufbahn von Thilo Sarrazin zog sich seit den 70er Jahren durch verschiedene hintere Ränge von Ministerialbürokratien, bis er 1997 zur Treuhand Liegenschaftsgesellschaft wechselte, also zu jener bundeseigenen Gesellschaft, die für die Privatisierung von Wohnungen, Betriebsflächen und sonstigen Immobilien in den neuen Bundesländern zu sorgen hatte. Später wurde er Mitglied im Vorstand der Deutschen Bahn Netz AG, aus welchem er 2001 im Streit ausscheiden musste. Danach bewarb er sich in Berlin als BVG-Vorstandsvorsitzender. Diesen Job trauten ihm die Verantwortlichen allerdings nicht zu. Zu einem anderen lukrativen Posten reichte es wenig später aber doch: Im Januar 2002 berief der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) ihn zum Finanzsenator. Sarrazins Bahn-Vertrag sollte eigentlich noch bis 2005 laufen. Deswe-

gen stritt er sich als Senator mit der Deutschen Bahn herum, da ihm offenbar ein Senatorengehalt von rund 10.000 Euro nicht genügte und er stattdessen weiterhin sein Bahn-Gehalt von 17.000 Euro beziehen wollte. Das aber mochte Bahnchef Hartmut Mehdorn nicht auszahlen, weil ihm dies nach eigenen Angaben als „unzulässige Vorteilsgewährung“ hätte ausgelegt werden können. Zuvor hatte Sarrazin versucht, sich medial als großzügigen Macher darzustellen, der auf sein Senatorengehalt verzichten und damit für Berlin eine Stange Geld sparen würde. Da ihm Mehdorn einen Strich durch die Rechnung machte, begann Sarrazins Einstieg in die Berliner Politik mit einer Blamage. Auch zeigte die Anekdote sein recht korruptes Politikverständnis. Die wenigsten Regierungsmitglieder lassen sich in ihrem Amt ganz offiziell von einem Unternehmen bezahlen.



Die massive Überschreitung der geplanten Baukosten für das Tempodrom führten zur „Tempodrom-Affäre“, die Thilo Sarrazin in Schwierigkeiten brachte und Stadtentwicklungssenator Peter Strieder zum Rücktritt bewog.

Watschenmann mit Freibrief

Seinen Ruf als „guter Finanzsenator“, den ihm die Presse andichtete, verdankt er zwei Umständen. Zum Ersten galt er den Medien als unterhaltsam, weil aus seinem Gerede hin und wieder Äußerungen hervorstachen, die Stoff für kurzweilige Artikel lieferten. Zum Zweiten tat er vordergründig einfach etwas, das in der Berliner Landespolitik vollkommen neu war: Er verkündete, aufs Geld achten zu wollen. So kürzte er beim Personal und bei den Löhnen des öffentlichen Dienstes und stieg aus der Anschlussförderung für den Sozialen Wohnungsbau aus. Für die Kahlschlagpolitik gab er gern den Watschenmann, der seinem fröhlichen Bürgermeister und seinem drögen Wirtschaftssenator den Rücken frei hielt. Ob Studierende, Schüler/innen oder Kita-Kinder, ob Blinde oder Arme – alle durften „sparen bis es quietscht“ und bekamen von Sarrazin gratis eine Beleidigung mit auf den Weg. Wegen seiner Blitzableiterfunktion durfte er sich so einiges erlauben, das andere Politiker den Kopf gekostet hätte.

So kamen Sarrazin und der Senat sich ganz besonders gewitzt vor, als sie vor dem Bundesverfassungsgericht auf Bundeshilfen für Berlin klagten und dort vehement die Auffassung vertraten, die finanzielle Krise des Landes sei hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Bund seine Subventionen nach der Wiedervereinigung zu schnell heruntergefahren habe. Berlin treffe also keine Schuld an seiner finanziellen Situation. Das Gericht befand 2006, dass der Senat die Lage nicht angemessen dargestellt habe und wies die Klage ab. Sarrazin rückte später damit heraus, dass die Berliner Landespolitik durchaus eine gehörige Mitverantwortung an der Verschuldung trage und machte damit deutlich, dass der Senat und er wohl ernsthaft geglaubt hatten, das Verfassungsgericht an der Nase herumführen zu können.

Bei aller Sparpolitik bekam Sarrazin doch die verschiedenen Altlasten der früheren Senate nicht in den Griff. So existiert zum Beispiel bis heute kein vernünftiges Konzept für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, bei denen seine Vorgängerin Anette Fugmann-Heesing (SPD) durch mehrere In-Sich-Geschäfte und die nach Parteibuch eingesetzten Vorstände durch ihre Unfähigkeit ein finanzielles Desaster hinterlassen hatten. Sarrazin und der rot-rote Senat machten dort weiter, wo ihre Vorgänger aufgehört hatten und sahen



zu, dass die Wohnungsbaugesellschaften mit ihren massiven Verbindlichkeiten möglichst geräuschlos weiter funktionierten. Als die Wohnungsbaugesellschaft Mitte 2005 kurz vor der Insolvenz stand, sprach man im Abgeordnetenhaus von der Spitze des Eisbergs.

Doch auch im Kleinen war es mit dem Sparen oft nicht allzu weit her. So wurde die von Sarrazin befürwortete Asbest-Sanierung des Steglitzer Kreisels – natürlich vollkommen unerwartet – doppelt so teuer wie geplant. Was mit dem sanierten Gebäude einmal passieren soll, weiß keiner so genau. Die Versicherungsgesellschaft Feuersozietät/Öffentliche Leben, die sich mit ihren Geschäften übernommen hatte, wurde 2004 unter Sarrazins Federführung verkauft. Risiken, die nach Angaben des Finanzsenators nicht abschätzbar waren und sich zwischen 30 und 150 Millionen Euro bewegen könnten, verblieben beim Land Berlin. Doch all dies ficht Sarrazin nicht an, genauso wenig wie die in jüngster Zeit aufgedeckten Schlampereien um das sogenannte Spreading in Mitte.

Ermittlungen wegen Untreue

Ernsthaft in Schwierigkeiten geriet Sarrazin während der „Tempodrom-Affäre“. Im Herbst 2004 erhob die Berliner Staatsanwaltschaft Anklage gegen ihn und seinen Genossen Peter Strieder, der wegen der Affäre schon einige Zeit zuvor als Stadtentwicklungssenator zurückgetreten war. Beiden wurde vorgeworfen, 2002 einem Sponsoringvertrag der Investitionsbank Berlin für das angeschlagene Tempodrom zugestimmt und sich damit der Veruntreuung von Landesmitteln verdächtig gemacht zu haben. Sarrazin sah in der Anklage keinen Grund zum Rücktritt und betonte immer wieder, dass er sich nichts vorzuwerfen habe. Die Verfahren wurden später eingestellt, da kein Schaden für das Land entstanden sei. Das Berliner Landgericht stellte dennoch fest, dass Sarrazin und Strieder ihre Pflichten als Senatoren verletzt hatten.

Die Geschichte mit dem Tempodrom war jedoch nicht Sarrazins einzige anrühige Tat. Im Jahr 2002 machte er, mittlerweile als Finanzsenator auch Aufsichtsratsvorsitzender der BVG, den ehemaligen McKinsey-Berater Andreas von Arnim zum BVG-Vorstandsvorsitzenden. Dieser „sanierte“ das Unternehmen mit Sarrazins Segen dergestalt, dass er zwar die Belegschaft reduzierte, aber in den oberen Etagen alte Bekannte von sich und

Sarrazin unterbrachte oder mit gut bezahlten Beraterverträgen ausstattete. Kurz vor seinem Weggang vergab Sarrazin noch einen Vorstandsposten ohne Ausschreibung. Kritikern hielt er entgegen, dass dies in Berlin so üblich sei. So viel zum „Mentalitätswechsel“, den Wowereit & Co. nach dem Bankenskandal beschworen hatten.

Schwarzes Loch Bankgesellschaft

Die Versorgung von alten Bekannten mit gut bezahlten Posten scheint ohnehin etwas zu sein, das sich Sarrazin bei seinen Vorgängern abgeschaut hat. Peter Hohlbein war sein Kollege bei der Treuhand Liegenschaftsgesell-

schaft und wurde von ihm zum Chef der Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien-Altrisiken (BCIA) gemacht. Dieses landeseigene Unternehmen soll, nachdem die skandalösen Immobilienfonds der Bankgesellschaft vom Land Berlin übernommen wurden, eigentlich darauf achten, dass aus diesem Fondsgeschäft möglichst wenig Schaden entsteht. Denn die oft gepriesene Sanierung der Bankgesellschaft bestand im Wesentlichen darin, der Bank ihre Risiken abzunehmen und auf die Allgemeinheit abzuwälzen. Die von der Bank garantierte Rendite für die Fondszeichner bezahlte von nun an das Land. Offensichtlich erwies sich Sarrazins „Sanierungsstrategie“ zumindest für Berlin als ineffektiv. Der Rech-

Überraschende dritte Wahl

Der Unternehmer Ulrich Nußbaum wird Berliner Finanzsenator

Benedict Ugarte Chacón

Nachdem der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) seinen „Überraschungscoup“ verkündet hatte, war kurzzeitig viel zu lesen über den Mann, der als Nachfolger für Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) auserkoren ist.

Über den 51-jährigen Ulrich Nußbaum wurde berichtet, dass er ein Bentley-Cabrio fährt, Jura studiert hat, parteilos und im Handel mit Tiefkühlfrisch tätig ist. Als „Typus smarterer Unternehmer, hochaufgeschossen, freundlich mit fast mädchenhaftem Gesicht“ beschrieb ihn die Süddeutsche Zeitung, als „smarten Paradiesvogel“ das Handelsblatt. Die Bild-Zeitung wusste gar zu berichten, dass die „SPD-Frauen ganz wild auf Senator Cool“ seien. Zudem habe er „ein Herz für die Wirtschaft“, ergänzte der Tagesspiegel. Zu seiner Qualifikation erfuhr man, dass er 2003 bis 2007 Finanzsenator in Bremen war.

Wowereit hatte sich zuvor auf der Suche nach einem neuen Finanzsenator außerhalb Berlins reihenweise Absagen geholt. Dass er Nußbaum schließlich als „Überraschung“ und nicht als dritte Wahl präsentieren konnte, zeigt, dass Wowereits PR-Maschine gut funktioniert. Außerdem wird zweierlei deutlich: Ein Sitz im Berliner Senat ist kein attraktiver Arbeitsplatz und in der rot-roten Regierungskoalition gibt es keine Person, die der Regierende Bürgermeister für fähig hält, solch einen Posten zu bekleiden.

Mit Äußerungen darüber, wie er in Berlin wirken will, hielt sich Nußbaum nach seiner Nominierung zurück. Um einen Einblick in

seine Denkweise zu gewinnen, lohnt die Lektüre älterer Texte. Als der Doppelhaushalt 2004/2005 eingebracht wurde, erläuterte er vor der Bremischen Bürgerschaft seine „finanzpolitische Strategie“ mit den Worten: „Die Neuordnung der vielfältigen Geschäftsfelder der Freien Hansestadt Bremen mit allen Maßnahmen von der Privatisierung bis hin zur Veräußerung von Beteiligungen war dem Grunde nach richtig.“ Man habe sich demnach auch auf eine weitere „Beteiligungsveräußerung zur Vermögensmobilisierung“ einzustellen sowie auf die „Nutzung von Public-Private-Partnerships“ (PPP). Wie PPP in Bremen funktioniert, kann am Fall des Klinikums Bremen-Mitte studiert werden. In die Amtszeit und damit in die Mitverantwortung von Nußbaum fällt dessen Umstrukturierung zu einem vollkommen intransparenten PPP-Projekt samt zweifelhafter Ausschreibung und schwer nachvollziehbarer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Sollte Nußbaum solche „Strategien“ auch in Berlin anwenden wollen, ergeben sich sicherlich spannende politische Debatten innerhalb der SPD. Die mitregierende Partei Die Linke dürfte dann wie gewohnt in die eine oder andere Richtung mitmarschieren.

nungshof stellt zur BCIA fest, er habe „den Eindruck gewonnen, dass für die Gesellschaft die Interessen der Bank im Vordergrund stehen.“ Kein Wunder, bei der gesamten „Sanierung“ der Bank baute Sarrazin unter anderem auf den Rat von Leuten, die entweder für deren Geschäftspolitik oder deren Kontrolle schon vor der Krise 2001 verantwortlich waren und damit wohl andere Interessen hatten als den Landeshaushalt zu schonen. Sarrazin sorgte

auch mit dafür, dass der mittlerweile verkauften Bank jährlich Millionensummen hinterhergeworfen werden. Der von ihm angekündigte Verkauf der Fondsimmobiliengesellschaften könnte sich darüber hinaus als großes Verlustgeschäft für das Land Berlin entpuppen (MieterEcho Nr. 330 und 331 berichteten). Rechtzeitig vor dieser möglichen Blamage hat sich Sarrazin aus der Affäre gezogen und wird nun der Bundesbank mit

seiner geballten Kompetenz helfen, das deutsche Bankenwesen noch besser als bisher zu beaufsichtigen. Ob die Bundesbanker die Medienberichte kennen, wonach Sarrazin Mitarbeitern gegenüber zu cholerischen Ausfällen neigen und auch schon einmal mit einem Schlüsselbund um sich geworfen haben soll? Die künftigen Vorstandsprotokolle der Bundesbank werden sicherlich amüsant zu lesen sein.

Zwischennutzung als Schuldschein

Fundus profiliert sich am Tacheles mit leeren Versprechungen

Jutta Blume

Zwischen Friedrichstraße und Oranienburger Straße hatte die Fundus-Gruppe der Familie Jagdfeld einst große Pläne. Ein gehobenes und historisierendes Stadtquartier im Stil des „New Urbanism“ war seit 1998 geplant. Damit einher ging die Verpflichtung, das Kunsthaus Tacheles zu erhalten. Doch bis heute wird nicht gebaut, und das Kunsthaus soll zwangsversteigert werden. Die Künstler/innen stehen seit Januar ohne Mietvertrag da.

„Bis Dezember wurde uns noch signalisiert, es würde einen neuen Mietvertrag geben“, erzählt Tacheles-Sprecherin Linda Cerna. Stattdessen erhielt der Trägerverein Anfang Januar die schriftliche Aufforderung zur Schlüsselübergabe. Die Künstler/innen bleiben aber bislang gelassen, da es keinen gerichtlichen Räumungsbeschluss gibt. Wenn es zur Zwangsversteigerung kommt, will der Verein das Haus am liebsten selbst kaufen. Die 300.000 Euro, die die Kunstschaaffenden bisher in das Gebäude investiert haben, möchten sie dabei als Anzahlung verstanden wissen. „Längerfristiges Ziel wäre es, das Haus in eine Stiftung zu überführen“, sagt Cerna. Das Tacheles soll auf diesem Weg als unabhängiges Kunsthaus erhalten bleiben. „Fakt ist, dass die Künstler das Gebäude gerettet haben. Daher ist es nicht einzusehen, dass ein Investor einfach nur den Namen übernimmt.“ Der Name ist schließlich weltbekannt und findet sich in fast jedem Berlin-Reiseführer.

Vereinsmitglieder mutmaßen, dass die Familie Jagdfeld doch noch ein Auge auf ein entmietetes Tacheles hat. Dem soeben erschienenen „Schwarzbuch Fundus“ zufolge vermutet der Künstler Leopold Anton hinter der Zwangsverwaltung des Tacheles-Geländes nur einen strategischen Zug der Fundus-Gruppe mit dem Ziel, aus dem ursprünglichen Investitionsvorhaben mit einem Luxushotel, Büros und Stadtvillen auszusteigen und nur noch die attraktivsten Einzelgrundstücke zu entwickeln. Gegenüber dem Senat hatte sich die Fundus-Tochter Johannishof Projektentwicklung GmbH ursprünglich zur Bebauung des gesamten Geländes verpflichtet. Durch eine Versteigerung einzelner Grundstücke könnte dies nun unterlaufen werden. Andere Unternehmen der

Fundus-Gruppe, die mehrheitlich Familienmitgliedern von Anno August Jagdfeld gehören, könnten das Tacheles wieder ersteigern, um es schließlich in ein „Kunsthaus Jagdfeld“ umzuwandeln. Entsprechende Ambitionen scheinen in der Familie, zu der einige Kunstsammler gehören, durchaus vorhanden. Noch dazu wäre die Fundus-Gruppe, würde sie das Haus zu einem niedrigeren Preis ersteigern, einen Teil ihrer Schulden los.

Stutzig macht die Vereinsmitglieder des Tacheles auch, dass Anno August Jagdfeld in seinem eigenen Gläubigerkonsortium sitzt. Als Schuldnerin der Johannishof Projektentwicklungsgesellschaft sei nicht nur die HSH Nordbank im Grundbuch eingetragen, sondern auch die Bredero Deutschland GmbH, deren Geschäftsführer wiederum Anno August Jagdfeld ist. Tacheles e.V. äußerte daher in einem offenen Brief an die Staatsanwaltschaft Berlin Betrugsverdacht gegenüber den beiden Fundus-Unternehmen. Das Schwarzbuch Fundus beleuchtet aber nicht nur die Verflechtungen rund um das Tacheles, sondern um eine ganze Reihe von Fundus-Immobilien und Projekten, allein sieben davon in Berlin.

Das Schwarzbuch Fundus (6 Euro Schutzgebühr) ist erhältlich beim Tacheles e.V., Oranienburger Str. 54 – 56a oder per E-Mail an: office@tacheles.de

Künstlerhaus Tacheles an der Oranienburger Straße in Berlin-Mitte.



TACHELES

Durch ihre Besetzung am 13. Februar 1990 verhinderte die Künstlerinitiative Tacheles die geplante Sprengung der Kaufhausruine an der Oranienburger Straße. Das Tacheles hat sich seitdem zu einem populären Kunst- und Veranstaltungsort entwickelt. 1998 handelte Tacheles e.V. einen Mietvertrag über zehn Jahre mit dem Eigentümer, der Fundus-Gruppe, aus und will das Gebäude auch zukünftig bewirtschaften. Die Gegend um das Tacheles, die Spandauer Vorstadt, wurde seit Anfang der 90er Jahre gentrifiziert. Das Tacheles dürfte dabei Pionierwirkung gehabt haben.

Game over: Der Immobilienkonzern Level One ist pleite

Die Finanzkrise erreicht den deutschen Wohnungsmarkt *Benedict Ugarte Chacón*

Es schien wie ein modernes Märchen: Ein dynamischer Jungunternehmer baute in wenigen Jahren ein milliardenschweres Immobilienimperium auf. Für die massenhaften Ankäufe gaben die Banken munter Kredite. Doch im Herbst 2008 brachte die Finanzkrise das Imperium ins Wanken und Anfang 2009 fabrizierte der 35-jährige Cevdet Caner mit seinem Konzern Level One eine der größten Immobilienpleiten Deutschlands. Schulden von 1,5 Milliarden Euro haben sich bei dem Unternehmen angehäuft. Von der Pleite betroffen sind nach Angaben des Insolvenzverwalters Rolf Rattunde bislang 38 Objektgesellschaften mit 20.000 Wohnungen und 500 Gewerbeobjekten. Auch in Berlin sind Tausende Wohnungen in Lichtenberg, Hellersdorf, Marzahn und Köpenick betroffen.

Level One ist seit 2004 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Bis zu seiner Insolvenz besaß und verwaltete das Unternehmen insgesamt rund 30.000 Wohnungen in 30 deutschen Städten. Gegründet wurde Level One von Cevdet Caner, einem österreichischen Staatsbürger, der mittlerweile in London und Monaco lebt. Noch als BWL-Student in Österreich baute der ehemalige Vorsitzende der Jungsozialisten eine Callcenter- und Logistikfirma auf. Der geplante Börsengang scheiterte, Caner zog sich aus der Firma zurück und versuchte sich alsbald im Immobilienbereich.

nationalen Immobilienmarkt und die Finanzierung von Level One geriet ins Wanken. Ein geplanter Börsengang kam nicht zustande, was Level One einiges kostete. Auch stellte sich heraus, dass die gekauften Immobilien einen höheren Renovierungsbedarf hatten als geplant.

Folgen für die Mieter/innen

Zu den Gläubigern des Unternehmens gehören die Credit Suisse, J. P. Morgan und die Royal Bank of Scotland. Mit diesen will sich der

Insolvenzverwalter Rattunde dahingehend geeinigt haben, dass die Mieter/innen in den betroffenen Wohnungen nicht unter der Insolvenz von Level One leiden sollen. So sei die Versorgung mit Strom und Wasser gesichert und auch an den Mietverträgen ändere sich vorerst nichts. Es sei zunächst sinnvoller, die Gläubiger aus den Mieteinnahmen zu bedienen, da zurzeit am Immobilienmarkt kein guter Preis für die Bestände zu erzielen sei. Eine Weiterverwertung der betroffenen Wohnungen ist also nur eine Frage der Zeit. Die Folgen für die Mieter/innen wurden bei Level One zwar abgedeckt, der Fall zeigt jedoch ein symptomatisches Problem. Wenn nämlich aufgrund von Finanzkrisen oder sonstigen Entwicklungen die vormals vielgelobten Investoren in Schwierigkeiten geraten, müssen dies letztendlich die Mieter/innen ausbaden. Viele deutsche Städte, darunter auch Berlin, haben in den letzten Jahren Wohnungen an solche Investoren verkauft. Es ist zu befürchten, dass die Pleite von Level One nur der Anfang einer beängstigenden Entwicklung ist.

Viele Plattenbauten gekauft

Der Immobilienkonzern Level One, der im Wesentlichen Caner und, laut Auskunft von Rattunde, „ihm nahestehenden Personen“ gehört, umfasst verschiedene Gesellschaften. Die Objektgesellschaften, in denen sich die betroffenen Immobilien befinden, gehören Zwischenholdings mit Sitz in der Steueroase Jersey. Die Hauptholding, gegen die schon 2008 ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde, hat ihren Sitz in London. Das Geschäftsmodell von Caners Firma schien denkbar einfach. So kaufte Level One massenweise leer stehende oder sanierungsbedürftige Wohnsiedlungen, darunter viele Plattenbauten, um sie zu sanieren und dann entsprechend weiterverwerten zu können. Dabei ließ Caner seine Ankäufe nahezu komplett von Banken finanzieren. Zudem arbeitete er mit einem hohen Leverage-Effekt, d. h. die Zinsen, die er für das eingesamelte Fremdkapital bezahlen musste, waren niedriger als die mit den gekauften Immobilien erzielte Rendite. Ein scheinbar sicheres Geschäft. Im Zuge der sogenannten Subprime-Krise platze die Spekulationsblase am inter-

Rechter Dresscode am Frankfurter Tor

Thor-Steinar-Laden in Friedrichshain *Björn Kietzmann*

In Friedrichshain eröffnete im Februar das Kleidungsgeschäft Tomsö der Firma Thor Steinar. Die Modemarke ist insbesondere bei Neonazis beliebt. Laut Verfassungsschutz Brandenburg dient sie Rechtsextremisten „als szenotypisches Erkennungs- sowie Abgrenzungsmerkmal“. Deswegen wird die Kleidung unter anderem bei der Berliner Polizei, im Bundestag und in verschiedenen Fußballstadien nicht geduldet.

Die Antifa-Friedrichshain befürchtet „die permanente Konfrontation mit Neonazis im Einzugsbereich des Ladens“. Auch die Rechts- extremismus-Expertin der Berliner Grünen, Clara Herrmann, warnt vor der Entstehung sogenannter Angsträume. Das Geschäft müsse „so schnell wie möglich verschwinden“, so Herrmann. Der Vermieter schickte zwar die Kündigung, ein Rechtsstreit ist jedoch zu befürchten.

Das Haus in der Petersburger Straße 94, wo sich der Laden befindet, hat zudem eine

Rund 140 Polizeibeamten schützten am 28.02.2009 die Eröffnung eines Ladens der Modemarke Thor Steinar in Friedrichshain. An der Kundgebung beteiligten sich rund 250 Menschen.

einschlägige Geschichte. In den 1930er Jahren war dort das Faschistenlokal Keglerheim. Eine Gedenktafel am Haus informiert darüber, dass das Keglerheim 1933 zum Mörderkeller wurde, „in dem Hunderte Antifaschisten grausam misshandelt oder ermordet wurden“.



Kinderzirkus und Verwertungslogik

Auf dem RAW-Gelände wird nicht nur gegen die Schwerkraft gekämpft

Anja Gessenhardt

Kreativ sein kann man auf viele Arten. Die Mitglieder des Vüsch auf dem RAW-Gelände sind es als Artist/innen. Vüsch steht für „Verein zur Überwindung der Schwerkraft“. Auch wenn der Name eine gehörige Portion Augenzwinkern beinhaltet, schimpfen die 150 Vereinsmitglieder beim Training doch oft auf die Erdanziehung. Egal ob beim Jonglieren oder am Trapez, immer geht es darum, sich oder die Requisiten auf möglichst spannende Weise vom Erdboden zu entfernen.

Unter dem Namen Zirkus Zack werden Zirkuskurse für Kinder und Jugendliche angeboten. Nicht nur die Leistung, sondern auch der Erwerb sozialer Kompetenzen und die Stärkung des Selbstwertgefühls sind den Trainer/innen wichtig. In elf wöchentlichen Kursen trainieren ca. 160 junge Artist/innen, die das Erlernte regelmäßig in neuen Produktionen aufführen. Im Jahr 2008 kooperierte der Zirkus Zack mit der Modersohn-Grundschule: Zwei Wochen lang trainierten alle 380 Schüler/innen zusammen mit den Lehrer/innen und gaben vier Aufführungen für 2000 Zuschauer/innen.

RAW-Gelände an Investor verkauft

Seit vor anderthalb Jahren das gesamte Areal für geschätzte vier Millionen Euro an die R.E.D. Development GmbH verkauft wurde, ist allerdings die Lebensgrundlage der Kreativwirtschaftler des RAW-Tempels bedroht. Wie es aussieht, plant der Investor die Zukunft des Geländes ohne die bisherigen Nutzer/innen. Aber er will sich die Vorteile durch Zwischennutzungen natürlich nicht entgehen lassen, denn die Kreativen verleihen dem Areal ein Image, das die spätere Vermarktung erleichtert. Bloß sollen sie nicht nur kreativ, modern und flexibel, sondern vor allem kontrollierbar, unpolitisch und schnell wieder zu entfernen sein. Das widerspricht natürlich jeglicher soliden Kulturarbeit. Der Kinderzirkus und auch die Artist/innen des Vüsch haben aufgrund ihrer erfolgreichen Arbeit einen starken Rückhalt in der Nachbarschaft, bei Politikern und den Behörden, mit denen sie seit zehn Jahren konstruktiv in vielen Projekten zusammenarbeiten. Dem Investor scheint das ein Dorn im Auge zu sein, denn offensichtlich versucht er diese Bindungen zu schwächen. So

ließ er u. a. die langjährige Spielstätte des RAW schließen und die, auch von der Anwohnerschaft geschätzten, Grünanlagen unangekündigt zerstören.

Während die ersten ehemaligen Nutzer/innen gehen müssen, werden andere Gebäude befristet neu vermietet. Neue Nutzer ziehen ein, die nur als Mittel zum Zweck dienen. So wurde ein Gebäude an eine Person vermietet, die aufgrund einer Gewalttat bei anderen Mieter/innen auf dem RAW-Gelände dauerhaftes Hausverbot hat. Bevorzugt werden neue Mieter aus der Gastronomie rekrutiert. Diskotheken, Clubs und Bars sind die Zwischennutzer mit dem höchsten Gewinn und der niedrigsten Halbwertszeit. Kultur ist hier weniger gefragt.

Viele Mieter/innen gekündigt

Der Investor ist angetreten mit Schlagworten wie „autofrei“, „fairtrade“, „ökologisch“ und „generationsübergreifend“. Mit „autofrei“



Vorführung im Zirkus Zack auf dem RAW-Gelände.

meint er dabei bislang eine Autowerkstatt, Parkplätze und eine neue Lkw-Einfahrt. Unter „ökologisch“ versteht er allem Anschein nach ungenehmigte Baumfällungen, und mit „fairtrade“ meint er definitiv nicht den Umgang mit seinen Mieter/innen. Denn mehrere laufende Gerichtsverfahren sind anhängig, über die Hälfte aller Nutzer/innen – auch neue – sind fristlos gekündigt.

Dabei könnte es so einfach sein. Eine Festbeschreibung einzelner Gebäude und Flächen für langfristige Kulturnutzungen oder sogar deren Verkauf an die heutigen Nutzer/innen würde nicht nur das Image des Investors deutlich verbessern. Insbesondere die bereits bestehende tiefe Verankerung der Kulturschaffenden im Bezirk könnte ihm kurzfristig viele Tore öffnen. Die Artist/innen kämpfen weiter, neuerdings nicht nur gegen die Schwerkraft, sondern auch gegen die Verwertungslogik der Investoren.

Kontakt: www.vuesch.org

Das ehemalige Reichsbahn-Ausbesserungs-Werk umfasst eine Fläche von ca. sieben Hektar, gelegen an der Warschauer Brücke in Friedrichshain.

1999: Der RAW-Tempel e.V. beginnt auf dem vorderen Teil des Geländes mit dem Betrieb eines sozio-kulturellen Zentrums. Größter Projektpartner ist der Vüsch. Hier trainieren wöchentlich über 300 Erwachsene, Kinder und Jugendliche in Kursen und selbst organisierten Trainings die unterschiedlichsten Zirkustechniken.

August 2007: Der Immobilieninvestor R.E.D. Development GmbH erwirbt das Gelände.

Dezember 2008: Am ersten Tag seiner Verfügungsgewalt über das RAW lässt der Investor unliebsame Zwischennutzer/innen polizeilich räumen.

September 2008: Die langjährige Spielstätte des Vüsch und RAW-Tempels, das „Ambulatorium“ muss auf Drängen des Investors geschlossen werden.

Dezember 2008: Fristlose Kündigung des Mietvertrags des RAW-Tempels und somit des Vüsch. Der RAW-Tempel unterbreitet ein Kaufangebot über eine Million Euro, welches der Investor ablehnt.

„Stadt der kreativen Talente“

Kultur- und Kreativwirtschaft als Motor der Berliner Stadtentwicklung?

Janet Merkel

Auf die Frage, wie Berlin wirtschaftlich stark werden soll, antwortete der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit im November 2007 mit der Zukunftsvision: „Stadt der kreativen Talente“. Mit 160.000 Erwerbstätigen in der Kultur- und Kreativwirtschaft – über 10% aller Beschäftigten Berlins – scheint die Stadt auf einem guten Weg, diese Vision Wirklichkeit werden zu lassen.

Die verschiedenen Kreativbranchen in Berlin genießen seit ein paar Jahren besondere politische Aufmerksamkeit. Im Januar 2009 wurde bereits der zweite Bericht „Kulturwirtschaft in Berlin, Entwicklungen und Potenziale“ veröffentlicht. Als gemeinsame Herausgeber werden die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Senatskanzlei für kulturelle Angelegenheiten genannt. Allein die Beteiligung von drei Senatsverwaltungen zeigt, dass das Thema Kultur- und Kreativwirtschaft in Berlin für mehrere politische Ressorts von besonderer Bedeutung ist. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat erhebliches Interesse an diesen Branchen, weil sich die entsprechenden Unternehmen in innerstädtischen Gebieten ansiedeln und damit die Hoffnung auf deren Aufwertung nähren. In Berlin sind es bevorzugt die Gründerzeitquartiere in Mitte (Spandauer Vorstadt), Prenzlauer Berg (Teutoburger Platz) und Kreuzberg (Heine-Viertel, Oranienplatz, Wrangel-Kiez), aber auch die in Charlottenburg, Wedding oder Neukölln.

Wie Kultur- und Kreativwirtschaft in Berlin definiert wird

Die kreativwirtschaftlichen Branchen gelten als dynamisch und innovativ. Ihnen werden Erneuerungs- und Wachstumspotenziale für die städtische Wirtschaft zugeschrieben, die im internationalen Image- und Städtewettbewerb um Investitionen, Unternehmen, qualifizierte Arbeitskräfte und Wissen als unerlässlich gelten. Doch was ist unter Kreativwirtschaft zu verstehen, was ist ihr spezifisches Produkt und was verbindet die verschiedenen Branchen? Die Kreativwirtschaft ist kein homogener Wirtschaftszweig wie etwa die Chemische Industrie, sondern sie vereint eine Vielzahl heterogener Branchen. So definiert

der Berliner Bericht, dass unter den Begriffen Kultur- bzw. Kreativwirtschaft diejenigen Unternehmen erfasst werden, „welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“. Insgesamt werden über diese Definition elf zugehörige Teilmärkte und Branchen identifiziert: Musikwirtschaft, Buch- und Kunstmarkt, Film- und Rundfunkwirtschaft, der Bereich Darstellende Kunst, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Presse- und Werbemarkt sowie die Bereiche Softwareentwicklung, Telekommunikationsdienstleistungen und Spieleindustrie. Der Bericht legt detailliert dar, wie sich die einzelnen Branchen in den letzten Jahren in Berlin entwickelt haben.

Kultur- und Kreativwirtschaft als Wirtschaftsfaktor

Die Berliner Kultur- und Kreativwirtschaft setzt sich – ähnlich wie in anderen Städten – überwiegend aus kleinen und mittelständischen



Janet Merkel, geb. 1978 in Görlitz, studierte Geschichte und Politikwissenschaften an der FU Berlin und der TU Dresden sowie Sozialwissenschaften an der HU Berlin und schrieb ihre Diplomarbeit zum Thema **Kreativökonomien (s. u.)**. Zusammen mit Alexandra Manske (s. S. 17) erarbeitete sie eine qualitative Studie über „Kreative in Berlin“. Sie ist zurzeit wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am Wissenschaftszentrum Berlin (WZB).

Unternehmen zusammen. Im Jahr 2006 erwirtschafteten diese über 17,5 Milliarden Euro und damit knapp 21% des Berliner Bruttoinlandsprodukts. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist daher nicht nur ein weicher Aktivposten im internationalen Standortwettbewerb, sondern ein harter Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Insgesamt 22.934 Unternehmen wurden 2006 umsatzsteuerpflichtig erfasst und in die Berechnungen des Kulturwirtschaftsberichts einbezogen. Diejenigen Unternehmen, die meist von Solo-Selbstständigen (Selbstständige ohne weitere Angestellte in Kultur- und Kreativberufen) betrieben werden und unterhalb der Umsatzsteuergrenze von 17.500 Euro im Jahr wirtschaften, sind dabei noch nicht einmal mitgerechnet. Besonders viele Arbeitsplätze entfallen in Berlin auf die



Die seit 2004 in Berlin stattfindende Popkomm ist eine wichtige Messe der weltweiten Musik- und Entertainment-industrie, welche ebenfalls zur Kreativwirtschaft zählt.

KREATIVES BERLIN

In Berlin ist jeder 53. Einwohner ein Urheber bzw. Interpret, im Bundesdurchschnitt nur jeder 135. Gemessen wird dies anhand von Anmeldungen bei Verwertungsgesellschaften, welche die Schutzrechte zum geistigen Eigentum und künstlerischer Interpretation sichern. Dazu gehören die GEMA (Komponisten, Textdichter), VG Bild-Kunst (bildende/angewandte Kunst, Verleger, Film- und Fernsehberufe), VG Wort (Autoren) oder der GVL (vertritt Zweitverwertungsrechte von Musikern, Sängern etc.).

Branchen Buch / Presse sowie Software / Games / IT mit jeweils über 22.000 Beschäftigten. Sie gehören neben dem Kunstmarkt, der Architektur und der Designwirtschaft zu jenen Kreativbranchen, in denen mehr sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte arbeiten als freie Mitarbeiter. In den restlichen sechs Branchen übersteigt die Zahl der freiberuflich Tätigen die der abhängig Beschäftigten bei Weitem.

Impulsgeber Berlin

Berlin sieht sich als nationalen Impulsgeber. Das Land hat gegenwärtig den Vorsitz der Arbeitsgruppe Kulturwirtschaft der Wirtschaftsministerkonferenz inne und ist Berichterstatter für Kulturwirtschaft im Kulturausschuss der Kultusministerkonferenz. Dabei ist Berlin nicht das erste Bundesland, das Kultur- und Kreativwirtschaft als ökonomisches Potenzial erkannt hat. Bereits 1992 ließ Nordrhein-Westfalen die wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung dieser

Branchen untersuchen. Trotzdem fehlte bislang die Anerkennung als eigenständiger Wirtschaftsfaktor. Mit der Vorlage des Schlussberichts der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ Ende 2007 wurde das Thema erstmals auf der bundespolitischen Agenda sichtbar.

Strukturwandel auf dem Arbeitsmarkt

Die Kreativbranchen gelten als beispielhaft für den Strukturwandel auf dem Arbeitsmarkt: Der Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei gleichzeitig starkem Anstieg der Selbstständigenzahlen ist ein Indikator. Gegenwärtig ist in Berlin eine Verschärfung der kreativwirtschaftlichen Erwerbsbedingungen zu beobachten, was die wachsenden Unternehmenszahlen bei vergleichsweise niedrigem Anstieg des Gesamtumsatzes zeigen. Immer mehr Unternehmen kämpfen ums Überleben. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern hat die Berliner Kreativwirtschaft mit 53% den höchsten Anteil an Selbstständigen. Allerdings wirtschaften viele der Selbstständigen unterhalb des Existenzminimums und sind oft nur mangelhaft oder gar nicht in die sozialen Sicherungssysteme eingebunden. Die Frage nach dem Umgang mit diesen prekären Erwerbsverhältnissen hat die Politik bisher noch nicht beantwortet.

Wachsender Ökonomisierungsdruck

Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist eng verbunden mit dem öffentlichen und gemeinnützigen Kultursektor in den Städten und es bestehen ein gegenseitiger Austausch und vielfältige Abhängigkeiten. So bilden die Bereiche z.B. für Selbstständige und Freiberufler einen gemeinsamen Arbeits- und Auftragsmarkt. Im Kulturwirtschaftsbericht wird lediglich erklärt, dass der öffentliche Kultursektor eine starke umsatzsteigernde Wirkung auf die Kreativwirtschaft hat. Welche zukünftige Rolle dem geförderten Kunst- und Kulturbereich zukommt und welche Auswirkungen ein stärkeres wirtschaftspolitisches Interesse – hervorgerufen durch die Kreativwirtschaftsdiskussion – haben wird, bleibt offen. Es kann aber vermutet werden, dass sich hier ebenfalls ein stärkerer Ökonomisierungsdruck einstellen wird, der in anderen gesellschaftlichen Teilbereichen (Gesundheit, Soziales) bereits zu einer drastischen Ausrichtung auf die Logik des freien Markts geführt hat. Die

stetig sinkenden Zahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im öffentlichen Kultursektor sprechen dafür.

Hoffnungsträger Kreativwirtschaft

Offen ist bislang auch, welche konkreten positiven Wirkungen die Kultur- und Kreativwirtschaft auf der Stadtteilebene auslösen kann und wie kreativwirtschaftliche Akteure in städtische Entwicklungsprozesse produktiv einbezogen werden können. So greifen fast alle innerstädtischen Quartiersmanagements laut Kulturwirtschaftsbericht auf die Kultur- und Kreativwirtschaft zurück, etwa indem sie die Zwischennutzung von leer stehenden Ladenlokalen anregen. Jedoch sind die bisherigen Ergebnisse ambivalent. Während sich im Wrangel-Kiez langfristige Veränderungen beobachten lassen, gab es in Lichtenberg keinerlei nachhaltige Effekte durch solche Maßnahmen.

Mittlerweile findet sich kaum noch eine Großstadt, die nicht Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft fördern will, dafür Strategien entwickelt, spezielle „Task Forces“ einrichtet und ökonomische Potenziale in Kulturwirtschaftsberichten dokumentiert. Der Grund hierfür liegt in der außerordentlichen Wachstumsdynamik dieser Branchen, den Beschäftigungseffekten, der innerstädtischen Ansiedlung und den damit verbundenen Hoffnungen auf eine Aufwertung einzelner Stadtquartiere sowie verschiedene soziale Wirkungen. Gegenüber dieser Wachstumseuphorie konstatiert der Berliner Kulturwirtschaftsbericht realistischer: „Die kreative Klasse/Unternehmen sind nicht das Allheilmittel für ökonomische und soziale Transformationsprozesse.“

Zum Weiterlesen:

Der Bericht „Kulturwirtschaft in Berlin, Entwicklungen und Potenziale“ kann auf der Website der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (www.berlin.de/sen/wtf) heruntergeladen werden.

Merkel, Janet (2009): „Kreativquartiere. Urbane Milieus zwischen Inspiration und Prekarität“. Edition Sigma.

Manske, Alexandra/ Merkel, Janet (2008): „Kreative in Berlin. Eine Untersuchung zum Thema ‚GeisteswissenschaftlerInnen in der Kultur- und Kreativwirtschaft‘.“ WZB-Discussion Paper SP III 2008-401 (Download auf der Website des WZB www.wzb.eu).



Kreativwirtschaft: Modelabel im Neuköllner Reuterkiez.

Prekarisierung auf hohem Niveau

Arbeiten in der Kreativwirtschaft

Alexandra Manske

Kunst und Kultur hatten schon immer volkswirtschaftliche Bedeutung. Aber spätestens seit Ende der 80er Jahre gilt die Kulturwirtschaft als einer der dynamischsten Wirtschaftsbereiche, was die Entwicklung von Umsatz und Beschäftigung betrifft. Etliche Studien bestätigen, dass die ökonomische und kulturelle Wertschöpfung in der Kultur- und Kreativwirtschaft ein Standortvorteil ist. Laut dem Bericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ lag der Anteil der Kultur- und Kreativwirtschaft an der Bruttowertschöpfung der Bundesrepublik im Jahr 2004 mit 36 Milliarden Euro zwischen der Chemischen Industrie und der Energiewirtschaft. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen im Kultursektor betrug im Jahr 2003 rund 800.000 Personen und steigt beständig an – seit 1995 um rund 33%.

Kein Zweifel also, die Kulturwirtschaft ist ein boomendes Wirtschaftssegment. Zugleich aber breiten sich hier instabile, berufliche Existenzen aus. So könnte man fast sagen, dass im Schatten der Euphorie über das kreativwirtschaftliche Wachstum ein Heer von hochqualifizierten Geringverdiener/innen entsteht, die vielfach wie Tagelöhner/innen von der Hand in den Mund leben. Dies betrifft insbesondere die Alleinunternehmer/innen, immerhin ca. 40% aller Kreativen, von denen wiederum ein Viertel mit einem Jahreseinkommen unter 10.000 Euro zurechtkommen muss – und somit unter materiell prekären Bedingungen lebt. Was sich in der Kreativwirtschaft beobachten lässt, ist eine besondere Spielart von Prekarität, nämlich eine Prekarisierung auf hohem Niveau: Hohe Bildung trifft mit starker künstlerisch-kreativer Motivation zusammen und verbindet sich zu einer spezifischen Mischung von wirtschaftlichen Armutsrisiken und subjektiven Autonomiegewinnen.

Verschärfung der Entwicklung

Bemerkenswert ist, dass die Stadtpolitik die Kreativwirtschaft just in dem Moment als dynamischen Wirtschaftsfaktor entdeckte, als sich dort die Konkurrenzverhältnisse verschärften und sich der Markt bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Dynamik radikalisierte. So setzen Privatisierungen und die Schließung vieler öffentlicher Kultureinrichtungen immer mehr Akteure dem freien Markt aus. Während bis zu Beginn der 90er Jahre der öffentliche Kultur- und Medienbetrieb der wichtigste Arbeitgeber war, ist es nun die Privatwirtschaft. Dennoch ist der Wandel der Arbeitsstrukturen in der Kreativwirtschaft nicht neu. Er vollzieht sich bereits seit mehr als 20 Jahren. Doch seit

etwa zehn Jahren verschärft sich seine Entwicklungsdynamik. Das Resultat ist eine Radikalisierung der Arbeits- und Marktbedingungen in der Kreativwirtschaft und eine zunehmende Wettbewerbslogik.

Kraftzentrum Kreativwirtschaft

Seit Mai 2008 existiert eine Initiative zur Unterstützung und Weiterentwicklung der „Kultur- und Kreativwirtschaft“ mit dem Titel „Created in Germany“, die die Bundesregierung ins Leben gerufen hat. Unbenommen der labilen wirtschaftlichen und sozialen Lage der Mehrheit der „Kreativen“ erhielt Berlin – die kreativwirtschaftliche Drehscheibe der Bundesrepublik – von der Unesco als erste Stadt in Europa im Januar 2006 die Auszeichnung „Stadt des Designs“ und wurde in das weltweite „Creative Cities Network“ der Unesco aufgenommen. Auch erklärte der Enquete-Bericht „Kultur in Deutschland“ die Klein- und Kleinstunternehmer zum „Kraftzentrum“ der Kreativwirtschaft, von dem die wichtigsten wirtschaftlichen Impulse ausgingen.

Mit all diesen Maßnahmen werden Alleinunternehmer/innen der Kreativwirtschaft zu politischen Adressaten der wirtschaftlichen Expansion des „Zukunftsfelds“ Kreativwirtschaft erkoren, während sich ihre Lage ganz anders darstellt.

Generation der Knappheit

Es kristallisiert sich eine Trennlinie zwischen zwei generationellen Gruppen heraus. Je früher die Akteure in die Kulturwirtschaft eingestiegen sind, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass sie ihren Lebensunterhalt eigenständig als Kreative bestreiten können.

Dr. phil. Alexandra Manske ist Soziologin und Politikwissenschaftlerin. Sie promovierte 2005 zur sozialen Lage von freiberuflichen Webdesignern nach dem Zusammenbruch der New Economy. Sie erarbeitete zusammen mit Janet Merkel (s. S. 15) eine Studie über „Kreative in Berlin“. Derzeit ist sie wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Sozialwissenschaften der HU Berlin.



Die jüngeren Kreativen, etwa ab dem Geburtsjahrgang 1970 gehören der Generation der Knappheit und damit jener Kohorte an, die in den 90er Jahren in die Kreativwirtschaft eingestiegen sind und folglich in der Phase sich verschlechternder Arbeitsmarktbedingungen ihren beruflichen Werdegang begonnen haben. Verschärfend für die Generation der Knappheit kommt die Superstar-Logik hinzu. Dies meint, dass sich die öffentliche Aufmerksamkeit auf wenige, prestigeträchtige Superstars konzentriert. Dadurch kommt es zu einer Monopolisierung des Reputationsgewinns, ohne dass die Wettbewerber notwendig weniger originell oder qualitativ schlechter, kurz weniger „kreativ“ wären. Charakteristisch für eine solche Superstar-Logik ist vielmehr, dass sich die messbaren künstlerisch-kreativen Leistungen der Akteure, wenn überhaupt, nur graduell voneinander unterscheiden, während ihre Einkommen erheblich auseinanderklaffen.

Vereinzelung und wirtschaftliche Lage

Ein grundlegendes Problem und Kennzeichen der Arbeit in der Kreativwirtschaft ist außerdem die funktionale Vereinzelung. Dieser Begriff beschreibt die Arbeitssituation, die als unmittelbare Folge aus der projektbestimmten Auftragsstruktur betrachtet werden kann. Viele Kreative arbeiten vereinzelt und werden statistisch kaum sichtbar, weil sie häufig die umsatzsteuerpflichtige Grenze von 17.500 Euro Jahreseinkommen unterschreiten. Da zudem häufig auf Rechnung gearbeitet wird und das Honorar erst lange Zeit nach Fertigstellung gezahlt wird, müssen die Kreativen regelmäßig in Vorleistung gehen. Die häufig

ausgedehnten Auftragslücken zwischen den Projekten führen dazu, dass man „chronisch unterfinanziert ist und alle Risiken allein trägt“, so ein Betroffener. Insgesamt sind die Einkommensbedingungen in der Kreativwirtschaft äußerst disparat und polarisiert. Mindestens ein Fünftel der kreativen Solo-Selbstständigen unterschreitet die derzeitige Armutsrisikogrenze. Ein großer Anteil der kreativen Alleinunternehmer/innen jedoch lebt in materieller Hinsicht nicht unter prekären Bedingungen. In der Werbe- und Softwarebranche oder im Bereich der Videogames sind z. B. die Verdienstchancen nach der Überwindung der New-Economy-Krise wieder gestiegen, während die Verdienstchancen in den klassischen Kultursektoren gering ausfallen. Oft zahlt sich die Arbeit insbesondere dann kaum aus, wenn Kreative auf öffentliche Förderung bzw. auf Engagements in öffentlichen Kultureinrichtungen angewiesen sind.

Sozialpolitische Statuslosigkeit

Arbeiten in der Kreativwirtschaft ist trotz des Hypes für die Mehrheit mit wenig politisch-institutioneller Anerkennung verbunden. Mit der Künstlersozialkasse (KSK) existiert zwar eine gesetzliche Mindestabsicherung für Künstler/innen und Publizist/innen; diese erfasst jedoch nicht alle der neuen Kulturberufe wie Kurator/innen oder Webentwickler/innen und beinhaltet keine Absicherung im Fall von Arbeitslosigkeit. Für die Alleinselbstständigen bleibt nur der individuelle private Versicherungs- und Vorsorgeschutz, der aus finanziellen Gründen meist nur unzureichend und häufig gar nicht erfolgt. Die sozialpolitische Statuslosigkeit wiegt für die Befragten oftmals schwerer als die unsichere finanzielle Lage. Sie fühlen sich in ihrer Tätigkeit weder gesell-

schaftlich wahrgenommen noch anerkannt. Vor diesem Hintergrund wächst etwa die Mitgliedschaft in der KSK über den Stellenwert einer günstigen Kranken- und Rentenversicherung hinaus und dient der institutionellen Anerkennung und der Gewissheit „dazugehören“.

„Brotjobs“ und schleichende Dequalifizierung

Viele Kreative übernehmen zusätzliche „Brotjobs“. Diese bessern zwar das Einkommen auf, liegen häufig aber in einem anderen Berufsbereich. „Brotjobs“ verhindern somit eine individuelle Weiterqualifizierung in dem eigentlichen Arbeitsfeld der Befragten. Sie tragen zu einer schleichenden Dequalifizierung bei, die nur durch entsprechende Mehrarbeit, einen höheren Zeitaufwand etc. abgefangen werden kann.

Kosten des Wachstums

Es zeigt sich: Die Kreativwirtschaft gewinnt nicht nur als wirtschaftspolitischer Faktor, sondern auch als Arbeitsmarkt an Bedeutung. Der Arbeitsmarkt Kreativwirtschaft durchläuft jedoch eine widersprüchliche Entwicklung: Während seine wirtschaftliche Dynamik steigt und ihn zu einem politischen Hoffnungsträger macht, verringern sich die erzielten Gesamteinkommen sowie die Anzahl der abhängigen Arbeits- und Beschäftigungsverhältnisse. Zu-

Zum Weiterlesen:

Manske, Alexandra (2007): „Prekarisierung auf hohem Niveau. Eine Feldstudie über Alleinunternehmer in der Internetbranche.“ München/Mering: Hampp.

Manske, Alexandra/ Merkel, Janet (2008): „Kreative in Berlin. Eine Untersuchung zum Thema ‚GeisteswissenschaftlerInnen in der Kultur- und Kreativwirtschaft‘.“ WZB-Discussion Paper SP III 2008-401 (Download auf der Website des WZB www.wzb.eu).

gleich steigt die Anzahl der Alleinunternehmer/innen drastisch an. Es verändert sich folglich zum einen die Struktur des Arbeitsmarkts „Kreativwirtschaft“ hin zu einem von Solo-Selbstständigen dominierten Erwerbsfeld. Zum anderen ist mit diesem Trend eine Marktradikalisierung der kreativwirtschaftlichen Erwerbsbedingungen verbunden. Indikatoren für die verschärfte marktradikale Situation sind neben den steigenden Alleinunternehmerzahlen die ungewisse materielle Lage, eine arbeitspolitische Vereinzelung sowie die sozialpolitische Statuslosigkeit der Mehrheit der Kreativen. Dass also ausgerechnet die Kreativwirtschaft als Wachstumsmotor der Wissensgesellschaft inszeniert wird, ist mit hohen gesellschaftlichen Kosten verbunden, die zuvorderst jene Kreativen erbringen müssen, die sich als Alleinunternehmer/innen verdingen.

Als inoffizielles Hauptquartier der sogenannten digitalen Bohème (s. S. 20) gilt das Café Sankt Oberholz in Berlin-Mitte, berichtete die taz. Bei der digitalen Bohème bzw. weiten Teilen des kreativwirtschaftlichen Prekariats treffen hohe Bildung und künstlerisch-kreative Motivation zusammen, aber dennoch ist das Armutsrisiko hoch. Positiv bewertet wird die Freiheit bei der Arbeitsgestaltung.



Kreative Stadt für die globale Dienstleistungselite

Wie sich die Kreativwirtschaft in Berlin selbst auffrisst

Ingo Bader

In der öffentlichen Debatte dient die Kreativwirtschaft als ein Allheilmittel für die krisenhafte ökonomische Situation Berlins. Dieses Jahr wurde der zweite Kulturwirtschaftsbericht der Stadt aufgelegt, und bei den Großprojekten des Senats wie Mediaspree und neuerdings die Nachnutzung des Flughafens Tempelhof, ist die Kreativwirtschaft ein wichtiger Bestandteil. Neben den Big Playern – Universal, MTV, Bread & Butter und internationalen Filmproduktionen – werden vor allem das „innovative kreative Milieu“ und die Anziehungskraft einer jungen und wilden Clubszene angeführt.

Das Konzept der kreativen Klasse hat der amerikanische Stadtforscher und Ökonom Richard Florida 2002 in dem Buch „Der Aufstieg der kreativen Klasse“ als eines der zentralen Leitbilder in der Stadtentwicklung dargestellt. In der Wissenschaft ist seine These, dass die Attraktivität einer Stadt für eine kreative Bohème und ihr wirtschaftlicher Erfolg zusammenfallen, stark umstritten. Da Florida aber ein einfaches Marketingkonzept zur Verfügung stellte, wurde es von den politisch Verantwortlichen vieler Städte mit Begeisterung aufgenommen. Der Begriff „kreative Stadt“ entwickelte sich zu einer zentralen Marke im Wettbewerb um Unternehmensstandorte. Dabei geht es einer „kreativen Stadt“ eigentlich gar nicht um die verschiedenen Segmente der Kulturwirtschaft, sondern darum, eine sogenannte kreative Klasse anzuziehen. Dafür sind vielfältige Urbanität und städtische Kultur lediglich wichtige Faktoren. Mit „kreativer Klasse“ ist jenseits des schönen Klangs vor allem eine Dienstleistungselite gemeint: Auch Bankmanager gehören nach Floridas Definition dazu.

Corporate Identity der Stadt

Die Marke „be berlin“ ist Bestandteil einer städtischen Corporate Identity, die sich vor allem auf die alternativ geprägte Kultur der Innenstadtbezirke, Clubs wie die Bar 25 und das Berghain sowie kleine Mode- und Musiklabels stützt. Da solche Institutionen und Betriebe in den meisten europäischen Städten schon völlig durch steigende Immobilienpreise verdrängt worden sind, hier aber die ständig weiterziehende Karawane der Zwischennutzer immer noch Orte mit vergleichsweise niedrigen



Der US-amerikanische Ökonom, Sozialwissenschaftler und Stadtplaner Richard Florida sieht einen engen Zusammenhang von der „kreativen Klasse“ und der urbanen Gesellschaft.

Mieten findet, ist Berlin zu einem der zentralen Ziele eines Easy-Jet-Tourismus geworden, dem heute bereits viele Besserverdienende nachfolgen. Kern der Ideologie der „kreativen Stadt“ ist genau das: die Stadt im internationalen Wettbewerb zwischen Städten und Regionen als Marke aufzubauen, die diese Gutverdienenden anzieht.

Dienstleistung und Industrie

Die Kreativwirtschaft ist einer der wenigen wachsenden Wirtschaftszweige Berlins. Allerdings bleibt es trotz gegenteiliger Behauptungen zweifelhaft, ob dieses Wachstum die strukturellen Probleme der Berliner Wirtschaft beheben kann. In einer Studie für den DGB führt Sergei Goryanoff an, dass das Hauptproblem der Berliner Wirtschaft in der niedrigen Wertschöpfung des industriellen Sektors bestehe. Er stellt fest: „Die Dienstleistung nährt nicht die Dienstleistung.“ Eine einseitige Orientierung auf Dienstleistungen, zu der auch die Kreativwirtschaft gehört, sei deswegen nicht in der Lage, strukturelle Defizite zu überwinden.

Die Kreativwirtschaft umfasst nicht nur die traditionelle Kultur: Neben Musik und Theater gehören auch Design, Werbung, Softwareprogrammierung und Computerwartung zu

Ingo Bader, geb. 1972 in Essen, promoviert über Kreativwirtschaft und Stadtentwicklung in Amsterdam, Berlin und New York am Center for Metropolitan Studies/TU Berlin. Er ist Mitherausgeber des Buchs „Der Sound der Stadt. Musikindustrie und Subkultur in Berlin“.

Universal Music, hier die Berliner Niederlassung an der Oberbaumbrücke, ist einer der Global Player der Kreativwirtschaft.



den „Creative Industries“ – der Begriff ist also teilweise deckungsgleich mit der New Economy vergangener Jahre. Nicht zu vergessen ist außerdem, dass z. B. ein Musikunternehmen auch den Vertrieb, Marketing oder die Produktion des Tonträgers umfasst, also Bereiche, die wenig direkt mit Kreativität zu tun haben.

Hauptstadt der Callcenter, Putzkräfte und Security

In der Kreativwirtschaft sind die Arbeitsbedingungen äußerst unterschiedlich, entgegen der Behauptung Richard Floridas, dass ein gemeinsames Interesse einer kreativen Klasse bestehe. Zahlreiche ungelernte Arbeitskräfte sind zu Niedriglöhnen beschäftigt. Die Beschäftigten einer Veranstaltungshalle wie der O₂-World bestehen überwiegend aus gering bezahltem Sicherheitspersonal und schlecht entlohnenden Servicekräften, auch Kneipen und Clubs zahlen nur Niedriglöhne. Der Erfolg Berlins als Standort für internationale Filmproduktionsfirmen beruht vor allem auf den geringen Löhnen für gut ausgebildetes Personal. Auch beschäftigt die Kreativwirtschaft einen hohen Anteil von prekären Freiberufler/innen und wenig bis gar nicht bezahlten Praktikant/innen. Die Spaltung der Beschäftigten der Kreativwirtschaft ist zwar in allen Städten groß, aber Berlin ist gewissermaßen zu einem Billiglohnland der Kreativität geworden.

Selbstverwirklichung und Selbstausbeutung

Der Verzicht auf eine Festanstellung wird von vielen kreativen Kleinunternehmer/innen als Chance zur Selbstverwirklichung erlebt, die niedrige Löhne, Unsicherheit und die Verlän-



„Eine Studie, in Auftrag gegeben vom Berliner Senat, brachte Erstaunliches zu Tage: Für die Bundesbürger ist unsere Stadt vor allem ein lebensfroher Ort – kreativ, lebendig und trendbewusst.“ Auf diese Feststellung beruft sich die seit März 2008 laufende Kampagne „be berlin“. Auf dem Foto der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit bei der Vorstellung der Kampagne auf dem zweiten Botschafterempfang.

gerung des Arbeitstags in die Freizeit vergessen lässt. Unter anderem von den Angehörigen der „digitalen Bohème“, so die Selbstbezeichnung von Holm Friebe und Sascha Lobo für den neuen Typus moderner Freiberufler/innen im Internetzeitalter in ihrem Buch „Wir nennen es Arbeit“, wird die Selbstverwirklichung in diesem neuen Arbeitstypus sogar überhöht: Sie nehmen die Existenzform als prekäre Freiberufler/innen gar nicht mehr als ökonomisches Verhältnis wahr, sondern als emanzipatorischen Gegenentwurf zur Arbeitsgesellschaft. Für einige individuelle Lebensentwürfe mag das nachvollziehbar sein, aber für die wenigsten Freiberufler/innen ist ihr Status mit einem Gewinn an individueller Freiheit verbunden. (Siehe auch den Beitrag „Der neue Traum vom festen Job“, Seite 21.)

Aufwertung der Quartiere und steigende Mieten

Neben den niedrigen Löhnen sind es vor allem die im Vergleich mit anderen Großstädten geringen Mieten für Gewerberäume und die günstigen Lebenshaltungskosten, die in Berlin das Wachstum der Kreativwirtschaft erst ermöglichen und so den Ruf als innovative Kreativstadt begründen. Allerdings setzt meist, wenn ein Quartier von den kreativen Pionieren entdeckt wurde, eine Spirale der Aufwertung ein. Nicht nur alteingesessene Mieter/innen und Gewerbetreibende, sondern auch die ersten Pioniere werden mit der Zeit wieder verdrängt. Am Ende profitieren vor allem die Immobilienbesitzer von dieser Entwicklung sowie einige große Firmen, die das neue, hippe Berlin erfolgreich international vermarkten. Als Beispiel kann ein Gebiet

des Stadtumbau-West-Förderprogramms am Kreuzberger Spreeufer dienen, nämlich die Gegend um das Schlesische Tor, die mit Millionensummen zu einem kreativem Quartier umgebaut werden soll. Ziel ist die „Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wirtschaftsstandorts, der private Investitionen



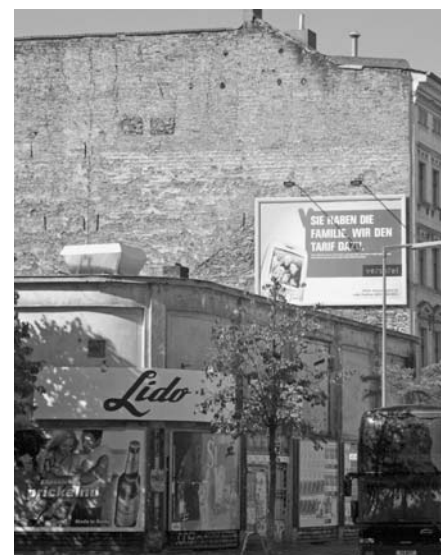
Holm Friebe und Sascha Lobo sind die Autoren des Buchs „Wir nennen es Arbeit: Die digitale Bohème oder Intelligentes Leben jenseits der Festanstellung“. Nach eigener Darstellung beschreiben sie in ihrem Werk, wie „eine neue Klasse von Selbstständigen dem alten Traum vom selbstbestimmten Arbeiten näher kommt“. Den Freiheitsgewinn sehen die Autoren in der Aufgabe des Dienstvertrags, die damit verbundene Selbstausbeutung findet indes wenig Aufmerksamkeit. Eine mögliche Nähe zum Neoliberalismus weisen die Autoren von sich.

und zukunftsfähige Arbeitsplätze“ ermöglichen soll. Um dies zu erreichen, soll eine „neue Kreuzberger Mischung“ etabliert werden, womit vor allem junge, erfolgreiche Kreative gemeint sind. Sprachlich an die „alte“ Kreuzberger Mischung angelehnt, haben in der „neuen“ Migrant/innen, Unangepasste und Leute mit geringem Einkommen höchstens noch als folkloristisches Element eines lebendigen Kreuzbergs Platz. Zentrale Maßnahmen sind die Aufwertung des öffentlichen Raums, eine Neugestaltung des Spreeufers, eine neue Brücke zur O₂-World und das entsprechende

Marketing für das Gebiet. Das alles soll nicht nur „private Investitionen stimulieren“, sondern auch die „Wohn- und Arbeitsplatzqualität für die ansässige wie für die noch zuziehende Wohn- und Arbeitsbevölkerung verbessern“. Da es Leerstand in diesem Bezirk derzeit eigentlich nur noch vereinzelt gibt, ist klar: Mit dem „Stadtumbau West“ wird die Verdrängung der bisherigen Bewohner/innen angestrebt oder zumindest in Kauf genommen, um Platz für wohlhabende Neuankömmlinge zu schaffen. Erste alarmierende Anzeichen von Mietsteigerungen zeigte die neue Topos-Studie für das Erhaltungsgebiet Luisenstadt auf (siehe MieterEcho Nr. 329/August 2008).

Unternehmerische Stadt

Die politisch forcierte Veränderung zeigt den Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungspolitik, der mit der Orientierung auf Kreativität beschriftet wird. Anstatt integrierende Ansätze zu verfolgen, die die Interessen der lokalen Bevölkerung im Blick haben, sollen sich Angehörige der Mittelschicht und vor allem Unternehmen ansiedeln. Kreative Quartiere sind damit nur ein besser klingendes Wort für politisch forcierte Aufwertung und Verdrängung – also Gentrifizierung. Das Konzept der kreativen Stadt passt sich in die unternehmerische Stadt ein. Anstatt sozialen Ausgleich in den Mittelpunkt einer Politik zu stellen, wird die Stadt international an Investoren vermarktet – mit angeblich positiven Mitnahmeeffekten für die lokale Bevölkerung.



Der Veranstaltungsort „Lido“ an der Ecke Schlesische Straße und Cuvrystraße. Im Gebiet um das Schlesische Tor in Kreuzberg SO 36 haben sich in den letzten Jahren viele kulturelle und gastronomische Betriebe angesiedelt. Die dortigen Mieten steigen rasant.

Der neue Traum vom festen Job

Was als Befreiung von den Zwängen der Lohnarbeit begann, ließ mit der Zeit ein neues Prekariat entstehen.

Christoph Villingner

„Arbeiten, wo, wie und wann man will.“ Macht die Alternativbewegung jetzt auch schon Werbung, fragten sich zur Arbeit hetzende Berliner/innen, als sie diesen Slogan vor wenigen Monaten auf vielen Plakatwänden in der Stadt entdeckten. Dazu gehörte das Bild einer auf einem Berggipfel sitzenden jungen Frau, auf dem Schoß ein Notebook. Doch hinter dieser Werbung steckte eine Imagekampagne aus dem Unternehmerlager für die „neue Selbstständigkeit“. Denn von den Wünschen einer ganzen Generation aus den 70er und 80er Jahren, endlich über Inhalt, Ort und Produktionsweise der Arbeit selbst bestimmen zu können, ist wenig geblieben.

Das Schlimmste war ein geregelter Beruf für die nächsten 45 Jahre, jeden Tag von 9 bis 17 Uhr, immer das Gleiche, Woche für Woche, Jahr für Jahr. Dafür winkte zwar eine ausreichende Rente, doch wartete am Ende nicht auf alle der gleiche Tod, egal ob man sich anpasste oder das Leben genoss? Deshalb rebellierten seit Mitte der 70er Jahre Millionen von Menschen in der westlichen Welt gegen dieses Lebensmodell, brachen Schule und Ausbildungen ab und experimentierten mit neuen Lebensformen jenseits von Lohnarbeit, Leistung und Kleinfamilie. Rund 20% der jungen Erwachsenen rechnete die berühmte Shell-Jugendstudie aus dem Jahr 1980 diesem alternativen Milieu zu. Man befürchtete fast schon den Zusammenbruch des Kapitalismus. Wer Geld brauchte, ging „jobben“ und mit dem Einkommen von drei Monaten Arbeit in der Fabrik konnte man halbwegs übers Jahr kommen. Man bekam problemlos einen unbefristeten Arbeitsvertrag, den man, für die Chefs völlig unverständlich, nach wenigen Monaten selbst kündigte.

Sozialabbau und Arbeitsmarktveränderungen

Rund 30 Jahre später sieht in Deutschland die Realität anderes aus. Nur noch 44% des „Erwerbskräftepotenzials“, also alle, die arbeiten oder arbeiten könnten, haben laut einer Studie des Nürnberger Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung eine feste, unbefristete und sozialversicherte Arbeitsstelle, die sie zudem noch gut ernährt. Verweigern sich die übrigen 56% einer lebenslangen Ausbeutung?

Ohne Zweifel gelang es den verschiedenen sozialen Bewegungen seit Mitte der 70er Jahre, das „Modell Deutschland“ aufzubrechen. Man



benutzte die damals noch ohne Gegenleistung erhältlichen staatlichen Sozialleistungen und hohe Löhne, um sich arbeitsfreie Zeit zu erkämpfen. Doch schon zu Beginn der 80er Jahre begann die Kohl-Regierung, den Zugang zu Sozialgeldern Schritt für Schritt zu erschweren. Gleichzeitig entwickelte sich weltweit mit der Computertechnologie die dritte industrielle Revolution. Diese machte viele Berufe von der Sparkassenangestellten bis hin zum Setzer einer Zeitung schlichtweg überflüssig. Noch Mitte der 80er Jahre wurden alle bürgerlichen Zeitungen in Berlin per Bleisatz gesetzt. Ausnahmen waren linke Zeitungsprojekte wie die taz, die sich undogmatisch und ohne Widerstand der Gewerkschaften mit den neuen Techniken anfreunden konnten. Gerade aus dem alternativen Milieu heraus entwickelte sich die neue flexibilisierte Arbeitswelt. Das Bedürfnis nach Eigenverantwortung kehrte mit den Hartz-Gesetzen kapitalistisch verfasst zurück als „Ich-AG“ und „neue Selbstständigkeit“.

Konkurrenz durch Globalisierung

Auch in den Fabriken gerieten die Arbeiter/innen durch die heute Globalisierung genannte weltweite Entwicklung immer mehr mit ihren Kolleg/innen in Brasilien in Konkurrenz, die für ein Zehntel des Lohns arbeiteten. Da heute etwa der Transport einer Flasche Wein von Argentinien nach Deutschland nur 8 Cent kostet, spielt es nahezu keine Rolle mehr, wo etwas produziert wird. So verlagerten sich Produktionsstätten in die sogenannten Billiglohnländer.

Und auf dem Bau tauchten spätestens seit dem Fall der Mauer Millionen von Konkurrenten von östlich der Oder auf. Ähnlich wie früher deutsche Jugendliche bei der Weinernte in Süd-

„Arbeite, wo du willst, wie du willst, wann du willst“, lautet der Slogan einer Imagekampagne unter dem Titel „Ich mach' mich selbstständig“. Die Kampagne, die das Image von Selbstständigkeit aufbessern und junge Menschen zum Unternehmertum animieren will, wird von den Wirtschafts-junioren Berlin durchgeführt. Unterstützt wird die Kampagne von der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und verschiedenen Unternehmen.

frankreich, malochten sie kurzfristig bis zu zwölf Stunden am Tag, um sich dann mit dem verdienten Geld in ihrem Land eine Existenz aufzubauen. Nur näherten sich infolge dieser Entwicklung die Löhne auf dem Bau in Deutschland eher denen in Polen an. Nicht wenige der Arbeitenden antworteten mit rassistischem Verhalten. Statt gemeinsam mit den Zuwanderern Mindestlöhne und -standards durchzusetzen, versuchten sie die Konkurrenten auszugrenzen. Sind Mindestlöhne in den meisten anderen europäischen Ländern normal, war dies bis vor wenigen Monaten hier noch ein Fremdwort.

Im Ergebnis jobbt man heute nicht mehr drei Monate, sondern zwölf Monate im Jahr – ohne Urlaub. Es ist nicht mehr die eigene Entscheidung, diesen oder jenen Job zu machen, sondern die ökonomischen Verhältnisse zwingen dazu, fast alle anzunehmen. So layoutet man tagsüber auf Honorarbasis Werbebroschüren, um abends zusätzlich in einer Kneipe zu arbeiten. Die working poor, die man lange

nur aus Erzählungen aus den USA oder aus südeuropäischen Ländern kannte, sind inzwischen mitten in Berlin angekommen.

Selbst die sozialdemokratische Friedrich-Ebert-Stiftung entdeckte letztes Jahr die „neue Unterschicht“ und das „Prekariat“. Dabei ist zu unterscheiden zwischen denjenigen, die aufgrund der „fehlenden Bildung“ ins Abseits

gedrängt wurden – sie machen rund 8% der Bevölkerung aus – und denjenigen, die schlicht mit einem Monatseinkommen unterhalb der Armutsgrenze, also maximal 938 Euro auskommen müssen. Zu Letzteren zählen inzwischen auch bedeutende Teile der akademisch Ausgebildeten. Voller Hoffnung auf den tollen gutbezahlten Job, den auch hin und wieder einer kriegt, streiten sie sich um

schlecht oder gar unbezahlte Praktikumsplätze. Für eine normale Stelle als Sekretärin oder Sekretär verlangen die Unternehmen heutzutage oft ein abgeschlossenes Studium, dafür gibt es dann einen höchstens zwölfmonatigen Zeitvertrag. Und so verschieben sich die Träume – weg von der Befreiung vom Arbeitszwang hin zum unbefristeten Arbeitsvertrag.

„Prekär statt prickelnd“

Interview mit Ulla Pingel, der Vorsitzenden des Erwerbslosenausschusses der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di-Berlin

MieterEcho (ME): Mit Kreativwirtschaft wird gemeinhin unternehmerische Freiheit und wirtschaftliche Unabhängigkeit verbunden. Deckt sich dies mit der tatsächlichen sozialen Realität der Kreativen?

Ulla Pingel: Wir müssen zwischen drei Gruppen innerhalb der Kreativwirtschaft unterscheiden, den mittleren und großen Unternehmen, den Kleinunternehmen mit maximal zehn Beschäftigten und den 1-Personen-Unternehmen. Während die Beschäftigten in größeren Unternehmen von halbwegs berechenbaren Arbeitszeiten und einem relativ gesicherten und garantierten Einkommen ausgehen können, gilt dies für Arbeitnehmer in Kleinunternehmen schon nicht mehr. Am schwierigsten ist die Situation für die Solo-Unternehmer/innen. Als Arbeitskraftunternehmer müssen Personen aus diesem Kreis von der Auftragsakquise bis zum fertigen Produkt bzw. der erstellten Dienstleistung alles erledigen. Das bedeutet u. a. keine festen Arbeitszeiten und auch kein garantiertes Einkommen. Ein ständiger Kampf um die Gage oder das Honorar bestimmt den Alltag. Außerdem ist die Situation der Beschäftigten in den unterschiedlichen Branchen, die man dem Kreativsektor zurechnet, höchst unterschiedlich.

ME: Welche Bedeutung haben die Arbeitsmarktreformen samt Einführung des Arbeitslosengelds II (ALG II) für den Boom in der Kreativwirtschaftsindustrie?

Ulla Pingel: Grundsätzlich muss man feststellen, dass der Bezug von Arbeitslosengeld II mit dem Zwang gekoppelt ist, jede Beschäftigung



Im Gespräch: Ulla Pingel.

annehmen zu müssen. Dies hat das Lohn- und Gehaltsniveau generell gedrückt. Ob über die Umwandlung von regulärer Beschäftigung in Minijobs, die Einführung der sogenannten 1-Euro-Jobs oder die Maßnahmen im Rahmen des öffentlichen Beschäftigungssektors sind die Tätigkeiten von Selbstständigen vor allem im kulturellen Bereich verdrängt worden. Hier hat sich eine Umwandlung von selbstständiger Arbeit in öffentlich geförderte Beschäftigung vollzogen. Ein Indiz allein für die Einkommensentwicklung ist das Ergebnis einer Anfrage an die Bundesregierung. Danach hat sich die Zahl der Selbstständigen, die ergänzend ALG II beziehen, seit Einführung des ALG II von 34.000 auf 108.000 (Stand September 2008) erhöht.

ME: Ist der Prozess des weiteren Abbaus von ehemals gültigen Einkommens- und Sozialstandards zu stoppen?

Ulla Pingel: Die befinden sich praktisch im freien Fall. Für die klassischen Branchen der Kulturwirtschaft würde dies bedeuten, dass eine weitere Privatisierung nicht stattfinden dürfte und die bereits vollzogenen Privatisierungen rückgängig gemacht werden müssten. Dies wäre die Voraussetzung dafür, wieder angemessene Bedingungen für die Beschäftigten zu schaffen.

ME: Ver.di hat in Berlin rund 150.000 Mitglieder. Die Zahl der im Kreativbereich Tätigen in Berlin bewegt sich in der

gleichen Größenordnung. Sehen Sie Möglichkeiten, die gewerkschaftsfernen prekär Beschäftigten in den Kleinstbetrieben und die Solo-Unternehmer/innen der Kreativwirtschaft in einen politisch-gewerkschaftlichen Organisationszusammenhang zu bringen?

Ulla Pingel: Für eine kollektive Interessenvertretung ist es grundsätzlich schwer, mehr oder weniger individuelle Akteure zu erreichen. Bezogen auf die Ansiedlung der Unternehmen in bestimmten Quartieren sollten sich die Gewerkschaften auf eine stadtteilorientierte Arbeit ausrichten. Neu entstandene Berufsbilder in diesem Bereich und eine junge Generation von Erwerbstätigen erfordern auch neue Formen der Kommunikation. Auf diese Herausforderungen sind noch keine hinreichenden Antworten gefunden worden.

ME: Im kommenden Juni findet auf Initiative der Bundesregierung ein Kongress zur Kreativwirtschaft in Berlin statt. Mit welchen Botschaften sollten Gewerkschaften diesem Ereignis begegnen?

Ulla Pingel: Dass neben dem Abfeiern von Wachstumszahlen ein realistisches Bild von der Arbeitswelt der Kreativindustrie die Grundlage für Handlungsoptionen sein muss. Dazu gehört auf jeden Fall der Mindestlohn ebenso wie die Frage des Verdienstaufbaus im Krankheitsfall und die Absicherung im Alter. Für den Großteil der Selbstständigen sind soziale Standards die Ausnahme und nicht die Regel. Kreativ sein ist in hohem Maße prekär statt prickelnd.

ME: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Linde.

Weitere Infos:

<http://www.verdi.de/erwerbslose>
<http://erwerbslose.verdi.de>

Spaltung der Arbeitsgesellschaft

Christian Linde

Vor dem Hintergrund eines sich wandelnden Arbeitsmarkts richten die politisch und organisatorisch geschwächten Gewerkschaften den Blick Richtung Europa

In den letzten zehn Jahren hat die Zahl der Normalarbeitsverhältnisse in Deutschland um 1,5 Millionen abgenommen. Die Zahl der atypischen Beschäftigungsverhältnisse ist dagegen auf nahezu acht Millionen gestiegen. Der Deutsche Gewerkschaftsbund spricht von einem Marsch in die Armut. Noch beherrscht die Forderung nach einem gesetzlichen Mindestlohn die gewerkschaftliche Debatte. Um dem weiteren Ausbau des Niedriglohnssektors entgegenzuwirken, fordert der Europäische Gewerkschaftsbund einen „neuen Sozialvertrag für die Beschäftigten in Europa“. Darüber hinausgehende Gegenstrategien verharren noch in akademischen Zirkeln.

„Sozial ist, was Arbeit schafft.“ Auf diesen Satz erheben die Wirtschaftsliberalen das Urheberrecht. In den Debatten um die Arbeitsmarktpolitik wurde gegen dieses Motto in den zurückliegenden anderthalb Jahrzehnten kaum nennenswerter Widerspruch laut. Keine der politischen Parteien hielt der Forderung aus der Wirtschaft nach einem deregulierten und flexibilisierten Arbeitsmarkt substanziell etwas entgegen. Die Folge war vor allem die Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse. Die jüngst vorgelegten Zahlen des Statistischen Bundesamts bestätigen diese Entwicklung. Zwar ist das Normalarbeitsverhältnis immer noch die vorherrschende Beschäftigungsform, doch die Zahl der Normalarbeitsverhältnisse ist zwischen 1997 und 2007 um 1,5 Millionen auf 30,2 Millionen zurückgegan-

gen. Gleichzeitig sind die atypischen Beschäftigungsverhältnisse um 2,6 Millionen auf 7,7 Millionen angestiegen. Als Normalarbeitsverhältnis gilt Beschäftigung, die unbefristet in Vollzeit mit vertraglich fixierter Vergütung verrichtet wird. Demgegenüber ist die atypische Beschäftigung geprägt von schlechteren Arbeitsbedingungen, niedrigeren Löhnen und reduzierter Teilhabe an sozialer Sicherheit. Sie tritt in zahlreichen Facetten in Erscheinung, als befristete oder geringfügige Beschäftigung, als Teilzeit- und Zeitarbeit, als Praktikum oder in verschiedenen Varianten der (Schein-) Selbstständigkeit. „Je nach Definition zählt jedes dritte bis vierte Arbeitsverhältnis zu der vom Normalarbeitsverhältnis abweichenden Beschäftigung“, so der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB).



Am 16. Dezember 2008 fand in Straßburg eine Demonstration statt, zu der der Europäische Gewerkschaftsbund und seine Mitgliedsorganisationen europaweit aufriefen. Zentrale Forderung der Demonstration war: „Vorrang für Arbeitnehmerrechte – Keine Verlängerung der Arbeitszeiten“.

Massiver Umbau der Arbeitsgesellschaft

Jede fünfte bis sechste sozialversicherungs-pflichtige Arbeit wird inzwischen in Teilzeit ausgeübt. Rund sieben Millionen Menschen zählen zu den geringfügig Beschäftigten. Sie arbeiten in sogenannten Minijobs. Das sind deutlich mehr als die rund 4,8 Millionen Arbeitnehmer/innen, die eine sozialversicherte Teilzeitarbeit ausüben. In einigen Branchen ist die geringfügige Beschäftigung mittlerweile der Regelfall. Bei der Gebäudereinigung sowie dem Gastgewerbe kommt bereits auf eine sozialversicherte Beschäftigung ein Minijob. Im Postgewerbe und im Einzelhandel liegt das Verhältnis bei zwei zu eins. „Die Hoffnung jedoch, dass mit dieser geringfügigen Beschäftigung eine Brücke für Arbeitslose in den regulären Arbeitsmarkt gebaut werden kann, hat sich nicht erfüllt. Minijobs sind nicht nur mit weniger sozialer Sicherheit verbunden – wie etwa unzureichender Alterssicherung –, sondern oftmals auch mit schlechteren Arbeitsbedingungen und geringerer Stabilität der Beschäftigung“, lautet die Bilanz des DGB. Dies gelte auch für befristete Beschäftigung. In den neuen Bundesländern ist fast jedes zehnte Arbeitsverhältnis befristet, 7% sind es in den alten Ländern. Dies resultiert aus dem höheren Niveau der öffentlich geförderten Beschäftigung. Im Jahr 2007 sind bundesweit immerhin 760.000 Arbeitslose in Arbeitsgelegenheiten, sogenannte 1-Euro-Jobs, eingetreten.

Mehr als ein Einkommen zur Existenzsicherung nötig

Der Strukturwandel des Arbeitsmarkts zeigt sich auch bei „freien“ Mitarbeiter/innen und Praktikant/innen, etwa in der Kulturwirtschaft. Bundesweit beträgt ihr Beschäftigungsanteil rund 4%. Immer häufiger treten Scheinpraktikant/innen an die Stelle regulär Beschäftigter. Rasante Wachstumszahlen verzeichnet die Leiharbeit. In den letzten fünf Jahren kam es hier zu einer Verdoppelung. „Leiharbeit dient seit Langem nicht nur dazu, kurzfristige Produktionsspitzen oder Personalausfall auszu-

gleichen, sondern wird in vielen Betrieben zu einem systematischen Element der Personalrationalisierung und der Verdrängung regulärer Stammebelegschaften“, so der DGB. Mehr als die Hälfte der Arbeitsverhältnisse dauern weniger als zwölf Wochen. Laut Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung werden maximal 15% der Leiharbeitskräfte vom Einsatzbetrieb übernommen.

Ein Boom vollzieht sich bei den Arbeitsplatzbesitzern mit Zweitjob. Inzwischen arbeiten mehr als zwei Millionen sozialversichert Beschäftigte in einem Nebenjob mit einem monatlichen Einkommen von maximal 400 Euro pro Monat. Dies entspricht bereits einem Anteil von 7,6% aller sozialversichert Beschäftigten. Das Institut Arbeit und Qualifikation hat ermittelt, dass – unter Berücksichtigung der Minijobs – die Zahl der Beschäftigten mit Brutstundentlöhnen von bis zu 5 Euro bundesweit

wiesen ist. In welchem Umfang die Menschen in der Lage sein werden, bis zum gesetzlichen Rentenalter erwerbstätig zu sein (auch angesichts der Anhebung von 65 auf 67 Jahre), darüber gibt die Auswertung des DGB-Index „Gute Arbeit – Arbeitsfähigkeit bis zur Rente“ Auskunft, die von der IG Metall und der Gewerkschaft Nahrung-Genuss-Gaststätten im Februar vorgestellt wurde. Danach geht nur jeder zweite Beschäftigte davon aus, vor Renteneintritt überhaupt noch arbeitsfähig zu sein. Bei Beschäftigten, die körperlich schwer arbeiten, liegen die Zahlen noch wesentlich niedriger, doch auch bei denjenigen, die Büroarbeit verrichten oder in der IT-Branche tätig sind, verschlechterten sich die Prognosen erheblich. Hier seien die Belastungen eher Arbeitshetze und Zeitdruck. Die Ergebnisse würden verdeutlichen, dass politisch umgesteuert werden müsse.

zen könne. Die IG Metall müsse vor allem dort aktiv werden, wo gewerkschaftliche Organisationsmacht vorhanden ist, das heißt in gut organisierten Betrieben von Entleiherfirmen: „Wir werden nur erfolgreich sein können, wenn wir in den Betrieben, in denen wir stark sind, deutlich machen: Solche Beschäftigungsverhältnisse dulden wir nicht.“ Auf dem 18. Bundeskongress des DGB im Mai 2006 wurde „prekäre Beschäftigung“ erstmals in einem Antrag als ein neuer Arbeitsschwerpunkt und ein „wichtiges Zukunftsthema von Gewerkschaften“ beschrieben. Höhepunkt im nationalen Rahmen war bisher die am 17. Dezember 2007 gestartete Mindestlohnkampagne des DGB: „Deutschland braucht den Mindestlohn – kein Lohn unter 7,50 Euro“.

„Auslöser neuer Arbeiterbewegungen“

„Wenn die deutschen Gewerkschaften eine Trendwende vollziehen wollen, kann ihnen eine Politik des Organizing eine große Stütze sein“, sagt Susanne Kim, die sich beim DGB-Bildungswerk mit diesem Thema befasst. Das Organizing-Prinzip stammt aus den USA. In den letzten Jahren wurde dort vor allem im Gesundheitswesen, in Alten- und Pflegeheimen, bei Sicherheitsdiensten, im Reinigungs- und Cateringgewerbe, bei Transportunternehmen, im Bildungssektor und im öffentlichen Dienst gewerkschaftlich organisiert. Gewerkschaften gingen bewusst in bislang nicht organisierte Betriebe, um Haustarife abzuschließen. In wenigen Branchen ist es gelungen, die führenden Unternehmen gleichzeitig zu organisieren und dadurch eine vertragliche Bindung von Unternehmen zu erreichen, die den Charakter eines Flächentarifs hat.

Hierzulande hätten es die Gewerkschaften zunächst „verschlafen“, gegen die Ausbreitung prekärer Arbeitsverhältnisse anzugehen, sagt Klaus Dörre. „Prekarisierungsprozesse werden politisch höchst unterschiedlich verarbeitet“, warnt der Sozialwissenschaftler von der Universität Jena. „Sie können rechtspopulistische Tendenzen fördern, sie können aber auch zum Auslöser neuer Arbeiterbewegungen werden.“

ORGANIZING

Der Begriff Organizing bezeichnet gebündelte Aktivitäten und Praktiken zur Mitgliedergewinnung und zur Steigerung des Organisationsgrads.



Prekäre Beschäftigungsverhältnisse finden sich branchenübergreifend – in der Industrie wie im Dienstleistungssektor.

von 1,5 Millionen im Jahr 2004 auf 1,9 Millionen in 2006 gestiegen ist. Das Volumen dieser Nebenjobs, die als „Alternative“ zum Hartz-IV-Bezug dienen, hat sich, gemessen an den Arbeitsstunden, seit 2002 nahezu verdoppelt und auf 905 Millionen Arbeitsstunden erhöht. Zur Existenzsicherung sind immer häufiger mehrere Erwerbseinkommen erforderlich, vor allem wenn mehrere Personen im Haushalt leben.

Neuaufrichtung der Politik nötig

Die Zunahme atypischer Beschäftigung erhöht unmittelbar das Risiko der Arbeitslosigkeit und mindert den Anspruch auf Arbeitslosenunterstützung. Im Zusammenwirken mit den Hartz-IV-Reformen hat dies dazu geführt, dass nur noch ein Drittel der Arbeitslosen von der Arbeitslosenversicherung betreut wird, während der Großteil bereits auf Hartz IV ange-

Kampagnen und EU-Perspektive

Die Gewerkschaften haben auf die Herausforderungen keine schlüssige Strategie. Vielmehr nimmt die gewerkschaftliche Repräsentanz und Durchsetzungsfähigkeit ab, insbesondere im wachsenden Dienstleistungssektor, und die Mitglieder schwinden. Im April 2005 veröffentlichte der DGB sechs Thesen zu einem „Europäischen Sozialvertrag für das 21. Jahrhundert“. Darin heißt es u. a.: „Um den europäischen Herausforderungen gerecht zu werden, müssen sich die Gewerkschaften stärker noch als bisher auf Europa zu bewegen.“ Im nationalen Rahmen starteten Einzelgewerkschaften wie die IG Bauen-Agrar-Umwelt im Frühjahr 2007 Image- und Aufklärungs-Kampagnen gegen Lohndumping. In einem Positionspapier der Metaller heißt es, dass eine Gegenstrategie nicht allein auf die Organisation von prekär Beschäftigten set-

Das neue, weltweite Prekariat

Beschäftigte in den neuen unregelmäßigen Arbeitsverhältnissen versuchen immer wieder sich zu organisieren, doch ein funktionierendes Modell fehlt noch

Christoph Villinger

Auf der Berliner 1.-Mai-Demo war von den Millionen Betroffenen, die in prekären Beschäftigungsverhältnissen arbeiten, nicht viel zu sehen. Die Parole der letzten Mayday-Parade lautete zwar: „die eigenen Subjektivitäten stark machen, aus der eigenen Perspektive der Studierenden, der Schüler/innen, der Hartz-IV-Empfänger/innen, der 1-Euro-Jobber/innen, der Zeitarbeiter/innen, der Ich-AG, der Projektarbeiter/innen und der Menschen mit befristeten Verträgen argumentieren, kämpfen und sich organisieren“. Aber dieses Vorhaben lässt sich wohl für viele im Arbeitsalltag nur schlecht umsetzen.

Im Jahr 2001 hatte zum ersten Mal ein Netzwerk von italienischen, französischen und katalanischen Aktivisten am 1. Mai zu einer „Euro-Mayday“-Parade aufgerufen. Zentrales Anliegen der damals nur in Mailand stattfindenden Demonstration war es, sich zu den verschiedenen Formen der Prekarisierung von Arbeits- und Lebensbedingungen zu äußern. Innerhalb weniger Jahre weitete sich die Bewegung aus und inzwischen finden Mayday-Paraden von Tel Aviv bis Tübingen statt. In Berlin startet in diesem Jahr die vierte Mayday-Parade. Aber auch an anderen Tagen des Jahres versucht das Mayday-Bündnis, die kapitalistischen Arbeitsverhältnisse zu thematisieren. So unterstützte das Mayday-Bündnis die Beschäftigten des Kinos Babylon in Mitte. Anlässlich der Berlinale machten die Babylon-Mitarbeiter auf ihre Arbeitssituation aufmerksam und protestierten vor ihrem Kino. „Miserable Löhne, unbegründete Kündigungen und eine Atmosphäre, in der keiner, der seinen Job behalten will, es wagt um Urlaub zu bitten“,

so beschreibt der neu gewählte Betriebsrat in einer Presseerklärung das Arbeitsklima. Die Organisationsversuche in diesem Kino lehnen sich an das Modell der anarcho-syndikalistischen Gewerkschaft der „Industrial Workers of the World“ (IWW) an, die in der Zeit vor und nach dem Ersten Weltkrieg vor allem in Nord- und Mittelamerika einen bedeutenden Teil der damaligen Wanderarbeiter und Tagelöhner organisieren konnte.

Arbeitsrechtliche Vertretung ...

Als Teil eines weltweiten Prekariats fühlten sich letztes Jahr auch die Beschäftigten eines international operierenden Betriebs aus der Kreativwirtschaft. Als sie wegen der fehlenden Überstundenregelungen einen Betriebsrat wählen wollten, stellte sich heraus, dass von den etwa 50 Beschäftigten des Betriebs gerade mal ein Drittel nach dem deutschen Arbeitsrecht abstimmungsberechtigt war. Diese Mitarbeiter/innen hatten zumindest einen Zeitvertrag, ein paar wenige aus der Verwaltung

sogar unbefristete Verträge. Der Rest arbeitete mit Werk- und Honorarverträgen, manche quasi als akademische Tagelöhner/innen. Selbst der Vertreter von ver.di war überfragt, welches Arbeitsrecht eigentlich für Leute gilt, deren Vertrag mit der Zentrale in London abgeschlossen, aber deren Arbeitsort weitgehend Berlin ist.

... und gewerkschaftliche Organisation

Veronika Mirschel, bei ver.di im Referat für Selbstständige, meint hingegen: „Wenn man will, kann man auch ohne Rechtsgrundlage ein Betriebsrat für alle sein.“ Im Gegensatz zu den häufig sinkenden Mitgliederzahlen bei Gewerkschaften hat ihr Bereich in den letzten acht Jahren „um 20 bis 30% an Mitgliedern zugelegt“. Schon 2001 bei der Gründung von ver.di hatte der Vorsitzende Frank Bsirske erkannt, dass man „in die neuen Beschäftigungsformen hinein“ müsse. „Ver.di muss die Gewerkschaft der geringfügig und der befristet Beschäftigten sein. Ver.di muss die Gewerkschaft der Arbeitslosen sein – und auch die Gewerkschaft der Selbstständigen – jedenfalls so lange, wie sie nicht selber Arbeitgeber sind.“ Schöne Worte. Doch Mirschel kennt die Mühen der Ebene. „Hauptproblem ist, dass für viele Selbstständige eben kein Betrieb vorhanden ist, über den sie sich organisieren können, und Gewerkschaften sind eben betriebsorientiert.“ Dazu kommt, dass „die Selbstständigkeit eigentlich politisch gewollt ist“, wie Mirschel sagt, aber „real von der Politik dagegen agiert wird“. Jüngstes Beispiel: Im Rahmen der Gesundheitsreform wurde das Krankentagegeld für Selbstständige einfach gestrichen. Relativ gut funktioniert die Beratung bei alltäglichen Arbeitskonflikten durch die von ver.di finanzierte Hotline von Mediafon.

Große politische Träume hat Veronika Mirschel nicht. „Aber eine bezahlbare Absicherung der Selbstständigen, die sich am realen Einkommen bemisst und nicht an einem fiktiven Gehalt und unter Beteiligung der Arbeitgeber sollte schon drin sein“, meint sie. Aber im Augenblick ist dies fast schon eine Vision.

Weitere Infos:

<http://maydayberlin.blogspot.de>

<http://freie.verdi.de>

<http://www.wobblies.de>

<http://www.mediafon.de>



Prekäres Arbeiten findet oft zu Hause statt, wenn das Honorar für ein Büro oder Atelier nicht reicht.

BGH-Urteile kurz gefasst

Neue mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die Leitsätze der wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten wiedergegeben. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Heizkostenabrechnung

§ 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) regelt abschließend, welche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 HeizkV umlagefähig sind. Dazu gehören Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen nicht.

BGH, Urteil vom 17.12.2008

– VIII ZR 92/08 –

■ Staffelmiete

Eine unter der Geltung des Miethöhegesetzes (MHG) ohne zeitliche Begrenzung individualvertraglich vereinbarte Staffelmiete ist nur insoweit unwirksam, als sie über die damalige zulässige Höchstdauer von zehn Jahren hinausgeht.

BGH, Urteil vom 17.12.2008

– VIII ZR 23/08 –

■ Vorkaufsrecht

Tritt der Mieter in Ausübung seines Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB) in den vom Vermieter geschlossenen Kaufvertrag über ein unter Zwangsverwaltung stehendes Mietobjekt ein, so richtet sich der Eigentumsverschaffungsanspruch des Mieters aus diesem Kaufvertrag gegen den Vermieter und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dem Mieter steht in einem solchen Fall gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete (§ 535 BGB, § 152 ZVG) ein Zurückbehaltungsrecht wegen des gegen den Vermieter gerichteten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung nicht zu.

BGH, Urteil vom 17.12.2008

– VIII ZR 13/08 –

■ Schönheitsreparaturen

Treffen starre und deshalb unwirksame Formulklauseln zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung

durch den Mieter mit einer später bei Einzug individuell vereinbarten Übernahme der Endrenovierungspflicht durch den Mieter zusammen, unterliegt die Individualvereinbarung weder der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB noch wird sie gemäß § 139 BGB von der Unwirksamkeit der Formulklausel erfasst (Fortführung Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, NJW 2006, 2116).

BGH, Urteil vom 14.01.2009

– VIII ZR 71/08 –



■ Eigenbedarfskündigung

Die Rechtskraft eines Urteils, mit dem eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung des Vermieters mit der Begründung abgewiesen wird, die Kündigung sei im Hinblick darauf, dass der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht auf den bereits absehbaren Eigenbedarf hingewiesen worden sei, „jedenfalls zum fraglichen Zeitpunkt rechtsmissbräuchlich“, steht einer erneuten Eigenbedarfskündigung nicht entgegen.

Weist der Vermieter anlässlich der Novation eines langjährigen Mietvertrags nicht auf einen möglichen Eigenbedarf für seine heranwachsende Tochter hin, steht einer Kündigung des Vermieters, mit der das Mietverhältnis zum Ablauf von rund vier Jahren nach der Erneuerung des Mietvertrags beendet

werden soll, nicht der Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens entgegen.

BGH, Urteil vom 21.01.2009

– VIII ZR 62/08 –

■ „Abrisskündigung“

Eine wirtschaftliche Verwertung ist angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird.

Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die hierzu erforderliche Abwägung entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen.

Ist wegen des Alters und schlechten baulichen Zustands eines Gebäudes gemessen an üblichen Wohnverhältnissen eine „Vollsanierung“ oder ein Abriss mit anschließender Errichtung eines Neubaus geboten, kann ein erheblicher Nachteil des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darin liegen, dass er anderenfalls auf notdürftige Maßnahmen („Minimalsanierung“) verwiesen ist, die weder zu

einer nachhaltigen Verbesserung noch zur Verlängerung einer verhältnismäßig geringen Restlebensdauer des Gebäudes (hier 15 bis 20 Jahre) führen.

BGH, Urteil vom 28.01.2009

– VIII ZR 8/08 –

■ Mietvorauszahlungsklausel

An die Stelle der formalmäßig vereinbarten Mietvorauszahlungsklausel eines am 1. September 2001 bereits bestehenden Mietvertrags, die wegen einer unzulässigen Beschränkung des Mietminderungsrechts unwirksam ist, ist – auch für die Zeit nach dem 1. Januar 2003 – die Fälligkeitsbestimmung des § 551 BGB aF getreten.

BGH, Urteil vom 04.02.2009

– VIII ZR 66/08 –



Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz von Anwaltskosten zur Abwehr von rechtswidrig geltend gemachten Forderungen

Der Vermieter ist dem Mieter zur Erstattung der Anwaltskosten verpflichtet, wenn die von ihm eingesetzte Hausverwaltung den Mieter in schuldhafter Weise zu Unrecht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auffordert.

AG Tiergarten, Urteil vom 07.01.2009 – 4 C 318/08 –

Die vom Vermieter mit der Verwaltung beauftragte Hausverwaltung forderte die Mieter im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf. Die Hausverwaltung hatte die Wohnräume zuvor nicht besichtigt. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen zu tragen hat, zugleich enthielt der Mietvertrag eine starre Fristenregelung, innerhalb derer die Schönheitsreparaturen fällig werden sollten, und ließ zudem eine Abweichung von der Ausführungsart nur mit Zustimmung des Vermieters zu. Die Klausel zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter war nach der Rechtsprechung des BGH somit offensichtlich unwirksam. Das hätte die Hausverwaltung nach Ansicht des Gerichts berücksichtigen müssen.

Die Mieter wehrten sich mit Anwaltsschreiben gegen die geltend gemachten Ansprüche. Mit der Klage verlangten sie nunmehr den Ersatz der Kosten für die Beauftragung des Anwalts.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass den Mietern ein Schadensersatzanspruch in Höhe der Gebühren des Anwalts gemäß § 280 Absatz 1 BGB zustehe. Die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung habe schuldhaft eine Leistungstreuepflicht aus dem Mietvertrag verletzt, indem sie nicht bestehende Rechte (hier: die Durchführung von Schönheitsreparaturen) vertragswidrig geltend gemacht habe. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass sich der Vermieter insoweit das Verschulden der Hausverwaltung wie eigenes Verschulden zurechnen lassen müsse. Ein Verschulden der Hausverwaltung sei im vorliegenden Fall zu vermuten.

Zwar bestünde grundsätzlich keine Ersatzpflicht wegen einer Pflichtverletzung durch das Geltendmachen unbegründeter Ansprüche,

wenn den behaupteten Ansprüchen eine vertretbare rechtliche Beurteilung zugrunde liege. Tatsächlich hatte jedoch die Hausverwaltung die Mieter pauschal zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgefordert, ohne sich vom Zustand der Räume einen Eindruck zu verschaffen und ohne die geforderten Arbeiten genau zu beschreiben. Bereits darin lag nach Ansicht des Amtsgerichts ein Verschulden der Hausverwaltung. Darüber hinaus war die mietvertragliche Vereinbarung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen durch die Mieter aufgrund der starren Fristenregelung unwirksam. Nach Ansicht des Amtsgerichts gehöre es zu den Aufgaben einer Hausverwaltung, die höchststrichterliche Rechtsprechung bei ihrer Tätigkeit zu berücksichtigen. Auch aus diesem Grund sei daher von einem Verschulden auszugehen.

Abschließend wies das Amtsgericht darauf hin, dass das Einschalten eines Anwalts zur Prüfung der von der Hausverwaltung behaupteten Verpflichtung vernünftig und zweckmäßig gewesen war, sodass die hierdurch entstandenen Kosten in vollem Umfang zu ersetzen seien.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Florian Lahrman*

Modernisierung und Pflicht zur Entfernung von Mieterereinbauten

Der Mieter ist bei einer Modernisierung der Wohnung durch den Vermieter (Einbau einer Zentralheizung) grundsätzlich nicht verpflichtet, eine zuvor von ihm mit Erlaubnis des Vermieters eingebaute Gasetagenheizung auf seine Kosten zu entfernen.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 07.01.2009 – 10 C 215/08 –

Die Wohnung des Mieters wurde ursprünglich mit Kohleöfen beheizt. Der Mieter hatte im Jahr 1993 mit Genehmigung des Vermieters eine Gasetagenheizung eingebaut. Im Anschluss an eine Modernisierungsankündigung wegen des Einbaus einer zentralen Heizungsanlage wurde der Mieter zur Duldung der Modernisierungsarbeiten verurteilt.

Im Zuge dieser Modernisierungsarbeiten war es erforderlich, die zuvor vom Mieter eingebaute Gasetagenheizung zu entfernen. We-

gen der hierfür entstandenen zusätzlichen Kosten verlangte der Vermieter die Erstattung durch den Mieter. Nachdem der Mieter die Zahlung verweigerte, erhob der Vermieter Klage vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu der Feststellung, dass der Mieter nicht zum Rückbau der von ihm seinerzeit mit Einwilligung des Vermieters eingebauten Gasetagenheizung verpflichtet sei.

Im Allgemeinen habe eine Zustimmung des Vermieters zu mieterseitigen Baumaßnahmen nicht zwangsläufig zur Folge, dass der Vermieter damit zugleich auf seinen Beseitigungsanspruch bei Ende des Mietvertrags verzichte. Im vorliegenden Fall müsse man jedoch davon ausgehen, dass die Einwilligung (zum Einbau der Gasetagenheizung) zugleich den konkludenten Ausschluss einer Rückbauverpflichtung beinhalte. Denn durch den Einbau der Gasetagenheizung wurde die Beheizbarkeit der Wohnung vollständig verändert und die alten Öfen entfernt. Hätten Vermieter und Mieter seinerzeit ein Wegnahmerecht bzw. eine Rückkaufverpflichtung durch den Mieter vereinbart, wäre die Wohnung bei Auszug des Mieters nicht mehr beheizbar gewesen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Mietvertragsparteien (zum Zeitpunkt der Genehmigung) ein solches Ergebnis gewollt hätten.

Auch ein vom Vermieter zitiertes Schreiben der Hausverwaltung aus dem Jahr 1993, in welchem diese klarstellt, dass sämtliche durch den Einbau der Gasetagenheizung anfallenden Kosten zulasten des Mieters gingen, rechtfertigte nach Ansicht des Amtsgerichts keine andere Beurteilung. Dieses Schreiben sei vielmehr so zu verstehen, dass sich der Vermieter nicht an den Umbaukosten, sowie den Wartungs- und Reparaturkosten der Gasetagenheizung beteiligen wolle. Dem Schreiben könne jedoch nicht entnommen werden, dass für den Fall des Auszugs der ursprüngliche Zustand, nämlich die



Beheizung der Wohnung durch Ofenheizung, wiederherzustellen sei.

Hierbei war nach Ansicht des Amtsgerichts auch ausschlaggebend, dass eine mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung gegenüber einer mit Öfen beheizten Wohnung einen deutlich höheren Wohnwert habe und ein Rückbau sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus energiepolitischen Gründen widersinnig sei.

Auch aus den Duldungspflichten des Mieters im Zusammenhang mit der vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahme ergibt sich nach Ansicht des Amtsgerichts keine Verpflichtung des Mieters, die selbst eingebrachte Gasetagenheizung wieder zu entfernen. Die insoweit einschlägige Vorschrift des § 554 BGB begründe lediglich eine Duldungspflicht, nicht jedoch eine Mitwirkungspflicht des Mieters. Im Rahmen der Duldungspflicht sei der Mieter daher lediglich verpflichtet, dem Vermieter Zugang zu den Räumen und Raumteilen zu ermöglichen, die von den Modernisierungsarbeiten betroffen sind.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*

Verpflichtung des Vermieters zur Kündigung eines Mieters wegen Beleidigung und Bedrohung von Mitmietern

Ein Vermieter ist zur Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet, wenn ein Mieter einen anderen Mieter bzw. seine Angehörigen mehrfach in erheblicher Weise beschimpft und bedroht und andere Maßnahmen erfolglos bleiben.

AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 19.11.2008 – 7 C 308/08 –

Die Mieterin bewohnt seit 1964 eine Wohnung in einem Gebäude mit insgesamt sechs Mietwohnungen. Eine Nachbarin bewohnt seit 1975 zusammen mit ihrem mittlerweile volljährigen Sohn eine Wohnung im gleichen Gebäude.

Im April 2005 hielt der Sohn dieser Nachbarin einer anderen Bewohnerin des Hauses die Kellereingangstür zu und drückte die Frau immer wieder gegen die Kellertür. Wegen

dieses Vorfalls wurde er zu einer Freiheitsstrafe von drei Monaten verurteilt.

Im November 2007 schubste der oben genannte Sohn den Ehemann der klagenden Mieterin im Treppenhaus. Anschließend trat er gegen die Tür einer anderen Nachbarin. Daraufhin informierte die klagende Mieterin die Vermieterin über diesen Vorfall. Die Vermieterin mahnte diesen Vorfall gegenüber der Mieterin, deren Sohn diesen Vorfall verursacht hatte, ab und führte noch im November 2007 ein Gespräch mit ihr. Der Sohn nahm an diesem Gespräch nicht teil. Im März 2008 beschimpfte und beleidigte der Sohn erneut den Ehemann der Mieterin im Treppenhaus. Er erklärte ihm gegenüber, er werde ihn „platt machen“. Auch von diesem Vorfall informierte die Mieterin die Vermieterin. Am 1. April 2008 beleidigte der Sohn erneut eine weitere Mitmieterin.

Die Vermieterin lehnte mit Schreiben vom 15. April 2008 rechtliche Schritte gegen die Nachbarin (und ihren Sohn) ab. Am 10. Juni 2008 entfernte der Sohn die Fußmatte der klagenden Mieterin und warf sie über den Zaun in einen benachbarten Schulgarten. An einem im Juli 2008 von der Vermieterin nochmals anberaumten gemeinsamen Gespräch nahmen weder die Nachbarin noch ihr Sohn teil.

Mit der Klage verlangte die Mieterin nunmehr von der Vermieterin die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Nachbarin. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es wies darauf hin, dass ein Mieter vom Vermieter die Kündigung eines anderen Mieters verlangen könne, wenn in der Person des anderen Mieters ein Kündigungsgrund vorliege und zum Schutz (des vertragstreuen Mieters) keine andere Maßnahme als eine Kündigung Erfolg verspreche.

Im vorliegenden Fall gelangte das Amtsgericht zu der Feststellung, dass ein Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Nachbarin gemäß § 543 BGB vorliege. Nach der Abmahnung des Vorfalls im November 2007 sei es erneut zu mehreren Beleidigungen und Bedrohungen durch den Sohn der Nachbarin gekommen. Das Fehlverhalten des in ihrer Wohnung lebenden Sohnes müsse sich die Mieterin unabhängig von ihrem eigenen Verschulden zurechnen lassen, sodass nach Abwägung aller Tatsachen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sei.

Da sowohl die Abmahnung als auch das Gespräch mit der Nachbarin (und deren Sohn) erfolglos geblieben sei, war nach Ansicht des

Gerichts keine andere geeignete Maßnahme ersichtlich, um den vertraglichen Anspruch der (vertragstreuen) Mieterin auf ungestörten Mietgebrauch zu gewährleisten. Insbesondere müsse berücksichtigt werden, dass die Nachbarin und ihr Sohn an dem weiteren gemeinsamen Gespräch im Juni 2008 nicht teilgenommen haben. Da es keine anderen Erfolg versprechenden Maßnahmen zur Beseitigung der Störung gebe, sei die Vermieterin nunmehr verpflichtet, das Mietverhältnis mit der störenden Nachbarin zu kündigen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan*

Abnutzung von Parkettboden durch vertragsgemäßen Gebrauch

Der Umstand, dass ein Parkettboden nach Ablauf der Mietzeit zerkratzt und abgestumpft ist, lässt für sich genommen keinen Schluss darauf zu, dass der Mieter diesen Zustand in vertragswidriger Weise verursacht hat.

AG Neukölln, Urteil vom 04.11.2008 – 6 C 23/08 –

Der Mieter verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter die Auszahlung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung sowie einen verbleibenden Kaufpreisanspruch aus dem Verkauf des im Heizöltank verbliebenen Heizöls. Der Vermieter erklärte gegen die unstreitigen Ansprüche des Mieters die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen. Er behauptete, der Mieter habe den mitvermieteten Parkettboden „großflächig zerkratzt und stark abgestumpft“ zurückgelassen. Hierdurch sei ihm ein Schaden in Höhe des Aufrechnungsbetrags entstanden.

Das Amtsgericht hat den Vermieter zur Zahlung verurteilt und die zur Aufrechnung gestellten Gegenansprüche als unbegründet zurückgewiesen. Es gelangte in seinem Urteil zu der Feststellung, dass der Vermieter vom Mieter keine Schadensersatzansprüche wegen der angeblichen Beschädigung des mitvermieteten Parkettfußbodens geltend machen könne.

Aus dem Sachvortrag des Vermieters, dass der Parkettfußboden im Bereich der Essecke „großflächig zerkratzt und stark abgestumpft“

gewesen sei, lasse sich nicht entnehmen, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt und den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 538 BGB überschritten habe. Grundsätzlich gehöre es zum Gebrauch eines Fußbodens, darauf zu gehen und ihn dabei auch abzutreten. Daran ändere sich auch nichts, wenn – wie vom Vermieter behauptet – der Parkettfußboden großflächig zerkratzt und abgestumpft gewesen sein soll. Die Abnutzungen im Bereich des Esstischs sprechen nach Ansicht des Amtsgerichts vielmehr dafür, dass Personen mit Straßenschuhen, an denen kleine Steinchen oder Sand anhafteten, am Esstisch gesessen und dabei ihre Füße bewegt haben. Dieser Vorgang stellt nach Ansicht des Amtsgerichts kein vertragswidriges Verhalten dar, insbesondere habe es keine mietvertragliche Vereinbarung gegeben, das Parkett nicht mit Straßenschuhen zu betreten.

Im Übrigen könne der Vermieter im vorliegenden Fall selbst dann, wenn die Beschädigungen durch ein vom Mieter zu verantwortendes Fehlverhalten verursacht sein sollten, keinen Schadensersatz verlangen. Vielmehr hätte der Vermieter den Mieter zuvor mit einer angemessenen Frist auffordern müssen, den Parkettboden in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Da nicht davon auszugehen sei, dass der Mieter die Ausbesserung der stumpfen Stellen im Parkett abgelehnt hätte, sei eine solche Fristsetzung auch nicht entbehrlich gewesen. Im Übrigen sei auch aus dem Übergabeprotokoll weder zur Beschädigung noch zu einer notwendigen Schadensbeseitigung etwas ersichtlich.

Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann



Mieterhöhung nach Modernisierung und Begrenzung in Höhe notwendiger Modernisierungskosten

Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Absatz 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen.

BGH, Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 41/08 –

Der Vermieter hatte in der Wohnung der Mieter zwei Wasserzähler eingebaut. Aufgrund einer besonderen gesetzlichen Bestimmung in Hamburg war er zum Einbau von Wasserzählern zur Ermittlung des Wasserverbrauchs in der Wohnung der Mieter verpflichtet. Da die Wohnung über zwei getrennte Steigleitungen (in Küche und Bad) mit Wasser versorgt wurde, war der Einbau von zwei Wasserzählern erforderlich, um den gesamten Wasserverbrauch der Mieter zu erfassen.

Nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten verlangte der Vermieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierung in Höhe von 12,10 Euro monatlich. Die Mieter erklärten sich mit einer monatlichen Mieterhöhung von 7,18 Euro einverstanden und rechneten hierbei die Kosten für den zweiten Wasserzähler in Höhe von 268 Euro sowie die Kosten für die Erneuerung von zwölf Fliesen und den Abbau sowie die Wiederanbringung der Arbeitsplatte der Küche heraus. Nur in der von ihnen anerkannten Höhe zahlten sie die weitere Miete. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Differenzbeträge zwischen der nach Modernisierung geltend gemachten Miete und der tatsächlich gezahlten Miete.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Das Berufungsgericht hielt die Mieterhöhung in Höhe von insgesamt 10,43

Euro für gerechtfertigt und hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Revision des Mieters und des Vermieters hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts teilweise aufgehoben und (unter Berücksichtigung einer zulässigen Mieterhöhung von 11,26 Euro) die Mieter zur weiteren teilweisen Zahlung der geltend gemachten Mietdifferenz verurteilt.

Dem Grunde nach stritten sich die Parteien um die Frage, ob die Kosten für einen Wasserzähler oder für zwei Wasserzähler zu berücksichtigen seien und ob die Kosten für das Anbringen von zwölf neuen Fliesen sowie den Abbau und das anschließende Montieren der Arbeitsplatte in der Küche (zum Anbringen der Fliesen) erforderlich waren.

Der Bundesgerichtshof wies in seinem Urteil darauf hin, dass der Vermieter aufgrund einer landesrechtlichen Bestimmung (§ 39 Hamburgische Bauordnung) verpflichtet war, die Wohnung mit Wasserzählern nachzurüsten. Die Rechtsauffassung des Amtsgerichts, nach der das Erfordernis des Einbaus zweier Wasserzähler nicht in den Risikobereich des Mieters falle, sei abzulehnen. Es handele sich bei der gesetzlichen Vorschrift um einen Umstand, den die Vermieterin nicht zu vertreten habe (§ 559 Abs. 1 BGB). Daher komme es auch nicht darauf an, ob im Normalfall davon ausgegangen werden müsse, dass eine Wohnung nur mit einer Wasserleitung versehen sei.

Das Landgericht hatte zur Berechnung der Mieterhöhung lediglich die Kosten für zwei Wasserzähler in Höhe von jeweils 268 Euro und die Montagekosten der Wasserzähler in Höhe von 601,85 Euro zugrunde gelegt. Der Bundesgerichtshof gelangte in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass weitere 90 Euro für die Erneuerung von insgesamt zwölf Fliesen in diese Berechnung einfließen müssten. Insoweit habe der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten ausgeführt, dass diese Arbeiten notwendig waren, um die – in einem Schacht hinter den Fliesen liegenden – Wasserleitungen erreichen zu können.

Nicht erstattungsfähig waren nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedoch die Kosten für die Demontage und anschließende Wiederanbringung der Arbeitsplatte. Der Sachverständige hatte insoweit ausgeführt, dass die Fliesenarbeiten auch ohne diese Maßnahme hätten durchgeführt werden können.

Der Vermieter hatte die Ansicht vertreten, dass ihm bzw. den von ihm beauftragten Hand-

werkern wegen des Umfangs der durchzuführenden Arbeiten ein gewisser Spielraum zustehe. Diese Ansicht wies der Bundesgerichtshof zurück. Von den tatsächlich aufgewendeten Kosten seien nur diejenigen bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen, die objektiv notwendig waren. Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen könne der Vermieter nicht geltend machen. Der Umfang und die Art und Weise der baulichen Modernisierung werde ausschließlich vom Vermieter bestimmt, während dem Mieter insoweit kein Mitspracherecht zustehe. Daher wäre es unbillig, dem Mieter anstelle des Vermieters das Risiko für unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Kosten aufzuerlegen.

Wohnungsendabnahme, Übernahmeprotokoll, Haustürgeschäft und Widerruf einer Vereinbarung zur Kostenübernahme

Auf eine bei Beendigung des Mietverhältnisses im Übernahmeprotokoll in den Räumen des Mieters getroffene Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen finden die Vorschriften über das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften Anwendung.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 22.05.2008 – 9 C 138/07 –

Der Mieter hatte das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2005 gekündigt. Im Mietvertrag war zu dem Thema Schönheitsreparaturen nachfolgende unwirksame Klausel vereinbart:

- „a) Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt der Mieter auf seine Kosten.
- b) die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, spätestens in folgenden Zeitabständen durchzuführen: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.“

Der Mieter vereinbarte bei Auszug aus der Wohnung einen Abnahmetermin mit dem Vermieter. Anlässlich dieses Besichtigungstermins wurde ein Übergabeprotokoll gefertigt und vom Mieter unterzeichnet. In diesem Übergabeprotokoll heißt es:

„Der ausziehende Mieter erkennt den festgestellten Zustand der Wohnung an und beauftragt hiermit den Vermieter zu seinen Lasten (einschließlich aller Nebenkosten), die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel in Auftrag zu geben und sach- und fachgerecht durchführen zu lassen.“

Der Vermieter berechnete für die Durchführung der Malerarbeiten Kosten in Höhe von 1160 Euro und rechnete sie in dieser Höhe mit den Ansprüchen des Mieters auf Herausgabe der Kautions sowie einem Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auf. Die Vereinbarung im Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen war wegen der starren Fristenregelung (nach höchstichterlicher Rechtsprechung) unwirksam. Aus diesem Grund stützte der Vermieter seinen Anspruch ausschließlich auf die Vereinbarung im Übergabeprotokoll. Der Mieter widersprach im Dezember 2006 die oben genannte Vereinbarung und erklärte die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und wegen eines Irrtums über den Inhalt der Erklärung. Darüber hinaus vertrat er die Ansicht, dass die Vereinbarung (im Übergabeprotokoll) wegen des darin enthaltenen Überraschungsmoments unwirksam sei.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters (auf Erstattung der anteiligen Kautions sowie auf Zahlung des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung) stattgegeben und die Gegenansprüche des Vermieters zurückgewiesen. Es gelangte zunächst zu der Feststellung, dass die Vereinbarung im Übergabeprotokoll grundsätzlich geeignet sei, einen Zahlungsanspruch des Vermieters zu begründen. Eine solche Vereinbarung sei angesichts des eindeutigen Wortlauts und des Umstands, dass diese Klausel durch Umrandung besonders hervorgehoben wurde, nicht überraschend. Für eine Anwendung des § 305 c BGB (Unwirksamkeit einer überraschenden Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen) sei somit kein Raum.

Auf die für das Amtsgericht näherliegende Frage, ob in der vertraglichen Übernahme zur Durchführung von Schönheitsreparaturen eine unangemessene Benachteiligung liegen könnte, kam es nicht weiter an. Dem Mieter stand nach Ansicht des Amtsgerichts ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu, das er im Dezember 2006 wirksam gegenüber dem Vermieter ausgeübt habe.

Nach dem Inhalt der Vorschrift des § 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB steht einem Verbraucher bei einem

Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat und zu dessen Abschluss der Verbraucher durch mündliche Verhandlung an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung bestimmt wurde (Haustürgeschäft), ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu.

Der Mieter war nach Ansicht des Amtsgerichts ein Verbraucher und der Vermieter ein Unternehmer im Sinne der oben genannten Vorschrift. Die Unterzeichnung des Übergabeprotokolls durch den Mieter sei im Anschluss an eine vom Vermieter veranlasste mündliche Verhandlung in seiner Privatwohnung erfolgt. Für die Anwendbarkeit der Vorschrift spielte es nach Ansicht des Amtsgerichts keine Rolle, dass die Wohnung bereits gekündigt war, da sie sich noch im Besitz des Mieters befunden und die für ihre Anwendung typische Überumpelungssituation noch vorgelegen habe. Die Übernahme der Kosten für die malermäßige Instandsetzung sei eine entgeltliche Leistung im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Hiergegen wandte der Vermieter ein, dass der Mieter die Mitarbeiter der Hausverwaltung selbst in die Wohnung bestellt habe und ein Widerruf in diesen Fällen gemäß § 312 Absatz 3 Nr. 1 BGB ausgeschlossen sei.

Diesen Einwand ließ das Amtsgericht nicht gelten. Das Widerrufsrecht sei nur dann ausgeschlossen, wenn der Verbraucher den Unternehmer gerade zum Zweck der Vertragsverhandlungen über den widerrufenen Vertrag in seine Wohnung bestellt habe. Im vorliegenden Fall habe der Mieter jedoch lediglich einen Termin zur Wohnungsabnahme vereinbart. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass er zugleich mit dem Vermieter eine gesonderte Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen habe abschließen wollen, zu denen er nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet war.

Aufgrund der fehlenden Widerrufsbelehrung durch den Vermieter konnte die Erklärung des Mieters im Übergabeprotokoll auch im Dezember 2006 noch erfolgreich widerrufen werden. Der Vermieter wurde zur Zahlung der Kautions zuzüglich Zinsen und zur Erstattung des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung verurteilt.

*Mitgeteilt von den
Rechtsanwälten Köplin-Fritsche & Vogt*



TELEFONBERATUNG

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

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

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

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 5, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

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

VORMITTAGSBERATUNG

Neu seit Januar 2009:

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

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

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

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

Mittendrin in Hellersdorf e. V., ☎

☐ Louis-Lewin-Straße

🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

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

🚶 156, 348

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit. Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Charlottenburg

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

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taugogener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
📍 Mierendorffplatz

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
📍 Samariterstraße, 🚶 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
📍 Samariterstraße, 🚶 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt,
🚶 M 5, 27, 🚶 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöneweide weiter mit 🚶 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen, 🚶 60, 61

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

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.
📍 Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
📍 Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, 🚶 M 19
tercüman bulunmaktadı
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
📍 Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
📍 Kottbusser Tor, 🚶 M 29, 140
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
📍 und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
🚶 M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
📍 Friedrichsfelde, 📍 und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, 🚶 M 6, M 8, 18
🚶 X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V., ☎
☎ Springfuhl, 🚶 M 8, 18, 🚶 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
📍 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚶 M 1, M 6, 🚶 240
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Neue Beratungsstelle seit Januar 2009:
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
📍 Rosenthaler Platz, 🚶 M 8

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
📍 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
📍 Hermannplatz
🚶 M 29, M 41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
📍 Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
📍 Vinetastraße, 🚶 M 1, 50, 🚶 250

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
📍 Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M 1, M 8, 12, 🚶 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
📍 Eberswalder Straße
🚶 M 1, M 10, 12, 🚶 240
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
🚶 M 4, M 10, 🚶 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Wichertstraße 71
Kieztreff „Übern Damm“
📍 und ☎ Schönhauser Allee, 🚶 12

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

Reinickendorf

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, 📍 Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, 🚶 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
📍 Nollendorfsplatz

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

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Seit Januar 2009 wöchentliche Beratung:
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
📍 und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., 🚶 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
📍 Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
🚶 M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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