



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 345 FEBRUAR 2011

## ■ Steuerpolitik

Niedrige Steuern bedeuten nicht immer mehr Geld im Portemonnaie

## ■ Staatseinnahmen

Im Vergleich weist Deutschland das Niveau von Steuerparadiesen auf

## ■ Sparpaket

Die Kürzungen im Rahmen der Sparpakete wirken sich regional sehr ungleich aus

## ■ Wasserbetriebe

Rot-rote Koalition versucht, mit „Rekommunalisierung“ zu punkten

## ■ Gentrifizierung

Mieter/innen wehren sich erfolgreich gegen Modernisierungen

## ■ „Mietnomaden“

Neue Studie belegt: „Mietnomaden“ sind eine Erfindung der Vermieterlobby und der FDP

## ■ Todesfall

Wenn Mieter/innen sterben: Welche Rechte und Pflichten haben Haushaltsangehörige und Erb/innen?

## LEERE HAUSHALTSKASSEN

Steuersenkungen sind Ursache für staatliche Sparpolitik



## 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

**Layout und Satz:** nmp-grafik

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 15.12.2010

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

## GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**  
**Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**  
**Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15**  
**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten

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

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

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☘ M19

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 Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

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

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_ PLZ \_\_\_\_\_ BERLIN \_\_\_\_\_

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

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

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

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

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109  
**oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr).**

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.  
**Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.**

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

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

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

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

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

## INHALT

### TITEL

- 4 **Gegensteuern statt gegen Steuern**  
Steuerpolitik und ihre Folgen  
*Hermann Werle*
- 6 **Finanzpolitisches Streichkonzert**  
Steuersenkungen – Ursache für die Sparwut der öffentlichen Haushalte  
*Achim Truger*
- 8 **„Auf Steuerparadies-Niveau“**  
Interview mit dem DGB-Vorstandsmitglied Claus Matecki
- 10 **„Regionalisierte Darstellung der Sozialkürzungen“**  
Interview mit Dr. Rudolf Martens vom Paritätischen Gesamtverband

### BERLIN

- 12 **„Water makes money“ – der Film zum Volksbegehren**  
In den trüben Gewässern von Veolia & Co  
*Tobias Höpner*
- 14 **Gute Vorsätze**  
Rot-rote Koalition versucht, mit Rekommunalisierung zu punkten  
*Benedict Ugarte Chacón*
- 16 **Aus alten Zeiten**  
Bauprojekte aus den 80ern treiben die Berliner AWO in die Insolvenz  
*Christian Linde*
- 17 **Unsoziale Stadterneuerung in Friedrichshain**  
Hauseigentümer missachtet seit Jahren Förderverträge  
*Jutta Blume*

### PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 19 **Scharfe Waffen im Kampf gegen Verdrängung**  
Mieter/innen wehren sich gegen Modernisierungen  
*Ibrahim O. Weichsel und Laura Berner*
- 20 **Verblüffende Erkenntnisse, bemerkenswerte Strategien**  
Leerstandskampagne in Hamburg  
*Tina Fritsche*
- 22 **Aktiv im Kiez und darüber hinaus**  
Die Mieterberatungsstelle in Friedrichshain  
*Heike Weingarten*

### MIETRECHT AKTUELL

- 23 **Liberale madig gemacht**  
„Mietnomaden“ – eine Erfindung der Vermieterlobby und der FDP  
*Christian Linde*
- 24 **Wenn Mieter/innen sterben**  
Welche Rechte und Pflichten haben Haushaltsangehörige und Erben?  
*Christiane Hollander*

### RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 **Rechtsanwaltskosten bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs**
- 27 **Anforderungen an den Mindeststandard einer Altbauwohnung**
- 28 **Mieterhöhung einer Bruttokaltmiete und Änderung der Mietstruktur**
- 28 **Schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung**
- 29 **Betriebskostenabrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden**
- 30 **Wirtschaftseinheit bei der Betriebskostenabrechnung**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die staatlichen Haushaltskassen ähneln den Zylinderhüten von Zauberkünstlern. Wie man sie auch dreht und wendet, sie sind leer. Und sie werden immer leerer, wenn dazu magische Formeln von dem Sozialstaat, dem sozialen Wohnungsbau, dem Gesundheitssystem und Ähnlichem gesprochen werden. Doch beim Stichwort Finanzkrise verwandeln sich die Haushaltskassen urplötzlich in Füllhörner, aus denen die Milliarden üppig sprudeln.

Das ist zwar zunächst verblüffend, aber so richtig überrascht der faule Zauber nicht. Die finanzpolitische Klemme, auch Austerität genannt, die seit den 80er Jahren zur herrschenden Politikform geworden ist, entspringt ja gerade dem Finanzmarktkapitalismus, der in die Krise geraten ist. Begonnen hat alles mit der Ausplünderung der Haushaltskassen. Jetzt in der Endphase erleben wir eine dramatische Fortsetzung. Dabei sind „finanzpolitische Streichkonzerte“ (S. 6) in Verbindung mit Steuererlassen und Rettungsschirmen für Banken zur Eindämmung der Krise so tauglich wie Benzin zum Löschen eines Brandes.

Es wird Zeit für eine andere Politik. Für eine Politik, die sich wieder an der Kraft der Nachfrage orientiert, die dem permanenten Schwund der Realeinkommen durch die Einführung von Mindestlöhnen zumindest Einhalt gebietet und die vor allem wieder zu sozial orientierten staatlichen Investitionen zurückfindet.

Wer jetzt fragt, woher nehmen und nicht stehlen, hat die neoliberalen Werbebotschaften von den sogenannten Investitionshindernissen Steuern und Lohnnebenkosten viel zu unkritisch verinnerlicht.

Natürlich muss die Steuerprogression gesteigert werden. Schuldenfinanzierte Haushalte sind ein Wahnsinn, wenn gleichzeitig darauf verzichtet wird, die stark gewachsenen Geldvermögen an den gesellschaftlichen Kosten angemessen zu beteiligen.

Weil in dieser Stadt die Wohnungsversorgung zu einem Problem zu werden beginnt, dem nur mit sozialem Wohnungsbau begegnet werden kann, beleuchtet das MieterEcho den finanzpolitischen Hintergrund. Wenn die Haushaltskassen leer sind, dann ist es Aufgabe der Politik, sie zu füllen. Die Privatisierungspolitik führt nur zur Vermögensumschichtung. Aus Sachwerten werden Geldwerte, die sogleich in haushaltspolitischen Löchern verschwinden. In den letzten Jahren ist dieses Kunststück in unserer Stadt ebenso häufig wie wirkungslos vorgeführt worden. Es geht um eine nachhaltige Gesundung der Staatskassen, und die wird nicht durch Steuerverzicht, sondern nur durch größere Steuereinnahmen erreicht und.

# Gegensteuern statt gegen Steuern Hermann Werle

## Steuerpolitik und ihre Folgen

**Steuern sind eine Geldleistung der Steuerpflichtigen an das Gemeinwesen, ohne dass daraus ein Anspruch auf eine unmittelbare Gegenleistung entsteht. Dies ist der Unterschied zu Gebühren wie Friedhofs- oder Rundfunkgebühren. Steuern sind die Haupteinnahmequelle des Gemeinwesens und bilden somit eine der Grundlagen politischen Handelns. Je nachdem, an welcher Steuerschraube und in welche Richtung gedreht wird, hat das Auswirkungen auf die Verteilung des gesellschaftlichen Reichtums, auf die sozialen Sicherungssysteme oder auch auf die Finanzierbarkeit des öffentlichen Wohnungsbaus. Die populäre Rechnung „mehr Netto vom Brutto“, welche vorgaukelt, „niedrige Steuern = mehr Geld im Portemonnaie“, ist so simpel wie falsch.**

Vor 220 Jahren wurde die allgemeine Steuerpflicht im Sinne der Gleichheitsgrundsätze der Französischen Revolution zu einem Menschenrecht erhoben. In dieser historischen Phase, so der Staats- und Finanzwissenschaftler Fritz Karl Mann, sei „die permanente Besteuerung zum unabtrennbaren Zwilling des modernen Staates geworden“, was „sowohl für sozialistische als auch für kapitalistische Länder“ gelte. Mann, der in Berlin geboren wurde, 1933 aus Deutschland in die USA emigrierte und 1979 im Alter von 95 Jahren in Washington verstarb, gilt als einer der Begründer der Finanzsoziologie, deren Fokus auf die soziale Komponente der Finanzpolitik gerichtet war.

### Erziehen, umverteilen und gestalten

In dem Buch „Finanztheorie und Finanzsoziologie“ beschreibt der Finanzsoziologe drei Wege, wie die Besteuerung das gesellschaftliche Leben beeinflussen könne. Erstens lasse sich mit Steuern der Konsum beeinflussen und sie könnten so als „Werkzeug der Kollektivierung“ dienen. Zweitens könnten Steuern zur „Regulierung der Wirtschaftsmacht der sozialen Gruppen und Klassen“ eingesetzt werden. Allgemein, so Mann, könne die Besteuerung sowohl „der Verbreiterung als auch der Einengung der ‚ökonomischen Distanz‘ zwischen der herrschenden Klasse und den beherrschten Gruppen“ dienen. Der Verringerung der „ökonomischen Distanz“ dienen z. B. die Vermögen- und Erbschaftsteuern sowie die Progression der Einkommensteuer. So unterliegen hohe Einkommen nicht nur einem höheren Steuersatz, sondern Wohlhabenden und Reichen kommt auch ein sinkender Anteil der öffentlichen Ausgaben bei sozialen Unterstützungsleistungen zu. Als drittes Wirkungsfeld steuerlicher Maßnahmen beschreibt Mann die Gestaltung der Wirtschaftsverfassung. Diese ergebe sich aus der Erhebung von Körperschaftsteuern, also den Steuern auf die Gewinne von Kapitalgesellschaften. „Aus dieser

gewaltigen Quelle“ könnten nicht nur „große Beträge verhältnismäßig leicht abgeschöpft werden“, sondern es ergebe sich auch die Möglichkeit, Hindernisse des freien Wettbewerbs – also Monopole – zu beseitigen. Darüber hinaus könnten sich aus den Körperschaftsteuern dauerhaft Überschüsse in den öffentlichen Haushalten ergeben. „Unter diesen Umständen fließt das Kapital, das sonst von der Privatwirtschaft investiert worden wäre, dem Staat zu.“ So könne sich der öffentliche Sektor auf Kosten des privaten ausdehnen. Resümierend hält Mann fest, dass Steuern „ihrer Natur nach“ keineswegs auf die bescheidene Rolle beschränkt seien, unerwünschte Tendenzen der kapitalistischen Wirtschaftsordnung zu zügeln und zu korrigieren. „Wenigstens grundsätzlich können sie auch für ein revolutionäres Programm eingesetzt werden.“

### Ausgaben- oder Einnahmenproblem?

Revolutionäre Programme haben nicht gerade Hochkonjunktur in der öffentlichen Diskussion, geschweige denn in der Politik. Gemessen an dem von Mann vorgestellten Gestaltungsrahmen der Steuerpolitik wird deutlich, dass die Steuerreformen der letzten Jahrzehnte allesamt die Vergrößerung der ökonomischen Distanz zwischen der „herrschenden Klasse und den beherrschten Gruppen“ vorangetrieben haben. Der ersatzlosen Streichung der Vermögensteuer im Jahr 1997 unter der Regierung von Helmut Kohl folgte das „größte Steuersenkungsprogramm der deutschen Nachkriegsgeschichte“, wie es die rot-grüne Regierung unter Schröder und Fischer stolz nannte. Auch noch im Jahr 2010 riss diese Steuerreform riesige Löcher in die öffentlichen Haushalte, was Achim Truger auf Seite 6 darstellt. Das insbesondere von der FDP anvisierte Ziel ist es, die Staatsquote, die das Verhältnis der Ausgaben von Bund, Ländern, Kommunen und der gesetzlichen Sozialsysteme zum Brut-

toinlandsprodukt beschreibt, unter 40% zu drücken. Dies sei für das Wachstum und die Konkurrenzfähigkeit Deutschlands notwendig. Im internationalen Vergleich zeigt sich indes, dass die Staatsquote Deutschlands im Mittelfeld rangiert und weit etwa unter der Schwedens liegt, einem Land, das trotz hoher Staatsausgaben eine vergleichsweise geringe Verschuldung aufweist und bislang sehr gut durch die Krise kommt. Die Verschuldungsursache ist offensichtlich weniger ein Problem der Ausgaben, sondern vielmehr eines der Einnahmen, wie Claus Matecki, Vorstandsmitglied des DGB, im Interview auf Seite 8 betont.

### Ein Jahrzehnt der Steuergeschenke

Im Mittelpunkt der letzten Steuerreformen standen jeweils die Einkommen- und die Körperschaftsteuer. Erstere besteht aus der von den Arbeitnehmern einbehaltenen Lohnsteuer und aus der Einkommensteuer, die von Selbständigen abgeführt wird. Vor allem Besserdienende konnten sich über die rot-grünen Steuergeschenke freuen. So wurde der Spitzensteuersatz von ehemals 53% Ende der 90er Jahre auf 42% abgesenkt. Einnahmeverluste erheblichen Umfangs ergeben sich außerdem aus der Absenkung der Körperschaftsteuer. Sieht Fritz Karl Mann in dieser Steuer ein Mittel, um die Macht der Konzerne einzuschränken und den öffentlichen Sektor zu stärken, so erlebte man in den letzten Jahren das genaue Gegenteil: Öffentliche Betriebe wurden privaten Konzernen zum Fraß vorgeworfen. Voraussetzung für deren großen Appetit waren steigende Gewinne bei gleichzeitiger Absenkung der Körperschaftsteuer von zunächst 40% auf 25% in 2001 und auf nur noch 15% im Jahr 2008. Im Zusammenspiel mit den vielfältigen Steuervermeidungsmöglichkeiten sowie krisenbedingten Umsatzrückgängen sind die Steuern auf Unternehmensgewinne quasi zu Bagatelsteuern gesunken. Das „größte Steuersenkungsprogramm der

niedrige Steuern

=  
~~Mehr Geld im Portmännle~~

*Diese einfache Rechnung geht nicht auf, vielmehr führten die Steuerreformen der vergangenen Jahrzehnte zur Vergrößerung der ökonomischen Unterschiede in der Gesellschaft.*  
 Collage: nmp

deutschen Nachkriegsgeschichte“ unter der rot-grünen Regierung war insofern ein großer Schwindel, als es sich tatsächlich vor allem um das größte Steuerumverteilungsprogramm handelte – und zwar von den Vermögenden und Unternehmen auf die Schultern der Lohnabhängigen. Das Resultat eines Jahrzehnts von Steuergeschenken ist, dass die privaten Vermögen zwischen 2000 und 2010 von 3,51 auf 4,9 Billionen Euro anwuchsen. Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung verfügt die Hälfte der Bevölkerung über keinerlei Vermögen, wohingegen den reichsten 10% mehr als 60% des gesamten Vermögens gehört und dem reichsten 1% beinahe ein Viertel. Diese enormen Vermögen, die aus den Finanzmärkten ein globales Spielcasino haben werden lassen, speisen sich unter anderem aus den Steuergeschenken.

### „Potenzial voll ausschöpfen“

Um den in der Folge des steuerlichen Einnahmeverzichts immer größer werdenden Haushaltsdefiziten entgegenzuwirken, wurden den sozialen Sicherungssystemen diverse Sparrun-

den verordnet, unter denen insbesondere strukturschwache Regionen in Ostdeutschland zu leiden haben (siehe Interview mit Rudolf Martens vom Paritätischen Gesamtverband auf Seite 10). Des Weiteren dient die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 auf 19% zum 1. Januar 2007 der Kompensation der Einnahmeverluste. Hierdurch wurde die Steuerlast von den direkten Steuern auf Einkommen, Gewinne und Vermögen zu den indirekten Verbrauchs- und Massensteuern verlagert. Bei 34% lag der Anteil der Mehrwertsteuer am Gesamtsteueraufkommen im vorletzten Jahr. Rechnet man die Verbrauchssteuern auf Kfz, Energie, Tabak, Versicherungen etc. hinzu, ergeben sich über 50%. Die Lastenträger der öffentlichen Haushalte sind also in zunehmendem Maß die Lohnabhängigen, die mit der Lohnsteuer nochmals knapp 26% zum Gesamtsteueraufkommen beitragen und zudem mit allorts steigenden Gebühren konfrontiert sind. Dass dies nicht nur in Deutschland das Steuermodell der Zukunft ist, zeigt sich mit Blick auf die Steuerpolitik der krisengebeutelten EU-Staaten. In den letzten Monaten erhöhten unter anderem Rumänien, Griechen-

land, Spanien und Großbritannien die Mehrwertsteuer um durchschnittlich 3,4%. Die Europäische Union, die den Mindestsatz der Mehrwertsteuer für EU-Mitgliedsstaaten bereits 1993 auf 15% festgesetzt hatte, verkündete im Dezember letzten Jahres, dass die Mehrwertsteuer eine „zentrale Einnahmequelle der Mitgliedstaaten“ sei. Die den Verbrauch belastenden Steuern würden zu den „wachstumsfreundlichsten Steuern“ gehören, weswegen „unbedingt sichergestellt werden“ müsse, dass das Mehrwertsteuersystem der EU „sein Potenzial voll ausschöpfen kann“. Auf diesem steuerpolitischen Pfad wird sich die von Fritz Karl Mann beschriebene „ökonomische Distanz zwischen der herrschenden Klasse und den beherrschten Gruppen“ in Deutschland wie im gesamten EU-Raum weiter vergrößern. Keine grundsätzliche Positionierung gegen Steuern, sondern Gegensteuern ist angezeigt. Funktionierende soziale Infrastrukturen und ein reales „mehr Netto vom Brutto“ gibt es nur mit mehr Brutto bei den Löhnen und mit Steuern, die die ökonomische Distanz verringern und der Macht der Konzerne ein Ende bereiten.

# Finanzpolitisches Streichkonzert

Dr. Achim Truger

## Steuersenkungen – eine gerne übersehene Ursache für die Sparwut in den öffentlichen Haushalten

Gemessen an den wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen, die die politischen Sonntagsreden seit Jahren beherrschen, sollte die deutsche Finanzpolitik ganz im Zeichen wachsender Investitionen in die Zukunft stehen. Der Bedarf in den Bereichen Bildung und Kinderbetreuung, ökologische und traditionelle Infrastruktur sowie öffentliche Beschäftigung ist unbestreitbar. Doch statt diese Aufgaben wirklich anzugehen, steht die Finanzpolitik – wie schon so oft in den vergangenen 30 Jahren – ganz im Zeichen der Haushaltskonsolidierung.

**Dr. rer. pol. Achim Truger, geb. 1969 in Köln, war nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre zunächst wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Köln, später wissenschaftlicher Referent für Finanz- und Steuerpolitik in der Hans-Böckler-Stiftung. Seit 2005 arbeitet er im Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung der Stiftung.**

Die Bundesregierung brachte zur Einhaltung der 2009 im Grundgesetz verankerten „Schuldenbremse“ ein hartes Konsolidierungsprogramm auf den Weg. Bereits 2011 sollen über 11 Milliarden Euro eingespart werden, bis 2014 über 26 Milliarden Euro. Der Schwerpunkt liegt bei Kürzungen auf der Ausgaben-seite, vor allem im sozialen Bereich und bei der öffentlichen Verwaltung. In den Bundesländern sieht es nicht besser aus. Auch dort wird der Übergang zu den ab dem Jahr 2020 laut „Schuldenbremse“ notwendigerweise ausgeglichenen Haushalten eingeleitet. In einigen Ländern, in denen jetzt schon eine Notlage herrscht – darunter Berlin –, sehen die Planungen so gut wie kein Wachstum, manchmal sogar Schrumpfungen der nominalen Ausgaben bis 2020 vor. Auch die Kommunen kämpfen mit Rekorddefiziten und setzen überall den Rotstift an. Die Lage ändert sich auch durch die unerwartet kräftige konjunkturelle Erholung mit entsprechenden Steuermehreinnahmen nicht grundsätzlich. Das finanzpolitische Streichen und Kürzen geht munter weiter.

### Öffentliche Haushalte in Deutschland extrem sparsam

Woher stammen eigentlich die hohen Defizite

und damit die Sparwut in den öffentlichen Haushalten? Glaubt man einer weit verbreiteten Ansicht, hat der Staat seit Langem über seine Verhältnisse gelebt und die Ausgaben aus dem Ruder laufen lassen. Wenn wirklich eine verschwenderische Ausgabenpolitik die Ursache für die Defizite wäre, könnte man die überall praktizierte Kürzungspolitik noch nachvollziehen. Der Vorwurf ist jedoch geradezu absurd, denn ganz im Gegenteil sind die öffentlichen Haushalte seit Langem extrem sparsam. Von 1998 bis zum Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 erhöhten sich die staatlichen Ausgaben im Durchschnitt pro Jahr nominal nur um 1,4%. Real schrumpften sie sogar um 0,2%. Im internationalen Vergleich ist Deutschland damit nach Japan „Vize-Weltmeister“ in sparsamer Ausgabenpolitik. In den Ländern des Euroraums stiegen die Ausgaben im gleichen Zeitraum nominal um durchschnittlich 3,9% und real waren es immerhin 1,8%.

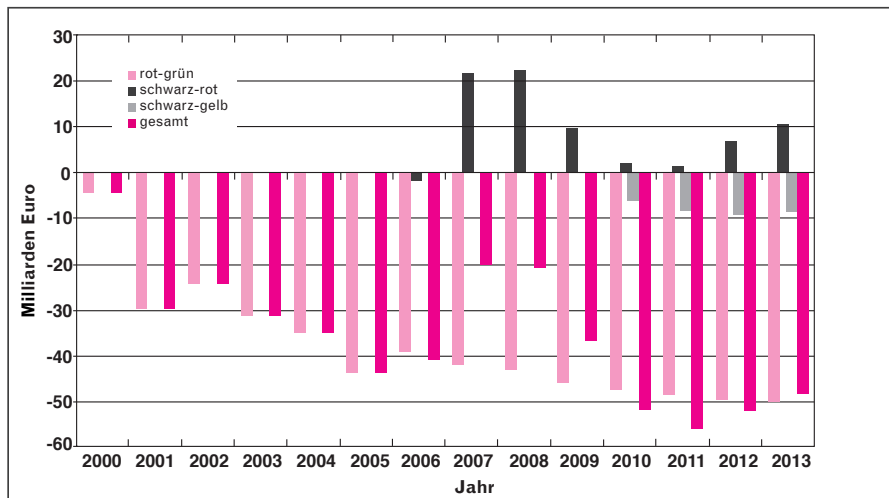
### Riesige Haushaltslöcher durch Steuersenkungen

Wenn die Ursache für die Defizite nicht auf der Ausgabenseite zu finden ist, muss sie offenbar auf der Einnahmenseite liegen. Zunächst könnte man an die im letzten Jahrzehnt schlechte konjunkturelle Entwicklung denken. Das ist in der Tat ein wichtiger Faktor, aber es gibt noch einen zweiten, der gern übersehen wird: Die Steuereinnahmen der öffentlichen Haushalte wurden seit dem Jahr 2000 immer wieder durch sehr kräftige Steuersenkungen verringert. Das ist kein Geheimnis, sondern wurde jeweils vom Bundesfinanzministerium ordnungsgemäß berechnet und veröffentlicht.

Die abgebildeten Diagramme (S. 7) basieren auf den Zahlen des Finanzministeriums. Diagramm 1 ordnet die steuerreformbedingten Mindereinnahmen für die Jahre 2000 bis 2013 den jeweils verantwortlichen Bundesregierungen zu; Diagramm 2 zeigt eine Schätzung ihrer konkreten Auswirkungen auf die Finanzen des Landes Berlin.

Die Jahre 2001 bis 2005 stellen eine Phase drastischer Steuersenkungen durch die damalige rot-grüne Bundesregierung dar. Hier schlug die „Steuerreform 2000“ mit der schrittweisen Senkung der Einkommensteuer und einer großen Unternehmenssteuerreform zu Buche. Insgesamt lagen die Einnahmeausfälle während der Kanzlerschaft Gerhard Schröders von 2001 bis 2005 zwischen 24 und 43 Milliarden Euro. Sie rissen isoliert betrachtet auch noch 2010 ein Loch von 48 Milliarden Euro in die Staatskasse. Die große Koalition schlug bis zum Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Herbst 2008 zunächst einen anderen Kurs ein: Die in den Jahren 2006 und 2007 beschlossenen steuerpolitischen Maßnahmen verbesserten die Haushaltslage erheblich, wenn auch nicht gerade auf sozial gerechte Art. Vor allem wurde 2007 die Mehrwertsteuer erhöht. Wäre es dabei geblieben, hätte die große Koalition die vorausgegangenen Steuerausfälle etwa zur Hälfte wieder ausgeglichen. Unterm Strich wären dauerhaft um die 20 Milliarden Euro geblieben. Allerdings beschloss die große Koalition in der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise viele steuerpolitische Maßnahmen mit andauernder Wirkung. So wurde die Einkommensteuer in zwei Schritten um etwa 6 Milliarden Euro jährlich gesenkt, die alte Pendlerpauschale wieder eingeführt (2,5 Milliarden Euro jährlich) und das sogenannte Bürgerentlastungsgesetz, d. h. die weitgehende steuerliche Abzugsfähigkeit der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung von der Einkommensteuer (ca. 9 Milliarden Euro jährlich) verabschiedet. Mehrere befristete Maßnahmen bei der Unternehmensbesteuerung schlugen ebenfalls kräftig zu Buche. Im Ergebnis sind seit 2010 die Steuermehreinnahmen der großen Koalition fast wieder aufgezehrt. Die schwarz-gelbe Koalition hat die Lage der öffentlichen Haushalte – gegen den einhelligen Rat fast aller Experten – mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz erneut erheblich verschärft. Die Einnahmeausfälle betragen jedes Jahr etwa 9 Milliarden Euro. Insgesamt belaufen sich die durch Steuerreformen bedingten Ausfälle aller drei Regierungen auf rund 50 Milliarden Euro

**Diagramm 1: Die steuerreformbedingten Ausfälle von 2000 bis 2013 aufgrund von Änderungen der Steuergesetzgebung seit 1998**



Die Säulen repräsentieren jeweils die Maßnahmen der rot-grünen (SPD, Bündnis 90/Die Grünen), der schwarz-roten (SPD und CDU/CSU) und der schwarz-gelben (CDU/CSU und FDP) Regierungen. Die rote Säule stellt den Saldo für das jeweilige Jahr dar.

Quelle: Bundesministerium der Finanzen, eigene Berechnungen und Darstellung

jährlich – der Spitzenwert wird 2011 mit 55 Milliarden Euro erreicht. Zum Vergleich: In diesem Jahr ist mit einem gesamtstaatlichen Haushaltsdefizit von knapp 90 Milliarden Euro zu rechnen und im nächsten Jahr noch von gut 60 Milliarden Euro. Rein rechnerisch fiel das Defizit also in diesem Jahr um mehr als die Hälfte, im nächsten Jahr sogar über drei Viertel geringer aus, hätte es die Steuersenkungen nicht gegeben. Auch die Auswirkungen auf die Finanzen des Landes Berlin waren dramatisch (Abbildung 2): 2010 fehlten deswegen über 1,2 Milliarden Euro in der Kasse. Das Berliner Haushaltsdefizit betrug 2,8 Milliarden Euro, hätte also um über 40% geringer ausfallen

können. Seit dem Jahr 2000 gingen dem Land Berlin über 8 Milliarden Euro an Einnahmen verloren. Mit diesem Geld hätten nicht nur der Schuldenstand und damit die Zinszahlungen reduziert werden können. Das Geld hätte auch in ökonomisch, sozial und ökologisch sinnvolle Projekte investiert werden können. Ein Teil der rigorosen Sparpolitik des Senats wäre den Berliner Bürger/innen erspart geblieben.

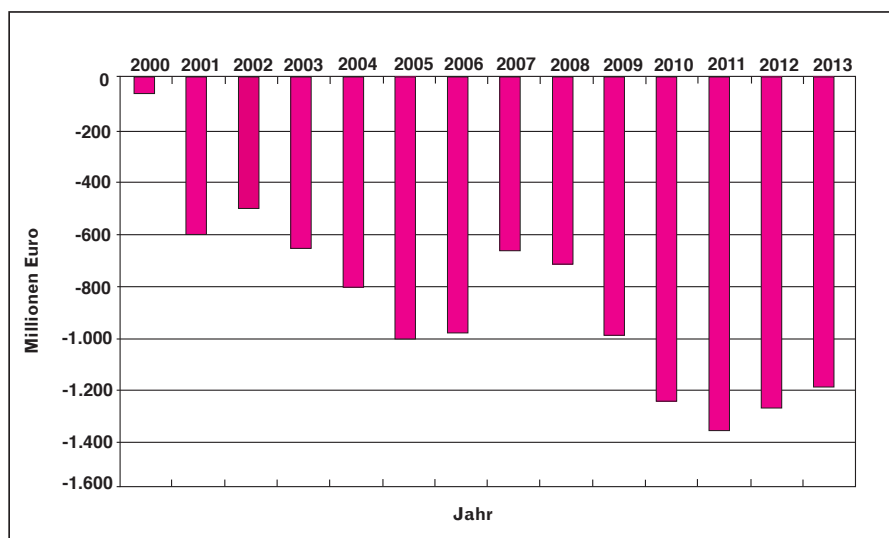
**Steuersenkungen sozial ungerecht und ökonomisch bestenfalls wirkungslos**

Verschlimmert wird die für die öffentlichen Haushalte verheerende Bilanz der Steuersenkungen noch dadurch, dass sie den ohnehin

schon bestehenden Trend der ungleichen Einkommens- und Vermögensverteilung weiter verschärften. Zwar schlugen die Erhöhung des Kindergelds und das Schließen einiger Steuerschlupflöcher positiv zu Buche, aber durch die starke Absenkung des Spitzensteuersatzes bei der Einkommensteuer, die steuerliche Bevorzugung von Kapitalerträgen im Rahmen der Abgeltungsteuer, die Senkung der Erbschaftsteuer und die wiederholten kräftigen Entlastungen für die Unternehmen, wurden reiche Haushalte und Unternehmen überproportional entlastet. Die Erhöhung der Umsatzsteuer im Jahr 2007 traf dagegen gerade diejenigen mit geringen und mittleren Einkommen.

Aber darf man denn überhaupt über Steuerausfälle und die verteilungspolitische Ungleichheit lamentieren? Haben die Reformen denn nicht Wachstum und Beschäftigung angekurbelt? Immerhin war dies ihr erklärtes Ziel. Dafür sprach bereits theoretisch wenig und auch die praktischen Erfahrungen sind entmutigend. Es ist frappierend, dass die Phase großzügiger Steuersenkungen bei Einkommen- und Unternehmenssteuern von 2001 bis 2005 als Folge der Steuerreform 2000 identisch mit der langen Stagnationsphase der deutschen Wirtschaft ist, während der Aufschwung 2006 und 2007 genau in eine Phase deutlicher Steuererhöhungen fällt. Offensichtlich haben die Steuersenkungen nicht den erhofften Wachstumsschub gebracht. In Wirklichkeit waren sie sogar kontraproduktiv, denn sie führten eine drastische Sparpolitik auf der Ausgabenseite herbei. Die wiederum schwächte Wachstum und Beschäftigung empfindlich.

**Diagramm 2: Die steuerreformbedingten Ausfälle von 2000 bis 2013 für das Land Berlin aufgrund von Änderungen der Steuergesetzgebung seit 1998**



Quelle: Bundesministerium der Finanzen, eigene Berechnungen und Darstellung

**Politische Handlungsfähigkeit durch sozial gerechte Steuern sichern**

Die finanzpolitischen Schlussfolgerungen liegen auf der Hand. Zunächst verbieten sich weitere Steuersenkungen von selbst. Ganz im Gegenteil: Wenn die Handlungsfähigkeit des Staates gesichert und gleichzeitig zentrale Zukunftsinvestitionen getätigt werden sollen, dann führt an Steuererhöhungen mittelfristig kein Weg vorbei. Um die Schieflage der Einkommensverteilung zu korrigieren, sollten sich die Steuererhöhungen auf einkommenstarke und vermögende Haushalte konzentrieren. Daher kämen insbesondere eine spürbare Anhebung der Einkommensteuersätze für hohe Einkommen, eine deutliche Erhöhung der Erbschaftsteuer, die Wiedereinführung der Vermögensteuer sowie die Einführung einer Finanztransaktionssteuer infrage.

# „Auf Steuerparadies-Niveau“

## Interview mit dem DGB-Vorstandsmitglied

### Claus Matecki



Claus Matecki

Foto: www.dgb.de

**MieterEcho (ME): In der öffentlichen Diskussion ist häufig von den nicht mehr finanzierbaren Kosten des Sozialstaats die Rede. Explodieren die Kosten tatsächlich?**

Von einer Explosion kann keine Rede sein. Richtig ist aber, dass insbesondere in den Kommunen die Sozialausgaben gestiegen sind, zum Beispiel die Unterkunftskosten für Langzeitarbeitslose und für Menschen in prekären Beschäftigungsverhältnissen, weil letztere wegen unwürdiger Armutslöhne trotz Arbeit auf ergänzende staatliche Leistungen angewiesen sind. Hier wäre die Einführung von existenzsichernden Mindestlöhnen die richtige Antwort und nicht Leistungskürzungen. Der Bund will nun den Ländern und Kommunen eine Pauschalierung der Unterkunftskosten ermöglichen. Das hätte dramatische Auswirkungen für die Betroffenen, denn Leistungskürzungen und einem Unterbietungswettbewerb der Kommunen würden so Tür und Tor geöffnet. Das wollen wir auf jeden Fall verhindern.

**ME: Ein weiteres Argument für den angeblichen Sparzwang ist die demografische Entwicklung. Welche Perspektive entwirft der DGB zur Finanzierbarkeit einer immer älter werdenden Gesellschaft?**

Wir haben konkrete Vorschläge für die sozialen Sicherungssysteme, beispielsweise die Bürger-

versicherung. Es ist keineswegs so, dass die Sicherungssysteme nicht mehr finanzierbar wären. Allein die Anhebung der Beitragsbemessungsgrenzen für Menschen mit höheren Einkommen würde die Finanzlage der Kranken- und Rentenkassen deutlich verbessern. Denn es kann nicht angehen, dass man mit steigendem Einkommen proportional immer weniger zum Gemeinwesen beiträgt.

**ME: Kommen wir zu der Einnahmenseite des Staates – den Steuern. Haben wir es bei den Problemen der öffentlichen Haushalte nicht viel mehr mit einem Einnahmen- als mit einem Ausgabenproblem zu tun? Und sollte dem Argument der „leeren Haushaltskassen“ nicht die Forderung nach höheren Steuern entgegengesetzt werden?**

Ein ganz klares doppeltes Ja. Allein durch die Steuersenkungsgesetze der letzten 10 Jahre sind dem Bund mittlerweile rund 300 Milliarden Euro an Steuereinnahmen weggebrochen. Sowohl die deutsche Steuer- als auch die Abgabenquote liegen im internationalen Vergleich im unteren Mittelfeld. Im Bereich der Kapitalertrags- und Vermögensbesteuerung hat Deutschland international mittlerweile den zweifelhaften Ruf einer Steueroase und heizt den Steuerunterbietungswettbewerb an. Der DGB hat konkrete und realistische Vorschläge gemacht, wie Bund, Länder und Kommunen ihre Einnahmen wieder deutlich steigern können. Dazu gehört eine Finanztransaktionssteuer, die allein in Deutschland jährlich mindestens 12 Milliarden Euro in die Kasse brächte. Der DGB fordert hierfür einen Steuersatz von 0,1%. Eine Finanztransaktionssteuer würde darüber hinaus durch die Eindämmung von schädlichen Finanzmarkt Spekulationen regulierend wirken. Eine Wiederbelebung der Vermögensteuer brächte 16 Milliarden Euro pro Jahr und eine gerechtere Erbschaftsteuer rund 6 Milliarden zusätzlich. Die Besteuerung von Kapitalerträgen nach persönlicher Leistungsfähigkeit schlug ebenfalls mit plus 6 Milliarden Euro im Jahr zu Buche. Ein höherer Spitzensteuersatz von beispielsweise 50% für wirklich große Einkommen ab 70.000 Euro

würde zusätzlich 8 Milliarden bringen, ein offensiverer Steuervollzug rund 22 Milliarden. Käme dann noch die Gemeindegewerbesteuer zugunsten der Kommunen und würden einige der unsinnigsten Steuerentlastungen für Hoteliers und Unternehmen zurückgenommen, hätten Bund, Länder und Kommunen rund 70 Milliarden Euro mehr im Jahr.

**ME: Mit dem eingängigen Slogan „mehr Netto vom Brutto“ ist die FDP 2009 in den Wahlkampf gezogen. Gegen mehr Netto werden die Beschäftigten und ihre Gewerkschaften nichts einzuwenden haben – welche Position vertritt der DGB gegenüber dem Westerwelle-Dauerbrenner?**

Mehr Netto vom Brutto gibt es ja schon seit Jahren – für diejenigen mit hohen Einkommen. Die Spitzensteuersätze wurden von 56 auf 42% gesenkt. Für Kapitalerträge werden nur noch pauschal 25% Steuern bezahlt. Das ist so ungefähr die Richtung, die der FDP auch weiter vorschwebt: Oben entlasten, unten belasten. Das ist mit uns nicht zu machen.

**ME: Es heißt immer wieder, dass zu hohe Steuerbelastungen die Unternehmen ins Ausland treiben. Findet diese Steuerflucht tatsächlich statt oder hat sie vor den Steuerreformen 2001 und 2008 in bedeutsamem Umfang stattgefunden?**

Nein, das hat sie nicht. Steuern sind nämlich nur ein Faktor unter vielen. Es ist in der wissenschaftlichen Literatur nahezu unbestritten, dass der Marktzugang, die Infrastruktur und das Ausbildungsniveau vor Ort die Standortwahl weit stärker beeinflussen. Allein wegen einer höheren Steuerbelastung wandert ein Betrieb nicht ins Ausland ab. Umso ärgerlicher ist es, wenn solche Drohungen immer wieder funktionieren. Fakt ist, dass deutsche wie ausländische Investoren den deutschen Wirtschaftsstandort positiv bewerten. Ein wichtiger Grund für den starken Wettbewerbsdruck in der Unternehmensbesteuerung besteht darin, dass multinational integrierte Unternehmen legal Steuerflucht mittels der Verlagerung von Buchgewinnen betreiben können. So können sie gleichzeitig von der guten Infrastruktur und anderen Standortvorteilen in den Hochsteuerländern profitieren sowie von den niedrigen Steuern andernorts. Wir sagen, dem muss Einhalt geboten werden. Die Unternehmenssteuern in Europa müssen harmonisiert werden. Und es muss dringend einen Mindeststeuersatz in der EU geben in Höhe von rund



30%. Nur so kann dem ruinösen Steuerwettbewerb in Europa etwas entgegengesetzt werden.

**ME: Wie ist die Steuerbelastung für Unternehmen in Deutschland im globalen und im EU-weiten Vergleich einzuordnen? Ist Deutschland wirklich unattraktiv für die Unternehmen oder eher schon ein Steuerparadies?**

Mit 15% Körperschaftsteuer liegt Deutschland sowohl im internationalen wie im europäischen Vergleich auf dem untersten Steuerparadies-Niveau. Rechnet man die kommunale Gewerbesteuer hinzu, bewegen wir uns mit rund 29% im Mittelfeld. Deutlich mehr Unternehmenssteuern erheben zum Beispiel die USA mit rund 40% und Japan, Malta, Frankreich und Kanada. Am unteren Ende der Skala finden sich Bulgarien und Zypern mit 10%, gefolgt von Irland mit 12,5%. Irland zeigt, wie der europäische Steuerwettbewerb funktioniert, denn Irland ist die Oase der Briefkastenfirmen, was dort einen Teil des Booms der vergangenen Jahre ausmachte. Für Irland hat sich das zulasten vieler anderer europäischer Länder gerechnet. Obwohl Irland die Unternehmenssteuern laufend senkte, stiegen die Einnahmen, „dank“ der wachsenden Zahl an Briefkastenfirmen.

**ME: Gibt es spezifische Branchen, die aus steuerlichen oder anderen Gründen den Standort Deutschland eher meiden oder verlassen?**

Es gibt Umfragedaten, die zeigen, dass bei der Wahl des Standorts für ein Finanzdienstleistungszentrum der Augenmerk auf steuerlichen Faktoren liegt. Das ist nicht weiter verwunderlich, denn Steueroasen sind häufig auch gleichzeitig Regulierungsoasen. Und wie wir nicht erst seit der Finanzkrise wissen: Die Akteure auf den Finanzmärkten scheuen das Licht. Dahin müssen wir sie aber zerren. In diesem Sinne zerren wir auch an der Bundesregierung, leider aber immer noch mit zu geringem Erfolg.

**ME: Die FDP sowie die Industrie- und Handelskammern fordern die Abschaffung der Gewerbesteuer und zum Ausgleich eine Umgestaltung der Umsatzsteuer. Welche Folgen hätte dieses Szenario für die finanziell klammen Kommunen?**

Das Modell der Wirtschaftsverbände will die Wirtschaft aus der Verantwortung nehmen



*Anhand von Irland lässt sich erkennen, wie der europäische Steuerwettbewerb funktioniert: Irland ist eine Oase für sogenannte Briefkastenfirmen, was einen Teil des irischen Wirtschaftsbooms der vergangenen Jahre ausmachte.*

Foto: Taguelmoust / Collage: nmp

und die kommunalen Steuerausfälle in erster Linie auf die Bürger/innen und Arbeitnehmer/innen verlagern. Der DGB kritisiert, dass das Modell der Wirtschaftsverbände auch zu einer drastischen Umverteilung unter den Kommunen führen würde. „Schlafstädte“ im Umland würden profitieren, während die Kernstädte deutlich verlieren würden. Würde das Modell umgesetzt, stünden noch viel mehr Kommunen als heute am finanziellen Abgrund.

**ME: Gegenüber den Vorstellungen der FDP schlägt der DGB den Ausbau der Gewerbesteuer zu einer Gemeindefinanzsteuer vor. Wie können wir uns dieses Modell vorstellen, und lässt sich die Höhe der Mehreinnahmen abschätzen?**

Bei der Gemeindefinanzsteuer sollen auch die freien Berufe – Ärzte, Wirtschaftsprüfer, Anwälte etc. – in die Gewerbesteuer einbezogen werden. Das ist vernünftig, denn es ist einem Handwerker nicht zu vermitteln, warum

eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft keinen Beitrag zum kommunalen Gemeinwesen leistet. Beide können diese Steuer im Übrigen wiederum bei ihrer Einkommensteuer geltend machen. Der DGB fordert zudem, dass ertragsunabhängige Bestandteile erheblich deutlicher in die Bemessungsgrundlage eingehen müssen. Nur so kann eine Gewinnverlagerung mindestens erschwert werden, und nur so können die kommunalen Finanzen auf dem dringend nötigen höheren Niveau verstetigt werden. Insgesamt führt die Gemeindefinanzsteuer zu rund 11,4 Milliarden Mehreinnahmen bei den Kommunen. Für den Gesamtstaat allerdings sind das nur 3,5 Milliarden mehr, denn – siehe oben – die Steuer wird von der Einkommensteuer wieder abgezogen. Es gibt also für die Selbstständigen keinen Grund zu jammern.

**ME: Vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Hermann Werle.*

# „Nur eine regionalisierte Darstellung der Sozialkürzungen bringt die wahre Lage ans Licht.“

## Interview mit Rudolf Martens vom Paritätischen Gesamtverband

Die Kürzungen im Rahmen der Sparpakete der Bundesregierung werden sich regional sehr ungleich auswirken – zu diesem Ergebnis kommt eine von der Forschungsstelle des Paritätischen Gesamtverbands veröffentlichte Studie. Demnach treffen sie die strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands besonders hart, während die wirtschaftlich starken Gegenden Süddeutschlands am wenigsten leiden. Der „Atlas der Sozialkürzungen“ stellt diese Befunde in Form einer „politischen Kartographie“ dar.



**Dr. Rudolf Martens, Jahrgang 1951, arbeitet seit 1991 im Paritätischen Gesamtverband und leitet die Paritätische Forschungsstelle in Berlin. Arbeitsschwerpunkte: Empirische Sozialforschung, Regionalforschung, Statistik und Modellrechnungen.**

**MieterEcho (ME): Warum bringt Ihrer Meinung nach nur eine „regionalisierte Darstellung“ die wahren Auswirkungen der Sparpakete ans Licht?**

Den größten Anteil im Sparpaket machen die Kürzungen im Sozialbereich aus. Von 2011 bis 2014 sollen bei Hartz IV und beim Heizkostenzuschuss rund 20 Milliarden Euro gekürzt werden. Die Empfänger/innen von Hartz IV oder von Heizkostenzuschüssen sind aber geografisch sehr ungleichmäßig verteilt. In Ostdeutschland leben im Verhältnis zur Bevölkerung die meisten Hartz-IV-Beziehenden. Vergleichbares gilt für Empfänger/innen des Heizkostenzuschusses. Deshalb wirken sich die Sparmaßnahmen regional sehr unterschiedlich aus. Dies darzustellen war das Ziel unserer Studie.

**ME: Wie kommt es, dass einige Sparmaßnahmen solch eine „räumliche Wirkung“ entfalten, andere aber nicht?**

Bei den Maßnahmen muss man unterscheiden zwischen Kürzen und Sparen. Wenn die Kurzarbeit zurückgeht, weil die Arbeitsbedingungen wieder besser werden, wird Geld gespart. Das hat keine räumliche Auswirkung, weil in den Regionen in dem Sinne nichts verloren geht, im Gegensatz beispielsweise zu den Kürzungen bei den Eingliederungsleistungen und dem Elterngeld für Hartz-IV-Beziehende. Überall dort, wo viele Hartz-IV-Beziehende leben, wirken sich die Kürzungen am stärksten aus, und deshalb entfalten sie eine räumliche Wirkung.

**ME: Wie sind Sie bei der Erstellung Ihrer Studie vorgegangen?**

Anhand von öffentlich zugänglichen Statistiken der Bundesagentur für Arbeit, des Statistischen Bundesamts und der Bundesagentur für Bauwesen und Raumordnung sowie einzelner Sonderauswertungen haben wir die Kürzungen für Kreise und größere Städte berechnet. Wir haben berechnet, wie viel pro Einwohner/in im Durchschnitt oder im Vergleich zum Bruttoinlandsprodukt gespart wird. Um die Ergebnisse darzustellen, haben wir die verschiedenen Regionen auf einer Landkarte farblich markiert, je nachdem, wie stark sie von den Sparmaßnahmen betroffen sind. Das nennen wir „politische Kartographie“.

**ME: Was sind die wichtigsten Ergebnisse der Studie?**

Deutschland ist nicht zweigeteilt, Deutschland ist dreigeteilt. In Süddeutschland ist die Situation am günstigsten, d. h. dort wirken sich die

Sozialkürzungen am wenigsten aus. Nordwestdeutschland ist durchmisch, in den altindustriellen Kernen finden sich gewissermaßen „ostdeutsche Verhältnisse“. Hierzu gehören beispielsweise das Ruhrgebiet, Teile des Saarlands und Bremen mit Bremerhaven. Ostdeutschland muss fast flächendeckend hohe bis höchste Sozialkürzungen ertragen. Beispielsweise betragen in Eichstätt in Oberbayern die durchschnittlichen Kürzungen pro Einwohner/in 8 Euro pro Jahr. Im Landkreis Uecker-Randow in Mecklenburg-Vorpommern sind es dagegen 107 Euro. Auch Berlin weist mit 96 Euro einen hohen Wert auf, und manche westdeutschen Städte wie Duisburg, Pirmasens, Lübeck oder Offenbach zeigen immerhin Werte zwischen 70 und 80 Euro.

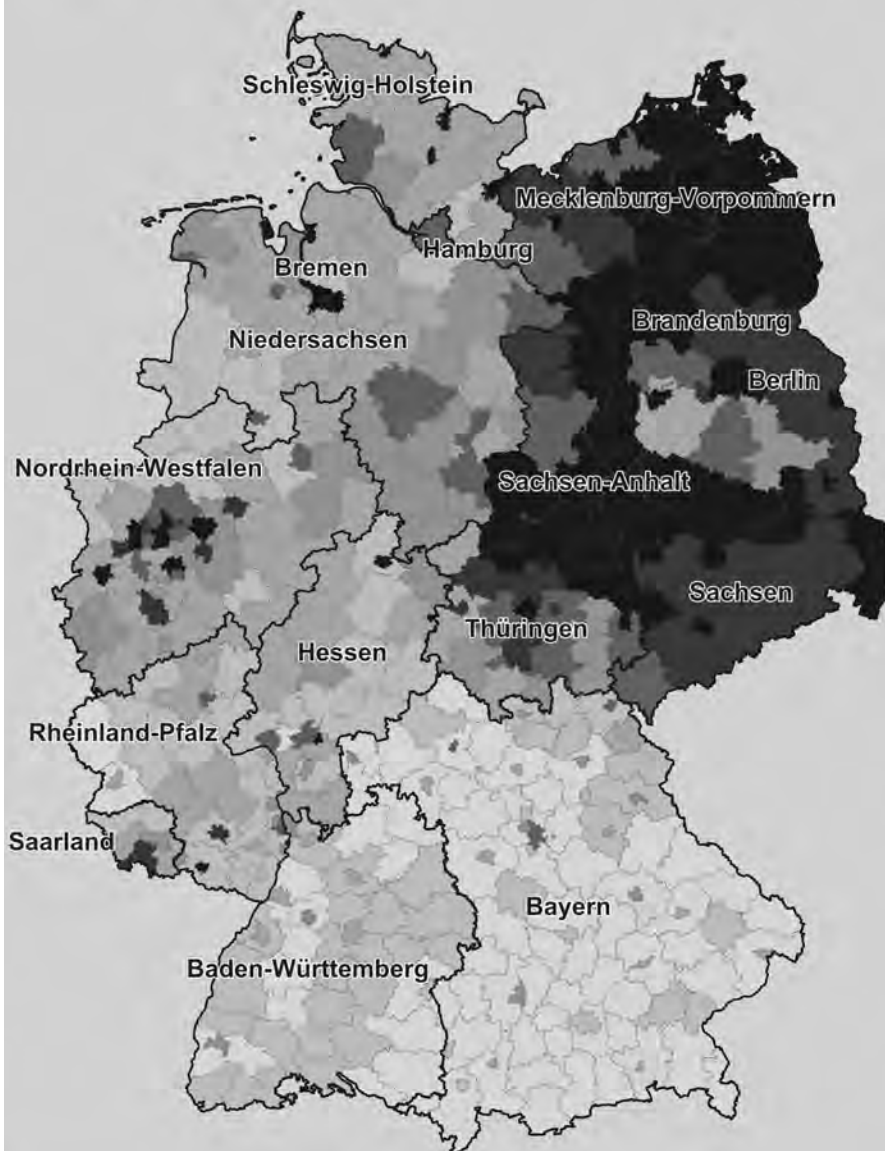
**ME: Was war für Sie der überraschendste Befund?**

Dass die Kürzungen etwa der Dichte der Hartz-IV-Beziehenden entsprechen, war klar. Aber dass das Zusammenspiel der unterschiedlichen Kürzungen bei den Förderleistungen, beim Übergangsgeld und beim Elterngeld im Bereich von Hartz IV sowie beim Heizkostenzuschuss solch extreme Zahlen hervorbringt, war selbst für mich überraschend.

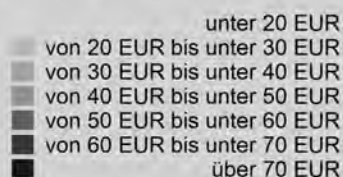
**ME: Welche Auswirkungen hat das auf die Strukturentwicklung und Finanzlage der verschiedenen Kommunen?**

Kurz gesagt, in den Landkreisen und Städten, denen es wirtschaftlich nicht gut geht, wird am meisten gekürzt. Das trifft fast flächendeckend Ostdeutschland, aber auch viele Kreise und Städte in Westdeutschland, beispielsweise das Ruhrgebiet. Die Gefahr besteht, dass sich dort neue wirtschaftliche Abwärtsspiralen bilden.

## Sozialkürzungen\* der Bundesregierung 2011 - 2014



**Kürzungsbeträge insgesamt pro Einwohner  
Stadt-/Landkreise Jahresdurchschnitte 2011-2014**



© Dr. Rudolf Martens  
Paritätische Forschungsstelle  
Berlin, Sachstand: 31. Juli 2010  
Datenquelle: Sonderauswertung Daten  
der Bundesagentur für Arbeit,  
Statistische Ämter des Bundes und der  
Länder, Bremer Institut für Arbeitsmarkt-  
forschung und Jugendberufshilfe (BIJ)  
sowie eigene Berechnungen

\* Sozialkürzungen im "Sparpaket" 2011-  
2014 und im Wohngeld ab 2011

### ME: Waren diese Ergebnisse für die Verantwortlichen des Sparpaketes absehbar?

Ja, die Bundesregierung arbeitet mit den gleichen Daten wie wir. Allerdings hat sie sich nie für die regionalen Auswirkungen interessiert, dafür, wo ihre Kürzungen am stärksten oder am schwächsten zuschlagen. Wie hätten wohl die neuen Bundesländer reagiert, wenn von Anfang an klar gewesen wäre, dass sie im Verhältnis zum Bevölkerungsanteil die Hauptlast der Sozialkürzungen tragen müssen?

### ME: Welche Aspekte Ihrer Studie sind aus der Perspektive von Mieter/innen besonders relevant?

Vor allem durch den Wegfall des Heizkostenzuschusses sind Mieter/innen regional sehr unterschiedlich betroffen. Wir erleben gerade einen der härtesten Kälteeinbrüche der letzten Jahrzehnte, sagen die Meteorologen. In Ostdeutschland und auch in Berlin wären viele Mieter/innen dankbar, wenn sie auch 2011 einen Heizkostenzuschuss bekommen könnten. Nicht zu vergessen: In Ostdeutschland muss ein Drittel der Beschäftigten von einem Niedriglohn leben. Dazu kommt, dass es meiner Meinung nach beim Wohngeld eine riesige Dunkelziffer geben muss. Viele, die Anspruch auf Wohngeld haben, stellen keinen Antrag.

### ME: Welche Forderungen erhebt Ihr Verband angesichts dieser Situation?

Der Bundestag hat das Sparpaket kürzlich verabschiedet, und voraussichtlich wird es in dieser Legislaturperiode nicht geändert. Derzeit ist die Höhe des Regelsatzes für Hartz-IV-Beziehende und Grundsicherungsempfänger/innen noch nicht endgültig beschlossene Sache. Der Regelsatz muss kräftig angehoben werden, um wenigstens einen Teil der beschlossenen Sozialkürzungen abzumildern.

### ME: Vielen Dank für das Gespräch.

*Das Interview führte Philipp Mattern.*

### Weitere Infos:

Der „Atlas der Sozialkürzungen“ kann im Internet eingesehen werden unter:  
[www.forschung.paritaet.org](http://www.forschung.paritaet.org)

# „Water makes money“ – der Film zum Volksbegehren

Tobias Höpner

## In den trüben Gewässern von Veolia & Co.

1999 wurden die Berliner Wasserbetriebe teilprivatisiert. 49,9% der Geschäftsanteile wurden an RWE Aqua und Veolia Water verkauft, das Geschäft war noch vom schwarz-roten Senat eingefädelt worden. Doch auch der rot-rote Senat gab sich alle Mühe, die Privatisierungsverträge und die darin vereinbarten Gewinngarantien geheim zu halten.



Jean-Luc Touly war 30 Jahre lang leitender Angestellter bei dem privaten Wasserunternehmen Veolia und veröffentlichte, nachdem er gekündigt wurde, ein Buch über seine Erfahrungen bei dem Konzern.

Er setzt sich in verschiedenen Initiativen dafür ein, dass Wasser als öffentliches Gut anerkannt wird.

Foto: [www.watermakesmoney.com](http://www.watermakesmoney.com)

In Frankreich begann die Privatisierung städtischer Wasserbetriebe einige Jahre früher als in Deutschland. Zwei der größten privaten Wasserunternehmen kommen daher aus Frankreich: Veolia Water und Suez Environment. Im Dokumentarfilm „Water makes money“ geht es um diese beiden Unternehmen und die Folgen der Wasserprivatisierung.

Die aus Hamburg stammenden Regisseure Herdolor Lorenz und Leslie Franke sind dabei auf ein Geflecht aus steigenden Wasserpreisen, enormer Gewinnabschöpfung, Entlassung von Beschäftigten, Reduzierung der Investitionen, falschen Wasserrechnungen und bestochenen Politikern gestoßen. Kein Wunder, dass es in Frankreich eine große Gegenbewegung gibt: In vielen Kommunen ist mittlerweile die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe ein Thema.

### „Wasserverbraucher als Milchkühe“

Lorenz und Franke können überzeugend in die Geschäftspraktiken der Wasserkonzerne Einblick geben, weil sie einen Kronzeugen vor die Kamera bekommen haben: Jean-Luc Touly war rund 30 Jahre lang leitender Angestellter bei Veolia, bis er die Nase voll hatte und ein Buch über seine Erfahrungen veröffentlichte mit dem Titel „Das Wasser der multinationalen Konzerne – die schockierende Wahrheit“\*. Daraufhin wurde er entlassen und engagiert sich seitdem in verschiedenen Initiativen dafür, dass Wasser als öffentliches Gut gilt.

Touly berichtet im Film von verschiedenen betriebswirtschaftlichen Tricks, mit denen die

\* Französischer Originaltitel: „L'eau des multinationales – Les vérités inavouables“

privaten Wasserunternehmen ihre Gewinne maximieren und dabei „aus Wasserverbrauchern Milchkühe“ machen. „Als leitender Angestellter bei Veolia wurde mir über Jahrzehnte klar, was für ein Betrug das System der Public-Private-Partnerships ist, besonders im Abrechnungs- und Finanzsektor. Das hat natürlich Auswirkungen auf den Wasserpreis. Allein in den letzten 10 Jahren ist der Wasserpreis in Paris um mehr als 103% gestiegen.“ Einerseits würden die Leistungen der Betriebe künstlich hoch gerechnet, um höhere Wasserpreise zu rechtfertigen, andererseits der komplette Kaufpreis auf die Konsumenten abgewälzt. So seien die Gewinne geradezu astronomisch hoch. „Und dank des dadurch angehäuften Gelds gelang es diesen Firmen, sich

### VOLKSENTSCHEID

Am 13. Februar sind in Berlin alle Wahlberechtigten aufgerufen, über den Volksentscheid „Schluss mit Geheimverträgen – wir Berliner wollen unser Wasser zurück“ zu entscheiden. Dabei geht es nicht nur um die Forderung der Offenlegung der Verträge der Berliner Wasserprivatisierung, denn dem ist der Berliner Senat mittlerweile nachgekommen. Die Initiative „Berliner Wassertisch“ fordert darüber hinaus auch eine gesetzliche Festlegung, dass alle unveröffentlichten Vertragsteile und Nebenabsprachen automatisch unwirksam werden. In einem nächsten Schritt sollen die vertraglich gesicherten Gewinngarantien vor Gericht angefochten werden. Die Initiative erhofft sich davon, dass die Privatisierungsverträge als unrechtmäßig und daher ungültig beurteilt werden. Dann wäre der Weg wäre frei für eine kostengünstige Rekommunalisierung.



*Der Dokumentarfilm „Water makes money“ zeigt die negativen Folgen der Privatisierung der kommunalen französischen Wasserbetriebe, z. B. die Vernachlässigung des Leitungs- und Kanalnetzes, wodurch immer mehr Trinkwasser im Erdreich verloren geht und die Wasserqualität nachlässt.*

Foto: [www.watermakesmoney.com](http://www.watermakesmoney.com) / Abwasserwerk des Wasserkonzerns Veolia in Brüssel

nach und nach auszubreiten. Den Anfang machte der Geschäftsbereich Wasser, dann kam Abwasser hinzu, dann Abfallentsorgung, Transport, Heizung. Ende der 80er Jahre haben sie sich dann in die Branchen Zeitungen, Fernsehen, Musik und bei Schulspeisungen und Krankenhäusern eingekauft.“ So sind aus Wasserunternehmen riesige Mischkonzerne geworden. Veolia war beispielsweise vor einigen Jahren noch Eigentümer von Universal Music und führt in Deutschland das größte private Eisenbahnunternehmen, das neben dem InterConnex auch kleine Regionalbetriebe wie die Schöneicher-Rüdersdorfer Straßenbahnen aufgekauft hat.

### **Ticket zur Selbstbedienung**

Dramatische Folgen stellt „Water makes money“ für die städtische Infrastruktur fest. In vielen französischen Kommunen wurde nach der Privatisierung das Leitungs- und Kanalnetz vernachlässigt, da Reparaturen die Gewinne schmälern. Immer größere Mengen an Trinkwasser gingen im Erdreich verloren, während die Wasserqualität nachließ. Zudem wurden

keine Trinkwasserschutzgebiete geschaffen, denn es ist leichter und billiger, das Wasser mit Chlor zu versetzen.

Nicht wirklich überraschend, aber dennoch erschreckend ist das Maß an Korruption, das in Frankreich im Rahmen der Privatisierung von Wasserbetrieben offenkundig wurde. Bürgermeister, Abgeordnete und Betriebsräte wurden geschmiert und bestochen, um Privatisierungsbeschlüsse in die Wege zu leiten. Doch selbst wo dies herauskam und gerichtlich festgestellt wurde, wurde die Privatisierung dadurch nicht nachträglich hinfällig. Der frühere Bürgermeister von Grenoble, Alain Carignon, wanderte für seine Bestechlichkeit und andere Machenschaften sogar ins Gefängnis – er hatte es bis dahin zum Minister unter Jacques Chirac gebracht. Heute ist er im Umfeld seines alten Friends, dem heutigen Präsidenten Nicolas Sarkozy, wieder politisch aktiv. Die Bürger/innen von Grenoble bekamen dennoch ihr Wasser zurück: Der private Betreiber, Suez, hatte betrügerisch überhöhte Wasserrechnungen erstellt, sodass die Privatisierung von höherer Stelle rückgängig gemacht wurde.

### **Erfolgte Rekommunalisierungen**

Einen hoffnungsvollen Ausblick gibt „Water makes money“, indem eine Reihe von Initiativen in Frankreich und Deutschland zu Wort kommen, die gegen die Privatisierung des Wassers mobil machen. So gab in Stuttgart ein Bürgerentscheid den Ausschlag dafür, dass der Gemeinderat im Sommer 2010 die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe beschloss. In Paris wurde die Rückübertragung des Wassers bereits ein Jahr zuvor gefeiert. Doch hier waren schlicht und einfach die langjährigen Privatisierungsverträge ausgelaufen. Viele französische Kommunen stehen zurzeit vor der Frage, ob sie nach 25 oder 30 Jahren Vertragslaufzeit erneut an private Betreiber ausschreiben oder selbst wieder das Ruder übernehmen sollen. Bleibt zu hoffen, dass die Berliner Bürger/innen nicht bis 2019 warten müssen, um die Rekommunalisierung zu erleben

**Water makes money – Wie private Konzerne aus Wasser Geld machen**

**Leslie Franke und Herdolor Lorenz, Deutschland 2010, 90 Minuten**

[www.watermakesmoney.com](http://www.watermakesmoney.com)

# Gute Vorsätze *Benedict Ugarte Chacón*

## Kurz vor ihrem absehbaren Ende versucht die rot-rote Koalition, mit dem Thema „Rekommunalisierung“ zu punkten

Rechtzeitig zum anstehenden Wahlkampf und unter dem Druck eines Volksentscheids entwickelt die rot-rote Koalition eine Idee nach der anderen für potenzielle Rekommunalisierungen. Sie überlegt ernsthaft, die teilprivatisierten Wasserbetriebe wenigstens teilweise zurückzukaufen, und Wirtschaftssenator Harald Wolf (Die Linke) denkt laut über ein „Bürger-Stadtwerk“ nach, bei dem Bürgerbeteiligung und Preisstabilität gesichert werden sollen. Seit 2002 hätte die Koalition Zeit gehabt, solche Ideen zu entwickeln. Tatsächlich bügelte sie bislang alle Bestrebungen nach Rekommunalisierung mit dem Verweis auf den klammen Landeshaushalt ab.

Dass sich SPD und Die Linke überhaupt auf eine Diskussion zu möglichen Rekommunalisierungen einlassen, liegt nicht zuletzt am unerwartet hohen Druck, den die Bürgerinitiative „Berliner Wassertisch“ mit ihrem Volksbegehren zur Offenlegung der Geheimverträge zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe entfalten konnte. Anfangs hatten Vertreter der Regierungskoalition den Initiator/innen öffentlich vorgehalten, sie würden mit einem Thema hausieren gehen, das außer ihnen niemanden interessiere. Nachfolgend interessierte das Thema Die Linke dann doch immerhin so stark, dass die Berliner Partei-

spitze versuchte, ihre Basis vom Unterschreiben abzuhalten, und den Bezirksgeschäftsstellen verbot, Informationsmaterial zum Volksbegehren auszulegen. Nun, da der Wind sich gedreht hat, erklärt der Landesvorstand der Partei plötzlich, er betrachte „die Unterstützer des Volksbegehrens als Verbündete, deren Forderungen unsere Verhandlungsposition stärken“. Ähnlich heuchlerisch heißt es in einem Landesparteitagsbeschluss vom 27. November 2010 zur mittlerweile erfolgten Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge: „Der Landesparteitag hält fest, dass es ohne den Druck des Volksbegehrens des Wasser-

tischs ‚Schluss mit Geheimverträgen – Wir Berliner wollen unser Wasser zurück‘ und die von den Initiator/innen gesammelten über eine Viertelmillion Unterschriften und ohne die Vorveröffentlichung der Verträge im Internet nicht bereits jetzt zu dieser Offenlegung gekommen wäre. Wir freuen uns über diesen gemeinsamen Erfolg und beglückwünschen die Initiator/innen des Volksbegehrens.“ Nun möge, so heißt es in diesem Beschluss weiter, die Fraktion mit dem Wassertisch „offene Gespräche“ darüber führen, wie sich „ein Volksentscheid angesichts der De-facto-Erfüllung des Ziels des Volksbegehrens vermeiden



*Hat die rot-rote Regierung plötzlich ein wirkliches Interesse an der Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe? Oder sind die aktuellen Überlegungen, die teilprivatisierten Wasserbetriebe zurückzukaufen, auf den Druck des erfolgreichen Volksbegehrens und der ins Haus stehenden Wahlen zurückzuführen?* Foto: [www.watermakesmoney.com](http://www.watermakesmoney.com)

lässt“. Dumm nur, dass bei der Partei Die Linke weder die Fraktion noch die Mitglieder des Senats ihre eigene Parteibasis ernst nehmen. SchöneinTag vor den „offenen Gesprächen“ mit der Bürgerinitiative hatte der Senat via Landespressedienst seine Argumentation für den am 13. Februar 2011 anstehenden Volksentscheid öffentlich gemacht. Damit waren jegliche Verhandlungen vorweggenommen und die Bürgerinitiative düpiert.

### Rekommunalisierung nicht als „Selbstzweck“

Auch die SPD, die an allen Privatisierungen der letzten 20 Jahre beteiligt war, gibt sich unter dem Druck des erfolgreichen Volksbegehrens plötzlich rekommunalisierungsfreundlich. So betonte ihr Vorsitzender Michael Müller auf dem Landesparteitag am 13. November 2010, dass der Wassertisch einen „Riesenerfolg“ für sich verbuchen könne. Und es sei überdies ein Erfolg der rot-roten Regierung, dass durch das im vergangenen Sommer verabschiedete Informationsfreiheitsgesetz die Verträge zur Teilprivatisierung vom Senat öffentlich zugänglich gemacht worden seien. Bei dieser Darstellung vergaß Müller allerdings zu erwähnen, dass besagtes Informationsfreiheitsgesetz nur durch den Druck vom Wassertisch und von Bündnis 90/Die Grünen zustande gekommen ist und Rot-Rot allein sicher nicht auf diese Idee gekommen wäre (siehe MieterEcho Nr. 341/Juli 2010). Und trotz allem Reden über Rekommunalisierung machte Müller klar, dass bei der SPD kein wirklicher „Mentalitätswechsel“ stattgefunden hat. Rekommunalisierung sei „kein Selbstzweck“, so Müller, denn: „Alles muss sich rechnen.“

### Investorenfreundlicher Rückkauf

Die Regierungskoalition weicht also neuerdings zumindest verbal von ihrer Politik der letzten Jahre ab. Immerhin geht die bislang größte Privatisierung von landeseigenen Wohnungen, nämlich die der GSW, auf das Konto von Rot-Rot. Ebenso wurde von der rot-roten Koalition mit dem Sparkassengesetz von 2005 ein bundesweiter Präzedenzfall geschaffen, auf den sich klamme Kommunen, die ihre Sparkasse privatisieren wollen, seitdem berufen können. Nun deutet sich nach acht Jahren Stillstand zaghaft an, dass der Wirtschaftsminister seine Meinung ändern könnte. So gab Harald Wolf Mitte Dezember bekannt, dass möglicherweise Anfang 2011 Gespräche mit

RWE stattfinden, bei denen der Rückkauf der Anteile von RWE an den Berliner Wasserbetrieben durch das Land Berlin ein Thema sein könnte. Die Anteile von RWE liegen bei 24,95%. Veolia, der andere private „Partner“, hält ebenfalls 24,95%. Allerdings hat Veolia bislang noch keine Bereitschaft signalisiert, sich von dem einträglichen Investment in Berlin zu trennen. Mit dem Rückkauf der RWE-Anteile wäre neben der Veröffentlichung der skandalösen Geheimverträge ein weiterer kleiner Schritt getan. Aber noch ist völlig unklar, ob das Geschäft zustande kommt und zu welchem Preis. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Art der Rekommunalisierung zumindest für die Privaten rechnet. Unwahrscheinlich ist hingegen, dass nach einem Rückkauf in absehbarer Zeit die Wasserpreise sinken. Denn wie soll der Kauf finanziert werden, wenn nicht über die Zahlungen der Verbraucher? Der Wassertisch kritisiert bei diesem Vorgehen des Senators zu Recht, dass es hier nicht um eine bürgernahe, sondern um eine investorenfreundliche Rekommunalisierung geht.

### „Bürger-Stadtwerk“ als Absichtserklärung

Auch an anderer Stelle gibt sich der Wirtschaftssenator plötzlich als Macher. Er will ein „Bürger-Stadtwerk“ initiieren, das als „integriertes kommunales Energieunternehmen“ fungieren soll. Allerdings existiert das „Bürger-Stadtwerk“ nur als Absichtserklärung. Anfang November 2010 unterzeichneten die landeseigene BSR, die Berliner Wasserbetriebe und die Berliner Energieagentur (eine Public-Private-Partnership aus Vattenfall, Gasag, KfW-Bankengruppe und Land Berlin) unter Schirmherrschaft von Wolf eine Vereinbarung zur Gründung einer „Entwicklungs-Plattform Berlin Energie“. Nach dieser Vereinbarung soll ein Energieunternehmen geschaffen werden, welches „die Grundidee der alten Stadtwerke mit einem auf Klimaschutz ausgerichteten Dienstleistungsgedanken markt- und zukunftsorientiert in Kooperation mit interessierten Partnern neu interpretiert und unter Ausschöpfung alternativer Energie-Eigenerzeugungsmöglichkeiten realisiert“. Zudem soll an der „Erlangung einer Verfügung des Landes Berlin über die Energienetze“ gearbeitet werden. Was sich in solcherlei Erklärungen etwas verquast liest, ist ein einfacher Gedanke: Die an der Entwicklungs-Plattform beteiligten Un-

ternehmen produzieren über eigene Anlagen ohnehin schon Strom und Wärme. Laut Wolf können sie mit den vorhandenen Kapazitäten 300.000 Haushalte mit Strom und 50.000 Haushalte mit Wärme versorgen. Nun gehe es darum, diese Kapazitäten zu bündeln und auszubauen. Im Vergleich zum Anbieter Vattenfall, der nach eigenen Angaben 1,6 Millionen Haushalte mit Strom und 620.000 Haushalte mit Wärme versorgt, wären die neu zu schaffenden Stadtwerke eine recht überschaubare Größe. Weitere Unternehmen, die den Wunsch verspürten, sich an dieser „Partnerschaft“ zu beteiligen, seien zur Mitarbeit eingeladen, so die Initiatoren. Überdies soll das angestrebte Unternehmen offen sein für „Bürgerbeteiligung“. Damit meint Wolf jedoch keine demokratische Einflussnahme, sondern die finanzielle Beteiligung der Bürger/innen über „Genossenschaften oder projektbezogene Bürgerinvestitionen“. Ob aus dieser Absichtserklärung tatsächlich einmal ein kommunaler Energieanbieter wird, steht zurzeit noch in den Sternen. Selbst der Wolf ansonsten treu ergebene Parteivorsitzende Klaus Lederer gab sich auf dem letzten Parteitag eher pessimistisch und sprach von einem langen und harten Kampf, der bevor stehe – insbesondere weil mit Berlin Energie zwar die Verfügung des Landes Berlin über die Energienetze angestrebt wird, die Finanzierung dieses Vorhabens aber noch nicht gesichert scheint und von verschiedener Seite skeptisch beurteilt wird. Für Wolf hingegen ist die Finanzierung „nicht das eigentliche Problem“. Im Berliner Tagesspiegel äußerte er eine Idee, auf die die Koalition bezüglich eines möglichen Rückkaufs von Anteilen an den Berliner Wasserbetrieben auch schon vor Jahren hätte kommen können: Finanziert werden könnte der Netzerwerb mit Kommunalkrediten. „Die erzielbaren Renditen liegen deutlich über dem, was an Zinsen aus Kommunalkrediten bedient werden muss.“ Das heißt aber auch, dass der Kaufpreis über die Verbraucher finanziert wird.

Bei allen hehren Absichtserklärungen bleibt das Gefühl, dass sie hauptsächlich dem anstehenden Wahlkampf geschuldet sind. Eine ernsthafte Rekommunalisierungspolitik hätte im Jahr 2002 in Angriff genommen werden müssen. Dazu sah sich Rot-Rot nicht in der Lage und verwies allzu oft auf „Sachzwänge“ oder „Restriktionen des Handlungsrahmens“. Was Rekommunalisierung angeht, so waren die bisherigen acht rot-roten Jahre acht verlorene Jahre.

# Aus alten Zeiten Christian Linde

## Bauprojekte aus den 80er Jahren treiben die Berliner Arbeiterwohlfahrt in die Insolvenz

**Der Berliner Landesverband der Arbeiterwohlfahrt ist nicht mehr zahlungsfähig. Nachdem er in den 80er Jahren ohne Eigenkapital Pflegeheime errichtete, droht nun eine drückende Zinslast. Während die Beschäftigten im Rahmen eines „Sanierungsvertrags“ seit Jahren Gehaltseinbußen in Kauf nehmen, blickt der Sozialkonzern nach dem Rückzug der größten Gläubigerin, der Berlin Hyp, in eine völlig ungewisse Zukunft.**



*Vier Seniorenpflegeheime aus den 80er Jahren werden der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Berlin zum Verhängnis. Der ursprünglich günstige Kreditvertrag zur Finanzierung der Pflegeheime lief 2005 aus und die nun von der Bank geforderte höhere Tilgungsrate kann von der AWO nicht geleistet werden.* Foto: nmp

Die Berliner Arbeiterwohlfahrt (AWO) befindet sich in einer ungewohnten Rolle. Der Sozialverband, der unter anderem Beratung für überschuldete Personen anbietet, ist nun selbst in finanziellen Schwierigkeiten. Der Landesverband beantragte im November beim Amtsgericht Charlottenburg die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Presseberichten zufolge lasten auf der Organisation Schulden in Höhe von 30 Millionen Euro. „Wir sind nicht jetzt in Schwierigkeiten geraten, in den Schwierigkeiten stecken wir schon lange“, so der AWO-Landesgeschäftsführer Hans-Wilhelm Pollmann in einer schriftlichen Stellungnahme.

„Ihnen dürfte bekannt sein, das wir seit Jahren nach einer Lösung für die Kreditverbindlichkeiten suchen, die auf Immobilien lasten. Diese Projekte sind nur unter den politischen Verhältnissen im alten West-Berlin zu verste-

hen. Inzwischen jedoch machen diese Darlehenslasten einen wirtschaftlichen Betrieb unserer Einrichtungen fast unmöglich.“

### Überhöhte Baukosten

Die AWO und ihre Tochterunternehmen Ida-Wolff-Geriatriezentrum Neukölln gGmbH und Seniorenwohnheim gGmbH betreiben vier Seniorenpflegeheime. Diese wurden in den 80er Jahren zu völlig überhöhten Baukosten errichtet und ausschließlich fremdfinanziert. Nun heißt es: „Die daraus resultierende Annuität war von den Gesellschaften unter den aktuellen Finanzmarktgegebenheiten nicht mehr realistisch zu bedienen.“ Denn der günstige Kreditvertrag, der mit lediglich 1% jährlich getilgt werden musste, lief bereits 2005 aus. Danach habe die Bank eine höhere Tilgung gefordert, welche die AWO nicht leisten konnte. Hinzu komme, dass aufgrund der hohen

finanziellen Belastungen notwendige Modernisierungen und Instandhaltungen bei den Immobilien ausblieben.

Von der Insolvenz betroffen sind auch zwei Beratungsangebote für Migrant/innen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die aber bislang noch alle angebotenen Leistungen erfüllen. „Über deren Zukunft ist unseres Erachtens im weiteren Verfahren zwischen Zuwendungsgeber und Insolvenzverwaltung zu entscheiden“, prognostizierte der Bezirkssozialstadtrat Knut Mildner-Spindler (Die Linke). Nicht betroffen seien die Bezirksorganisationen und weitere Einrichtungen der Tochterunternehmen in den Bereichen Pflege, Behinderte und Kinder. „Sowohl die Kreisverbände als auch die Tochtergesellschaften haben keine wesentlichen wirtschaftlichen Beziehungen zum AWO-Landesverband und sind sowohl organisatorisch als auch finanziell gut aufgestellt“, so Mildner-Spindler.

### Sanierungsplan erfolglos

Bis zuletzt hatte die AWO gehofft, den Verband und die Unternehmen durch einen Sanierungsplan wirtschaftlich auf sichere Beine stellen zu können. Ohne Erfolg. Der Hauptgläubiger, die Berlin Hyp, eine Tochter der Landesbank Berlin, ist nach jahrelangen Verhandlungen abrupt abgesprungen. Dabei hatte die Bank die Bemühungen der letzten Jahre durch Stundung von Zins- und Tilgungsleistungen unterstützt. Im Gegenzug verzichteten sämtliche Beschäftigte der AWO im Rahmen eines Sanierungstarifvertrags bereits seit 2004 auf 5% ihres Gehalts sowie auf Urlaubs- und Weihnachtsgeldzahlungen. Beobachter führen den kurzfristigen Rückzug der Berlin Hyp auf eine bankinterne Entscheidung zur Bilanzbereinigung zurück.

Nichtsdestotrotz sollen nach Angaben des Insolvenzverwalters Joachim Voigt-Salus sämtliche Einrichtungen der AWO trotz des laufenden Verfahrens weiterbetrieben werden. „Die Löhne sind über das Insolvenzgeld sicher und können mit Zustimmung der Agentur für Arbeit zu den Fälligkeitszeitpunkten durch ein Darlehen gezahlt werden“, versicherte Voigt-Salus. Betroffen sind rund 1.000 Mitarbeiter/innen. Voigt-Salus zufolge sei zwar unklar, in welcher Form der Sozialkonzern weiter bestehen wird, aber mithilfe des Insolvenzverfahrens werde es gelingen, die Einrichtungen zu stabilisieren und zu sanieren. Ob allerdings die AWO auf Dauer Trägerin dieser Einrichtungen bleiben werde, könne er noch nicht abschätzen.



# Unsoziale Stadterneuerung in Friedrichshain

Jutta Blume

## Hauseigentümer missachtet seit Jahren Förderverträge

**Weil der Hauseigentümer das Belegungsrecht des Bezirks ignoriert, droht einem Hausprojekt der Verlust einer Wohnung. Auch in weiteren Fällen liegen Verstöße gegen Förderverträge in den Programmen Soziale Stadterneuerung und Sozialer Wohnungsbau vor. Bezirk und Senat wollen verstärkt dagegen vorgehen.**

Eine WG-geeignete 6-Zimmer-Wohnung in Friedrichshain, mit Zentralheizung und Balkon für 4,85 Euro/qm nettokalt, allerdings nur mit WBS – das Wohnungsangebot der Unternehmensgruppe Padovicz im Dezember 2010 ist keineswegs die Regel. Zwar liegt der Mietpreis etwas über dem entsprechenden mittleren Mietspiegelwert, aber bei Neuvermietungen werden in Friedrichshain oft 8 bis 9 Euro/qm verlangt. Interessierte, die die oben genannte Wohnung bisher besichtigen wollten, erfuhren vor Ort von dem entscheidenden Haken: Die angebotene Wohnung in der Scharnweberstraße 29 befindet sich in einem Hausprojekt und war am 7. Oktober unter Protest von Hausbewohner/innen und Anwohner/innen geräumt worden. Der Hauseigentümer Gijora Padovicz ist nicht berechtigt, für die Woh-

nungen in diesem Haus selbst Mieter/innen auszuwählen, denn das Belegungsrecht für die Wohnungen liegt beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Belegungsrecht, eine festgesetzte Mietobergrenze sowie die ausschließliche Vermietung an WBS-Inhaber/innen waren die Bedingungen dafür, dass der Eigentümer für die Sanierung Mittel aus dem Programm Soziale Stadterneuerung erhielt. Ein Fördervertrag mit der Investitionsbank Berlin (IBB) regelt die einzelnen Auflagen. Würde es zu einem Mietvertragsabschluss für die Wohnung kommen, läge ein Verstoß gegen den Fördervertrag vor.

„Wir haben vier Mieter für die Wohnung benannt“, berichtet Christa Haverbeck von der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirks, „aber die Hausverwaltung hat uns gesagt, sie

wolle die Wohnung aus Sicherheitsgründen noch gar nicht weitervermieten.“ Dass die Wohnung gleichzeitig im Internet angeboten wird, ist der Sanierungsverwaltungsstelle nicht entgangen. „Wir haben einen Brief an die Förderbank vorbereitet, mit der Bitte tätig zu werden“, so Haverbeck. Die IBB muss demnach zunächst die Einhaltung des Fördervertrags anmahnen. Auf telefonische Nachfrage erklärte eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung am 9. Dezember 2010, Wohnungen in der Scharnweberstraße seien nicht im Angebot, obwohl die Wohnung zum Zeitpunkt des Anrufs noch auf der Website des Unternehmens stand.

Den Bewohner/innen zufolge gibt es keine neuen Mieter/innen für die Scharnweberstraße 29. „Die meisten Interessenten gehen wieder, wenn sie erfahren, dass es sich um eine geräumte Wohnung in einem Hausprojekt handelt“, erzählt der Mieter Tim Zülch. Bei Besichtigungsterminen wurden die Wohnungssuchenden über die Situation im Haus informiert.

### Wohnungen gekündigt

Auch um andere Mietverträge im Gebäude gibt es Streit. „Die Hausverwaltung lehnt neue Mieter, egal ob als Haupt- oder Untermieter, immer ohne Begründung ab“, berichtet Zülch. In einem Fall versuchte der neue Mieter, den Vertrag vor Gericht einzuklagen. Der Klage wurde zwar stattgegeben, aber da das Verfahren zwei Jahre dauerte, hatte der Mietinteressent bei der Urteilsverkündung längst andere Pläne.

Haverbeck erklärt, die Belegung der Wohnungen im Haus nicht prüfen zu können, da die Hausverwaltung immer wieder die Liste der Erstmieter nach Fördervertragsabschluss vorlege. „Für andere geförderte Häuser haben wir konkrete Ordnungsmaßnahmenverträge.“ Diese regeln, wie das im Fördervertrag festgeschriebene Belegungsrecht des Bezirks umge-



Erster Besichtigungstermin der geräumten Wohnungen in der Scharnweberstraße 29 am 20. Oktober 2010.

Foto: Björn Kietzmann

setzt werden soll. Den entsprechenden Vertragsentwurf für die Scharnweberstraße 29 hat der Eigentümer Padovicz jedoch nie unterschrieben. Demnach hätte der Hausverein dem Bezirk die Nachmieter/innen vorschlagen und der Bezirk dies nach Prüfung an den Hauseigentümer weitergeben sollen.

Wegen eines Streits über angebliche Mietschulden lehnte Padovicz den Vertrag ab, als der Fördervertrag mit der IBB längst geschlossen war. Seine mündlichen Zusagen, die er am Runden Tisch mit den Hausbewohner/innen machte, waren schnell vergessen. Dort hatte Padovicz zugesichert, die bestehende Wohnform für den Bindungszeitraum bis 2029 zu erhalten. Doch schon zwei Monate nach der Sanierung folgten Kündigungen. Als Begründungen wurden Kontakte zur Hausbesetzerzene sowie illegale Einbauten und Untervermietungen angeführt. Die meisten Kündigungen wurden sowohl vom Amts- als auch vom Landgericht abgewiesen; einzig für die Wohnung im ersten Stock erhielt der Eigentümer Recht, obwohl die Sachlage nicht anders war. Zurzeit klagt der Eigentümer auf Herausgabe des Erdgeschosses, in dem sich der „Schenkladen“ befindet, ein Raum, in dem nicht mehr gebrauchte Dinge kostenlos abgeholt werden dürfen und der der Nachbarschaft als Treffpunkt zur Verfügung steht. Sowohl der Eigentümer als auch der Richter am Amtsgericht sahen hierin eine gewerbliche Nutzung. „Wir sehen die Räume als unser verlängertes Wohnzimmer an“, sagt Tim Zülch.

## Verstöße gegen Förderrichtlinien

Nicht nur für die Scharnweberstraße 29 hat der Hauseigentümer Padovicz mit seinen verschiedenen Unternehmen eine öffentliche Förderung aus dem Programm Soziale Stadterneuerung bekommen. Die Mieter/innen vermuten, dass Padovicz zeitweise um die 200 Häuser im Bezirk gehörten, für ein gutes Viertel davon soll er Mittel aus der Sozialen Stadterneuerung bekommen haben. Ob es in weiteren Häusern der Unternehmensgruppe Padovicz zu Verstößen gegen die Förderverträge gekommen ist, lässt sich aus datenschutzrechtlichen Gründen kaum ermitteln. Insgesamt hat die Sanierungsverwaltungsstelle überdurchschnittlich viele Verstöße gegen Förderverträge festgestellt. „Während es in Prenzlauer Berg bei circa 5% der kontrollierten Wohnungen Beanstandungen gibt, sind es in Friedrichshain etwa 25%“, ist in der Ausgabe 3/2009 der Zeitschrift „Friedrichshain – Zeitschrift für soziale

Stadterneuerung“ zu lesen. Bei den Kontrollen werden alle drei Jahre Eigentümer und Mieter/innen zu Belegungen und Miethöhen befragt. Wurden von WBS-Inhaber/innen in geförderten Häusern zu hohe Mieten verlangt, sind diese sogar berechtigt, sich den Differenzbetrag zurückzahlen zu lassen. Um herauszufinden, ob es eine vertraglich festgelegte Mietobergrenze gibt, können sich Mieter/innen an die Beratungsstelle ASUM oder ans Wohnungsamt wenden.



„Eat you landlord“

Foto: Björn Kietzmann / Scharnweberstraße 29

Die Sanierungsverwaltungsstelle ist derzeit bemüht, Verstöße gegen die Förderrichtlinien verstärkt zu verfolgen. „Insgesamt kann man sagen, dass die Kontrolle der Belegung und der Miethöhen Erfolge gezeigt hat“, resümiert Haverbeck. Die IBB sei dabei, Sanktionen zu verhängen. „Lange wurde gar nichts gemacht, seit zwei bis drei Jahren gibt es aber eine starke Wandlung“, berichtet auch Werner Oehlert von der ASUM. Eine gemeinsame Arbeitsgruppe von Bezirk und IBB gehe den Verstößen nach. Nach Angaben der IBB endete dies in acht Fällen mit Teilvertragskündigungen und einer Rückforderung von Fördermitteln, fünf Objekte befänden sich noch in der Prüfung.

## Sozialwohnungen teurer als erlaubt

Streit gibt es seit Jahren um die Häuser Simplonstraße 15/17, die ebenfalls der Unternehmensgruppe Padovicz gehören. Deren Modernisierung wurde allerdings nicht im Rahmen der Sozialen Stadterneuerung gefördert, sondern mit 1,3 Millionen aus dem Sozialen Wohnungsbau. Die Auflagen für den Eigentümer sind ähnlich: Die Mieten dürfen den Mietspiegelmittelwert nicht überschreiten und die Mieter/innen müssen einen WBS vorweisen. Doch bereits zwei Jahre nach Abschluss der Modernisierung verlangte die Unternehmensgruppe Padovicz bei Neuvermietung

deutlich über dem Mietspiegel liegende Preise. Inzwischen werden die Wohnungen für 8,50 Euro/qm nettokalt angeboten, obwohl der Vermieter nicht mehr als 4,67 Euro/qm verlangen dürfte. Bei der hohen Fluktuation in den Häusern ist davon auszugehen, dass viele Mieter/innen gar nicht wissen, dass sie im Sozialen Wohnungsbau wohnen. Aufgrund der andauernden Vertragsverstöße sind für die Wohnungen in der Simplonstraße 15/17 mehrere Verfahren anhängig, die in erster Instanz gegen Padovicz entschieden wurden. „In der Simplonstraße wurde dieser Konflikt erstmals bis zum Ende durchgefochten“, sagt Bezirksbürgermeister Franz Schulz (B 90/Grüne). Endlich habe der Bezirk auch eine ausreichende Unterstützung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bekommen.

Auch bei vorzeitiger Rückzahlung der Fördergelder bleibt der Eigentümer an die Auflagen des Sozialen Wohnungsbaus gebunden. Die Bindung gilt für die Restlaufzeit des Vertrags, längstens aber für zwölf Jahre. Sollte also Padovicz der Vertrag gekündigt worden sein, wäre er trotzdem noch nicht berechtigt, in der Simplonstraße 8,50 Euro/qm zu verlangen.

Bei der Sozialen Stadterneuerung sieht es dagegen anders aus. In diesem Programm müssen vertragsbrüchige Eigentümer gegebenenfalls die anteiligen Fördermittel für den noch ausstehenden Förderzeitraum zurückzahlen, allerdings fallen die Wohnungen auch aus der vertraglichen Bindung und die Mietobergrenzen sowie die Belegungsrechte des Bezirks werden damit hinfällig. Weitergehende Sanktionen sind nicht möglich, jedoch nach Einschätzung von Schulz genügen die bestehenden. „Man muss die wirtschaftlichen Nachteile der Eigentümer in Relation setzen.“ Schulz glaubt nicht, dass säumige Eigentümer das Interesse am Fortbestand der Förderverträge verloren haben. Die zahlreichen Verstöße im Bezirk gründeten wohl eher auf der Hoffnung, nicht erwischt zu werden. In manchen Fällen verzichtet die IBB allerdings auf die Teilvertragskündigung, aus Rücksicht auf die Mieter/innen und um einen Wegfall der Wohnung aus der Förderbindung zu vermeiden. „Für die in Friedrichshain liegenden Objekte hat das Bezirksamt jedoch Ordnungsmaßnahmenverträge mit den Eigentümern abgeschlossen, die ebenfalls eine Sanktionsmöglichkeit enthalten“, erklärt der Pressesprecher der IBB, Uwe Sachs.

Nur für die Scharnweberstraße 29 gibt es einen solchen Vertrag nicht.

# Mietrecht und Selbstorganisation – scharfe Waffen im Kampf gegen Verdrängung

**Mieter/innen der Forster Straße 8 wehren sich gegen Modernisierungen** *Ibrahim O. Weichsel und Laura Berner*

Zwar vergeht kaum ein Tag ohne Zeitungsartikel über Mieterhöhungen und Verdrängung, doch wird in der öffentlichen Debatte oftmals vor allem die Ohnmacht der Anwohner/innen betont. Sieht man jedoch genauer hin, ist es für Hausgemeinschaften durchaus möglich, die Verdrängung aus der eigenen Wohnung und dem Stadtteil zu verhindern. Ein Beispiel hierfür sind die Mieter/innen der Forster Straße 8 im Reichenberger Kiez. Ihr Haus wurde im Sommer 2009 von der Alpha Square GmbH, der Immobilienfirma zweier ehemaliger Investmentbanker, gekauft.



Die Mieter/innen in der Forster Straße 8 im Reichenberger Kiez haben sich als Hausgemeinschaft organisiert und sich gemeinsam erfolgreich gegen die Modernisierungspläne des neuen Eigentümers zur Wehr gesetzt. Foto: ME

Schnell kam die Ankündigung der neuen Eigentümer, das Haus modernisieren und die Mieten drastisch erhöhen zu wollen. Sie wollten eine Fassadendämmung anbringen, eine Zentralheizung mit Fernwärme einbauen, die Fenster austauschen sowie in einigen Wohnungen das Bad umbauen. Statt angesichts drohender unbezahlbarer Mieten mit gesenktem Kopf auszuziehen, organisierten sich die Mieter/innen. In Hausversammlungen entwickelten sie ein gemeinsames Vorgehen und verweigerten kollektiv die Zustimmung zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen (siehe MieterEcho Nr. 341/Juli 2010).

## Vermieterklagen scheitern

Die Eigentümer klagten und im Sommer 2010 ging es für die ersten zwei Mietparteien vor Gericht – sie bekamen in erster Instanz Recht. Die Klagen auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen wurden als unbegründet abgewiesen. Die beiden zuständigen Richterinnen begründeten ihre Entscheidung damit, dass die Voraussetzungen für eine Duldungspflicht der Mieter/innen nach § 554 Abs. 3 BGB nicht gegeben seien. Sie befanden, dass die Ankündigungen der Eigentümer die Mietparteien nicht in die Lage versetzten, die Modernisierungsmaßnahmen nachzuvollziehen und beurteilen zu können, ob diese nachhaltige Energieeinsparungen oder Wohnwertverbesserungen bringen würden. Hierzu müsse drei Monate vor Beginn der Arbeiten konkret über deren zeitlichen Verlauf, bauliche Details und geplante Mieterhöhungen informiert werden. Die Modernisierungsankündigung müsse, so eine der Richterinnen, so verfasst sein, „dass der Mieter seine Duldungspflicht überprüfen und sich hinreichend genaue Vorstellungen über seine Wohnsituation während und nach der Durchführung der Maßnahme machen kann, um sein Verhalten darauf einzustellen. Er muss insbesondere auch in den Stand versetzt werden, die konkrete Nutzung der Mieträume bzw. Zeiten seiner Abwesenheit – etwa seine Urlaubsplanung – an den bevorstehenden Maßnahmen zu orientieren.“

Zu einer richterlichen Entscheidung über die strittigen Fragen vermeintlicher Wohnwertverbesserungen, Energieeinsparungen und unzumutbarer finanzieller Härten kam es aufgrund der Mängel in der Ankündigung gar nicht erst. So wurden die Prozesse gewonnen, bevor die Hauptargumente der Hausgemeinschaft gegen die Modernisierung überhaupt verhandelt wurden. Dabei war dies schon die zweite,

überarbeitete Modernisierungsankündigung, die die Mieter/innen aufgrund der Mängel der ersten erzwungen hatten.

Die schlecht vorbereiteten Anwälte der Vermieterseite und deren Urlaubsvertretungen taten sich bei diesen und allen weiteren Prozessen schwer, die Mängel zu beheben, obwohl es sich um eine renommierte Anwaltskanzlei handelte, die bei vielen Eigentümern in Mietrechtsbelangen hohes Ansehen genießt.

## Vorläufiger Rückzug der Vermieter

Nachdem die Vermieter die ersten zwei Prozesse verloren hatten, zogen sie sämtliche andere Klagen mit der Ankündigung zurück, von der „geplanten Modernisierung zunächst Abstand zu nehmen“. In Gesprächen mit den Mieter/innen erklärten sie, die ursprünglich gewünschten Maßnahmen nicht weiter zu verfolgen und nur noch ein „Minimalprogramm“ durchführen zu wollen, da sie sonst um die widerständigen Mieter/innen „herummodernisieren“ müssten. Viele Modernisierungsmaßnahmen, wie der Badumbau und der Austausch der Heizung, sollen nun anscheinend nicht mehr realisiert werden.

Knapp eineinhalb Jahre nach der großspurig angekündigten Modernisierung kann also ein greifbarer Teilerfolg verzeichnet werden. Die Modernisierungsvorhaben wurden größtenteils vorerst abgewendet und es drohen akut keine Mietsteigerungen für die Mieter/innen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die Vermieter mit einer neuen Ankündigung den ganzen Prozess wieder lostreten.

## Widerstand als unkalkulierbare Variable

Das Beispiel der Forster Straße 8 zeigt, dass es erhebliche juristische Potenziale im Kampf gegen Mietsteigerungen und Verdrängung gibt, die nicht immer sofort ersichtlich sind. Auch scheinbare Kleinigkeiten können vor Gericht von großer Bedeutung für die Abwendung von Modernisierungsvorhaben sein. Mieter/innen sollten die gesetzlichen Regelungen nutzen, um ihre Rechte durchzusetzen. In den wenigsten Fällen dürften die Eigentümer damit rechnen, dass Mieter/innen Widerstand leisten. Wenn sie das tun – wie in der Forster Straße – werden sie schnell zu einer unkalkulierbaren Variable in den Berechnungen von Eigentümern und Investoren. Drohende jahrelange Prozesse schmälern die Profiterwartungen und damit auch die Investitionsbestrebungen.

# Verblüffende Erkenntnisse, bemerkenswerte Strategien

Tina Fritsche

## Leerstandskampagne in Hamburg

**Eine Mietwohnung ist in Hamburg kaum noch unter 10 Euro/qm nettokalt zu bekommen. Bei Wohnungsbesichtigungen drängeln sich in den Treppenhäusern die Wohnungssuchenden, um sich in Poleposition zu bringen. Auch Gewerbemieten steigen in angesagten Vierteln in unerwartete Höhen. Nun, man könnte meinen, so ist das eben: Der Markt ist dicht, es gibt zu viele Suchende für zu wenige Wohnungen, und Hamburg als Stadtstaat hat eben nur begrenzt Platz. Aber stimmt das auch?**

Schon lange ist bekannt, dass etwa 1,2 Million qm Bürofläche in Hamburg nicht vermietet sind und dass Investoren trotz des Überangebots weiter auf den Neubau von Büroraum setzen. Neu ist die Erkenntnis, dass auch Wohnraum in sogenannten attraktiven Lagen leer steht. Beide Leerstandsmodelle haben System: Für Investoren ist es aufgrund steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten oft lohnender, ihren Besitz leer stehen zu lassen, als ihn zu vermieten. Und die Eigentümer von Miethäusern müssen in der Regel keine Strafe befürchten, wenn sie ihr Gebäude verfallen lassen, weil sie auf Entmietung, Abriss und Neubau spekulieren. Gegen das dominierende Renditestreben Einzelner und für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung regt sich – zum ersten Mal seit den 80er Jahren – Widerstand in Gestalt des Netzwerks Recht auf Stadt. Nachdem der stetig wachsende Zusammenschluss von fast 30 stadtpolitischen Initiativen im Sommer 2009 vor allem die Privatisierung städtischer Gebäude und des öffentlichen Raums sowie den Mangel an sozialem Wohnungsbau skandalisiert hatte, wendet er sich nun vor allem dagegen, dass kalkulierter Leerstand nicht sanktioniert wird.

## Wohnungseigentümer sollen vermieten

Über das dürftige und überbeuerte Wohnungsangebot in Hamburg regen sich viele auf. Die Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ am 23. Oktober (MieterEcho Nr. 344/Dezember 2010) zog mehr als 5.000 Menschen auf die Straße. Die Menge nahm bei ihrem Protestmarsch quer durch die Stadt einige Gebäude



An der Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ im Oktober in Hamburg beteiligten sich mehr als 5.000 Teilnehmer. Plakat: Bündnis zu Wohnraum

kurzfristig in Beschlag, forderte die Legalisierung von Besetzungen und versuchte am Ende, in den 11.000 qm großen und zu 70% leer stehenden Astraturm auf St. Pauli zu gelangen. Bereits eine Woche zuvor hatten Aktivist/innen einen nahezu leer stehenden Neubau im Schanzenviertel öffentlichkeitswirksam besetzt. Gleichzeitig veröffentlichte der Mieterverein Mieter helfen Mietern (MHM) Steckbriefe langfristig unvermieteter Wohnungen und zeigte – mit Bezug auf § 9 des Hamburger Wohnungsschutzgesetzes – den Leerstand bzw. die Zweckentfremdung von knapp 60 Wohnungen bei den zuständigen Behörden an. MHM schätzt, dass rund 1.000 Woh-

nungen in Hamburg über einen längeren Zeitraum hinweg leer stehen, darunter auch schmucke Stadtvillen und Altbauwohnungen in guter Lage. Für Mieteranwalt Marc Meyer ist das ein Skandal: „Viele Menschen suchen in Hamburg dringend eine Wohnung und die Stadt tut nichts, um diese Wohnungen schnell wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.“ Dabei wäre es möglich, so Meyer, 200 bis 300 Wohnungen kurzfristig zu vermieten. MHM fordert nun Bußgeldverfahren, Belegungsrecht durch die Stadt, Zwischenvermietungspflicht und mehr Personal in den Wohnraumschutzabteilungen, um vermietungsunwillige Wohnungseigentümer in die Pflicht nehmen zu können.

## Offiziell keine Wohnungsnot

Den Drang zum Eingreifen verspürt offenbar zumindest einer nicht: Michael Sachs, der Wohnungsbaukoordinator des Senats, ließ Anfang November verlauten, dass es keine Wohnungsnot in Hamburg gebe. An den Mieterhöhungen seien die jungen Leute schuld, die in die Szeneviertel ziehen wollten. Sachs ist seit Mai 2010 im Amt und unter anderem mit der „Steigerung der Wohnungsbauzahlen“ betraut. Angesichts seiner erstaunlichen Aussagen verwundert es kaum, dass das Netzwerk Recht auf Stadt nicht auf eine Regu-

lierung des Wohnungsmarkts warten will. Um auf den ungenutzten Wohn- und Gewerbe- raum aufmerksam zu machen, werden nun Gebäude, Büros und Wohnungen verhüllt, markiert und bespielt. So ging am 1. Dezember nach dem Vorbild anderer Städte der Hamburger Leerstandsmelder online. Auf der Website können Einträge zu ungenutzten Wohnungen und Gebäuden vorgenommen und andere Einträge kommentiert werden. Ein Ausschnitt aus Google-Maps gibt einen Überblick über alle gemeldeten Leerstände. Bereits nach einer Woche waren weit mehr als 100 Objekte mit Foto und Adresse eingetragen.

Aber die Kritik am Leerstand bleibt nicht nur im virtuellen Raum: In einer spektakulären Aktion am 1. Dezember verhüllte ein vielköpfiges Baustellenteam der Gruppe Lux und Konsorten einen leer stehenden Gewerbehof in Altona mit weißen Planen. Das nach Art Christos verpackte Gebäude stellte das erste Türchen eines Hamburger Adventskalenders dar. Die Einladung zum Öffnen gibt es seitdem an 24 verschiedenen Orten zu entdecken.

## Kampf um Gewerbe- und Freiflächen

„Arbeits- und Gewerberäume werden immer teurer und rarer“, kritisiert Lux und Konsorten. Immer mehr günstige Gewerbefläche werde in teuren Wohnraum umgewandelt. „Vom Autoschrauber bis zur Handwerkerin, vom Bildungsträger bis zur Bürogemeinschaft: Wir können und wollen die aktuellen Gewerbenieten nicht zahlen, und wir haben Bedarf an günstigen Flächen in Wohnortnähe.“ Die verwertungsorientierte Strukturveränderung in den Quartieren zeigt sich nicht nur im Miet- spiegel, sondern auch darin, welcher Platz für (produzierendes) Kleingewerbe bleibt.

Um den Leerstand von Flächen geht es auch den Bauwagenbewohner/innen der Gruppe Zomia, die am 20. November 2010 südlich der Elbe, in Hamburg-Wilhelmsburg, auftauchte und seither einen Ort mit Bleiberecht sucht. Die fünf – bislang geduldeten – Wagenplätze Hamburgs sind voll und Alternativen wollen die Verantwortlichen in Wilhelmsburg nicht aufzeigen. „Das ist doch irre: Wohnungen stehen leer und Menschen leben auf der Straße. Und die Bauwagen dürfen nirgends bleiben, obwohl es doch den Platz dafür gibt“, meint Lena, eine 31-jährige Wagenbewohnerin.

Brachen und Leerstand in innerstädtischen Gebieten seien vor allem ein Problem der Investoren und Eigentümer, argumentieren die

Politiker. Der Politik seien da die Hände gebunden. Umso erstaunlicher, dass die Stadt Hamburg die Kreativgesellschaft mbH gründete, die sich künftig unter anderem um die zeitlich befristete Nutzung von Immobilien kümmern soll. Unter dem Motto „Mach was aus deinem Luftschloss“ tritt die Agentur als Vermittlerin zwischen Vermietern und Suchenden auf und will noch in diesem Jahr mit einer eigenen Datenbank online gehen. Handwerksbetriebe und andere Kleingewerbetreibende werden bei der Agentur allerdings vergeblich nach zentral gelegenen Produktionsstätten fragen. Deren Zielgruppe sind „Akteure der Kreativwirtschaft“ wie Theaterleute, Designer/innen, Architekt/innen oder Dienstleister aus der Werbebranche, also diejenigen, die im Leitbild „Wachsende Stadt“ des Hamburger Senats einen Standortfaktor bilden. Die Strategie des Senats, Kreative als verschiebbare Werte im städtischen Monopoly einzusetzen, ist in der Kunst- und Kreativszene seit Jahren umstritten. Trotz des großen Bedarfs nach Flächen wächst der Unmut, mit der von vornherein befristeten Zwischennutzung leer stehender Flächen für die Aufwertung der Stadt und ihrer Quartiere instrumentalisiert zu werden.

## Wohnungspolitik im Wahlkampf

Nach dem Bruch der schwarz-grünen Koalition und den für den 20. Februar anstehenden Neuwahlen in Hamburg steht nun die Frage im Raum, welchen Stellenwert die Themen soziale Stadtentwicklung, Wohnungsknappheit, Leerstandspolitik und Verdrängungsmechanismen im Wahlkampf haben werden. Es ist kaum damit zu rechnen, dass der nächste Senat, gleich welcher Couleur, das Leitbild von Hamburg als Unternehmen im internationalen Wettbewerb grundlegend ändern wird. Die Immobilienwirtschaft strebt die gewinnbringende Verwertung innerstädtischer Immobilien an, sozialer Wohnungsbau muss gegen die Interessen von Finanzpolitikern durchgesetzt werden, und staatliche Interventionen gegen spekulativ bedingten Leerstand dürften selten und halbherzig sein. Aber das Thema ist gesetzt: In Hamburg wissen nun viele, wie mit Leerstand Politik gemacht wird. Und Geld.

### Weitere Infos:

**Mieterverein Mieter helfen Mietern:**  
[www.mhm-hamburg.de](http://www.mhm-hamburg.de)

**Leerstandsmelder:**  
[www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de)

**Kreativgesellschaft mbH:**  
[www.kreativgesellschaft.org](http://www.kreativgesellschaft.org)



*Adventskalender zum Einziehen: In Hamburg wurde im Dezember zum Öffnen von 24 leer stehenden Gebäuden eingeladen.* Foto: leerstandsmelder.de

## Aktiv im Kiez und darüber hinaus Heike Weingarten

### Die Mieterberatungsstelle in Friedrichshain

Seit ca. 20 Jahren arbeiten die Unabhängige Bürgerinitiative Mieterladen (UBI Kliz e. V.) und die Berliner MieterGemeinschaft zusammen. Hauptsächlich betreiben wir Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit und unterstützen Ratsuchende.

Unsere Beratungsstelle bietet mehr als nur Mieterberatung - sie ist Teil eines Netzwerks und Dreh- und Angelpunkt für viele Initiativen. Wir sind im Mietenstoppbündnis verankert und arbeiten auch mit der Mietenstoppallie zusammen (siehe Infokasten).

Regelmäßig trifft sich bei uns das Berliner Bündnis „Freiheit für Mumia Abu-Jamal“. Die Demonstration am 11. Dezember 2010 für einen fairen Prozess nach 29 Jahren Isolationshaft in der Todeszelle und für die weltweite Abschaffung der Todesstrafe war die letzte große Aktion im Rahmen einer internationalen Aktionswoche im letzten Jahr.

Über den Bezirk wird seit März 2009 die Initiative „Register Friedrichshain“ finanziert. Das Register erfasst Ereignisse mit rassistischem, rechtsextremem, antisemitischem oder homophobem Hintergrund im Stadtteil, die von Anlaufstellen und Bürger/innen gemeldet werden. Die UBI Kliz ist die Koordinierungsstelle.

Seit Februar 2006 hat die „Initiative gegen Rechts – IGR“ bei uns ihren Sitz. Sie ist aktiv u. a. mit Aktionen rund um die alljährliche Friedrichshainer Biermeile und im Kampf gegen den Thor-Steinar-Naziladen „Tromsö“. Dem Räumungsbegehren des Eigentümers wurde am 2. Dezember 2010 vom Gericht stattgegeben. Ein großer Erfolg, aber weil damit der Laden noch lange nicht weg ist, wird es am 26. Februar 2011 um 14 Uhr eine Demonstration vom Boxhagener Platz zu dem Geschäft in der Petersburger Straße geben.

Ebenfalls seit 2006 führen wir mit der „workstation Ideenwerkstatt Berlin“ das Projekt „Aktiv im Kiez – Der Kiezpool“ durch. Wir versuchen, 1-Euro-Jobs so zu gestalten, dass sie nicht nur für Betroffene sinnvoll sind, sondern auch Erfolge in der Kiezarbeit bringen.

Das „Begleitbündnis – Keiner muss allein zum Amt“ trifft sich bei uns regelmäßig zum Arbeitsfrühstück. Eingeladen sind Menschen, die begleitet werden wollen oder selbst Begleiter/innen werden möchten.

Einmal im Monat findet in Zusammenarbeit

*Überall in der Stadt entstehen Mieter- und Aktionsgruppen, die negative Veränderungen in ihrem Wohnumfeld nicht mehr widerspruchslos hinnehmen wollen. Sie werden aktiv gegen Gentrifizierung, prangern Vermieter an und fordern den Senat auf, sich endlich wieder um sozialen Wohnungsbau zu kümmern. Sie kämpfen gegen steigende Mieten, Baugruppen, den Verlust von Freiflächen und vernetzen sich mit anderen Mieterinitiativen, um sich auszutauschen und gemeinsame Aktionen zu planen.*

*Schauen Sie vorbei, informieren Sie sich und schließen sich einer Initiative in Ihrer Nähe an oder gründen Sie mit Nachbar/innen und Freund/innen selbst eine! Es wird sich nichts ändern, solange wir nicht selbst aktiv werden, und die bevorstehenden Wahlen bieten gute Möglichkeiten. Informationen über Hintergründe, Aktionen und Termine erhalten Sie u. a. auf der Website des Bündnisses „Steigende Mieten stoppen“.*

#### Websites der Initiativen

**Bündnis „Steigende Mieten stoppen“:**  
[www.mietenstopp.blogspot.de](http://www.mietenstopp.blogspot.de)

**Wohnungsbesichtigungsrallye:** [www.wohnungsbesichtigungsrallye.blogspot.de](http://www.wohnungsbesichtigungsrallye.blogspot.de)

**Berliner Bündnis „Freiheit für Mumia Abu-Jamal“:** [www.mumia-hoerbuch.de](http://www.mumia-hoerbuch.de)

**Register Friedrichshain:**  
[www.register-friedrichshain.de](http://www.register-friedrichshain.de)

**Initiative gegen Rechts – IGR:**  
[www.initiative-gegen-rechts.de](http://www.initiative-gegen-rechts.de)

**Workstation Berlin:**  
[www.workstation-berlin.org](http://www.workstation-berlin.org)

**Aktiv im Kiez – Der Kiezpool:** [www.ubmieterladen.de/kiezpool/html/start.html](http://www.ubmieterladen.de/kiezpool/html/start.html)

**Begleitbündnis – Keiner muss allein zum Amt:** [www.zahltagberlin.blogspot.de](http://www.zahltagberlin.blogspot.de)

**Radio F-Hain:** [www.studioansage.de](http://www.studioansage.de)



Das Quartett der Musikschule Friedrichshain im Mieterladen der UBI Kliz e.V. in der Kreuzzigerstraße 23.

Foto: UBI Kliz e.V.

mit einer Anwältin bei uns eine Sozial- und Rentenberatung statt.

Raum und Zeit gibt es bei uns auch für Ausstellungen, Informationsabende, Vorträge, Kindergeburtstage, Filmabende, Gesellschaftsspiele mit Anwohner/innen und vieles mehr. Aktuell teilen sich den Raum 14 Projekte.

Günstig ist unsere direkte Nachbarschaft zu „Radio F-Hain“. Das Kiezzradio sendet seit Jahren live über UKW und Livestream aktuelle Informationen. Unsere monatliche Stadtteilzeitung „Bänsch-Echo“ mussten wir leider Ende 2010 nach über 19 Jahren einstellen.

Wir suchen weitere ehrenamtliche Mitarbeiter/innen. Leider können wir keine Aufwandsentschädigungen bieten, dafür aber ein nettes Team und interessante Arbeit. Wenn Sie uns besuchen, finden Sie bestimmt etwas Interessantes, um sich einzubringen. Oder vielleicht haben Sie gar selbst eine Idee, die Sie umsetzen möchten.

#### Kontakt und weitere Infos:

**UBI Kliz e. V. Mieterladen**

**Kreuzzigerstraße 23**

**10247 Berlin-Friedrichshain**

**Tel./Fax: 030 - 74 07 88 31**

**E-Mail: [mieterladen@gmx.de](mailto:mieterladen@gmx.de)**

**[www.ubi-mieterladen.de](http://www.ubi-mieterladen.de)**

# Liberaler madig gemacht

Christian Linde

## Nun ist es amtlich: „Mietnomaden“ sind eine Erfindung der Vermieterlobby und der FDP

Seit Jahren verlangt eine Interessenskoalition aus Immobilienwirtschaft und Politik eine Verschärfung des Mietrechts. Begründet wird die Forderung u. a. mit einer wachsenden Zahl von Mieter/innen, die vorsätzlich Mietschulden angehäuft haben sollen. Die Verbände der Hausbesitzer klagen im Chor mit der FDP über angeblich 30.000 Fälle pro Jahr, bei denen „Mietnomaden“ Mietausfälle, Gerichts- und Räumungskosten verursachten. Ausgerechnet eine Studie im Auftrag der Bundesregierung hat nun die Mär von den „Mietnomaden“ entzaubert

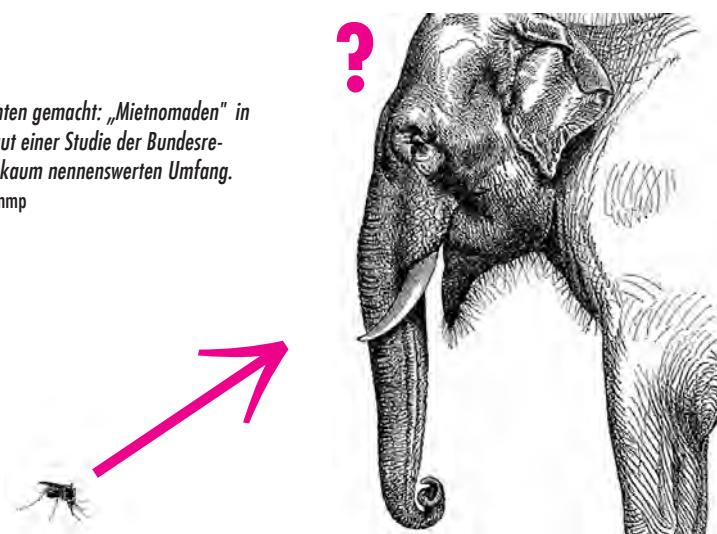
Der FDP bleibt zurzeit auch nichts erspart. Die Umfragewerte für die Partei befinden sich seit Wochen im Keller, aus den eigenen Reihen wird der Rücktritt des Vorsitzenden Guido Westerwelle gefordert, und nun erleidet die Partei auch noch bei einem ihrer innenpolitischen Lieblingsthemen, dem Mietrecht, einen peinlichen Rückschlag. Die Freidemokraten, die seit Jahren Front gegen sogenannte „Mietnomaden“ machen und auf eine Gesetzesverschärfung zugunsten der Vermieterlobby pochen, werden nun eines Besseren belehrt. Das Bundesjustizministerium und das Bundesministerium für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung beauftragten die Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld mit einer Studie zum Thema Mietnomaden. Das zentrale Ergebnis der Studie mit dem Titel „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sogenannte Mietnomaden“ lautet: Die behauptete Furcht von Vermietern, einen „Mietnomaden“ einzuquartieren, ist völlig unbegründet.

### 426 Fälle von „Mietnomadenfällen“ in den letzten Jahren

Als „Mietnomaden“ werden Personen bezeichnet, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen, mit dem Vorsatz, keine Miete zu zahlen. Da Vermieter- und Maklerverbände hierüber kein belastbares Material zur Verfügung stellen konnten, hatten die beiden Ministerien das wissenschaftliche Institut mit der Ermittlung entsprechender Zahlen beauftragt. Der Untersuchung zufolge hat es in den letzten fünf Jahren nachweislich lediglich 200 „Mietnomadenfälle“ in Deutschland gegeben. Dokumentiert sind in der Erhebung insgesamt 400 Vorgänge. Der älteste geht bis in das Jahr 1966 zurück. Neben der Auswertung von Aktenstücken wurden Vermieter befragt. Diese waren über verschiedene Medien aufgefordert

*Die Mücke zum Elefanten gemacht: „Mietnomaden“ in Deutschland gibt es laut einer Studie der Bundesregierung nur in einem kaum nennenswerten Umfang.*

Foto: Wikipedia/Collage:nmp



worden, Informationen über ihren „Mietnomadenfall“ zur Verfügung zu stellen. Gespräche mit weiteren Personengruppen, etwa Gerichtsvollziehern, sowie Auskunfteien fanden ebenfalls statt. Im Rahmen der Interviews wurden die Vermieter auch befragt, wie sie „Mietnomaden“ vorbeugen. Insgesamt berichteten die Vermieter von rund 1.350 Fällen. Von diesen erwiesen sich laut Studie aber nur 426 als Fälle von „Mietnomadentum“ im Sinne der zugrunde gelegten Definition. So wurden nur Personen erfasst, „die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung (verwahrlost) zurücklassen oder sich herausklagen lassen. Nicht erfasst werden indessen solche Fälle, in denen Mieter/innen beispielsweise wegen Verlustes ihres Arbeitsplatzes mit den Mietzahlungen in Rückstand geraten.“

### „Mietnomadentum werden wir wirksam begegnen“

Die 426 „Mietnomadenfälle“ verteilen sich auf mehrere Jahre. In den letzten Jahren wurde jeweils von ca. 50 Fällen berichtet. Weil Vermieter- und Maklerverbände von angeblich

15.000 bis 30.000 „Mietnomadenfällen“ pro Jahr sprachen, vereinbarten CDU/CSU und FDP schon eine entsprechende Gesetzesänderung. „Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen (...). Mietnomadentum (...) werden wir wirksam begegnen. Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein. Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen“, heißt es im Koalitionsvertrag. Mit den von der Universität Bielefeld vorgelegten Zahlen hat die ins Feld geführte Begründung für die beabsichtigte Mietrechtsverschärfung endgültig ihre Grundlage verloren. Zumal ein weiteres Ergebnis aufhorchen lässt: Von den rechtlichen Möglichkeiten, die den Vermietern ohnehin bereits zur Verfügung stehen, machen der Studie zufolge die meisten keinen Gebrauch. Beispielsweise verzichten nach eigenen Angaben zwei Drittel der betroffenen privaten Vermieter vollständig darauf, vorvertraglich Informationen über die Mietinteressent/innen einzuholen.

## Wenn Mieter/innen sterben

Christiane Hollander

### Welche Rechte und Pflichten haben Haushaltsangehörige und Erb/innen?

**Die Sozialverbände schlagen Alarm: Alte Menschen haben große Schwierigkeiten, auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden, und viele Senior/innen müssen gegen ihren Willen in betreute Einrichtungen ziehen. Der Grund ist die Furcht der Vermieter, nach deren Tod auf den Kosten sitzen zu bleiben. Denn nach dem Tod endet nicht etwa das Mietverhältnis, sondern die Erb/innen treten in den Mietvertrag ein. Wenn sie nicht auffindbar sind oder das Erbe ausschlagen, können Monate vergehen, in denen weder die Miete gezahlt wird, noch die Wohnung neu vermietet werden kann.**

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

Wenn Mieter/innen sterben, sind die Haushaltsangehörigen gemäß §§ 563 ff. BGB gesetzlich geschützt. Sie treten unabhängig von der Erbfolge in das Mietverhältnis ein und können so ihre Wohnung behalten. Die Voraussetzung ist, dass zuvor ein gemeinsamer, auf Dauer angelegter Haushalt geführt wurde. Als der Gesetzgeber die Norm erließ, definierte er in seinen Ausführungen den Begriff „ein auf Dauer angelegter Haushalt“ näher: Alle Lebensgemeinschaften sind davon erfasst, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulassen und sich durch eine innere Bindung auszeichnen, die ein gegenseitiges Füreinander-einstehen begründen. Auch müssen sie über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen (BT-Drucksache 14/4553, S. 61).

Die Gerichte sehen in der weiten Auslegung die Gefahr des Rechtsmissbrauchs durch die Mieter/innen und haben an das Vorliegen eines gemeinsamen Haushalts hohe Anforderungen gestellt. Es wurde z. B. in einem Fall verneint, in dem eine enge Freundin und Erbin der Verstorbenen mit getrenntem Mietvertrag das über der Wohnebene der Verstorbenen gelegene Geschoss bewohnt hatte. Dabei konnte tatsächlich nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise eine gemeinsame Haushaltsführung bestand (LG München I, Urt. v. 11. Februar 2004, AZ: 14 S 18177/03).

Eine gemeinsame Haushaltsführung wird nicht angenommen, wenn bei Mieter/innen, die im Sterben liegen, wenige Tage vor deren Tod weitläufig Bekannte einziehen. Aber: Allein der Umstand, dass der irgendwann eintretende Tod „näher rückt“, schließt nicht aus, bis dahin auf Dauer gemeinsam zu leben. Der Zeitpunkt des Todes ist auch bei unheilbaren Erkrankungen immer ungewiss und der mensch-



*Mit dem Tod ist nicht alles vorbei: Laut Gesetz treten Erb/innen und Haushaltsangehörige automatisch in den Mietvertrag ein.*

Foto: C. Mendoza

lichen Planung entzogen. Wenn in einer derartigen Situation das Zusammenleben bis zum Tod eines der Beteiligten konzipiert ist, ist es auf Dauer angelegt. In Berlin wurde ein Fall entschieden, bei dem der Erbe und der Verstorbene sich länger kannten und eine Beziehung pflegten, die letztlich zur Adoption des Erben führte. Als dieser dann zum todkranken Mieter zog, wurde ein auf Dauer angelegter Haushalt begründet. Das Gericht stellte dazu fest, wenn keine Anzeichen dafür vorlägen, dass der Erbe wieder ausgezogen wäre, wenn der Mieter noch ein oder zwei Jahre länger gelebt hätte, dann sei die Voraussetzung erfüllt (LG Berlin, Urt. v. 1. August 2006, AZ: 63 S 68/06).

#### **VORAUSSETZUNG: TODESSCHEIN**

**Die gesetzlichen Vorschriften des BGB gelten nur, wenn die Mieter/innen wirklich tot sind. Es reicht nicht, dass sie verschollen sind oder mit unbekanntem Ziel in der Welt umher segeln. In diesen Fällen kann das Mietverhältnis nicht von den Angehörigen beendet werden. Das mag sich zunächst nicht sonderlich dramatisch anhören, aber so stehen Wohnungen manchmal über Jahre unnütz leer, und die Mietzahlungen schmälern das Bankkonto der Mieter/innen.**



## Rang- und Rechtsfolge für Haushaltsangehörige und Erb/innen

Die Ehe steht unter dem Schutz des Grundgesetzes (Artikel 6 Abs. 1 GG) und deshalb sind Ehepartner/innen rechtlich geschützt. Daran gibt es nichts zu rütteln und entsprechend steht es auch in den Vorschriften über die Übernahme des Mietverhältnisses im Todesfall. Mietrechtlich sind eingetragene Lebenspartnerschaften ebenso geschützt. Diese privilegierte Position gilt solange, wie die Ehe oder die eingetragene Lebenspartnerschaft nicht durch einen behördlichen Akt – Scheidungsurteil oder familiengerichtliches Urteil – aufgehoben wird.

Bei einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft ohne staatliche Anerkennung muss die/der Lebenspartner/in die Führung eines gemeinsamen Haushalts nachweisen. Kinder treten in das Mietverhältnis ein, wenn der/die Ehegatte/in nicht eintritt. Bei einer Lebenspartnerschaft stehen die Kinder an der gleichen Stelle in der Rangfolge wie die/der Lebenspartner/in, es treten also beide ein. Kinder stellen auch immer Miterb/innen dar. Für geschäftsunfähige bzw. beschränkt geschäftsfähige Erb/innen entscheidet der/die gesetzliche Vertreter/in (z. B. bei Kindern das Elternteil). Ist keine/r vorhanden gilt § 210 BGB und die Frist beginnt erst mit der Bestellung eines Vertreters/einer Vertreterin.

Andere Familienangehörige wie z. B. Eltern, Enkel oder Geschwister treten in das Mietverhältnis ein, wenn weder Ehegatte/in noch Lebenspartner/in die Rolle besetzen. Allerdings muss dann ein gemeinsamer Haushalt geführt worden sein. Neuerdings wird auch bei einer Wohngemeinschaft ein Eintrittsrecht nicht mehr ausgeschlossen (siehe Infokasten).

Um es noch einmal klar zu stellen: Um in das Mietverhältnis des/der Verstorbenen einzutreten, ist der gemeinsame Haushalt die entscheidende Voraussetzung. Wenn der/die Mieter/in allein oder in einer reinen Wohngemeinschaft lebt, dann gilt die gesetzliche Erbfolge. Auch eine im Testament bedachte Person, die gar nichts mit der Wohnung zu tun hat, kann in dieser Rangfolge Mieter/in werden. Dies gilt auch für Vereine und Einrichtungen, die als Alleinerben eingesetzt wurden.

Der Eintritt in das Mietverhältnis erfolgt automatisch, unabhängig davon, was der Vermieter weiß oder will. Achtung: Es muss kein neuer Vertrag geschlossen werden. Viele Vermieter versuchen, den Erb/innen einen neuen Vertrag

mit schlechteren Vertragsbedingungen und höheren Mieten anzudrehen. Dieser sollte nicht unterschrieben werden. Ein Vertragszusatz, der den Namen des Erben/der Erbin aufnimmt, ist völlig ausreichend. In Genossenschaften kann die Nutzung der Wohnung vom Eintritt des Erben/der Erbin in der Genossenschaft abhängig gemacht werden. Aber dies ist ein Ausnahmefall.

### PROBLEM WOHNGEMEINSCHAFT

**Stehen mehrere Personen im Mietvertrag, wird es manchmal kompliziert. Völlig unstrittig, weil in § 563a BGB gesetzlich geregelt, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Personen fortgesetzt, die zugleich Haushaltsangehörige und Mitmieter/innen sind.**

**Bei Wohngemeinschaften wird es komplizierter: Da treten die Erb/innen in das Mietverhältnis gemäß § 1922 BGB ein. Wenn z. B. ein junger Mensch stirbt, der in einer WG wohnte, haben die Eltern als Erb/innen das Recht, die Wohnung mitzubewohnen. Nach außen gegenüber dem Vermieter haften sie für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung und die Mietzahlung. Nach innen dürfen sie ihren Mietanteil von den Mitmieter/innen fordern, wenn diese das Zimmer in der WG fremd vermieten.**

**Da der Vertrag mit mehreren Personen geschlossen ist, darf nicht eine Person, also auch nicht der Erbe/die Erbin, allein kündigen. In einem solchen Fall sollte unbedingt das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden, damit eine Einigung über den Ausstieg der Erb/innen gefunden werden kann. Wenn die Vermieter das Mietverhältnis weiterführen wollen, dürfte hier kein Problem entstehen.**

**Anders ist es, wenn der Vermieter nicht mitmacht. Dann müssen sich die verbleibenden Mieter/innen mit den Erb/innen auseinandersetzen und gegebenenfalls einen Vertrag im Innenverhältnis, also zwischen den Beteiligten, machen, in dem die Erb/innen alle Rechte und Pflichten auf die Bewohner/innen übertragen und somit intern die Haftung abgeben.**

## Wenn der Eintritt in das Mietverhältnis nicht gewünscht wird

Die Rangfolge der eintretenden Personen ist deshalb wichtig, weil jede/r abspringen und dann der/die Nächste in das Mietverhältnis eintreten kann. Am Ende stehen die gesetzlichen Erb/innen, die kein Ablehnungsrecht haben. Sie können nur mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Wer von seinem Ablehnungsrecht Gebrauch macht, hat zu keinem Zeitpunkt eine Verpflichtung des Mieters/der Mieterin übernommen.

Die Kündigungserklärung muss schriftlich innerhalb eines Monats nach dem Tod des Mieters/der Mieterin erfolgen. Da eine Begründung entbehrlich ist, ist für die Wirksamkeit der Kündigung nur entscheidend, dass sie fristgerecht und schriftlich erklärt wurde (AG Wetzlar, Ur. v. 27. Oktober 2009, AZ: 38 C 1411/09). Die einmonatige Frist beginnt mit der Kenntnis vom Todesfall. Wer die Frist versäumt, bewegt sich in der Grauzone der Juristerei. Dort will man eigentlich keine Ausnahmen zulassen, aber es gibt Fälle, in denen Menschen zwar vom Tod des Mieters/der Mieterin Kenntnis hatten, aber nichts davon wussten, dass andere in der Rangfolge das Eintrittsrecht ausschlagen würden, und sie daher schuldlos eine Frist versäumten. Mietrechtexpert/innen haben daher angeregt, dass das Ausschlagungsrecht ähnlich wie im „normalen“ Erbrecht nach § 1944 BGB erst dann beginnt, wenn der/die Vorstehende in der Rangfolge das Eintrittsrecht ablehnt und der/die Nachfolgende davon Kenntnis erhält. Hier ist der Gesetzgeber aufgerufen, Klarheit zu schaffen und Haushaltsangehörige nicht schlechter zu stellen als die übrigen Erb/innen.

### Sonderkündigungsrecht des Vermieters

Auch Vermieter haben ein Sonderkündigungsrecht. In § 563 Abs. 4 BGB ist geregelt, dass er/sie bis zu einem Monat nach Kenntnis des Eintritts des Haushaltsangehörigen ein außerordentliches Kündigungsrecht hat. Die Kündigungsfrist beträgt dann drei Monate. Sie kann aber nur dann ausgesprochen werden, wenn in der Person des/der Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Falls die eintretende Person z. B. schon mehrfach Grund zur Abmahnung gegeben hat oder sich weigert, in die Genossenschaft einzutreten, die die Wohnung vermietet, kann dies eine Kündigung begründen. Allerdings kann es einer Wohnungsgenossenschaft im Einzelfall zugemutet werden,



*Die Bereitschaft von Vermietern, an ältere Menschen zu vermieten, ist gering, da sie fürchten, nach dem Tod der Mieter/innen auf den Kosten sitzen zu bleiben. Einfach vermieden werden könnte dies, wenn Vermieter direkt bei Vertragsabschluss die Ansprechpartner der Mieter/innen notieren.*

Foto: nmp

den Mietvertrag für eine Wohnung mit dem Kind des verstorbenen Mitglieds fortzusetzen. Der BGH hatte einen Fall zu entscheiden, in dem der Sohn des verstorbenen Mitglieds einer Genossenschaft mehrere Jahre in der Wohnung mit der Mutter gelebt und sich in die dortige Gemeinschaft beanstandungsfrei eingefügt hatte. Er war aber drogenabhängig und zu einer mehrjährigen Haftstrafe verurteilt worden. Nach Ansicht des BGH spielte dies eine untergeordnete Rolle, und der Sohn durfte die Wohnung behalten (BGH, Urt. v. 20. April 2010, AZ: VIII ZR 254/09).

Bei einer Kündigung kann der Erbe/die Erbin Widerspruch einlegen, wenn der Verlust der Wohnung eine unzumutbare Härte darstellen würde (§§ 574 ff. BGB).

## **Haushaltsangehörige und Erb/innen: Wer haftet wofür?**

Nach den besonderen Regeln des BGB ist es möglich, dass es z. B. eine Person geben kann, die als Haushaltsangehörige/r in das Mietverhältnis eintritt, und eine, die alles erbt. Für die Haftungsfrage ist eine eigenständige Norm eingeführt. In § 563 b BGB wird geregelt, dass beide Personen nebeneinander als Gesamt-

schuldner/innen für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haften, die bis zum Tod des Mieters/der Mieterin entstanden sind. Ob rückständige Mieten, Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Nachzahlung von Betriebskosten – alles ist davon umfasst. Nicht dazu gehören Handwerkerrechnungen, und auch etwaige Schulden bei Energieversorgungsunternehmen trägt ausschließlich der

### **WENN KEINE HAUSHALTSANGEHÖRIGEN VORHANDEN SIND**

**Wenn keine weitere Person mit im Haushalt lebt, so wird das Mietverhältnis mit den Erb/innen nach dem Erbrecht fortgesetzt. In diesem Fall können sowohl Mieter/innen als auch Vermieter das Mietverhältnis einen Monat nach Kenntnis vom Todesfall mit einer Frist von drei Monaten beenden. Kündigungsgründe müssen nicht angegeben werden, lediglich die Frist ist zwingend einzuhalten.**

**Achtung: Bei einer Erbengemeinschaft muss die Kündigung von allen gemeinsam unterschrieben werden.**

Erbe/die Erbin. Alle Verbindlichkeiten, die nach dem Tod des Mieters/der Mieterin entstehen, sind Sache der Person, die das Mietverhältnis übernimmt. Der Erbe/die Erbin haftet im Verhältnis zur eintrittsberechtigten Person für alle Ansprüche, die davor entstanden sind. Hier gibt es nur eine Ausnahme: Hat der/die verstorbene Mieter/in mit dem/der Nachmieter/in einen Vertrag gemacht, dass diese/r auch für solche Verpflichtungen aufkommt, ist der Erbe/die Erbin davon befreit. Das ist die einzige Ausnahme zu den Vorschriften der §§ 563 ff. BGB, die ansonsten nicht abdingbar sind. Alle anderen Vereinbarungen, die die gesetzlichen Vorschriften verändern, sind unwirksam und damit nicht rechtsgültig.

Mietvorauszahlungen, die der/die Verstorbene geleistet hat, müssen dem Erben/der Erbin ersetzt werden. Das ist gesetzlich so geregelt, kommt aber in der Praxis fast gar nicht vor. Anders ist es mit der Mietsicherheit. Hat der/die Verstorbene keine Mietsicherheit geleistet, kann der Vermieter dies auch ohne vertragliche Abrede von dem/der neuen Mieter/in verlangen. Das ist häufig bei alten Mietverträgen der Fall. Anders ist es, wenn im Ursprungsmietvertrag eine Kautionsvereinbarung war und der/die Verstorbene diese nicht oder nicht vollständig geleistet hat. Dann haftet der Erbe/die Erbin.

## **Fazit**

Das Problem der mangelnden Bereitschaft zur Vermietung an ältere Menschen ist nicht durch die gesetzliche Regelung zu lösen. Die entscheidenden Passagen sind nicht abdingbar, und das dient natürlich auch dem Schutz von Mieter/innen und sollte nicht verändert werden. Natürlich gibt es die Möglichkeit, neben einem alten Menschen auch die möglichen Erb/innen gleich mit ins Mietverhältnis aufzunehmen, aber dies ist für viele sehr unangenehm und entwürdigend. Man kennt die Aufnahme von weiteren Mieter/innen aus den Mietverträgen von Studierenden. Dort wird es gemacht, wenn die Eltern für ihre Sprösslinge haften sollen. Aber sollen umgekehrt die Kinder für die alten Eltern haften, die genügend Geld haben, um für die Miete aufzukommen? Das passt nicht wirklich. Besser ist es, wenn umsichtige Vermieter bei Mietvertragsschluss die Ansprechpartner/innen für den Notfall notieren. Diese Absicherung dient nicht nur den Vermietern, sondern auch den älteren Leuten, die wissen, dass vertraute Personen benachrichtigt werden, falls ein solcher Notfall eintritt.

## **Rechtsanwaltskosten bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

**In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind nicht vom Mieter zu erstatten.**

**BGH, Urteil vom 06.10.2010  
AZ: VIII ZR 271/09**

Mieter und Vermieter stritten um die Erstattung von Anwaltskosten. Der Vermieter ist ein Wohnungsunternehmen, das über eine Vielzahl von Mietwohnungen verfügt. Die Mieter gerieten mit zwei Monatsmieten in Verzug. Daraufhin erklärte der Vermieter mit Anwaltschreiben wegen des Mietrückstands die fristlose Kündigung und forderte die Mieter zur Räumung auf. Gleichzeitig verlangte der Vermieter die Erstattung der für die Kündigung entstandenen Anwaltskosten.

Die Mieter räumten die Wohnung, erstatteten aber nicht die Anwaltskosten. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters auf Erstattung ab. Die vom Vermieter beim Landgericht eingelegte Berufung blieb erfolglos. In der Revision gelangte der Bundesgerichtshof zur Auffassung, dass der Vermieter keinen Anspruch auf die Erstattung der Anwaltskosten habe.

Der BGH folgte der Beurteilung des Landgerichts und entschied, dass der Vermieter als Großvermieter das Kündigungsschreiben selbst hätte abfassen können. Mit der Beauftragung eines Rechtsanwalts habe er gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen. Ersatzfähig seien nur Kosten, die aus Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig sind. Die Beauftragung eines Rechtsanwalts, die Kündigung abzufassen, sei jedoch weder erforderlich noch zweckmäßig gewesen. Die Mieter waren unzweifelhaft mit zwei Monatsmieten in Verzug und eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gerechtfertigt. Ein gewerblicher Großvermieter bedürfe für die Abfassung eines auf Zahlungsverzug gestützten Kündigungsschreibens keiner anwaltlichen Hilfe. Es sei auch unerheblich, ob er eine eigene Rechtsabteilung hat. Die Kündigung bedürfe gemäß § 568 Abs. 1 BGB der schriftlichen Form, außerdem sei nach § 569 Abs. 4 BGB der zur Kün-

digung führende wichtige Grund im Kündigungsschreiben anzugeben. Zur Wirksamkeit einer auf Zahlungsverzug gestützten fristlosen Kündigung genüge, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Das Kündigungsschreiben hätte ohne Weiteres ohne anwaltliche Hilfe durch das kaufmännische Personal des Wohnungsunternehmens angefertigt werden können.

## **Anforderungen an den Mindeststandard einer Altbauwohnung**

**Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand einer Wohnung muss – sofern im Mietvertrag keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde – auch bei der Anmietung einer Wohnung im Altbau einem Mindeststandard genügen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht. Hierzu gehört es, dass der Mieter mit der vom Vermieter gestellten Ausstattung ein Wohnklima einhalten kann, welches das Entstehen von Feuchtigkeits- und Schimmelbildung verhindert.**

**LG Berlin, Urteil vom 29.06.2010  
AZ: 63 S 540/09**

Mieter und Vermieter schlossen im Dezember 2005 einen Mietvertrag über eine Wohnung, die weder in der Küche noch im Bad über eine Heizmöglichkeit verfügt. Die weiteren Räume der Wohnung werden durch eine Gasetagenheizung mit Wärme versorgt. Der Mietvertrag enthält keine Regelungen über die Beheizbarkeit von Küche und Bad und die übliche Regelung, die den Mieter zur ausreichenden Beheizung und Lüftung in den Mieträumen verpflichtet.

In Küche und Bad kam es zu Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Der Mieter verlangte vom Vermieter die Beseitigung dieser Schäden und minderte wegen der Mängel die Miete um 15%.

Der Vermieter lehnte die Schimmelbeseitigung ab und widersprach der Minderung. Seiner Auffassung nach habe der Mieter die Wohnung in Kenntnis der fehlenden Heizmöglichkeit gemietet, der Zustand sei also vertragsgerecht. Da der Mieter sich darüber hinaus zur ausreichenden Beheizung der Mieträume ver-

traglich verpflichtet habe, müsse er gegebenenfalls selbst Heizkörper in Küche und Bad installieren.

Der Mieter klagte beim Amtsgericht auf Beseitigung der Schimmelschäden und auf Feststellung, dass die Miete um 15% gemindert ist.

Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters statt. In seiner Entscheidung bezog es sich auf ein zuvor eingeholtes Sachverständigen Gutachten. Nach diesem Gutachten genüge das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, zwar nicht den heutigen Anforderungen an Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, entspreche aber der bei seiner Errichtung üblichen Bauweise. Die Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen seien nicht zu vermeiden, weil Küche und Bad über keine Heizmöglichkeit verfügen und so keine ausreichenden Temperaturen erreicht werden können. Das Amtsgericht schloss daraus, dass die Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen daher primär auf bauliche Ursachen zurückzuführen seien. Nach der Mängelanzeige des Mieters hätte der Vermieter daher in den betroffenen Räumen Heizmöglichkeiten schaffen müssen.

Der Vermieter legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung ein, blieb damit aber erfolglos. Auch das Landgericht sah in der fehlenden Heizmöglichkeit in Küche und Bad einen Mangel. Grundsätzlich sei zutreffend, dass – sofern nichts anderes vereinbart ist – sich der vertragsgemäße Zustand einer Wohnung aus dem tatsächlichen Zustand einer Wohnung bei Vertragsbeginn ergebe. Dabei könne der Mieter einer Altbauwohnung nicht ohne Weiteres den aktuellen Stand der Technik erwarten, denn maßgeblich sei der nach Baualter, Art und Ausstattung des Hauses zu erwartende Standard. Allerdings gelte das nur, wenn damit auch der vertraglich vereinbarte Zweck, nämlich die Nutzung zu Wohnzwecken, gewährleistet werde. Das Landgericht führte unter Bezugnahme auf die Entscheidungen des BGH vom 26. Juli 2006 (AZ: VIII ZR 281/03) und vom 10. Februar 2010 (AZ: VIII ZR 343/08) aus, dass der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Wohnung auch in einem Altbau einem Mindeststandard genügen müsse, der zeitgemäßes Wohnen ermögliche. Hierzu gehöre es, dass der Mieter mit der vom Vermieter gestellten Einrichtung ein Wohnklima einhalten könne, welches das Entstehen von Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen verhindert.

Im Mietvertrag war kein unterhalb des Mindeststandards liegender Zustand vereinbart

worden. Trotz der Kenntnis, dass bei Vertragsbeginn keine Heizmöglichkeiten in Küche und Bad vorhanden waren, hätte der Mieter nicht zwingend damit rechnen müssen, dass in jedem Fall eine zusätzliche Heizquelle von ihm anzuschaffen sei, um die Wohnung nutzen zu können. Es sei nicht auszuschließen gewesen, dass in Küche und Bad aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Dämmung, Lage im Haus, Erwärmung durch andere Räume) auch ohne eigene Heizmöglichkeit eine angemessene Temperatur erreicht werden könnte. Das aber war nicht der Fall.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Ingo Kruppa

## Mieterhöhung einer Bruttowarmmiete und gleichzeitige Änderung der Mietstruktur

Ist das Mieterhöhungsverlangen einer vereinbarten Bruttowarmmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel mit dem Angebot einer Änderung der Mietstruktur verbunden, ist dieses formell unwirksam.

**AG Schöneberg, Urteil vom 09.09.2010  
AZ: 2 C 197/10**

Im Mietvertrag von 1986 war eine Bruttowarmmiete vereinbart. Der Vermieter verlangte unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2009 die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu, weil er der Auffassung war, zur damit verbundenen Änderung der Mietstruktur nicht zustimmungspflichtig zu sein. Der Vermieter klagte auf Zustimmung.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Einordnung der Wohnung in das nach Baualter, Größe und Ausstattung zutreffende Feld des Berliner Mietspiegels 2009 war nachvollziehbar und unstrittig. Die verlangte Nettomiete lag innerhalb der Spanne des Mietspiegelfelds. Zu den einzelnen wohnwertbestimmenden Merkmalen musste der Vermieter daher im Mieterhöhungsverlangen selbst nichts darlegen. Trotzdem war das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam. Es war inhaltlich untrennbar mit einem Angebot zur Änderung der Mietstruktur von der vertraglich vereinbarten Bruttowarmmiete in eine Nettomiete mit Vorauszahlungen verbunden. Der Mieter konnte nicht erkennen, in welchem Umfang das Erhöhungsverlangen auf die Änderung der Mietstruktur und in welchem Umfang es auf



*Eine Mieterhöhung, die mit einer Veränderung der Mietstruktur einhergeht, ist unwirksam.*

Illustration: nmp

die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtet ist. Ein Mieterhöhungsverlangen, das von einer zwischen den Mietvertragsparteien nicht vereinbarten – also einer falschen – Mietstruktur ausgeht, sei formell unwirksam. Aus § 558 BGB ergebe sich kein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung und zu einer neuen Mietstruktur.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

## Schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung auf ausdrückliches Verlangen des Vermieters

**Verlangt der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung zur Erhöhung der Miete, ist der Mieter hierzu verpflichtet. Die Zahlung der erhöhten Miete genügt in diesem Fall nicht.**

**LG Berlin, Urteil vom 01.10.2010  
AZ: 63 S 496/09**

Der Vermieter erklärte mit Schreiben vom 13. Januar 2009 gegenüber den zwei Mietern eine Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 1. April 2009 und verlangte ausdrücklich die schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung. Die Mieter unterschrieben die dem Mieterhöhungsverlangen beigefügte Zustimmungserklärung nicht, zahlten aber ab April 2009 die erhöhte Miete.

Der Mietvertrag enthielt die Regelung: „Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind,

soweit sich aus den allgemeinen Vertragsbedingungen nichts anderes ergibt, nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart wurden.“ Der Vermieter bestand auf einer schriftlichen Zustimmung und führte in seiner Klagebegründung aus, dass er die dem Mietvertrag zufolge erforderliche Schriftform der Zustimmung verlangt habe. Auch könne er aus der Zahlung der erhöhten Miete nicht schließen, dass beide Mieter der Mieterhöhung zugestimmt hätten. Die Mieter waren hingegen der Ansicht, dass sie der Mieterhöhung durch die Zahlung der erhöhten Miete zugestimmt hätten und zur Abgabe einer schriftlichen Zustimmungserklärung nicht verpflichtet seien.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab. Der Vermieter habe keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung. Nach der gesetzlichen Regelung des § 558 b BGB sei für die Zustimmungserklärung keine besondere Form vorgeschrieben. Das Gesetz verlange Schriftform nicht einmal für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, sondern lasse hierfür Textform gelten. Aber selbst diese sei für die Zustimmungserklärung des Mieters nicht vorgeschrieben. Die Zustimmungserklärung könne formfrei erfolgen. Der Mieter könne schriftlich, mittels Textform (z. B. Fax), per E-Mail, mündlich (z. B. telefonisch, auch per Mitteilung auf Anrufbeantworter) oder auch durch mehrmalige vorbehaltlose Zahlung zustimmen.

Das Amtsgericht ließ das Argument des Vermieters, aus der Zahlung könne er nicht schließen, dass beide Mieter zugestimmt hätten, nicht gelten.

Auch nach der im Mietvertrag enthaltenen Schriftformklausel könne eine schriftliche Zustimmung nicht verlangt werden. Mit der Klausel würde entgegen der gesetzlichen Regelung der Anschein erweckt, dass Vereinbarungen nur gültig seien, wenn sie schriftlich erfolgen. Eine Schriftformklausel, die dazu diene, insbesondere nach Vertragsschluss getroffene Individualvereinbarungen zu unterlaufen, indem sie den Eindruck erweckt, eine lediglich mündlich getroffene Abrede sei entgegen den allgemeinen Rechtsgrundsätzen unwirksam, benachteilige den Mieter unangemessen und sei daher unwirksam.

Der Vermieter legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung ein. Da die Mieter im Rechtsstreit mit Schreiben vom 20. Juli 2009 der Mieterhöhung schriftlich zugestimmt hatten, war im Berufungsverfahren nur noch über die Kosten zu entscheiden.

Nach Auffassung des Landgerichts lag – ent-

gegen der Entscheidung des Amtsgerichts – mit der Zahlung der erhöhten Miete keine wirksame Zustimmung zur Mieterhöhung vor. Das Landgericht verurteilte die Mieter, die Kosten des Verfahrens zu tragen. Es führte in seinen Entscheidungsgründen aus, dass zwar die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich formfrei möglich sei und auch durch vorbehaltlose Zahlung stillschweigend (konkudent) erfolgen könne, im vorliegenden Fall jedoch habe der Vermieter mit seinem Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt.

Die Voraussetzung für die Annahme einer konkudenten Willenserklärung sei, dass der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters nur den Schluss ziehen kann, dass dieser damit die verlangte Willenserklärung abgeben will. Das setzt voraus, dass dem Mieter überhaupt bewusst ist, dass er mit der Zahlung eine rechtsgeschäftliche Erklärung abgibt. Bei konkudenten Willenserklärungen müsse der Erklärende (hier der Mieter) die Umstände kennen, die seine Handlung als Ausdruck eines Rechtsfolgewillens erscheinen lassen. Dazu gehöre, dass der Mieter weiß, dass er mit seinem Verhalten den Willen ausdrückt, dem Mieterhöhungsverlangen verbindlich zuzustimmen. Das sei aber nicht der Fall, wenn der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt. Der Vermieter gebe hierdurch zu erkennen, dass er im konkudenten Verhalten des Mieters keine Zustimmung sieht. Selbst wenn man davon ausgehen könne, dass die Zahlung der verlangten Miete die stärkste Form eines konkudenten Verhaltens ist, müsse der Mieter in diesem Fall der bloßen Zahlung nicht die rechtliche Bedeutung zumessen, dass er damit dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt. Aufgrund der ihm erkennbaren Erwartungshaltung des Vermieters könne er nicht davon ausgehen, dass in der bloßen Zahlung der erhöhten Miete eine rechtlich verbindliche Zustimmungserklärung liegt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Matthias Joßner

Anmerkung:

Beachten Sie, auch wenn die gesetzliche Regelung für die Zustimmung zur Mieterhöhung keine Formvorschriften enthält, kann im Einzelfall die schriftliche Zustimmung erforderlich sein. Lassen Sie sich deshalb bei der Prüfung eines Mieterhöhungsverlangens auch dazu beraten, in welcher Form Sie der Mieterhöhung zustimmen sollten, wenn dieses berechtigt ist.

## Angabe der Gesamtkosten in der Betriebskostenabrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden

Bei einem Vermieterwechsel bleibt der alte Vermieter berechtigt, vor dem Vermieterwechsel entstandene und fällig gewordene Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen geltend zu machen.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell unwirksam, wenn der Vermieter in der Abrechnung die Gesamtkosten nicht angibt.

*AG Tempelhof-Kreuzberg,  
Urteil vom 26.10.2010  
AZ: 6 C 564/09*

Im Mai 2010 war ein Vermieterwechsel erfolgt. Zwischen dem alten Vermieter und den Mietern bestand u. a. Streit über Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 und 2007. Die Mieter waren der Auffassung, dieser Anspruch stehe dem alten Vermieter nach dem erfolgten Vermieterwechsel nicht mehr zu.

Das Amtsgericht stellte fest, dass der Vermieterwechsel auf den Rechtsstreit keinen Einfluss hat. Der Vermieter sei nach § 556 Abs. 3 BGB jährlich zur Abrechnung verpflichtet. Vor dem Vermieterwechsel entstandene und fällig gewordene Ansprüche würden bei dem bisherigen Vermieter verbleiben, danach fällig werdende Forderungen stünden dem neuen Ver-

mieter zu. Entsprechend seien die Betriebskosten für abgeschlossene Abrechnungsperioden ungeachtet eines späteren Vermieterwechsels allein zwischen den bisherigen Mietvertragsparteien abzurechnen. Das Sorge für Rechtsklarheit und vermeide insbesondere, dass eine vor dem Vermieterwechsel fällig gewordene Abrechnungspflicht beim bisherigen Vermieter bleibt, während Nachzahlungen und Erstattungen dem neuen Vermieter zustehen bzw. von diesem zu erbringen sind.

Die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 und 2007 endeten mit einer Nachzahlung zulasten der Mieter. Der Vermieter verlangte von den Mietern den Ausgleich der Nachforderungen.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters auf Nachzahlung ab, weil die Abrechnungen formell unwirksam waren. Es führte zur Begründung seiner Entscheidung aus, dass eine Abrechnung nur wirksam sei, wenn sie gemäß den Anforderungen des § 259 BGB eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Abrechnung seien folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Diesen Anforderungen entsprachen die Abrechnungen für die Jahre 2005 und 2007 nicht.

Im Gebäude befanden sich 28 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Der Vergleich der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer in den Abrechnungen für die Jahre 2005 und 2007 mit denen in der Abrechnung für das Jahr 2008 ließ erkennen, dass in den Abrechnungen bis einschließlich zum Jahr 2007 nur die um das Gewerbe bereinigten Kosten enthalten waren. Es war nicht erläutert, wie sich die Kosten zusammensetzen. Auch die Gesamtkosten und der Verteilerschlüssel waren nicht angegeben. Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfordere aber die Angabe der Gesamtkosten. Die Abrechnung solle den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters zu prüfen. Ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter müsse die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können. Werden nicht alle angefallenen Kosten umgelegt, so sei in der Abrechnung darzustellen, um welchen Anteil die Gesamtkosten bereinigt worden sind. Dies gelte unabhängig vom Grund der Bereinigung, zumal der Mieter diesen ohne Angabe der



Einer häufiger Streitpunkt zwischen Mieter/innen und Vermietern sind Betriebskostenabrechnungen.

Illustration: nmp

Gesamtkosten gar nicht erkennen bzw. nachvollziehen kann.

Der Vermieter hatte die Gesamtfläche des Gebäudes mit 1.848 qm angegeben, die Kosten jedoch nach der Wohnfläche von 1.604 qm umgelegt. Eine Erläuterung, ob und inwieweit die Gewerbeeinheiten berücksichtigt wurden, erfolgte nicht. Erst in der Abrechnung für das Jahr 2008 war eine Angabe der Gesamtkosten und die Angabe des Verteilerschlüssels für die vier Gewerbeeinheiten und die 28 Wohnungen erfolgt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer



*Wenn keine anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen existieren, können Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung Gebäude ähnlicher Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen.* Illustration: nmp

## Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit bei Betriebskostenabrechnungen

**Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegenstehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einiger Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabwiesbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht.**

**BGH, Urteil vom 20.10.2010  
AZ: VIII ZR 73/10**

Im Mietvertrag ist für die aufgeführten umlagefähigen Betriebskosten (mit Ausnahme von vier Positionen) eine Verteilung „nach qm ges.“ vereinbart. Bei den Abrechnungen wurden bei den Positionen Strom, Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Hauswart, Versicherungen, Grundsteuer, Heizung und Feuerschutzanlagen nicht nur die für das Gebäude Nr. 59 angefallenen Kosten berücksichtigt, sondern die Gesamtkosten, die für die zusammenhängende Häuserzeile mit den Gebäuden Nr. 57, 59 und 61 angefallen sind. Alle drei Gebäude werden vom gleichen Vermieter vermietet. Die in den Gebäuden gelegenen Wohnungen sind hinsichtlich Ausstattung und Größe weitgehend baugleich. Auch die Gesamtwohnfläche der drei Gebäude unterscheidet sich nur geringfügig. Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Nr. 61 zusätzlich 15 Garagen,

deren Zugangsbereich nachts durchgehend beleuchtet ist. Die Garagen stehen den Mietern der drei Gebäude zur Verfügung. Die Häuserzeile wird über eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt, die sich im Gebäude Nr. 57 befindet. Außer den Heizkosten werden auch die Gebühren für die Müllentsorgung und die Prämien für die Wohngebäude- und die Haftpflichtversicherung gemeinsam für die gesamte Häuserzeile erhoben. Die Grundsteuer wird dagegen für die einzelnen Grundstücke getrennt festgesetzt.

Der Vermieter fasste seit Jahren die drei Gebäude bei der Betriebskostenabrechnung zu einer Wirtschaftseinheit zusammen, ohne dass dagegen Widerspruch erhoben wurde. Erstmals 2009 widersprach ein Mieter den für die Jahre 2004 bis 2009 auf diese Weise erstellten Betriebskostenabrechnungen und forderte den Vermieter auf, die Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2006 und 2007 in Höhe von 2.760 Euro (nebst Zinsen) zurückzuzahlen und ordnungsgemäße Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 zu erstellen. Außerdem verlangte er die Feststellung, dass er die laufenden Vorauszahlungen bis zur Erstellung der geforderten Betriebskostenabrechnungen oder zumindest solange zurückhalten dürfe, bis die geschuldeten Vorauszahlungen den von ihm geforderten Betrag in Höhe von 2.760 Euro erreicht hätten.

Das Amtsgericht hat seiner Klage bis auf den Feststellungsantrag stattgegeben. Das Landgericht hat auf die Berufung des Vermieters die Klage des Mieters insgesamt abgewiesen.

Nach Feststellung des Landgerichts hatte der Mieter keinen Anspruch auf weitere Abrechnungen seiner Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2006 und 2007, da ordnungsgemäße Abrechnungen erteilt worden seien. Damit stehe dem Mieter auch kein Zurückbehaltungsrecht zu. Die erteilten Abrechnungen erfüllten die Anforderungen des § 259 BGB und enthielten die von der BGH-Rechtsprechung geforderten Angaben. Sie seien formell wirksam.

Der Umstand, dass der Vermieter nicht nur die auf das Gebäude Nr. 59 entfallenden Kosten, sondern die in der zusammenhängenden Häuserzeile Nr. 57, 59 und 61 entstandenen Gesamtkosten zugrunde gelegt hat, berühre die formelle Wirksamkeit nicht.

Durch die Angabe des Verteilerschlüssels und durch den Hinweis im Kopf der Abrechnung auf die Gebäude Nr. 57-61 sei offen gelegt worden, dass einheitlich über den gesamten Gebäudekomplex abgerechnet worden sei. Der Vermieter sei auch berechtigt gewesen, die Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen. Hierbei sei unerheblich, ob sich diese Befugnis aus der Angabe im Mietvertrag „nach qm ges.“ oder aufgrund der lückenlosen und einheitlichen Bauweise ergebe.

Der Mieter verlangte mit der Revision die Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts. Die Revision wurde vom BGH zurückgewiesen. Die Beurteilung des Landgerichts hielt der rechtlichen Nachprüfung stand. Nach Auffassung des BGH hängt die Möglichkeit einer umfassenden Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten nicht davon ab, dass bei sämtlichen Kostenpositionen eine gesonderte Abrechnung aus technischen Gründen unvermeidbar ist. Wenn der Mietvertrag keine Festlegung darüber enthalte, dass die Abrechnung der Betriebskosten gebäudebezogen zu erfolgen hat, sei die Befugnis des Vermieters zur Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten davon abhängig, ob die gesetzlichen Bestimmungen eine solche Abrechnung erlauben. Das sei im vorliegenden Fall zu bejahen.



## TELEFONBERATUNG

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

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## SOZIALBERATUNG

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

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 - 21 00 25 84

## 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 eigenen 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 Betriebskosten in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

**Jeden Montag 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

**Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr**

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

**Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr**

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

## VORMITTAGSBERATUNG

**Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr**

Mitte, Brunnenstraße 5

Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof (ohne Anmeldung)

**Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr**

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 216 80 01 erforderlich.

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

**In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.**

Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

### Hellersdorf

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

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., 

 Louis-Lewin-Straße  195

### Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 180, Sozio-Kulturelles Zentrum

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

 156, 348

# Unsere Beratungsstellen

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

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 030 - 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 gGmbH/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  
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)  
🚶 M5, 27 🚶 256

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☺ Schöneweide weiter mit 🚶 63 oder 67
- **Mittwoch** 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 🚶 X69, 269, 164  
🚶 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

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

## Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149  
1. OG, Bibliothek  
🚶 und ☺ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1.OG  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺  
☺ Storkower Straße  
🚶 M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Einbecker Straße 85, 4.OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität  
🚶 Friedrichsfelde, 🚶 und ☺ Lichtenberg

## Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
☺ Marzahn 🚶 M6, M8, 18  
🚶 X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Rosenbecker Straße 25  
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus, ☺  
☺ 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., ☺  
☺ Springpfehl 🚶 M 8, M18 🚶 194

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
🚶 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
🚶 M1, M6 🚶 240
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr  
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof  
(bitte klingeln)  
Sozialstation der Volkssolidarität, ☺  
🚶 Rosenthaler Platz 🚶 M8

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
🚶 Blaschkoallee, Parchimer Allee  
🚶 M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem  
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“  
🚶 Hermannplatz  
🚶 M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr  
Fuldastraße 48-51  
Martin-Luther-Kirche, EG links  
🚶 Rathaus Neukölln

## Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Schönholzer Straße 10  
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow  
Nachbarschafts- und Familienzentrum  
🚶 und ☺ Pankow, ☺ Wolankstraße  
🚶 M1 🚶 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17  
Betroffenenvertretung „BV Teute“  
🚶 Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
🚶 M1, M10 🚶 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
🚶 Eberswalder Straße  
🚶 M1, M10, M12 🚶 240

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow Viertel, ☺  
🚶 M4, M10 🚶 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichertstraße 71  
Kieztreff der Volkssolidarität  
Bötzow Viertel, ☺  
🚶 und ☺ Schönhauser Allee 🚶 M 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Christburger Straße 38  
Infoladen „Baobab“, ☺  
🚶 M2, M 4, M 10

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
🚶 Nollendorferplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
Mieterladen „Nollzie“  
🚶 Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt  
☺ Zugang über den Parkplatz  
☺ Osdorfer Straße 🚶 112, 186

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

## Tempelhof

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

## Tiergarten

- **Achtung, neuer Ort:**  
■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am  
Paechbrunnen. Achtung, Baustelle:  
Durchgang zwischen Moa-Bogen und  
Ev. Kirche.  
🚶 Birkenstraße ☺ Westhafen  
🚶 M27, 123

## Treptow

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

- **Achtung, neue Zeit:**  
■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☺ Treptower Park 🚶 194, 171

## 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, ☺  
🚶 M4, M13, M12 🚶 255

## Wilmersdorf

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

## Zehlendorf

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