



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 355 JULI 2012



UNGLEICHER ZUGANG

Diskriminierung und Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt

■ 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 **Titelfoto:** nmp-grafik

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 13.06.2012

© 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:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.

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

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

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

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

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 **„Wohnungsmarktp Probleme treffen ökonomisch benachteiligte Gruppen“**
Beim Thema Diskriminierung, wird zu wenig über Armut gesprochen
Interview mit der Sozialwissenschaftlerin Emsal Kilic
- 6 **Durchs Raster gefallen**
Steigende Wohnungsknappheit verstärkt Diskriminierungen
Bahar Sanli
- 8 **Wer muss draußen bleiben?**
Wie landeseigene Wohnungsunternehmen selektieren
Christine Barwick
- 10 **Absage mit einem Lächeln**
„Testing“ weist Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe nach
Joel Vogel

BERLIN

- 11 **Prekäre verdrängen Arme**
Nord-Neukölln ist noch nicht gentrifiziert, aber schon jetzt zu teuer
Jutta Blume
- 12 **„Die ganz Armen konkurrieren mit den etwas weniger Armen um den knappen Wohnraum“**
Steigende Mietbelastung verschärft die sozialen Probleme
Interview mit Sigmar Gude von Topos-Stadtforschung
- 16 **Nichts als Ausschuss?**
Sonderausschuss „Wasserverträge“ zeigt magere Ergebnisse
Benedict Ugarte Chacón
- 18 **Rasante Verknappung**
Studie belegt: In fünf Jahren fehlen in Berlin 37.860 Mietwohnungen
Jörn Boewe

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 19 **Das Protest-Camp von Kotti & Co.**
Mieter/innen wehren sich gegen steigende Mieten am Kottbusser Tor
Jürgen Enkemann
- 20 **Vertreibung wird ausgesessen**
Milieuschutzverordnung in Moabit auf die lange Bank geschoben
Rainer Balcerowiak
- 21 **Kiezwoche in Kreuzberg**
Alljährliche Kiezwoche hat Mietenpolitik als Schwerpunkt
Jürgen Enkemann

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Unsicherheit über die Mietsicherheit (Teil 3)**
Was am Ende des Mietverhältnisses mit der Kautions passiert
Christiane Hollander
- 24 **Werkzeugkiste für eine effiziente Mieterverdrängung?**
Neues Mietrechtsänderungsgesetz benachteiligt Mieter/innen
Wilhelm Lodde
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich in dem Maß, wie die Nachfrage nach Wohnungen steigt. Wenn sich wieder – wie in längst vergangenen geglaubten Zeiten – die Schlangen in den Treppenhäusern der zu besichtigenden Wohnungen bilden, dann fällt die Wahl der Vermieter auf diejenigen, die sie für die zahlungskräftigsten Interessent/innen halten. Wer einen nichtdeutschen Namen hat, gerät ebenso ins Hintertreffen wie die Bezieher/innen von ALG II. Der Markt selektiert und eine soziale Wohnungspolitik, die einen Ausgleich schaffen könnte, ist längst nicht in Sicht.

Das Wohnungsangebot ist knapp und Wohnungsbau ist nötig. Ein Mengengerüst für den zurzeit erarbeiteten Stadtentwicklungsplan errechnet einen Bedarf von ca. 12.500 neu zu errichtenden Wohnungen im Jahr. Dagegen nehmen sich die im Koalitionsvertrag vereinbarten 6.000 Wohnungen kümmerlich aus. Aber selbst diese Menge übersteigt die tatsächliche Bauleistung erheblich.

Solange nicht mit einem neuen sozialen Wohnungsbau eine Alternative zur marktorientierten, neoliberalen Politik der früheren rot-roten Koalition entwickelt wird, werden sich die Probleme verschärfen und damit wird noch lange zu rechnen sein.

IHR MIETERECHO

BEZIRKLICHE MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN KREUZBERG

Termin: Donnerstag, den 26. Juli 2012, 19.00 Uhr
Ort: Schule für Erwachsenenbildung e.V.,
Gneisenaustraße 2a (2. Hinterhof, 3. OG), 10961 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Diskussion: Neue Eigentümer und ihre Strategien

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN NEUKÖLLN

Termin: Donnerstag, den 2. August 2012, 19.00 Uhr
Ort: Beratungsstelle der MieterGemeinschaft e. V.,
Sonnenallee 101, 12043 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Diskussion: Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/
Sonnenallee – Neue Mieterhöhungswelle im Anrollen?

„Wohnungsmarktp Probleme treffen ökonomisch benachteiligte Gruppen“

Wenn von Diskriminierung die Rede ist, wird zu wenig über Armut gesprochen

Interview mit der Sozialwissenschaftlerin Emsal Kilic

„Tut mir leid, die Wohnung ist schon vergeben“ heißt es oft. Wer nicht dem Wunschbild der Vermieter entspricht, hat es schwer. Nicht selten genügt die Nennung eines nicht deutschen Namens am Telefon oder in der E-Mail-Adresse, um die Bewerbung enden zu lassen. Auch wirtschaftlich Schwache, Ältere, kinderreiche Familien und Menschen mit Behinderungen haben oft größere Schwierigkeiten, eine Wohnung zu bekommen, als ein heterosexuelles kinderloses Doppelverdiener-Paar deutscher Herkunft. Je mehr Faktoren zusammenkommen, desto schwieriger wird es.

Die zur Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt führenden Mechanismen sind vielfältig. Ihre Auswirkungen betreffen den Zugang zu den angebotenen Wohnungen, die Mietkonditionen sowie die Qualität, das Umfeld und die Lage der Wohnung. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt findet oft verdeckt statt und führt häufig zur Konzentration der Benachteiligten in bestimmten Gebieten. Zwar ist seit 2006 das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) in Kraft, jedoch zeichnet es sich eher durch Ausnahmeregelungen als durch strikte Vorgaben zur Gleichbehandlung aus. Auf dem Wohnungsmarkt gilt es nur eingeschränkt, denn ein großer Teil des Wohnungsbestands bleibt ausgenommen. Außerdem sind Ausnahmen vom Gebot der Gleichbehandlung zum „Erhalt und Aufbau sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen“ zugelassen. Diese Ausnahmeregelungen wurden auf Betreiben der Immobilienlobby in das AGG aufgenommen und bieten Vermietern geradezu Freifahrtscheine für Diskriminierungen.



MieterEcho: Von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt hört man häufig, aber wer genau ist davon betroffen?

Emsal Kilic: Durch meine Arbeit, aber auch aus privaten Kreisen, bekomme ich immer wieder mit, dass vor allem Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Aber ich möchte betonen, dass das kein „Migrantenproblem“ ist. Auch viele Menschen aus der sogenannten Mehrheitsgesellschaft sind mit ähnlichen Problemen konfrontiert. Vor allem die soziale Lage spielt dabei eine Rolle. Wohnungsmarktp Probleme treffen insbesondere Menschen aus ökonomisch benachteiligten Gruppen.

ziehende Mütter – ich sage bewusst Mütter, denn es gibt in Berlin sehr wenige alleinerziehende Väter –, die in nicht qualifizierten Stellen arbeiten und ihr Einkommen mit ALG II aufstocken müssen. Auch Studierende, die keine reichen Eltern haben, kommen hinzu. Es ist ein Problem des Diskriminierungsdiskurses, dass viel zu wenig über Armut gesprochen wird.

Rolle des Einkommens und des sozialen Status bei der Wohnungssuche

Aber ist es nicht etwas anderes, ob sich jemand eine Wohnung nicht leisten kann oder ob sie oder er die Wohnung wegen eines ausländisch klingenden Namens nicht bekommt?

Das Spannende ist, dass oft verschiedene Mechanismen zusammenwirken. Sowohl die strukturelle Benachteiligung als auch Vorurteile und Rassismus spielen hier eine Rolle. Im Endeffekt trifft es Migrant/innen in besonders hohem Maß. Das liegt auch, aber eben nicht nur, an Vorurteilen. Denn besonders Migrant/

Emsal Kilic ist Sozialwissenschaftlerin und arbeitet bei der Berliner Initiative gegen Gewalt an Frauen e.V. als Koordinatorin. Dort leitet sie die Hotline für die telefonische Erstberatung. Im Jahr 2008 führte sie eine Studie zur Diskriminierung von Migrant/innen auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch (MieterEcho Nr. 332/ Februar 2009).

Wen genau meinen Sie damit?

Mit ökonomisch benachteiligten Gruppen meine ich Menschen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, sowie ältere Menschen, die ihr ganzes Leben in schlecht bezahlten Jobs gearbeitet haben und deren kleine Rente kaum für den Lebensunterhalt reicht. Dazu kommen kinderreiche Familien und vor allem alleiner-



Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt hat viele Seiten, die Benachteiligung trifft vor allem ökonomisch schwache Gruppen. Foto: nmp

innen sind beispielsweise oft von Arbeitslosigkeit bedroht, haben niedrig bezahlte Jobs und insgesamt schlechtere Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Umgekehrt kann man festhalten, dass Menschen mit gutem Einkommen und hohem sozialen Status wenig Probleme bei der Wohnungssuche haben.

Hat das auch mit Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu tun?

Ja, wenn etwa in einigen Bezirken die Mieten so stark steigen, dass die Mietobergrenzen für Sozialleistungsbeziehende flächendeckend überschritten werden. Die Sozialleistungsbeziehenden müssen dann ihren Wohnort wechseln. Beispielsweise ist eine Mutter, die jahrelang in Steglitz gewohnt hat und nach der Scheidung ihr Einkommen mit ALG II aufstocken muss, davon betroffen. Bei einer Obergrenze von 444 Euro findet man dort kaum eine 2-Zimmer-Wohnung. Das Beispiel könnte aber auch auf zwei ältere Menschen mit einer niedrigen Rente aus Schöneberg zutreffen. Auch sie müssen mitunter ihren gewohnten Bezirk verlassen. Auch wenn die Mietobergrenzen in der neuen Wohnaufwendungsverordnung (WAV) etwas erhöht wurden, ist es in einigen Gegenden kaum möglich, angemessenen Wohnraum zu finden.

Wohin kann das führen?

Es ist zu erwarten, dass diese Situation zu einer erzwungenen Segregation führen wird. Dass sich also bestimmte Schichten und Gruppen in einigen Gegenden konzentrieren, während sie in anderen nicht mehr anzutreffen sind. Und das nicht, weil sie das so wollen,

sondern weil sie ihren Wohnort nicht frei wählen können. Diese Probleme werden uns dann unter der Frage der „Integration“ erneut zu schaffen machen.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz bleibt wirkungslos

Kann das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) dabei helfen, Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt zu bekämpfen?

Leider kaum. Die Immobilienlobby hat großen Einfluss auf dieses Gesetz ausgeübt. (Siehe hierzu auch nachfolgenden Beitrag.) Deshalb findet es auf dem Wohnungsmarkt nur beschränkte Anwendung. Außerdem sind solche Instrumente vor allem für eine Bildungsschicht interessant, die sich mit dem Rechtssystem auskennt und weiß, wie man sich Unterstützung holt und die eigenen Rechte durchsetzt. Für sozial benachteiligte Schichten ist es keine große Hilfe.

Was sind Ihre Empfehlungen?

Leider gibt es bisher viel zu wenige Anlaufstellen für solche Belange. Mieter-, Frauen- und Migrantenberatungsstellen sind häufig überlaufen und bei diesen Themen auch überfordert. Es braucht mehr adäquate Anlaufstellen, die kompetent und ohne große Hemmschwellen Unterstützung, Beratung und Begleitung anbieten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern

DISKRIMINIERUNG UND DAS AGG

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll verhindern, dass Personen aufgrund ethnischer Herkunft, Alters, Geschlechts, sexueller Identität, Behinderung, Religion oder Weltanschauung benachteiligt werden. Von „Diskriminierung“ kann gesprochen werden, wenn eine Person aufgrund dieser Merkmale ohne sachlich gerechtfertigten Grund eine weniger günstige Behandlung erfährt. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, einen Schadensersatz geltend zu machen. Aber nicht jede Ungleichbehandlung ist verboten: Kann ein „sachlich zu rechtfertigender Grund“ plausibel gemacht werden, liegt keine Diskriminierung nach dem AGG vor. Kritisch zu sehen ist, dass soziale oder ökonomische Ungleichheiten im AGG keine Rolle spielen. Oft liefern sie sogar die „sachlichen Gründe“, die eine faktische Ungleichbehandlung rechtfertigen: Finden Geringverdiener/innen in Gegenden mit steigender Miete keine Wohnung mehr, gilt das nicht als Diskriminierung. Wer bei der Bewerbung um eine Stelle aufgrund der sozialen Herkunft oder wegen nicht exzellenter Sprachkenntnisse nicht berücksichtigt wird, kann sich ebenso wenig auf das AGG berufen. Fordert die Ausschreibung hingegen „deutsch als Muttersprache“, ist das wiederum ein klarer Fall von Diskriminierung nach dem AGG.

Das hört sich paradox an, erklärt sich aber aus dem Charakter des AGG. Es wendet sich nicht gegen Ungleichheit als solche, sondern lediglich gegen ungleiche Behandlung. Das passt zum neoliberalen Zeitgeist und stellt ein ihm kompatibles Instrument dar, mit sozialen Widersprüchen umzugehen. Gerechtigkeit ist nach dem AGG als Verfahrensgerechtigkeit zu verstehen, im Sinne eines *Fair Play*. Die Frage nach sozialer Verteilungsgerechtigkeit und einer auf sie ausgerichteten Politik verschwindet dahinter. Die einseitige Ausrichtung des AGG und des ihm folgenden Diskriminierungsdiskurses machen die Beiträge im Schwerpunkt dieses Mieter-Echos deutlich. Anhand des Wohnungsmarkts zeigen sie die sozialen Hintergründe und Mechanismen auf, die zu verschiedenen Formen von Benachteiligung führen. Auch widmen sie sich Tendenzen, die eine Verschärfung dieser Probleme mit sich brachten. Den wenigsten davon dürfte mit bloßer Gleichbehandlungspolitik beizukommen sein. (pm)

Durchs Raster gefallen

Steigende Wohnungsknappheit verstärkt Diskriminierungserfahrungen

Bahar Sanli

Angesichts des zunehmend angespannten Wohnungsmarkts warnen Verbände und Vereine vor einer Verstärkung von Diskriminierungserfahrungen. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bleibt weitgehend wirkungslos, weil der Gesetzgeber die Entscheidung darüber, was eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur ist, den Vermietern überlässt.

Bei der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum haben die Anbieter von Wohnungen mehr Auswahl und somit auch mehr Spielraum. Menschen, die nicht in das gewünschte Raster beispielsweise eines heterosexuellen Paares deutschsprachiger Herkunft mit doppeltem Einkommen passen, oder deren kulturelles Kapital nicht wie bei Künstler/innen oder Studierenden ökonomisch verwertbar ist, werden von der Auswahl ausgeschlossen. Ein „fremder“ Name wie Özgül, Ndiaye, Al-Hamad oder Takovic reicht bereits aus, um am Telefon eine Absage zu bekommen.

Bei Verdrängung von unerwünschten Mieter/innen in bestehenden Mietverhältnissen dienen in der Regel Mieterhöhungen, deren Höhe sich nicht in wenigen Fällen nach der

Bahar Sanli studierte Kultur- und Kommunikationswissenschaft (MA) an der HU Berlin. Sie arbeitet als PR-Beraterin und Lehrbeauftragte und ist verantwortliche Mitarbeiterin des Nachbarschaftshauses Urbanstraße e. V. für die Stadtteilarbeit im Graefekiez.

sozialen Schichtzugehörigkeit und der kulturellen Herkunft der Mieter/innen orientiert, als Selektionsinstrument. Noch ganz gute Chancen haben Einwanderer/innen als Selbstzahler/innen aus westlichen EU-Staaten. Die Verlierer im Ranking sind zumeist Migrant/innen aus Ländern außerhalb der EU. Reparaturen können ausbleiben, bis die Wohnung

aus gesundheitsgefährdenden Gründen für nicht mehr bewohnbar erklärt wird. Großfamilien wird der Umzug innerhalb des Wohnkomplexes in eine größere, leer stehende Wohnung mit der Begründung verweigert, dass die größere Wohnung nicht groß genug sei. Anstatt ihrer werden Studenten-WGs bevorzugt. Nicht selten wird Überbelegung nun zum Problem, weil die achtköpfige Familie in einer 3-Zimmer-Wohnung lebt und zu laut geworden ist. Am Ende flattert die Kündigung rein.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohnungsmarkts erfolgt die Selektion sowohl über die Verwehrung des Zugangs zu bestimmten Wohnungsangeboten als auch über die Verdrängung von Mieter/innen nicht-



Hohe Mieten und ein geringes Angebot an Wohnungen stärken die Position der Vermieter und damit auch deren Möglichkeiten Mieter/innen zu selektieren. Foto: nmp

deutschsprachiger Herkunft und/oder ohne Erwerbseinkommen aus den Innenstadtbezirken. „Nicht selten geht die Verdrängung dieser Betroffenengruppen z. B. mit rassistischen Diskriminierungsmechanismen einher. Dieser Umstand stellt für Betroffene sowie für die Unterstützung leistenden Institutionen eine relativ neue Herausforderung dar. So haben wir es mit einer verdeckten, intersektionalen Diskriminierung zu tun.“ So beschrieb Serdar Yazar vom Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg die Situation im September 2011 während einer Veranstaltung.

Diskriminierung auch im sozialen Wohnungsbau

Dabei beschränkt sich die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nicht nur auf die Anbieter auf dem freien Markt, sondern findet laut der aktuellen Untersuchung von Christine Barwick vom Wissenschaftszentrum Berlin auch bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und im sozialen Wohnungsbau statt (siehe Seite 8). „Organisationen wie die Wohnungsbaugesellschaften und deren Mitarbeiter fungieren als sogenannte Torwächter oder *Gatekeeper* des Wohnungsmarkts. Sie können den Zugang zu Wohnraum kontrollieren, damit in letzter Konsequenz die sozial-räumliche Struktur der Stadt mit prägen – und so auch die soziale Ungleichheit beeinflussen“, so Christine Barwick in ihrem Artikel „Draußen vor der Tür – Exklusion auf dem Berliner Wohnungsmarkt“. In der Untersuchung wird zudem deutlich, dass nicht nur die Kategorisierung von Menschen durch Mitarbeiter/innen von Wohnungsbaugesellschaften zu Diskriminierung führt, sondern auch die stadtpolitischen Rahmenbedingungen. Beispielsweise sind die Obergrenzen für Mieten, die das Jobcenter übernimmt, niedriger als die Preise der meisten Sozialwohnungen – insbesondere in der Innenstadt.

Nachholbedarf für das AGG

Angesichts dieser Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt besteht im Hinblick auf das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), umgangssprachlich auch Antidiskriminierungsgesetz genannt, Nachholbedarf. Das AGG hat zum Ziel „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“. Dieses Gesetz gilt

DAS AGG UND MIETRECHT

Das AGG trat im Jahr 2006 in der Folge der Umsetzung von EU-Richtlinien in Kraft und bezieht sich vor allem auf den Arbeitsmarkt. Auf dem Wohnungsmarkt gilt das AGG nur eingeschränkt. Wohnen Mieter/innen und Vermieter im gleichen Haus, greift es gar nicht. Hat der Vermieter einen Bestand von höchstens 50 Wohnungen, findet das AGG lediglich in Hinblick auf die ethnische Herkunft Anwendung. Nur bei Eigentümern mit einem größeren Bestand gilt das AGG umfassend, da erst dann die Vermietung ein „Massengeschäft“ darstellt, das nach dem Gleichheitsgebot ohne Ansehen der Person vorstatten gehen muss. Aber selbst hier ist eine „unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig“. Diese schwammige Formulierung wurde von der europäischen Kommission beanstandet, nach einer „klärenden Stellungnahme“ der Bundesregierung jedoch akzeptiert. Dass das AGG solche Freifahrtsscheine für Vermieter enthält, ist dem starken Einfluss der Immobilienlobby auf die Ausformulierung des Gesetzes zu verdanken. Sie sah ihre Vertragsfreiheit gefährdet und schürte Angst vor Getto-Bildung, wenn Mieter/innen nicht mehr ausgesucht werden dürften. Selbst die so erzielten Sonderregelungen dienten dem Eigentümerverein Haus und Grund noch dazu, eine „Ausnutzung“ der schwammigen rechtlichen Situation durch die Mieter/innen an die Wand zu malen. Tatsächlich gibt es bis heute nur sehr wenige Einzelfälle, in denen sich Mieter/innen vor Gericht auf das AGG berufen konnten. (pm)

auch für den Wohnungsmarkt. Leider erfasst das AGG nicht Benachteiligungen wegen anderer Merkmale wie sozialem Status, Familienstand oder Kinderreichtum. Dadurch ist ein rechtliches Vorgehen gegen Wohnungsanbieter beispielsweise bei Diskriminierung von Sozialleistungsbeziehenden und Geringverdiener/innen auf der Grundlage des AGG nicht

möglich. Hier besteht also dringend Handlungsbedarf, denn es sind gerade Menschen mit geringen ökonomischen Ressourcen, die in Berlin von Verdrängung betroffen sind und bei der Wohnungssuche kaum noch Wahlfreiheit haben.

Ungleichbehandlung zulässig

Zudem ist das Benachteiligungsverbot im AGG in Bezug auf Wohnraum deutlich eingeschränkt. Die Besonderheiten, die bei der Wohnungsvermietung zum Tragen kommen, berücksichtigt § 19 Absatz 3 AGG (Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot). Dieser Paragraph trägt dem Anliegen der Wohnungswirtschaft Rechnung, bei der Vermietung von Wohnraum den bewährten Grundsätzen einer sozialen Stadt- und Wohnungspolitik Rechnung tragen zu können. Vorbild ist hierbei das Ideal einer europäischen Stadt, die auf Integration setzt und damit Voraussetzungen für ein Zusammenleben der Kulturen ohne wechselseitige Ausgrenzung schafft. Demnach kann bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ zulässig sein.

Missbrauch leicht gemacht

Die Entscheidung darüber, was „ausgewogene Siedlungsstrukturen“ oder „sozial stabile Bewohnerstrukturen“ bedeuten, überlässt der Gesetzgeber den Vermietern. Sie können somit dem Vorwurf, Wohnungssuchende bei ihrer Bewerbung oder Mieter/innen während des Mietverhältnisses benachteiligt zu haben, entgegenhalten, dass die Ungleichbehandlung ein Ziel nach § 19 Absatz 3 AGG verfolge und damit zulässig sei. Die Frage nach möglichem Missbrauch wird erst gar nicht behandelt, obwohl Missbrauch in einem Klima der zunehmenden Entsolidarisierung und der Ablehnung der Gleichwertigkeit aller Menschen zu erwarten ist.

In diesem Kontext ist auch die Tendenz einzuordnen, dass Bewohner/innen, die aus dem Raster fallen, nicht nach Zehlendorf-Steglitz oder Wilmersdorf, sondern in die Hochhaus-siedlungen am Stadtrand verdrängt werden. Ihre Wahlfreiheit ist gesellschaftlich und ökonomisch eingeschränkt. Der Antidiskriminierungsverband Deutschland fordert daher die Abschaffung dieser Vorschrift.

Wer muss draußen bleiben?

Wie landeseigene Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Wohnungen selektieren *Christine Barwick*

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist immer wieder Thema in den Medien und im politischen Diskurs. Doch worin besteht das Spezifische dieser Diskriminierung? Wie kommt es, dass bestimmte Gruppen schlechtere Chancen bei der Wohnungssuche haben? Zur Beantwortung dieser Fragen müssen vor allem die politischen Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Es zeigt sich schnell, dass der ethnische oder kulturelle Hintergrund migrantischer Wohnungsbewerber/innen eine große Rolle spielt. Aber die Chancen, bei den landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen eine Wohnung zu bekommen, werden ebenso durch die soziale Lage bestimmt.

Christine Barwick ist Stadtsoziologin und arbeitet beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund. Sie veröffentlichte im vergangenen Jahr eine Studie zu Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt, die wir hier auszugsweise abdrucken.

Der Beitrag basiert auf Interviews mit sieben Mitarbeiter/innen dreier städtischer Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Die Interviewpartner/innen waren zuständig für die Vergabe und für die Verwaltung der Wohnungen. Die Mitarbeiter von Institutionen wie den Wohnungsunternehmen werden als „Gatekeeper“, also Torwächter, bezeichnet, da sie den Zugang zum (knappen) Wohnraum

kontrollieren. Dadurch haben sie Einfluss auf die sozialräumliche Struktur der Stadt. So können beispielsweise bestimmte Vergabepraktiken die Bildung von ethnisch oder sozial segregierten Gebieten begünstigen.

Mietnachlass nur in unattraktiven Lagen

Zu den wichtigen politischen Bedingungen gehören die hohen Mieten des sozialen Wohnungsbaus. Sie resultieren aus der jährlichen auf die Mieter/innen umgelegten Kürzung der Förderung von 0,13 Euro/qm Wohnfläche. Eine alleinerziehende Person mit 2 Kindern erhält zum Beispiel vom Jobcenter 542 Euro pro Monat für die Wohnkosten. In dieser Preisklasse gibt es aber kaum (passende)

Wohnungen und so gestaltet sich die Suche nach bezahlbarem Wohnraum, gerade in der Innenstadt, sehr schwierig.

Die Wohnungsbaugesellschaften könnten zwar auf einen Teil der Miete verzichten, doch daran hindert sie ihre – von der Politik vorgegebene – betriebswirtschaftliche Ausrichtung. Allenfalls in sehr unattraktiven Lagen werden Mietnachlässe wegen der einseitigen Nachfrage erwogen. Die Mietreduktion ist dann eine ökonomische Notwendigkeit und nicht Ausdruck sozialer Verpflichtung

Ausschlusskriterium: „soziale Mischung“

Problematisch ist auch die vom Land Berlin 2002 eingeführte sogenannte Gebietsfreistellung. Seitdem benötigen Mieter/innen in gewissen Bezirken und Siedlungen keinen Wohnberechtigungsschein (WBS) mehr. Zudem fällt die Fehlbelegungsabgabe für Besserverdienende weg. In Gegenden wie beispielsweise Kreuzberg hat das eine Verengung des verfügbaren Wohnraums für Geringverdiener/innen und Hartz-IV-Beziehende zur Folge. Um die soziale Mischung herzustellen, werden erwerbstätige Personen mit regelmäßigem und sicherem Einkommen als Mieter/innen bevorzugt. Für Geringverdiener/innen und Hartz-IV-Beziehende bedeutet das eine Verdrängung in wenig nachgefragte Quartiere oder Siedlungen.

Schlecht ausgestattete, teure oder sich in „schlechten Lagen“ befindende Wohnungen werden meist nur Migrant/innen angeboten. Der „gute Mieter“, den ja auch die Wohnungsbaugesellschaften suchen, würde laut einem ihrer Mitarbeiter solche Wohnungen nicht mieten. Migrant/innen werden also für die Wohnungen, die sonst niemand haben möchte, als Lückenfüller genommen.

Nur die Schnellsten bekommen die Wohnung

Neben den politischen Rahmenbedingungen und dem Wohnungsmarkt beeinflussen die Funktionsweisen öffentlicher Institutionen sowie die Arbeitsmethoden der Mitarbeiter/innen die Wohnungsvergabe. Die landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen haben mehr Mietinteressent/innen als Wohnungen. Das führt zu Mechanismen, die eine schnelle Auswahl ermöglichen. Zum Beispiel müssen



Das Klassifizieren durch die Mitarbeiter/innen von Wohnungsunternehmen bei der Vergabe landeseigener Wohnungen führt dazu, dass Migrant/innen und Hartz-IV-Beziehende oftmals in Randbezirke und wenig nachgefragte Siedlungen verdrängt werden. Foto: nmp

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, Einkommensnachweis und Personalausweis vorgezeigt werden (siehe MieterEcho Nr. 354/ Mai 2012). Hartz-IV-Beziehende und Migrant/innen, für die es oft schwieriger ist, diese Unterlagen sofort vorzuweisen, sind im Nachteil, denn die Person, die am schnellsten alle Dokumente beisammen hat, bekommt die Wohnung. Hartz-IV-Beziehende benötigen zudem eine Bescheinigung zur Mietübernahme vom Jobcenter – ein Prozess, der mehrere Tage, wenn nicht sogar Wochen, dauern kann. Eine nachgefragte Wohnung ist dann bereits vermietet. Hannes Weber*, Mitarbeiter einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft und für Kreuzberg zuständig, beschreibt das so: „Oft ist es auch so, dass viele Probleme haben, auch die Unterlagen teilweise zusammenzustellen. Also manche brauchen vier Wochen, manche brauchen fünf Wochen. Solange warten wir natürlich nicht auf den, dass er die Wohnung bekommt, weil dann gibt's ja auch noch andere.“

Benachteiligung durch Schubladendenken

Um Arbeitsabläufe zu erleichtern, teilen die Mitarbeiter/innen ihre Kundschaft oft in Kategorien ein. Werden Mietinteressent/innen als Hartz-IV-Beziehende oder Migrant/innen eingeordnet, unterstellen die Mitarbeiter/innen bestimmte Wohnungswünsche. So wird zum Beispiel oft angenommen, dass Migrant/innen gerne unter sich bleiben und folglich werden nur Wohnungen in bestimmten Gebieten angeboten. Der von den Wohnungsbewerber/innen geäußerte Wunsch nach einer Wohnung in einem Gebiet mit geringem Migrantenanteil wird dabei gar nicht wahrgenommen.

Die genannten Mechanismen führen dazu, dass Migrant/innen und Hartz-IV-Beziehende auch bei der Vergabe der landeseigenen Wohnungen benachteiligt sind. Letztendlich werden sie mehr und mehr in unbeliebte Siedlungen oder Randbezirke gedrängt. Vor allem durch die politischen Rahmenbedingungen kommt es zur Verdrängung von Hartz-IV-Beziehenden, und das, obwohl der öffentliche Wohnungsbau das Ziel haben sollte, gerade die wirtschaftlich schwächeren Mitglieder der Gesellschaft mit gutem Wohnraum zu versorgen.

*) Namen geändert.

Draußen vor der Tür

Auszug aus dem Beitrag „Draußen vor der Tür – Exklusion auf dem Berliner Wohnungsmarkt“ von Christine Barwick in den WZB Mitteilungen, Heft 134, Dezember 2011:

„Die Interviews machen deutlich, dass die vermeintlichen Interessen der deutschen Mieter die Mieterauswahl der interviewten *gatekeeper* beeinflussen. In attraktiven Gegenden wie Kreuzberg oder auch der Spandauer Altstadt wird, wie die Mitarbeiter selbst einräumen, darauf geachtet, dass keine weiteren Familien mit Migrationshintergrund in ein Gebäude einziehen. Jürgen Scholz*, der für eine Wohnungsbaugesellschaft im Wedding arbeitet, sagt zur Mieterauswahl für eine attraktive Wohnanlage mit überwiegend deutscher Mieterschaft, „da würde ich zum Beispiel 'ne Dame mit Kopftuch ungern reinsetzen“. Bei der Wohnungsvergabe spielen also die Kategorien Migrant und Einheimischer eine Rolle, wobei die Interessen der deutschen Mieter der Maßstab sind. Wenn Migranten keine oder eine schlechtere Wohnung bekommen, um den Interessen der deutschen Mieter gerecht zu werden, so benachteiligt dies natürlich die Migranten – und verstärkt soziale Ungleichheit. Die Beobachtungen der Arbeit in den Büros zweier Wohnungsbaugesellschaften belegen, dass deutsche Kunden oft türkischen, arabischen oder afrikanischen vorgezogen wurden. Waren die Migranten zugleich Hartz-IV-Empfänger, hatten sie besonders schlechte Karten.“

Eine Mitarbeiterin sagte beispielsweise, ihrer Meinung nach hätten Hartz-IV-Empfänger kein Recht auf Wohnungen in Innenstadtlage. Sie fügte hinzu, Hartz-IV-Empfänger lebten oft über Generationen hinweg von staatlicher Unterstützung und bemühten sich gar nicht um Arbeit. Der Wunsch von Migranten etwa, in einer Gegend mit geringem Migrantenanteil zu wohnen, wird nicht immer ernst genommen. Wenn aber an Migranten vorzugsweise in Siedlungen oder Quartieren vermietet wird, in denen bereits viele weitere Migranten leben, führt dies letztendlich zu ethnischer Segregation und verstärkt wiederum soziale Ungleichheit.

Viele Mitarbeiter von Wohnungsbaugesellschaften schätzen sich als Experten ein, wenn es darum geht, Mietinteressenten von vornherein bestimmten Kategorien wie beispielsweise „arbeitslos“ zuzuordnen. Auf die Frage, wie schnell er seine Kunden einordnen könne, antwortet Jürgen Scholz*, der seit etwa einem Jahr bei seinem Unternehmen arbeitet: „Ja, man muss auch zwei, drei Worte sprechen mit den Leuten, dann kriegt man's aber relativ schnell raus. Aber ich sag' mal, der erste Eindruck trifft auf 50% zu oder vielleicht 60, 70% zu, und den Rest machen dann die nächsten zwei Minuten.“ Die Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie spiegelt sich im Umgang der Mitarbeiter mit den Kunden wider. Dies wurde bei den Beobachtungen deutlich, bei denen vermeintlich arbeitslose Mietinteressenten in einigen Fällen gar keine oder in anderen Fällen eine weniger ausführliche Beratung bekamen als Erwerbstätige.

Die Aussagen und Beobachtungen deuten insgesamt darauf hin, dass bei der Wohnungsvergabe im sozialen Wohnungsbau in Berlin vor allem Kategorien zur Anwendung kommen, die Hartz-IV-Empfänger und Migranten benachteiligen. Dabei zeigt sich aber, dass dies nicht allein auf Vorurteile von Mitarbeitern der Wohnungsbaugesellschaften zurückzuführen ist; auch institutionelle Diskriminierung trägt wesentlich dazu bei. So führen etwa die Rahmenbedingungen durch die städtische Politik und das hohe Arbeitsaufkommen in den Wohnungsbaugesellschaften dazu, dass schnell kategorisiert wird – und bestimmte Gruppen dadurch benachteiligt werden. In letzter Konsequenz droht dies Hartz-IV-Empfänger und Migranten immer weiter in die Großbausiedlungen in den Randbezirken zu drängen, was letztendlich soziale Ungleichheit verstärkt.“

Weitere Infos und Download des Beitrags: www.wzb.eu/de/publikationen/wzb-mitteilungen/archiv

Absage mit einem Lächeln

„Testing“ bietet eine Methode zum Nachweis von Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe *Joel Vogel*

Nennen wir ihn Herrn Ercan. Er suchte eine Wohnung, studierte morgens die aktuellen Anzeigen, fand etwas Passendes und rief an. Mehrmals vergeblich, bis die Hausverwaltung auf der anderen Seite seinen Anruf beantwortete. Mit einer Absage. Die Wohnung sei schon vergeben. Herr Ercan wunderte sich. Ein merkwürdiges Gefühl war da. Könnte es sein, dass er diskriminiert wurde? Reichte die Nennung seines nicht deutsch klingenden Namens, um eine frisch inserierte Wohnung nicht zu bekommen?

Das Gefühl, das ihn beschlich, wurde bestätigt, als ein Kollege, dem er sein Erlebnis vom Morgen erzählte, kurzerhand zum Telefon griff und besagte Hausverwaltung anrief. Sein Kollege meldete sich mit eindeutig deutschem Namen und sagte, er interessiere sich für die Wohnung. Man bot ihm einen Besichtigungstermin an.

Nachweis der Ungleichbehandlung

Herr Ercan wollte das Geschehen nicht auf sich beruhen lassen und ging zum Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin (ADNB). Noch einmal riefen nun im Minutenabstand bei der Hausverwaltung zwei Testpersonen an, einmal mit deutsch, einmal mit nicht deutsch klingendem Namen. Das Ergebnis war das Gleiche: Nur Interessent/innen mit deutschem Namen wurden zur Besichtigung eingeladen.

Was Herr Ercan und sein Kollege spontan getan hatten, ist eine anerkannte Methode, die der Sichtbarmachung und dem Nachweis von Diskriminierung dient. Das sogenannte Testing besteht darin, dass sich zwei Personen mit möglichst gleichem Profil (Einkommen, Familienstand, Arbeitsverhältnis, Alter, Bildungsstand) auf eine Wohnungsanzeige melden. Die beiden Testpersonen unterscheiden sich lediglich in einem Merkmal als potenziellem Auslöser von Diskriminierung. Im Fall einer telefonischen oder schriftlichen Anfrage ist das üblicherweise der Name.

Testing als juristisch relevantes Indiz

„Testing ist im Bereich des Wohnungsmarkts ein gutes Mittel, um rassistische Diskriminierung überhaupt sichtbar zu machen“, sagt Eva Maria Andrades vom ADNB. Denn häufig findet die Ungleichbehandlung verdeckt statt



Manchmal genügen zwei Anrufe bei einer Hausverwaltung, um Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe sichtbar zu machen: Einmal bewirbt sich eine Testperson mit deutsch klingendem Namen auf die Wohnung, einmal mit nicht deutsch klingendem Namen. Foto: nmp

und ist schwer nachzuweisen. *Discrimination with a smile* – Diskriminierung mit einem Lächeln – heißt es, wenn nicht offen diskriminiert wird, sondern im netten Ton sachliche Gründe vorgeschoben werden. Vor Gericht gilt ein eindeutiges Testing als juristisch relevantes Indiz für eine erfolgte Diskriminierung. Die beschuldigte Seite muss nun nachweisen, dass kein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) stattgefunden hat (zum AGG siehe Seite 5).

Doch nicht nur zum individuellen Nachweis, sondern auch zur Untersuchung des Ausmaßes von Diskriminierung ist Testing eine seit den 70er Jahren in den USA erprobte Methode. Vorreiter in Deutschland ist der Planerladen

e.V. in Dortmund. Er untersuchte die rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet in zwei Studien. Eine Online-Studie ergab 2006/07 eine Diskriminierungsquote von 42% für die türkischnamigen Testpersonen, während ein Jahr später (nach Einführung des AGG) bei einer telefonischen Studie die Quote immer noch bei 19% lag. Diskriminiert wurde sachlich und höflich. „Nicht auszuschließen“ sei aufgrund dieser Ergebnisse, dass „die gesetzliche Drohkulisse lediglich zu subtilerer und verdeckter Diskriminierung“ führe, so Regina Hermanns vom Planerladen.

Mehr Sensibilisierung gewünscht

Die Juristin Andrades sieht ähnlich wie auf dem Arbeitsmarkt die Gefahr, „dass Vermieter geschickter diskriminieren, noch mehr vertuschen, was passiert“. Dennoch fände sie eine breit angelegte, staatlich finanzierte Studie auch für den Berliner Wohnungsmarkt „wünschenswert“. Wichtig sei eine gesellschaftliche Sensibilisierung für Diskriminierung. Auch Hermanns vom Planerladen spricht von einer Signalwirkung „sowohl für die Betroffenen, dass Diskriminierung ernst genommen wird, als auch für die Gesellschaft, dass Diskriminierung nicht geduldet wird“. Denn bisher wird nach allen Regeln des Marktes diskriminiert, und der Gesetzgeber schuf schließlich im AGG große Spielräume dafür. „Viele Betroffene nehmen Diskriminierung hin, weil sie so alltäglich ist“, weiß Andrades aus ihrer Beratungsarbeit. Testing könne helfen, Öffentlichkeit zu schaffen und über Diskriminierung und über Möglichkeiten, wie sich Betroffene wehren können, zu informieren. Der ADNB bietet Hilfe beim Umgang mit Diskriminierung, berät kostenlos und bietet in konkreten Fällen die Durchführung von Testings an.

ANTIDISKRIMINIERUNGSNETZWERK DES TBB

Das Antidiskriminierungsnetzwerk (ADNB) ist ein Projekt unter der Trägerschaft des Türkischen Bunds in Berlin-Brandenburg (TBB) und wird durch das Landesprogramm gegen Rechtsextremismus, Antisemitismus und Fremdenfeindlichkeit des Berliner Senats gefördert.

Tempelhofer Ufer 21, 10963 Berlin

Tel.: 030 – 61 30 53 28

Fax: 030 – 61 30 43 10

E-Mail: adnb@tbb-berlin.de

www.adnb.de

Prekäre verdrängen Arme

Nord-Neukölln ist noch lange nicht gentrifiziert, aber schon jetzt zu teuer

Jutta Blume

Die anhaltenden Gentrifizierungsdebatten haben dazu beigetragen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die jüngste Entwicklung Nord-Neuköllns untersuchen ließ. Die Topos-Studie „Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln“ bestätigt die Gentrifizierungsthese kaum, gleichwohl aber eine Entwicklung, die auf die gesamte Innenstadt zutrifft: Wohnungsknappheit führt zu rasant steigenden Mieten gerade im unteren Preissegment. Die Ärmsten der Armen müssen das Gebiet verlassen, während sich etwas weniger Arme die Mieten gerade noch leisten können.

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung befragte das Stadtforschungsbüro Topos im Sommer 2011 Nord-Neuköllner Haushalte nach ihrer Wohn- und Einkommenssituation sowie ihrer persönlichen Bewertung des Gebiets. Die rund 1.800 Antworten wurden nach drei Gebieten unterteilt: das Quartier um den Reuterplatz, den Schillerkiez und das übrige Nord-Neukölln. Die Ergebnisse wurden am 12. März 2012 in der Rütli-Schule vorgestellt.

Von 2006 bis 2011 stieg die Einwohnerzahl in Nord-Neukölln um 6%, und damit doppelt so stark wie in Gesamtberlin. Der Wohnungsneubau fiel Bezirksbaustadtrat Thomas Blessing zufolge mit 0,13 Wohnungen pro 1.000 Einwohner/innen im Jahr 2010 geringer aus als in anderen Stadtteilen. Zwangsläufig folgt daraus, dass es immer weniger leer stehende Wohnungen gibt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat in fast allen Teilgebieten den entsprechenden Mittelwert des Mietspiegels überschritten. Bei den Neuvermietungspreisen seit 2010 kam Topos auf 5,82 Euro/qm, mit einem deutlichen Preissprung im Schillerkiez von 2009 zu 2010, der durch die Öffnung des ehemaligen Flugfelds bedingt sein dürfte. Die von Topos ermittelten Mietpreise wurden vom Publikum allerdings angezweifelt, selbst der Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (SPD) berichtete von weit höheren Forderungen. Eine Studie der GSW kam auf eine Grundmiete von etwa 7 Euro/qm für Neuvermietungen im Reuterkiez.

Zuzug von Normalverdienenden vor allem im Reuterkiez

Gentrifizierung ist in den drei Gebieten am ehesten im Reuterkiez zu befürchten. Die Einkommen von Neuzugezogenen liegen hier auf Berliner Niveau, besonders beliebt ist das Viertel bei 27- bis 45-Jährigen. Sogenannte



Die Schwächsten trifft es zuerst: Wenn Wohnraum knapp wird, müssen immer zuerst die Ärmsten der Armen gehen.
Foto: nmp

Pioniere – das sind junge Leute mit hohem Bildungsabschluss, aber noch recht geringem Einkommen – hätten es im Reuterkiez inzwischen schwer, eine Wohnung zu finden, so Sigmar Gude von Topos (siehe auch nachfolgendes Interview). Der Schillerkiez bleibt trotz drastischer Mietsteigerungen von Armut geprägt. Hier liegt das Einkommensniveau 20% unter dem Berliner Durchschnitt, bei den Neuzugezogenen immerhin noch 14%. Allerdings seien hier besonders viele Pioniere zugewandert, zumeist Studierende.

Bei der Vorstellung der Studie wurde vor allem die Knappheit von Wohnraum als ursächliches Problem gesehen. „Die Leerstandsabnahme ist nicht überraschend, da wir das Phänomen in ganz Berlin beobachten“, erklärte der Staatssekretär für Bauen und Wohnen Ephraim Gothe. Als einziges Rezept gegen Wohnungsknappheit und hohe Mieten nannte er verstärkten Wohnungsneubau, mit dem allerdings keine Nettokaltmieten von 5,60 Euro/qm zu erzielen seien. Die Erwähnung von Neubauoptionen auf dem Tempelhofer Feld rief im Publikum einigen Unmut hervor. Gesetzesinitiativen zur Begrenzung von Mieterhöhungen hingegen hielt Gothe im derzeitigen Bundesrat für unrealistisch.

Schlechte Aussichten für arme Mieter/innen

Bezirksbürgermeister Buschkowsky zeigte sich vor allem enttäuscht, dass die steigenden Mieten nicht auch zu größerer „sozialer Stabilität“ geführt hätten. Noch immer zögen junge Familien wieder weg, sobald ihre Kinder das Einschulungsalter erreicht hätten. Er wünschte sich, dass Neukölln eine größere Sogwirkung auf die durchschnittliche Berliner Bevölkerung entfalten würde, womit wohl vor allem Personen mit einem durchschnittlichen Einkommen gemeint waren.

Auch wenn in Neukölln nach wissenschaftlichen Kriterien kaum Gentrifizierung festzustellen ist, lieferte der Abend keine Perspektiven für diejenigen, die aus ihrem Quartier verdrängt werden oder aufgrund der steigenden Mieten immer weniger Geld zur Verfügung haben.

Download der Topos-Studie im Internet:
www.quartiersmanagement-berlin.de

„Die ganz Armen konkurrieren mit den etwas weniger Armen um den knappen Wohnraum.“

Steigende Mietbelastung verschärft die sozialen Probleme

Interview mit Sigmar Gude von Topos-Stadtforschung

Ganz verschiedene Reaktionen löste die Topos-Studie zur Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln aus. Der Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (SPD) fand es eine „gute Sache, dass Panik in Sachen Gentrifizierung nicht angesagt“ sei. Demgegenüber ist in den „Randnotizen“, der Stadtteilzeitung aus dem Schillerkiez zu lesen, dass sich „der gesunde Menschenverstand natürlich verarscht“ fühle, könne „man doch am Herrfurthplatz (...) inzwischen sogar Delikatessen erstehen“. Das MieterEcho hat bei Sigmar Gude von Topos-Stadtforschung nachgefragt, wie er die Entwicklung Nord-Neuköllns beurteilt und was im Zusammenhang mit der Festlegung des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee zu erwarten ist.

MieterEcho: Ihre Untersuchung hat ganz unterschiedliche Reaktionen ausgelöst. Was entgegnen Sie der „Entwarnung“ Buschkowskys einerseits und der „gefühlten Verarschung“ auf der anderen Seite?

Sigmar Gude: Wir müssen damit leben, dass alle gern ihre eigenen Auffassungen von der Entwicklung durch unsere Untersuchungen bestätigt sehen möchten. Herr Buschkowsky hat ja im Übrigen weniger Entwarnung gegeben, als eine gewisse Enttäuschung formuliert, dass die Sozialstrukturveränderungen so gering ausgefallen seien.

Zu welchen Ergebnissen kommt Ihre Untersuchung in Bezug auf Nord-Neukölln?

Es sind in den letzten Jahren sehr viele junge Leute auf der Suche nach preiswerten Wohnungen in den Stadtteil gekommen. Günstige Wohnungen gab es in Nord-Neukölln länger als in anderen Berliner Stadtteilen. Vor rund 10 Jahren waren aufgrund der starken Abwanderung ins Berliner Umland auch noch in Quartieren mit einem besseren Image Wohnungen zu haben. Zudem schreckte der Fluglärm bis zur Schließung des Flughafens viele Wohnungssuchende ab. Tatsächlich hat die Einstellung des Flugbetriebs zu einer stärkeren Mieterhöhungsentwicklung geführt als die Öffnung des Flughafengeländes als Park. Die Mieten waren 2010 schon fast auf dem allgemeinen Berliner Niveau angekommen, wäh-



Auch wenn das Ausmaß von Gentrifizierung in Nord-Neukölln bisher gering ist, die Mietbelastung der Haushalte steigt auch hier und verschärft die sozialen Probleme im Stadtteil. Foto: Christian Pohl/Pixelio

rend sie 2007 noch deutlich darunter lagen. Seitdem die Zahl der Haushalte in Berlin aber schnell wächst und die Zahl der Mietwohnungen dagegen eher abnimmt – auch infolge der Umnutzung in sogenannte Ferienwohnungen, die ja in Wahrheit eher Hotelzimmer sind –, wird der Wohnungsmarkt in Berlin immer enger. Viele Gegenden, in denen Studierende und andere junge Leute mit geringen Einkommen in der Vergangenheit Wohnungen bekommen hatten, sind für sie jetzt verschlossen, weil solventere Mieter/innen von den Eigentümern/Verwaltungen vorgezogen werden. Hinzu kommt, dass der zunehmende Modernisierungsgrad die Mieten zusätzlich deutlich verteuert hat.

Wie stark ist die Gentrifizierung Ihrer Untersuchung zufolge bereits in Nord-Neukölln vorangeschritten?

Seit einigen Jahren sind Kreuzberg im Allgemeinen und SO 36 im Besonderen, wie bereits in den 80er und 90er Jahren, wieder Ziel von jungen Mietergruppen. Im gleichen Zeitraum sind jüngere Mieter/innen in Friedrichshain immer schwerer an eine Wohnung gekommen. Als dann auch in den Kreuzberger Gebieten wie SO 36 und Graefekiez bezahlbare Wohnungen immer seltener wurden, wichen immer mehr Wohnungssuchende über den Landwehrkanal nach Nord-Neukölln aus. Hier waren preiswerte Wohnungen noch leichter zu

haben und die Szenegebiete in Kreuzberg dennoch nahe. Das hatte auch schon in den 80er Jahren viele Studierende und junge Familien angezogen und bereits aus dieser Zeit stammt der Begriff Kreuzkölln für das Gebiet zwischen Kanal, Kottbusser Damm und Sonnenallee, das heute auch Reuterkiez genannt wird. Inzwischen ist der Anteil der jungen Leute, die in der Gentrifizierungsforschung Pioniere genannt werden, so hoch, dass sie Straßenbild und die Angebotsstrukturen deutlich verändert haben, ohne dass dieser neue Lebensstil so dominant geworden wäre wie in Teilen von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Der Anteil der Haushalte, die den sogenannten *Gentrifiern* zugerechnet werden, hat sich in Kreuzkölln ebenfalls kontinuierlich erhöht und für die Pioniere ist es wegen dieser Konkurrenz und wegen der gestiegenen Mieten schon deutlich schwerer geworden, überhaupt noch ins Gebiet zu kommen. Damit ist im Gebiet Reuterkiez durchaus ein Gentrifizierungsprozess festzustellen und von uns auch so benannt worden. Der hat noch bei Weitem nicht das Niveau der oben genannten Vergleichsgebiete erreicht. Die Gebietsentwicklung ähnelt der des Kreuzberger Graefekiezes auf der anderen Seite des Kottbusser Damms.

Das ist die Beschreibung für den Reuterkiez. Was ist zum Rest Nord-Neuköllns und den Schillerkiez zu sagen?

Im restlichen Nord-Neukölln sind zwar viele junge Leute hinzu gekommen, aber es hat so gut wie keine Zunahme der *Gentrifier* gegeben. Im Gegenteil, die Zuwanderer/innen, und zwar nicht nur die Studierenden, haben ein gemessen an Gesamtberliner Verhältnissen geringes Einkommen. Es liegt nur geringfügig über dem sehr niedrigen Einkommensniveau, das in diesen Gebieten – auch in der Schillerpromenade – weiterhin vorherrscht. Im Grunde haben wir in unseren genaueren Analysen festgestellt, dass hier die ganz Armen mit den etwas weniger Armen um den knappen Wohnraum konkurrieren, der ja auch nicht mehr so billig ist.

In Ihrer Präsentation hieß es, dass auf den Zuzug von Pionieren nicht zwangsläufig eine Gentrifizierung folgen würde. Wovon hängt der Prozess der Gentrifizierung ab?

In einem Gentrifizierungsprozess steckt keine Automatik, nach der, wenn einmal Pioniere in einem Gebiet auftauchen, es in jedem Fall eine



Im Reuter-Kiez ist ein Gentrifizierungsprozess festzustellen, Straßenbild und Angebotsstruktur haben sich hier in den letzten Jahren deutlich verändert. Foto: nmp

Entwicklung bis zur mehr oder mindervollständigen Gentrifizierung geben wird. Wie es sich im Einzelnen entwickelt, hängt stark von den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt, von den jeweiligen Gebietsqualitäten für potenzielle *Gentrifier* und von dem Vorhandensein von *Gentrifiern* ab, also dem Vorhandensein von Haushalten mit hohem Einkommen auf der Suche nach einem Wohngebiet, in denen sie ihren persönlichen Lebensstil verwirklichen können. Diese Gruppe ist aber in Berlin aufgrund der schwachen Wirtschaft relativ klein und es ist mehr als zweifelhaft, ob sich diese Personen angesichts einer Reihe anderer Gebiete, in denen Gentrifizierungsprozesse voranschreiten, wie die Kreuzberger Gebiete Bergmannkiez, Graefekiez, Chamissoplatz, die Friedrichshainer Gebiete, aber auch Gebiete in Schöneberg und Mitte, überwiegend für Nord-Neukölln entscheiden. Dass in einigen Gebie-

ten in Nord-Neukölln in stärkerem Maße *Gentrifier*-Haushalte ankommen werden, hängt mit besonderen Gebietsqualitäten zusammen. So ist auch jetzt schon am Richardplatz eine entsprechende Entwicklung zu sehen.

Wenn keine Gentrifizierung zu befürchten ist, welche Folgen und Probleme zeichnen sich dann ab?

Wir halten für den größten Teil Nord-Neuköllns eine andere Entwicklung für wahrscheinlich. Soziale Umstrukturierungen werden dort nur in begrenztem Maße stattfinden. Der Anteil junger Leute und – in sehr begrenztem Maße – von Haushalten mit höheren Einkommen wird zunehmen. Gleichzeitig werden die Gruppen mit ökonomischen und sozialen Problemen in den Quartieren bleiben.

PIONIERE UND GENTRIFIER

Für die Analyse wurden die Haushalte in vier Gruppen geteilt: Ältere, Pioniere, *Gentrifier* und Stammbevölkerung. Bei der Zuordnung wurden die in der Tabelle aufgeführten Indikatoren verwendet. Zum Vergleich: Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen in Berlin beträgt 1.450 Euro.

Gruppe	Indikatoren
Ältere	• Ein Haushaltsmitglied vor 1950 geboren
Pioniere	• Nach 1970 geboren • Abitur oder höher • Äquivalenzeinkommen unter 1.350 Euro • Höchstens ein Kind im Haushalt • Akademischer oder künstlerischer Beruf
Gentrifier	• Nach 1960 geboren • Abitur oder höher • Äquivalenzeinkommen ab 1.750 Euro • Akademischer oder künstlerischer Beruf
Stammbevölkerung	• Alle anderen



Die Karl-Marx-Straße und benachbarte Gebiete wurden vom Senat im vergangenen Jahr zum Sanierungsgebiet erklärt.

Foto: nmp

Bitte beachten Sie auch unsere Mitgliederversammlung in Neukölln, siehe Seite 3.

Weiter zunehmen wird aber der Druck auf die Mieten, wie mehr oder minder in allen Bezirken Berlins, und damit wird die Mietbelastung der Haushalte weiter steigen, was für viele einer zunehmenden Verarmung gleichkommt. Insofern sehen wir keineswegs ein Ende der sozialen Probleme in Nord-Neukölln, sondern teilweise sogar das Gegenteil. Eine Entwarnung können wir daher aus den Ergebnissen unserer Studie nun wirklich nicht ableiten.

Wohin ziehen die Leute, die sich die gestiegenen Mieten in Nord-Neukölln nicht mehr leisten können?

JUNGES, ERFOLGREICHES NEUKÖLLN

„Jung, bunt, erfolgreich“ soll sie werden, die Karl-Marx-Straße mitsamt der sie umgebenden Gebiete. Dafür initiierte das Bezirksamt Neukölln die „Aktion! Karl-Marx-Straße“. Um das „erfolgreiche“ Neukölln zu realisieren, wurden zudem im März 2011 große Teile des nördlichen Neuköllns – wie auch sechs weitere Gebiete in Mitte, Wedding, Kreuzberg, Spandau und Lichtenberg – vom Berliner Senat zu Sanierungsgebieten erklärt. Viel Geld wird in diese Gebiete fließen, wobei Mieterinteressen unter einer Welle neuer Mieterhöhungen unterzugehen drohen.

Über 200 Millionen Euro sollen in den kommenden 15 Jahren in die Gebiete investiert werden und „einerseits die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger verbessern und andererseits Anreize für private Investitionen schaffen“, wie die frühere Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) versprach. Schaut man sich die Vorhaben an, gibt es zunächst kaum Anlass für Kritik: der Verkehr soll beruhigt, Bürgersteige verbreitert, Schulen und Kitas erneuert werden. Bauvorhaben in Sanierungsgebieten unterliegen dem Baugesetzbuch, welches unter § 137 eine „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ vorsieht. Dementsprechend wurde in den letzten Monaten von den zuständigen Bezirksverwaltungen zu mehreren Versammlungen unter anderem in Neukölln eingeladen. Im Zentrum dieser Versammlungen standen die Vorstellung der in den Gebieten vorgesehenen Bauvorhaben und Berichte zu den Voruntersuchungen, die als Grundlage der Planungen dienen. Steigende Mieten, unerwünschte Modernisierungen oder der Mangel an bezahlbaren Wohnungen wurden bei keiner dieser Vorstellungen thematisiert, dafür aber von anwesenden Mieter/innen umso vehementer problematisiert. Die Reaktionen der Vertreter der Bezirksämter und des Koordinationsbüros KoSP reichten dabei von der Feststellung, dass die Wohnungs- und Mietenproblematik zurzeit der Voruntersuchung im Jahr 2009 noch nicht absehbar war, bis zu dem Hinweis, dass die Mietenproblematik auf bezirklicher Ebene nicht zu lösen sei. Das verspricht nichts Gutes für die Mieter/innen und es bleibt abzuwarten, ob sich die Vermutung Sigmar Gudes bewahrheiten wird und Investoren auf kostenintensive Modernisierungen verzichten werden (siehe Interview). Das Bezirksamt Neukölln gibt sich zumindest alle Mühe, die Hauseigentümer zu Modernisierungen anzuregen, und veröffentlichte im Mai einen „Leitfaden für die energetische Modernisierung und Gestaltung von Fassaden“, der neben detaillierten Beschreibungen von einzelnen Maßnahmen auch Hinweise auf entsprechende Förderungen beinhaltet. (hw)

Weitere Infos:

www.aktion-karlmarxstrasse.de

www.stadtentwicklung.berlin.de

Ich sehe keine Stadtteile, die armen Mieter/innen als Ausweichmöglichkeiten offen stehen. Sie werden im Wesentlichen weiterhin in den bekannten Quartieren versuchen, eine einigermaßen preiswerte Wohnung zu finden. Die Siedlungen der Nachkriegszeit werden dabei stärker in den Fokus rücken, weil die Wohnungen vergleichsweise klein sind und daher bei gleicher Zimmerzahl – aber deutlich weniger Quadratmetern – eine niedrigere Gesamtmietsumme haben. Zurzeit weichen einige ärmere Haushalte in die im Westen wie im Osten gelegenen Großsiedlungen aus. Daraus wird die Erwartung abgeleitet, in diese Siedlungen würde ein großer Teil der jetzigen Nord-Neuköllner Mieter/innen ausweichen. Auch diese Möglichkeit halten wir für weitaus überschätzt. Der Leerstand in den Großsiedlungen ist bereits stark zurückgegangen. Inzwischen ist er häufig geringer als in Altbaugebieten. Die Eigentümer der dortigen Wohnungen, in der Regel große städtische oder ehemals städtische Gesellschaften, werden zudem so eine Entwicklung zu vermeiden suchen. Die Vermarktung der eigenen Wohnungen würde schließlich erheblich schwerer, wenn die Siedlungen das Image erhielten, reine Armenwohngebiete zu sein. Angesichts des engen Wohnungsmarkts werden sie auch in Zukunft Mieter/innen aus der unteren Mittelschicht für den größten Teil ihrer Wohnungen finden (siehe auch Beitrag auf Seite 8). Die meisten armen Haushalte werden also mangels Ausweichmöglichkeiten in Nord-Neukölln bleiben müssen. Die überproportionalen Mietsteigerungen, die eintreten werden, wenn der Berliner Wohnungsmarkt weiter angespannt bleiben wird – wofür augenblick-

lich alles spricht – werden bei den betroffenen Familien zu einer Verringerung des für den Lebensunterhalt nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmiete zur Verfügung stehenden Einkommens führen. Ein wachsender Teil der armen Haushalte wird in kleinere Wohnungen ausweichen oder untervermieten. Schon jetzt ist die Überbelegung von Wohnungen bei Hartz-IV-Familien mehr als doppelt so häufig wie im Berliner Durchschnitt und betrifft fast 20% der Hartz-IV-Haushalte.

Nun zum Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Welche Erfahrungen gibt es bezüglich Mietenentwicklung und Verdrängungsprozessen aus früheren Sanierungsgebieten?

Das lässt sich meines Erachtens nicht so pauschal beantworten, denn es hängt sehr von den jeweiligen Bedingungen vor Ort, vom Wohnungsmarkt im Allgemeinen und von den

Möglichkeiten öffentlicher Förderung ab. In den bekannten Gentrifizierungszonen im Prenzlauer Berg usw. hat es sicher in den Sanierungsgebieten schnellere und stärkere Veränderungen der Bevölkerungsstruktur gegeben. Die Mieten in vergleichbaren Nachbargebieten, die kein Sanierungsgebiet waren, unterscheiden sich aber prinzipiell wenig. Die Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten, beispielsweise dem Weitlingkiez in Lichtenberg, weichen davon ab. Hier sind die Mieten deutlich niedriger und die soziostrukturellen Veränderungen wesentlich geringer.

Lassen sich diese Erfahrungen auf Neukölln übertragen? Wie schätzen Sie die Situation für Neukölln ein? Welche Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird es durch die Aufwertung des Gebiets geben?

Ich denke, dass die Erfahrungen kaum übertragbar sind, wie es sich schon an den unter-

schiedlichen Ergebnissen der verschiedenen Gebiete zeigt, die von den Gesamtberliner Rahmenbedingungen gleiche Voraussetzungen hatten. In Nord-Neukölln wird es sich meines Erachtens wesentlich auswirken, ob die Eigentümer stärker auf eine kostenintensive Aufwertung mit anschließend sehr hohen Mieten setzen werden, oder ob sie lieber die durch den engen Wohnungsmarkt gegebenen Steigerungsmöglichkeiten, vor allem bei der Neuvermietung, ausnutzen wollen, ohne dabei groß zu investieren. Ich glaube, dass die Mehrheit die letztere Variante wählen wird, weil sehr hohe Mieten, die sie bei hohen Investitionen nehmen müssten, auch in Zukunft in Nord-Neukölln nicht so einfach zu erzielen sein werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

NEUE BERATUNGSSTELLE IN NEUKÖLLN: SONNENALLEE 101

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet in ihrer neuen Beratungsstelle in der Sonnenallee 101 von montags bis freitags ein umfangreiches Service- und Beratungsangebot für ihre Mitglieder.

Sie erhalten:

- **qualifizierte Beratung zu allen mietrechtlichen Fragen**
- **Hilfe bei der Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung**
- **Mietrechtliche und logistische Unterstützung bei der Durchführung von Hausversammlungen**

Am Donnerstag steht Ihnen ein Ansprechpartner insbesondere zu den Themen Eigentümerwechsel und Modernisierung zur Verfügung (keine mietrechtliche Beratung). Sie erhalten dort auch Tipps zur Bildung von Hausgemeinschaften und Unterstützung für die Durchführung von Hausversammlungen.

Nach Absprache können die Räumlichkeiten in der Sonnenallee 101 für Hausversammlungen und für Veranstaltungen genutzt werden. Melden Sie sich dazu telefonisch unter 030 – 216 80 01 in der Geschäftsstelle oder am Donnerstag direkt vor Ort in der Sonnenallee.

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 13 bis 18 Uhr
Dienstag und Donnerstag 10 bis 18 Uhr
Freitag 10 bis 17 Uhr

U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln
Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße

BERATUNGSZEITEN IN DER SONNENALLEE 101

Mietrechtsberatung:

Montag 13 bis 18 Uhr
saat 16 dan 18'e kadar tercüman bulunmaktadırlar
Mittwoch 16 bis 19.30 Uhr
Freitag 10 bis 17 Uhr
saat 10 dan 13'e kadar Türk avukatımızda danisabilirsiniz

Betriebskostenberatung:

Dienstag 11 bis 13 Uhr

Sozialberatung:

Unterstützung bei sozialrechtlichen Fragen und Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Montag 16 bis 18 Uhr
nur für Mitglieder/tercüman bulunmaktadırlar
Mittwoch 13 bis 16 Uhr
Freitag 15 bis 17 Uhr
offene Beratung auch für Nichtmitglieder

Nichts als Ausschuss?

Der Sonderausschuss „Wasserverträge“ des Abgeordnetenhauses zeigt: Direkte und parlamentarische Demokratie passen nicht wirklich zueinander

Benedict Ugarte Chacón

Die Überraschung nach dem gewonnenen Volksentscheid zu den Berliner Wasserbetrieben war nicht nur bei den etablierten Parteien groß. Über 666.000 Berliner/innen stimmten im Februar letzten Jahres für den von der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch vorgelegten Gesetzentwurf, wonach die bis dahin geheim gehaltenen Verträge zwischen dem Land Berlin und den privaten Investoren RWE und Veolia offen gelegt und einer öffentlichen Prüfung durch das Abgeordnetenhaus unterzogen werden müssen. Als problematisch erweist sich nun allerdings eine handwerkliche Schwäche des Gesetzentwurfs: Es überlässt die Ausgestaltung der Prüfung dem Parlament selbst. Und dieses funktioniert nach seinen eigenen Regeln.

Zur Vertragsprüfung heißt es im Paragraf 3 des Gesetzes für die vollständige Offenlegung von Geheimverträgen zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe vom 4. März 2011: „Bestehende Verträge, Beschlüsse und Nebenabreden bedürfen einer eingehenden, öffentlichen Prüfung und öffentlichen Aussprache durch das Abgeordnetenhaus unter Hinzuziehung von unabhängigen Sachverständigen.“ Die Vorgaben des Gesetzes sind, was die öffentliche Prüfung angeht, demnach nicht konkret gefasst. Das Abgeordnetenhaus wiederum unterliegt zum einen seinem eigenen Regelwerk aus gesetzlichen Grundlagen, Geschäftsordnung und jeweils angepassten Ausschussregularien und zum anderen spiegeln sich in jeder seiner Handlungen die gegeneinander ausgefochtenen Interessen der einzelnen Fraktionen wider. Dadurch, dass es dem Parlament selbst überlassen wurde, über die Form der öffentlichen Prüfung zu befinden, wurde ein monatelanger Diskussions- und Abstimmungsprozess in Gang gesetzt, der schließlich in der Einrichtung des Sonderausschusses „Wasserverträge“ mündete. Seine erste Sitzung fand am 6. Januar 2012 statt – also fast ein Jahr nach dem Volksentscheid.

Sonderausschuss tagt seit Januar

Einen Sonderausschuss kann das Parlament für „einzelne Angelegenheiten“ einrichten. Hat der Ausschuss seinen Auftrag erledigt, ergeht ein Bericht oder eine Beschlussempfehlung ans Parlament und anschließend wird er aufgelöst. Der Sonderausschuss „Wasserverträge“ hat neun Mitglieder und ist bis zum 31. Dezember 2012 befristet. Im Gegensatz zu einem Untersuchungsausschuss besitzt ein

Sonderausschuss weniger Rechte. So kann er beispielsweise keine Zeugen vorladen, sondern kennt nur „Anzuhörende“. Gleichzeitig funktioniert er wie die ständigen Ausschüsse des Parlaments, was auch bedeutet, dass der Parteienproporz eine große Rolle bei der Erfüllung des Arbeitsauftrags spielt. Da der Sonderausschuss auf Betreiben der Regierungsfractionen keine Extraausstattung für Personalkosten erhielt (MieterEcho Nr. 352/Januar 2012), befinden sich insbesondere die kleinen Oppositionsfractionen in der Situation, mit ohnehin geringerer Ausstattung mehr fachliche Arbeit leisten zu müssen.

Parteienproporz statt sachlicher Auseinandersetzung

Im Gegensatz zu anderen Ausschüssen wird der Sonderausschuss regelmäßig von einem größeren Publikum verfolgt. Mitunter geht es recht emotional zu, beispielsweise wenn einzelne Wirrköpfe Journalisten angehen. Die Zuschauer bekommen immer wieder demonstriert, wie das Parlament – nicht nur im Sonderausschuss – in Wirklichkeit funktioniert. Einer vorbereiteten Opposition aus B90/Grüne, Die Linke und Piratenpartei steht eine maßig interessierte Koalition aus SPD und CDU gegenüber, die sich oft nicht einmal die Mühe macht, ihren Ausführungen wenigstens einen sachlichen Anstrich zu geben. Rhetorische Tiefpunkte erreichen die Sitzungen, wenn insbesondere aufseiten der SPD Argumentation mit Geschwätzigkeit verwechselt wird. Dem Lauf der Dinge tut dies allerdings keinen Abbruch, da die Koalition ohnehin so gut wie jeden Antrag der Opposition niederstimmt oder – wenn sie einen guten

Tag hat – mit endlosen Formaldebatten versucht, nicht Genehmes zu vertragen. Die „Kraft der Argumente“ oder die Unabhängigkeit von Weisungen, die manche noch mit dem Parlament und seinen Abgeordneten in Verbindung bringen, war schon immer eine Fiktion. Wundern darf man sich ob des Verhaltens von SPD und CDU ohnehin nicht. Die Große Koalition der 90er Jahre hat die Teilprivatisierung der Wasserbetriebe schließlich verbochen. Wer will da eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den eigenen Hinterlassenschaften erwarten? Vor diesem Hintergrund scheint die Annahme, man könne dem Parlament eine gewisse Neutralität bei der Prüfung der Privatisierungsverträge zutrauen, recht naiv.

Magere Ergebnisse

Bislang hat der Sonderausschuss selbst eher wenig Substantielles hervorgebracht. Das liegt zum einen an seiner dem Parteienproporz gehorchenden Arbeitsweise und zum anderen daran, dass sich die Auseinandersetzungen zwischen den Ausschussmitgliedern allzu oft um Formalitäten drehen: Welche zusätzlichen Unterlagen können wie zugänglich gemacht werden, wie soll der Umgang mit als „vertraulich“ eingestuften Dokumenten sein, was treibt der Senat in den parallel laufenden Verfahren des Kartellamts zu den Wasserpreisen und der EU-Kommission zur Teilprivatisierung etc.? Inhaltliche Glanzstücke erlebte der Ausschuss bislang nur, wenn die zu mehreren Sitzungen geladenen Sachverständigen wie die Vertrauenspersonen des Volksbegehrens Gerlinde Schermer und Rainer Heinrich die Teilprivatisierung aufschlüsselten und analysierten. So kritisierte Schermer die im Vertrags-



Foto: Heike/Pixelio

Der Berliner Wassertisch kann bei der Arbeit des Sonderausschusses Wasser nur als unbeteiligter Beobachter die Umsetzung „seines“ Gesetzes aus der Ferne verfolgen.

werk festgehaltene Renditegarantie für die privaten Anteilseigner an den Wasserbetrieben, die letztlich dazu geführt hätte, dass Ende 2011 der 1999 erzielte Kaufpreis bereits über die Gewinnabführung an die Privaten zurückgefließen sei. Würden die Verträge wie beabsichtigt bis mindestens 2028 gelten, werden die Privaten das Dreifache des ursprünglichen Kaufpreises aus den Wasserbetrieben herausholen – und das auf Kosten der Berliner/innen, die seit der Teilprivatisierung ständig steigende Wasserpreise zu zahlen haben. Rainer Heinrich stellte heraus, dass durch die komplexe Konstruktion der Wasserbetriebe den Privaten die uneingeschränkte Herrschaft über das gesamte Unternehmen überlassen wurde, obwohl sie nur über 49,9% der Anteile verfügen. Das stelle eine Verletzung des grundgesetzlich verankerten Demokratiegebots dar, wonach auch bei Unternehmen der Daseinsvorsorge eine ununterbrochene Legitimationskette vom Volk bis zur Staatshandlung bestehen muss. Das gilt auch bei der Übertragung von staatlichen Aufgaben wie der Wasserversorgung auf Private. Die Legitimationskette werde durch die Konstruktion der Wasserbetriebe unterbrochen. Der Vorsitzende der Verbraucherzentrale Berlin, Prof. Jürgen Keßler, wies in seinem Vortrag

darauf hin, dass das Landesverfassungsgericht, das im Jahr 1999 schon einmal auf Betreiben von B90/Grüne und PDS die Teilprivatisierung untersuchte, heute in Kenntnis der offen gelegten Verträge wohl anders entscheiden würde. Wenn nun über eine Organklage aus der Mitte des Abgeordnetenhauses die Verträge für verfassungswidrig erklärt würden, könnte auf zivilrechtlichem Weg deren Unwirksamkeit festgestellt werden. Allerdings sei eine mögliche Rückabwicklung der Teilprivatisierung eine juristische Problemstellung, die Stoff für mehrere Dissertationen böte. Das Referat des Finanzvorstands der Wasserbetriebe Frank Bruckmann, der zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Teilprivatisierung auf den Landeshaushalt, die Wasserbetriebe und die Bürger/innen sprechen sollte, geriet im Gegensatz dazu eher zu einer langatmigen Rechtfertigung des Status quo.

Wassertisch als unzufriedener Beobachter

Dass der Sonderausschuss bislang eher mageren Resultate zeitigte, liegt auch darin begründet, dass er im Gesamtgefüge des Abgeordnetenhauses eine vergleichsweise geringe Priorität besitzt. Parallel zu seiner Einsetzung

fanden bis Mitte Juni die Beratungen zum Haushalt 2012/2013 statt. Das bedeutet, dass sowohl die einzelnen Fachausschüsse als auch der Hauptausschuss sich mit dem mehrere hundert Seiten starken Haushaltsplan zu beschäftigen hatten – parallel zum sonstigen Parlamentsbetrieb. Zudem wurde der Sonderausschuss mittlerweile von anderen Entwicklungen überholt. Monatelang verhandelte der Senat hinter verschlossenen Türen mit RWE über einen möglichen Rückkauf der Anteile. Beide einigten sich schließlich auf einen Kaufpreis von über 650 Millionen Euro. Kurz darauf bot auch Veolia dem Land seine Anteile zum Rückkauf an.

Dem Wassertisch bleibt in dieser Konstellation bislang nur die Rolle des unzufriedenen Beobachters, der als Unbeteiligter die Umsetzung „seines“ Gesetzes verfolgen kann. Seine inhaltlich weitaus tiefergehenden Veranstaltungen wie zum Beispiel die öffentlichen „Klärwerk“-Sitzungen, bei denen regelmäßig Teilaspekte der Privatisierung behandelt werden, erfahren längst nicht mehr die Aufmerksamkeit, die ihnen zustünde.

Weitere Informationen:
www.berliner-wassertisch.net

Rasante Verknappung

Studie belegt: In fünf Jahren fehlen in Berlin 37.860 Mietwohnungen Jörn Boewe

In Berlin werden in fünf Jahren mindestens 37.860 Mietwohnungen fehlen. Zu diesem Schluss kommt das Pestel-Institut Hannover. Bei den am 13. Juni 2012 veröffentlichten Daten handelt es sich um eine Fortschreibung der im April vorgestellten Studie „Mietwohnungsbau in Deutschland“ (MieterEcho Nr. 354/ Mai 2012).

Hält die derzeitige Bevölkerungsentwicklung an, werden 2017 in Berlin 45.000 zusätzliche Mietwohnungen gebraucht. Wird im gleichen Tempo weitergebaut wie im vergangenen Jahrzehnt, dürften bis dahin aber nur 6.000 bis 7.000 dazukommen. „Von 2001 bis 2010 sind in Berlin jährlich im Schnitt nicht mal zwölfhundert Mietwohnungen gebaut worden“, sagte Institutsleiter Matthias Günther zum MieterEcho. „Wenn der Wohnungsbau in Berlin nicht deutlich zulegt, klafft eine enorme Lücke. Dann werden bezahlbare Wohnungen zur Mangelware.“ Der Studie zufolge wurden im vergangenen Jahrzehnt in der Hauptstadt vor allem Eigentumswohnungen errichtet – im Schnitt knapp 3.000 pro Jahr. Insgesamt betrug die Neubauquote 0,22% vom gesamten Wohnungsbestand. Im Bundesmittel war der entsprechende Wert fast dreimal so hoch, nämlich 0,59%.

Gute und bezahlbare Wohnungen werden Mangelware

Das Pestel-Institut warnt zugleich vor einer „Überalterung der Bausubstanz“. Fast zwei Drittel der Wohnungen in Berlin stammen aus der Zeit vor 1970 – viele davon aus den Nachkriegsjahren. „Ein Großteil dieser Wohnungen ist weit von dem entfernt, was heute Standard ist: beim Energieverbrauch, bei der altersgerechten, barrierearmen Ausstattung und beim Grundriss“, so Günther. Rund 42% der Berliner Wohnungen wurden der Studie zufolge bis 1948 gebaut, weitere 22% in der Folge bis 1968, ein knappes Viertel von 1969 bis 1988. Nur 12% wurden seit 1989 errichtet. Typisch für Berlin sei zudem die Gliederung in „viele lokale Teilmärkte“. Diese wiederum spalteten sich in unterschiedlichste Segmente auf. „So steht z. B. eine exklusive Penthousewohnung in Berlin-Mitte in keinerlei Konkurrenz zur Plattenbauwohnung im Gebäudetyp WBS70“, heißt es in der Studie. Die Erhebung unterstreicht zudem den Charakter Berlins als „Mieterstadt“: Von den insgesamt 1.898.807 Wohnungen in Berlin handelte es sich 2010 bei 1.646.781 um Mietwohnungen. Die Mie-



Knapp zwei Drittel der Wohnungen in Berlin wurden vor 1970 gebaut. Die wenigsten dieser Wohnungen entsprechen modernen Standards. Damit gutes und bezahlbares Wohnen möglich ist, braucht Berlin mehr Neubau von Mietwohnungen vor allem im unteren Preissegment. Foto: nmp

terquote – bezogen auf die Wohnsituation der Haushalte – lag damit bei 87% gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 57%.

Neubau von Sozialwohnungen nötig

Um gutes und bezahlbares Wohnen zu sichern, müsse der Wohnungsneubau deutlich attraktiver gemacht werden, so das Institut. Hier komme es darauf an, die richtigen Anreize zu setzen. „Was wir an neuen Mietwohnungen brauchen, ist mit der derzeitigen staatlichen Wohnungsbauförderung nicht

hinzubekommen“, betont Günther. Der Institutsleiter spricht sich für den Neubau von Sozialwohnungen aus. Insbesondere stehe bei der Förderung des Mietwohnungsbaus der Bund in der Pflicht, den Ländern künftig mehr Mittel zur Verfügung zu stellen. Im Gegenzug sollten die Länder garantieren, dieses Geld ausschließlich für den Wohnungsbau einzusetzen und durch eigene Mittel aufzustocken.

Weitere Infos:
www.pestel-institut.de

Das Protest-Camp von Kotti & Co.

Mieter/innen wehren sich gegen steigende Mieten im privatisierten sozialen Wohnungsbau am Kottbusser Tor *Jürgen Enkemann*

Protestaktionen von Mieterinitiativen sind in Kreuzberg in letzter Zeit nicht mehr so leicht zu übersehen und zu überhören. Ob es die Transparent- und Bettlakenaktion mit Mieten-Stopp-Parolen um den Chamissoplatz herum ist, der Auftritt des Anti-Verdrängungs-Chors an der Marheineke-Markthalle oder die geräuschvollen Demonstrationen mit Kochtopfgetrommel gegen steigende Mieten am Kottbusser Tor: Mieter/innen zeigen ihren wachsenden Unmut.



Das „Protest-Gecekondu“ vor dem Südblock am Kottbusser Tor. Foto: Jürgen Enkemann

Dabei wies die jüngste der „Lärmdemos“ am „Kotti“ eine neue Qualität auf, indem sie nicht mehr nur auf eine momentane Aufmerksamkeit ausgerichtet war. Die Demonstration begann und endete an einer festen Anlaufstelle – dem neuen Protest-Camp vor dem Südblock. An dieser Anlaufstelle wird der Protest mit Diskussionen und Informationsangeboten fortgesetzt. Es handelt sich bei dem Protest-Camp um eine *Gecekondu* genannte offene Holzhütte, die am Pfingstwochenende von

Mitgliedern der Mieterinitiative Kotti & Co. an der Ecke Admiralstraße errichtet worden war. Das türkische Wort *Gecekondu* hat die Bedeutung „über Nacht erbaut“. Nach einer – historisch allerdings nicht als gesichert geltenden – Tradition durfte nach osmanischem Recht eine Behausung, die in einer Nacht errichtet und fertiggestellt wurde, nicht von den Ordnungskräften beseitigt werden. Als *Gecekondu* werden Behausungen in der Türkei bezeichnet, die an den Stadträndern von

Menschen, die in den türkischen Metropolen keine andere Unterkunft finden, ohne Genehmigung aufgebaut und anschließend häufig legalisiert werden.

Mieterhöhungen nicht mehr bezahlbar

Zusammengeschlossen hatte sich die Initiative Kotti & Co. im März 2011, als für den großen Gebäudekomplex des sozialen Wohnungsbaus wiederholt Mieterhöhungen angekündigt wurden. Für die dort zahlreich wohnenden Geringverdienenden und Hartz-IV-Beziehenden sowie für die in Altersarmut lebenden Rentner/innen sind die neuen Mieten einfach nicht mehr bezahlbar. Damit droht die Verdrängung aus einem Wohnumfeld, das gerade für den überwiegend türkischstämmigen Teil der Bewohner/innen zur von ihnen wesentlich mitgestalteten Heimat geworden ist. Zudem bedeutet es für die Betroffenen eine zunehmende Verarmung.

Die Initiative stellte einen Forderungskatalog auf und überreichte ihn im November 2011 der neuen Koalition. Ein sehr konkretes Anliegen der Initiative ist, dass die bis 2011 festgelegte Kappungsgrenze für Mieten in Höhe von 5,35 Euro/qm weiterhin verbindlich bleibt und dass die Mieterhöhung für 2012 zurückgenommen wird. Langfristig fordern sie eine Rekommunalisierung des sozialen Wohnungsbaus und eine Umsetzung der sozialen Pflicht, bezahlbaren Wohnraum für Ärmere zur Verfügung zu stellen.

GSW verweigert sich

Die Weigerung der Eigentümergesellschaften Hermes und GSW, sich mit Kotti & Co. zu Gesprächen über eine Rücknahme von Mieterhöhungen zusammenzusetzen, war im Mai ein entscheidender Anstoß für die Errichtung des *Gecekondu*. Inzwischen hat es sich zu einem wichtigen gemeinschaftsfördernden Treffpunkt entwickelt. Es finden kulturelle Veranstaltungen statt wie etwa Lesungen, kleine Theateraufführungen und Musikdarbietungen. Zudem gibt es gelegentliche nachbarschaftliche Mahlzeiten und ein mietenpolitisches Programm, beispielsweise eine von der Berliner MieterGemeinschaft durchgeführte Rechtsberatung. Wie lange das Camp bestehen bleibt, ist zurzeit offen, aber so lange selbst einige sehr akute Forderungen auf taube Ohren stoßen, besteht kein Anlass zum schnellen Abbruch.

Weitere Infos:

www.kottiundco.wordpress.com

Vertreibung wird ausgesessen

Milieuschutzverordnung in Moabit von der Bezirksverordnetenversammlung auf die lange Bank geschoben *Rainer Balcerowiak*

Die Gentrifizierung in Moabit schreitet weiter voran. Doch abgesehen von vagen Absichtserklärungen ist das Bezirksamt Mitte bislang nicht bereit, Instrumente auf den Weg zu bringen, die den Prozess der Vertreibung alteingesessener Mieter/innen zwar nicht komplett verhindern, aber wenigstens ein wenig eindämmen könnten.

Ein Antrag der Grünen, die Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzverordnung für das Gebiet Moabit-Nord zu prüfen, wurde zwar vom zuständigen Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte angenommen, aber in einem wichtigen Punkt abgeändert. So soll es zwar eine Prüfung geben, die aber selbst bei einem positiven Ergebnis nicht automatisch zum Erlass der Verordnung führen soll. Zudem ist angesichts der Haushaltslage des Bezirks unklar, ob die für die Prüfung notwendigen Mittel überhaupt in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen. Doch selbst diese „entschärf-

te“ Beschlussvorlage wurde in der BVV auf der letzten Sitzung vor der Sommerpause im Juni auf die lange Bank geschoben und wird wohl erst im September behandelt werden.

Mittel gegen Luxusmodernisierung

Zwar sind Milieuschutzverordnungen kein Allheilmittel gegen Mietenexplosion und Verdrängung, aber immerhin gäbe ein entsprechender Erlass dem Bezirksamt die Handhabe, Genehmigungen für bestimmte Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen zu versagen. Wird beispielsweise festgestellt, dass

MILIEUSCHUTZ ALS MIETERSCHUTZ

Eine Milieuschutzverordnung führt dazu, dass „der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen, (...) wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll“ (§ 172 BauGB). Da der Milieuschutz im Baugesetz verankert ist, greift er ausschließlich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen. Auf Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel sowie auf Mietsteigerungen bei Neuvermietungen hat das Instrument Milieuschutz keinen Einfluss. Mit einem Urteil des Oberwaltungsgerichts (OVG) von 2004 wurde der Milieuschutz weitgehend außer Kraft gesetzt, denn mit dem Urteil verloren zuvor geltende Mietobergrenzen ihre bindende Wirkung. Zudem müssen Modernisierungsmaßnahmen, die lediglich den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ herstellen, ohne Auflagen genehmigt werden.

Eine Kontrolle und Ahndung von Verstößen findet aufgrund der unterbesetzten Bezirksämter viel zu wenig statt. Die Mitarbeiter/innen der Behörden dürften auf Meldungen von Mieter/innen zu möglicherweise nicht genehmigten Modernisierungen angewiesen sein. Im Koalitionsvertrag findet sich unter „Modernisierter Milieuschutz“: „Milieuschutz und Erhaltungssatzungen müssen modernisiert und praxisgerecht weiterentwickelt werden, um die zum Erhalt der sozialen Mischung, Betriebskostenmanagement oder Klimaschutz notwendigen Investitionen zu ermöglichen, ohne die gewachsene Bevölkerungsstruktur grundlegend zu verändern. Hierbei ist die Möglichkeit u. a. von Umwandlungsverboten zu prüfen.“ Im Gegensatz zu Hamburg wurden bisher in Berlin leider noch keine Umwandlungsverordnungen erlassen.

Weitere Infos:
MieterEcho Nr. 348/ Juli 2011



Foto: nmp

Eine Milieuschutzverordnung wäre ein wichtiges Instrument gegen Modernisierungsmieterhöhungen und Verdrängung in Moabit. Doch der Bezirksverordnetenversammlung fehlt es am nötigen Engagement zur zügigen Umsetzung.

durch Luxusmodernisierungen und entsprechende Mieterhöhungen die soziale Zusammensetzung eines Kiezes gefährdet ist, können diese untersagt werden. Allerdings ist die Umsetzung derartiger Verordnungen mit einem erheblichen Aufwand und auch großen rechtlichen Risiken behaftet, weswegen die Bezirksämter oftmals wenig Neigung verspüren, dieses Instrument einzusetzen.

Derweil entwickeln sich Teile Moabits immer mehr zum Eldorado für Spekulanten und Profiteure des angespannten Wohnungsmarkts. Allein im Jahr 2011 wurden für über 200 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, die die Voraussetzung für die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist. Weitere Faktoren für die exorbitanten Mietsteigerungen sind Modernisierungen – oftmals nach Hausverkäufen – sowie hohe Aufschläge bei Neuvermietungen. Für Hartz-IV-Beziehende und Geringverdiener/innen gibt es kaum noch Chancen auf bezahlbaren Wohnraum.

Runder Tisch gegen Gentrifizierung

Seit ein paar Monaten treffen sich Anwohner/innen und Aktive aus Moabit regelmäßig zum Runden Tisch gegen Gentrifizierung. Doch die Initiative steckt noch in den Kinderschuhen. Es wurde begonnen, Fälle von Verdrängung zu dokumentieren und man bemüht sich, gemeinsame Strategien zu entwickeln. Die Arbeit ist mühsam. Zwar gibt es Mieter/innen, beispielsweise in der Calvinstraße 21, die sich beharrlich gegen eine geplante Modernisierung wehren (siehe MieterEcho Nr. 352/Januar 2012), doch von einer Vernetzung des Widerstands kann leider noch keine Rede sein. Auch fehlt es bislang an belastbarem Datenmaterial über Haus- und Wohnungsvverkäufe im Stadtteil, obwohl viele Moabiter/innen von Beispielen aus ihrer Nachbarschaft berichten können. Auch die Öffentlichkeitsarbeit des Runden Tisches lässt bislang zu wünschen übrig. Bei den Treffen erscheinen in der Regel nur die „üblichen Verdächtigen“, die auch in anderen örtlichen Initiativen aktiv sind.

Um dem Gentrifizierungsprozess in Moabit entgegenwirken zu können, muss Druck von unten, auch auf das Bezirksamt und die Fraktionen in der BVV aufgebaut werden. Diesem Ziel diente auch eine öffentliche Veranstaltung, zu der die Berliner MieterGemeinschaft alle Mitglieder im Sanierungsgebiet rund um die Turmstraße für den 29. Juni 2012 (nach Redaktionsschluss) eingeladen hatte. Nach der Sommerpause wollen Aktive aus dem Moabiter Kiez mit neuem Schwung ans Werk gehen.

Kiezwoche in Kreuzberg

Alljährliche Kiezwoche hat Mietenpolitik als Schwerpunkt

Jürgen Enkemann

Mietenpolitik bildet einen Schwerpunkt der „Kiezwoche 2011“, die jährlich im Spätsommer von der Initiative „Kreuzberger Horn“ in Zusammenarbeit mit anderen Initiativen veranstaltet wird und traditionell am ersten Samstag im September mit einem Fest in der Hornstraße endet.



Schon im letzten Jahr führte ein Kiezspaziergang unter anderem zu Riehmers Hofgarten. Foto: Jürgen Enkemann

Zu den Prinzipien der Kiezwoche mit historischen Führungen, Lesungen, musikalischen Darbietungen, Ausstellungen und öffentlichen Diskussionen gehört unter anderem „die Förderung einer kritischen Wachsamkeit gegenüber den Tendenzen sozialer Ausgrenzung sowie zunehmender Kommerzialisierung des kulturellen Lebens und schleichender Verdrängungsprozesse in den innerstädtischen Bezirken“.

Eröffnet wird die diesjährige Kreuzberger Kiezwoche am Freitag, dem 24. August, im Rathaus, Yorckstraße 4-11, mit einer Ausstellung zum Thema „Kunst und Phantasie gegen Mieterverdrängung“.

Am Samstag, dem 25. August, beginnt um 14 Uhr ein Kiezspaziergang mit Informationen zu einzelnen Häusern im Kiez, die von Verdrängungsmethoden, extremen Luxusmodernisierungen, Zweckentfremdung und dergleichen betroffen sind. Neben Besichtigungen von Häusern des bekannten Immobiliengespanns Taekker/Ziegert in der Katzbachstraße und der Hornstraße sowie einigen anderen Gebäuden und auch Gesprächen mit dort wohnenden

Mieter/innen wird Riehmers Hofgarten durchwandert werden. Dort stehen zurzeit über 70 Wohnungen leer und sind wegen vernachlässigter Instandhaltung teilweise sogar unbewohnbar.

Am Donnerstag, dem 30. August, gibt es abends im Rathaus unter dem Titel „Wahres Wohnen im Kiez oder Wohnung als Ware?“ eine Veranstaltung zusammen mit dem Kiezbündnis „Wem gehört Kreuzberg?“ zu Fragen des Wohnens sowie zu Immobilienspekulation, Verdrängungstendenzen und notwendigen Gesetzesinitiativen.

Für das Fest am Samstag, dem 1. September, in der Hornstraße vor und hinter dem Kirchengebäude werden diesmal Mieterinitiativen auch aus anderen Stadtteilen und Bezirken aufgefordert, sich mit Infoständen zu beteiligen. Auf die Weise kann es dort zu neuen Begegnungen, Vernetzungen und Erfahrungsaustausch kommen, um gemeinsam gegen Verdrängungsprozesse anzugehen.

Programm der Kiezwoche und weitere Infos:
www.kreuzberger-horn.blogspot.com

Unsicherheit über die Mietsicherheit (Teil 3)

Was nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Kautions passiert

Christiane Hollander

Abgerechnet wird zum Schluss. Das gilt auch für die Mietsicherheit und dann kommt häufig das böse Erwachen. Es scheint in den letzten Jahren geradezu ein Sport geworden zu sein, dass die Kautions nicht oder nicht in voller Höhe zurückgezahlt wird. Da wird bei der Rückgabe der Wohnung jeder Farbabplatzter an der Türzarge moniert und jede Mietminderung während des Mietverhältnisses am Ende abgezogen. Ob das zu Recht erfolgt oder nicht, ist in jedem Fall anders gelagert. Aber es gibt allgemeine Grundsätze für die Rückzahlung der Kautions, an denen sich Mieter/innen orientieren können.

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

Jeder Umzug ist teuer. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags wird üblicherweise eine Mietsicherheit gefordert und somit müssen Mieter/innen in der Regel eine Zeit lang für zwei Wohnungen gleichzeitig eine Sicherheitsleistung hinterlegen. Meist beträgt die Mietsicherheit drei Monatsmieten, also wird bei einem Wohnungswechsel insgesamt die Miete für ein halbes Jahr fällig. Für viele ist das ein großes Problem. Demgegenüber steht das sogenannte Sicherheitsinteresse des Vermieters, und der Gesetzgeber hat die Mietsicherheit extra zu diesem Zweck vorgesehen.

Mieter/innen drängen auf schnelle Abrechnung und Auszahlung. Vermieter möchten das Geld möglichst lange behalten, da sie dann bei späteren Forderungen ihren Anteil einfach einbehalten können und nicht ihrem Geld hinterherlaufen müssen, zumal es für Mieter/innen keine Rechtspflicht gibt, die neue Adresse anzugeben.

Ab wann darf gefordert werden?

Grundsätzlich gilt: Die Kautions kann erst nach der Rückgabe der Wohnung gefordert werden und nicht mit dem Ende des Mietvertrags (BGH, Urteil vom 8. März 1972, AZ: VIII ZR 183/70). Die Rückgabe kann auch nach dem Ende des Mietvertrags erfolgen, beispielsweise wenn die neue Wohnung noch nicht bezugsfertig ist oder wenn die Parteien eine

Räumungsfrist vereinbaren. Der häufigste Fall hierfür ist aber eine Kündigung, die vom Amtsgericht und dann in der Berufung vom Landgericht geprüft wird und nach dem abschließenden Urteil erst Jahre später zum Auszug führt.

Achtung: Die Kautions darf nicht mit den letzten Mietzahlungen aufgerechnet werden. Die Miete ist vor der Rückzahlung der Kautions fällig. Wenn der Vermieter klagt, sind neben der Miete auch Rechtsanwalts- und Gerichtsgebühren zu zahlen und das kann teuer werden.

Wie lange dürfen Vermieter die Kautions behalten?

Vermieter sind verpflichtet, die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald sie zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigt wird (BGH, Urteil vom 24. März 1999, AZ: XII ZR 124/97). Einigkeit besteht darüber, dass Vermietern nach Beendigung des Mietverhältnisses eine angemessene Überlegungsfrist zusteht, innerhalb derer sie entscheiden können, ob und in welcher Weise sie die Kautions zur Abdeckung ihrer Ansprüche verwenden wollen. Was aber „angemessen“ ist, darüber gibt es keine allgemeinen Regeln. Zwar setzte sich in den letzten Jahren in der Praxis eine Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrags beziehungsweise Rückgabe der Wohnung durch, dann aber hat der BGH entschieden, dass die einzuräumende Prüfungsfrist im Einzelfall mehr als sechs Monate betragen kann. Im betreffenden Fall ging es um eine Nebenkostenabrechnung und den daraus resultierenden Nachzahlungen. Der BGH argumentierte, dass die Mietkautions auch noch nicht fällige Ansprüche sichert, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, beispielsweise Nachforderungen



Mieter/innen können ihre Mietkautions erst nach der Rückgabe der Wohnung zurückfordern und dürfen sie nicht mit den letzten Mietzahlungen aufrechnen. Foto: Michael Staudinger/Pixelio

aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Betriebskostenabrechnung. Deshalb dürfen Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihnen zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist. Der BGH bezog sich auf den Gesetzgeber bei der Mietrechtsreform im Jahr 2001. Eine gesetzliche Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution gab es seinerzeit trotz Anregung des Bundesrats nicht. Der Gesetzgeber wollte anhand der Umstände des Einzelfalls beurteilen lassen, welche Frist angemessen ist. Sechs Monate Abrechnungsfrist für Nebenkosten sind nach Auffassung des BGH nicht ausreichend, da der Vermieter es im Allgemeinen nicht in der Hand habe, die Nebenkosten bei einer Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb einer laufenden Abrechnungsperiode abzurechnen. Während der noch laufenden Abrechnungsperiode sei er dazu schon wegen der fehlenden Daten der Versorgungsunternehmen in der Regel nicht in der Lage und zu einer Teilabrechnung der Nebenkosten sei er nicht verpflichtet (BGH, Urteil vom 18. Januar 2006, AZ: VIII ZR 71/05; ebenso LG Berlin, Beschluss vom 30. Dezember 2010, AZ: 65 S 139/10).

Diese Rechtsprechung ist äußerst problematisch und sehr vermieterefreundlich. Wirtschaftliche Zwänge der Mieter/innen spielen hier keine Rolle. Dabei sind es die Vermieter selbst, die es bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung in der Hand haben, angemessene Vorauszahlungen zu vereinbaren, sodass keine Nachzahlungen nötig sind. Eine Ausnahme hiervon ist die Heizkostenabrechnung. Wer im Frühjahr auszieht, muss regelmäßig kräftig nachzahlen. Das kann niemand vorhersehen. In der Praxis wird aber gerade die Heizkostenabrechnung immer umgehend nach Auszug erstellt. Dies ist Vermietern auch zumutbar. Wünschenswert wäre eine Änderung der Gesetzgebung und eine andere Rechtsprechung.

Ein anderer Richtwert kommt vom Landgericht Berlin. Danach beträgt die angemessene Überlegungs- und Prüfungsfrist wegen noch nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen sechs Monate. Eine Vereinbarung zwischen Mieter/innen und Nachmieter/innen über die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch die Nachmieter/innen ohne Zustimmung des Vermieters lässt dessen Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht entfallen (LG Berlin, Beschluss vom 31. Oktober 1997, AZ: 64 T 69/97).

Tipp: Fünf Monate nach Übergabe der Wohnung sollten Mieter/innen die Rückzahlung

der Kautions – gegebenenfalls mit einem angemessenen Einbehalt für Nebkostennachforderungen – unter Fristsetzung von vier Wochen verlangen. Dann können zeitnah weitere rechtliche Schritte eingeleitet werden. Die meisten Gerichte halten die 6-Monats-Frist schließlich für angemessen.

Eigentümerwechsel und Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung

Seit der Mietrechtsreform vom 1. September 2001 ist gesetzlich geregelt, dass der neue Eigentümer die Kautions inklusive Zinsen zurückzahlen muss, und zwar unabhängig davon, ob er sie erhalten hat. Das gilt aber nur, wenn das Mietverhältnis nicht vor dem Eigentumsübergang beendet wurde. Wird der neue Eigentümer insolvent und kann die Kautions nicht auszahlen, können sich die Mieter/innen an den alten Eigentümer halten. Allerdings müssen sie nachweisen, dass sie vorher alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft haben. Ebenso wie neue Eigentümer müssen auch Zwangsverwalter die Kautions auszahlen. Das Gleiche entschied der BGH für den Ersterher eines vermieteten Grundstücks durch Zwangsversteigerung. Die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit geht kraft Gesetzes auch dann auf den neuen Vermieter über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen



Der BGH entschied: Fällt ein vermietetes Grundstück durch Zwangsversteigerung an einen neuen Eigentümer, geht die Verpflichtung der Rückzahlung der Mietsicherheit auf den neuen Vermieter über.

Foto: Thorben Wengert/Pixelio

Vermögen angelegt hat (BGH, Urteil vom 7. März 2012, AZ: XII ZR 13/10). Leider gilt das Gesetz nicht für Mietverhältnisse, bei denen der Eigentümerwechsel vor dem 1. September 2001 vollzogen wurde. Bei diesen muss der neue Eigentümer die Kautions nur dann auszahlen, wenn er sie auch erhalten hat. Im Streitfall müssen die Mieter/innen beweisen, dass ein Übergang erfolgt ist (BGH, 9. März 2005, AZ: VIII ZR 381/03).

An wen wird gezahlt?

Wenn mehrere Personen als Mieter/innen im Mietvertrag stehen, muss die Rückgabe der Mietsicherheit von allen gemeinsam gefordert werden. Dies gilt auch dann, wenn die Kautions tatsächlich nur von einer Person geleistet wurde. Allerdings kann ein/e Mitmieter/in den Anspruch mehrerer Mieter/innen auf Zahlung der Kautions im eigenen Namen aufgrund einer Ermächtigung der übrigen Mieter/innen gerichtlich geltend machen (KG Berlin, Beschluss vom 2. Februar 2012, AZ: 8 U 193/11). Das kann mit einer Abtretungserklärung erfolgen.

Tipp: Wenn Hauptmieter/innen ausziehen und nicht aus dem Mietvertrag entlassen werden, sollte bereits mit dem Auszug eine Vereinbarung mit den verbleibenden Hauptmieter/innen über die Abtretung der Rückzahlungsansprüche getroffen werden. Das erspart Jahre später viel Ärger bei der Rückforderung der Kautions.

Verjährung

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions verjährt nach drei Jahren (§ 195 BGB). Das gilt auch für die Zinsen. Die Verjährung beginnt nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern mit der Entstehung des Anspruchs auf Rückzahlung der Kautions, das heißt nachdem es dem Vermieter zumutbar geworden ist, noch offene Ansprüche aus dem Mietverhältnis abzurechnen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22. April 2005, AZ: I-24 W 16/05). Kurz: Die Frist beginnt am Ende des Jahres, in dem der Vermieter über die Kautions hätte abrechnen müssen.

Bankbürgschaft und andere Sicherheiten

Die Rückgabe einer Bankbürgschaft und anderer Mietsicherheiten erfolgt nach den gleichen Gesichtspunkten und Fristen wie bei der Barkautions. Nur bei einem Eigentümerwechsel gibt es bei der Bankbürgschaft überhaupt keine Probleme, da die Bürgschaft automatisch auf den neuen Eigentümer übergeht.

Werkzeugkiste für eine effiziente Mieterverdrängung?

Neues Mietrechtsänderungsgesetz benachteiligt Mieter/innen und bringt Rechtsunsicherheit

Wilhelm Lodde

Am 23. Mai 2012 legte die Bundesregierung den „Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)“ vor. Das Gesetz wird in den Medien vielfach als „ausgewogen, auf Ausgleich und mehr Rechtssicherheit bedacht“ dargestellt. Wer sich damit beschäftigt, merkt schnell, dass nichts davon zutrifft und die Änderungen für Mieter/innen viele Nachteile bedeuten.

Rechtsanwalt Wilhelm Lodde ist langjähriger Mietrechtsberater der Berliner MieterGemeinschaft e. V. und berät zurzeit in den Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße in Kreuzberg.

Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinem Beschluss vom 26. Mai 1993 fest: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. (...) Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfes jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. (...) Der Gesetzgeber muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.“ Diesen Vorgaben wird der Gesetzentwurf nicht ansatzweise gerecht. Er strebt vielmehr fast durchgängig eine weitreichende Einschränkung der Mieterrechte in zwei Bereichen an, und zwar bei der Modernisierung und bei der Kündigung und Räumung durch den Vermieter. Begründet werden die vorgesehenen Verschärfungen mit dem Klimaschutz und dem sogenannten Mietnomadentum.

MIETERRECHTE BEI MODERNISIERUNG AUSGEHEBELT

Das Modernisierungsverfahren bestand bisher aus zwei Teilen: der Durchführung der Modernisierung nach ordnungsgemäßer Ankündigung (Duldungsverfahren – müssen Mieter/innen die Maßnahmen überhaupt dulden oder können sie sich auf soziale Härten berufen?) und der Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahmen (Mieterhöhungsverfahren). Das bleibt grundsätzlich so, einzelne

Teile des Verfahrens werden aber zum Nachteil der Mieter/innen „verlagert“ beziehungsweise für den Vermieter sehr stark vereinfacht.

„Energetische Modernisierung“

Erweitert werden durch das Mietrechtsänderungsgesetz die grundsätzlich zu dulgenden Maßnahmen um „bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)“. Eine konkrete Kostenersparnis für Mieter/innen muss die Maßnahme auch durch das neue Gesetz nicht bringen. Wie sinnvoll die derzeit üblichen Maßnahmen überhaupt sind, ist umstritten (zum Beispiel Schimmelbildung durch unsachgemäße Wärmedämmung oder Probleme beim Brandschutz, siehe MieterEcho Nr. 353/ März 2012).



Dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zufolge sollen zukünftig bei energetischen Modernisierungen Mietminderungen für drei Monate ausgeschlossen werden.

Foto: ME

Fest steht nur, dass „energetische Modernisierungen“ für Mieter/innen zu enormen Mietsteigerungen führen werden. Wie bereits durch die üppigen Mietsteigerungen durch den aktuellen Mietspiegel oder durch die Möglichkeit, überhöhte Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau zu verlangen, werden durch solche Modernisierungsmaßnahmen noch mehr wirtschaftlich schwache Mieter/innen aus ihren angestammten Wohnquartieren verdrängt.

Ankündigungspflicht des Vermieters weiter vereinfacht

Zwar müssen Modernisierungsmaßnahmen nach wie vor drei Monate vor ihrem Beginn angekündigt werden, allerdings sind Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsmaßnahmen nur noch „in wesentlichen Zügen“ darzulegen. Anstatt bei Maßnahmen zur Energieeinsparung wenigstens noch rudimentäre Angaben (z. B. konkrete Wärmedurchgangskoeffizienten) machen zu müssen, soll es in Zukunft genügen, auf „allgemein anerkannte Pauschalwerte“ Bezug zu nehmen. Was das sein soll, ist völlig ungeklärt.

Für Mieter/innen ist die Wohnung der Lebensmittelpunkt. Vermieter müssen Baumaßnahmen ohnehin langfristig genau planen und verfügen über die entsprechenden Informationen. Deshalb ist es ihnen ohne Weiteres zuzumuten, diese Informationen detailliert an die Mieter/innen weiterzugeben.

Mieterhöhung trotz unterbliebener Ankündigung

Das Mietrechtsänderungsgesetz sieht vor, dass sich die Mieterhöhung nach Modernisierung lediglich um sechs Monate verschiebt,

wenn Vermieter die Maßnahmen nicht gemäß den gesetzlichen Vorschriften ankündigen. Bisher gilt die Verschiebung nur, wenn die zu erwartende Mieterhöhung nicht in der Ankündigung angegeben ist oder die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10% über der angekündigten liegt. Für Vermieter kann sich die neue Regelung rechnen: Ersparen sie sich die lästige Ankündigung, die drei Monate vor der Modernisierung erfolgen muss, und legen gleich los, müssen sie nach Abschluss der Arbeiten nur etwas länger auf die erhöhte Miete warten. Für Mieter/innen kann es dazu führen, dass sie nach der Rückkehr aus einem Urlaub einen außen angebauten Aufzug vorfinden und hierfür die Modernisierungsumlage zahlen sollen, ohne über das Vorhaben auch nur informiert worden zu sein.

allem wird der wohl weitaus häufigste Einwand der finanziellen Härte ausdrücklich nicht mehr im Duldungsverfahren berücksichtigt. Mieter/innen können sich vielmehr nur noch im anschließenden Mieterhöhungsverfahren auf die finanzielle Unzumutbarkeit der Mieterhöhung berufen. Bisher ist die Duldung der Mieter/innen erforderlich, mit dem neuen Gesetz aber werden die baulichen Fakten unwiderruflich geschaffen. Erst Monate später und möglicherweise nach einem (weiteren) Rechtsstreit bekommen die Mieter/innen Gewissheit darüber, ob und in welcher Höhe sie die Mieterhöhung bezahlen müssen. Die Sozialklausel läuft damit praktisch ins Leere. Auch diese Änderung wird zur Verdrängung von Mieter/innen mit geringen und vor allem ungewissen Einkommen führen.

Mieter/innen müssen Ausschlussfrist einhalten

Trotzdem sollen Mieter/innen verpflichtet werden, ihren Vermietern Härtegründe im Hinblick auf Duldung oder Mieterhöhung „bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, in Textform mitzuteilen“. Nur wenn Mieter/innen die Frist unverschuldet nicht einhalten, können sie die Härtegründe nach Ablauf dieser Frist noch einwenden. Sie müssen den Vermieter zudem unverzüglich über die Umstände und Gründe der Verzögerung in Textform unterrichten. Besonders problematisch: Umstände, die eine finanzielle Härte bedeuten, werden nur berücksichtigt, wenn sie „spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme“ mitgeteilt werden.

Alles klar? Diese im Einzelfall komplizierten Fristen mögen in Anwaltskanzleien noch richtig notiert werden, für den privaten Terminkalender der Mieter/innen stellen sie eine Herausforderung dar. Hinzu kommt, dass viele Mieter/innen innerhalb der Fristen oft noch gar keine Gewissheit über ihre finanziellen Möglichkeiten haben, weil beispielsweise noch der Bescheid des Jobcenters aussteht oder die Höhe der Rente unsicher ist. Selbst wenn solche einschneidenden Veränderungen die finanzielle Situation rückwirkend verschlechtern, können sich die Mieter/innen nicht mehr darauf berufen.

Keine Mietminderung bei energetischer Sanierung

Behauptet wird im Gesetzentwurf, dass das Minderungsrecht die politisch erwünschte energetische Sanierung erheblich behindern

würde. Das erscheint wenig glaubhaft. Trotz der oft sehr erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Dreck usw. sind die realistisch durchsetzbaren Minderungen mit rund 20% der Warmmiete überschaubar. Zudem verlangen Minderungen den Mieter/innen ohnehin einiges an Arbeit ab, wenn sie vor Gericht Bestand haben sollen (genaues Notieren der Beeinträchtigungen).

Wenn auch der Minderungsausschluss sachlich auf energetische Modernisierungsmaßnahmen und zeitlich auf drei Monate beschränkt ist, wird damit ein fundamentaler Grundsatz des Mietvertragsrechts außer Kraft gesetzt, nämlich dass Mieter/innen nur dann die volle Miete zahlen müssen, wenn sie eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung gestellt bekommen. Weil alles andere wirtschaftlich unsinnig wäre, werden Vermieter in aller Regel energetische mit anderen Modernisierungsmaßnahmen kombinieren. Wann und wie lange Mieter/innen nicht mindern dürfen, wird daher in der Praxis zu großen Abgrenzungsproblemen und Unsicherheit führen. Eine denkbare Situation ist, dass Mieter/innen, die monatelang auf einer Baustelle leben, womöglich sogar einen Heizungsausfall im Winter erdulden müssen, hierfür keinerlei Ausgleich erhalten. Die Regelung ist daher völlig undurchdacht. Wegen der oben erwähnten Abgrenzungsprobleme führt sie keinesfalls zu mehr Rechtssicherheit, sondern zu einer Vielzahl von unnötigen Rechtsstreitigkeiten zur Frage, ob eine Maßnahme (auch) eine energetische ist oder nicht. Und andererseits werden Vermieter nach bisherigem Recht bei größeren Investitionen in energetische Modernisierungen – in Höhe von 100.000 Euro oder mehr – sicher nicht durch die relativ geringen Mietminderungen abgehalten.

KÜNDIGUNG UND RÄUMUNG FÜR VERMIETER VEREINFACHT

Die vorgesehenen Erleichterungen für den Vermieter bezüglich Kündigung und Räumung werden mit den sogenannten „Mietnomaden“ begründet. Die verschwindend geringe Zahl von – für den Staatsanwalt interessanten – „Einmietbetrügern“ ist durch unseriöse Presseberichte und zweifelhafte TV-Dokumentationen zum vermeintlichen Massenphänomen hochstilisiert worden. Mit dem Gesetzentwurf werden aber die Rechte aller Mieter/innen gravierend eingeschränkt. Die Aufweichung des Kündigungsschutzes beginnt bereits kurz nach Beginn des Mietverhältnisses.

Die „geschleifte“ Sozialklausel

Die bisherige Sozialklausel, wonach Modernisierungsmaßnahmen nicht geduldet werden müssen, wenn sie für Mieter/innen, ihre Familien oder Haushaltsangehörigen eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten, wird im Gesetzentwurf gravierend eingeschränkt. Vor



Foto: Schindler Deutschland GmbH

Dem Mietrechtsänderungsgesetz zufolge können Vermieter zukünftig für nicht angekündigte Modernisierungsmaßnahmen die Miete – lediglich nur mit sechs Monaten Verzögerung – erhöhen. Damit kann es Mieter/innen womöglich passieren, dass sie nach einem längeren Urlaub einen außen angebauten Aufzug vorfinden und hierfür eine höhere Miete zahlen müssen.

Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions

Bekanntlich darf die Kautions in drei monatlichen Raten gezahlt werden. Zukünftig sollen Vermieter schon dann fristlos kündigen können, wenn Mieter/innen mit der Zahlung von zwei dieser Raten in Verzug geraten. Vorher mahnen muss der Vermieter nicht. Das dürfte eine Vielzahl von Mieter/innen vor erhebliche Probleme stellen. Der vorherige Vermieter hat laut Rechtsprechung nach Rückgabe der Wohnung im Allgemeinen zur Rückzahlung der Kautions ein halbes Jahr Zeit (siehe auch Seite 22). Muss die Kautions von den Mieter/innen eingeklagt werden, kann durchaus ein Jahr vergehen, bis sie das Geld zurückerhalten. Die Übernahme der (neuen) Mietkautions durch die zuständigen Behörden (Jobcenter, Sozialamt) ist lediglich in „Kann-Bestimmungen“ geregelt und muss daher womöglich ebenfalls erst eingeklagt werden. Vielen Mieter/innen wird deshalb auch eine nachträgliche Zahlung innerhalb der dreimonatigen Schonfrist nicht gelingen.

Die neue Regelung wird keinen einzigen „Mietnomaden“ an seinem betrügerischen

Tun hindern, aber dazu führen, dass viele Mieter/innen die soeben gefundene Wohnung bald wieder verlieren könnten. Dabei ist die Kautionszahlung nicht einmal eine „Hauptpflicht“ des Mietvertrags. Zudem ist es Vermietern völlig unbenommen und zumutbar, die Kautions von den Mieter/innen im Wege einer Zahlungsklage zu verlangen. Zumindest muss es den Mieter/innen ermöglicht werden, durch die nachträgliche Zahlung der Kautions innerhalb der Schonfrist jede Kündigung unwirksam zu machen, nicht nur eine fristlose.

Mieter müssen Mietzahlungen hinterlegen

Die Neuregelungen zur Hinterlegung der Miete sind im Einzelnen recht kompliziert und für die Mieter/innen besonders dramatisch. Haben sie erst einmal vom Gericht eine auf Zahlungsverzug gestützte Räumungsklage erhalten, kann das Gericht auf Antrag des Vermieters mit einer sogenannten Sicherungsanordnung festlegen, dass sie die weiteren Mietzahlungen jeweils nach Fälligkeit hinterlegen und das gegenüber dem Gericht unverzüglich nachweisen müssen. Versäumen die Mieter/innen dies, weil sie beispielsweise schlichtweg mit dem sehr umständlichen Hinterlegungsverfahren nicht klarkommen, kann das Gericht die Festsetzung eines Ordnungsgelds oder gar einer Ordnungshaft (!) anordnen. Für die vom Gericht vorzunehmende Interessenabwägung muss der Vermieter sein Interesse nicht beweisen, sondern nur glaubhaft machen. Bei diesem Verfahren geraten die Gewährleistungsrechte der Mieter/innen (Mietminderung, Zurückbehaltung) in jedem Fall „unter die Räder“.

Diese neue Regelung ist völlig unakzeptabel und schneidet die betroffenen Mieter/innen unzumutbar von ihren Gewährleistungsrechten ab. Die Begründung mit dem „Mietnomadentum“ erscheint schon deshalb vorgeschoben, weil die Regelung für alle Verträge mit regelmäßig wiederkehrenden Zahlungspflichten gelten soll.

Räumung durch einstweilige Verfügung

Im Mietrechtsänderungsgesetz wird erstmals die Möglichkeit geschaffen, dass Mieter/innen ihre Wohnung verlieren, bevor über die eigentliche Räumungsklage überhaupt rechtskräftig entschieden wird. Bislang ist eine Räumung durch einstweilige Verfügung nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen bei „verbotener Eigenmacht“ (Beispiel: Hausbe-

setzungen) oder bei einer „konkreten Gefahr für Leib und Leben“ möglich. Jetzt soll diese Möglichkeit auch bestehen, wenn Mieter/innen einer der oben genannten Sicherungsanordnungen nicht Folge leisten. Gravierend ist dabei vor allem, dass bei einer einstweiligen Verfügung ein einzelner Richter aufgrund einer minimalen Faktenlage eine Entscheidung treffen muss. Deshalb soll eine einstweilige Verfügung eine Entscheidung in der Hauptsache (das wäre in diesen Fällen die Räumungsklage) nicht vorwegnehmen. Genau das wird aber faktisch geschehen und was nützt es den Mieter/innen, die vom Gerichtsvollzieher aufgrund einer solchen einstweiligen Verfügung aus ihrer Wohnung gewiesen wurden, wenn sich die Räumungsklage im Nachhinein doch als unbegründet erweist?

Eine Räumung aufgrund dieser Neuregelung kann sich übrigens auch gegen weitere Personen richten, die in der Wohnung wohnen, beispielsweise Untermieter/innen. Es genügt, wenn der Vermieter hiervon (angeblich) keine Kenntnis hatte.

Die Regelung stellt – als konsequente Steigerung der Sicherungsanordnung – eine enorme Rechtswegverkürzung und damit einen Eingriff in Grundrechte der Mieter/innen dar. Diese sind mit den komplizierten und unausgegorenen Regelungen zur Sicherungsanordnung regelmäßig überfordert. Der Verlust ihrer Wohnung aufgrund einer falschen gerichtlichen Entscheidung in einem extrem verkürzten Verfahren ist im Nachhinein nicht mehr rückgängig zu machen.

Fazit

Im Hinblick auf die eingangs wiedergegebenen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts sind die beabsichtigten Regelungen verfassungsrechtlich bedenklich und schaffen keinesfalls mehr Rechtssicherheit. Sie stellen vielmehr Scheinlösungen für angebliche Probleme der Vermieter dar.

Mit dem neuen Gesetz werden Mieterrechte abgebaut. Nötig wären dagegen wirksame Instrumente zur Bekämpfung eines ungebremsten Mietanstiegs wie Kappungsgrenzen bei Neuvermietung, Zweckentfremdungsverbot, sicherer Kündigungsschutz sowie die Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Niemand bestreitet die Notwendigkeit technisch sinnvoller Maßnahmen zur Energieeinsparung. Das darf aber nicht ausschließlich auf Kosten der Mieter/innen geschehen und damit zu einer Verdrängung aus ihrem angestammten Wohnumfeld führen.



Nach dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz sollen Vermieter ohne Abmahnung fristlos kündigen können, wenn Mieter/innen mit der Zahlung von zwei Raten der Kautions in Verzug geraten.

Foto: pauline/Pixelio

Betriebskostenabrechnung und drastische Kostensteigerung

Die Verjährungsfrist für Ansprüche auf Zahlung von Nachforderungen oder Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen beginnt erst mit der Fälligkeit der Zahlung. Die Fälligkeit kann später als mit dem Zugang der Abrechnung eintreten, wenn der Vermieter in seiner Abrechnung die Nachzahlung zu einem späteren Zeitpunkt fällig stellt.

Bei Kostensteigerungen von mehr als 10% im Vergleich zum Vorjahr muss der Vermieter die Steigerungen jeweils näher erläutern und darlegen, dass er das „Gebot wirtschaftlichen Handelns“ eingehalten hat.

Übersteigen die vom Vermieter in Rechnung gestellten Wasserkosten pro Kubikmeter die tatsächlich von den Wasserbetrieben in Rechnung gestellten Kosten um mehr als 25%, muss der Mieter nur die von den Wasserbetrieben angesetzten Kosten pro Kubikmeter nach seinem Verbrauch zahlen.

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 30.03.2012
AZ: 23 C 425/11**

Mieterin und Vermieter stritten um Nachforderungen beziehungsweise Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009. Da die Mieterin ihre Klage auf Erstattung der von ihr errechneten Guthaben erst 2011 einreichte, hatte das Gericht hinsichtlich der Abrechnung 2006 auch den Einwand der Verjährung zu prüfen. Die Abrechnung war der Mieterin am 17. Dezember 2007 zugegangen, allerdings hatte der Vermieter für die Zahlung der (nach seiner Auffassung bestehenden) Nachforderung eine Frist bis zum 15. Januar 2008 gesetzt. Damit wurden nach Auffassung des Amtsgerichts Forderungen (auch der Mieterin) aus der Abrechnung erst am 15. Januar 2008 fällig und wären damit entgegen der Auffassung des Vermieters nicht bereits zum 31. Dezember 2010, sondern erst am 31. Dezember 2011 verjährt gewesen.

Die Mieterin hatte hinsichtlich der angegebenen Kosten für Hausmeister und Hausstrom bemängelt, dass diese im Vergleich zu Vorjahren jeweils um rund 100% gestiegen waren, ohne dass sich hierzu eine Erläuterung in den Abrechnungen befand. Das Amtsgericht folgte der Auffassung der Mieterin, dass der Vermieter nur die Kosten verlangen könne, die vor der außerordentlichen Kostensteigerung angefallen seien, da er seiner Verpflichtung, „die Einhaltung des Gebots wirtschaftlichen Han-

delns darzulegen“, nicht nachgekommen sei. Die nach Verbrauch abgerechneten Wasserkosten pro Kubikmeter überstiegen laut Abrechnung des Vermieters die von den Berliner Wasserbetrieben in Rechnung gestellten Kosten erheblich. Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, dass eine Überschreitung um 10,93% im Jahr 2006 (5,296 Euro/cbm statt 4,774 Euro/cbm) wegen möglicher Zählerdifferenzen von der Mieterin hinzunehmen sei, während eine Überschreitung um mehr als 25% in den Folgejahren dazu führe, dass die

Zurückbehaltung der Heizkostennachforderung bei Vereitelung der Prüfung

Schaltet der Vermieter einen Zwischenlieferanten für Fernwärme ein, hat der Mieter ein Recht auf Einsicht in die Liefervereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Fernwärme-lieferanten.

Verweigert der Vermieter diese Einsichtnahme, steht dem Mieter sowohl hinsichtlich der Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung als auch der laufenden Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten ein Zurückbehaltungsrecht zu, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht.

(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 22.11.2011
AZ: VIII ZR 38/11**



Verweigern Vermieter die Belegeinsicht bei der Heizkostenabrechnung und machen so eine Prüfung unmöglich, steht Mieter/innen ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Mieterin lediglich die von den Wasserbetrieben tatsächlich pro Kubikmeter in Rechnung gestellten Beträge nach ihrem erfassten Verbrauch zu tragen habe.

Zudem stellte das Gericht noch klar, dass der Vermieter die Kosten der Reinigung der Regenrinne nicht auf die Mieterin umlegen könne, da es an einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag fehlte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Mieterhöhung und Berücksichtigung wohnwerterhöhender Merkmale

Ein abschließbarer Fahrradabstellraum ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn er bei Zugang des Mieterhöhungsverlangens zwar bereits fertig gestellt war, die Mieter aber noch keinen Schlüssel erhalten hatten.

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 29.03.2012
AZ: 8 C 312/11**

Die Vermieterin verlangte vom Mieter im Februar 2011 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Unter anderem machte sie geltend, dass den Mietern ein „abschließbarer Fahrradabstellraum“ zur Verfügung stünde. Unstreitig hatte sie dem Mieter im April 2011 einen Schlüssel für einen auf dem Gelände befindlichen Fahrradabstellraum ausgehändigt. Dieser war nach Auskunft der Vermieterin bereits im Januar 2011 fertig gestellt worden. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verneinte das Vorliegen dieses wohnwerterhöhenden Merkmals. Es sei unerheblich, ob der Abstellraum zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens im Februar bereits vorhanden gewesen sei. Maßgeblich sei der Zeitpunkt, ab welchem der Fahrradabstellraum den Mietern tatsächlich zur Nutzung zur Verfügung stand und dieser lag mit Schlüsselübergabe unstreitig nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Anmerkung: Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale müssen zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens vorliegen. Danach geschaffene oder entstandene Merkmale bleiben bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht.



Baulärm auf Nachbargrundstück und Mietminderung

Überschreitet die Lärmbelastung durch eine benachbarte Großbaustelle die zulässigen Richtwerte nur nachts und auch nur geringfügig, stellt dies einen unerheblichen Mangel dar, der nicht zu einer Mietminderung berechtigt.

(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 21.02.2012
AZ: VIII ZR 22/11**

Zehn Jahre nach Abschluss des Mietvertrags wurde auf dem Nachbargrundstück eine Großbaustelle eingerichtet. Insbesondere vom Einsatz von zwei Pumpen ging in den Herbst- und Wintermonaten Lärm aus. Das Landgericht Gießen hatte entschieden, dass der Mieter deshalb die Miete nicht mindern könne, da bei Vertragsabschluss erkennbar mit einer derartigen Baustelle auf dem Nachbargrundstück gerechnet hätte werden müssen und insofern kein Mangel vorläge. Das Risiko derartiger Störungen habe der Mieter übernommen. Das Landgericht Gießen lehnte sich damit an eine verbreitete Rechtsprechung, unter anderem des Landgerichts Berlin und des Kammergerichts, an. Der Bundesgerichtshof stellte insoweit klar, dass diese Frage jeweils „unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu prüfen“ sei. Allerdings verneinte er ein Recht des Mieters zur Minderung aus einem anderen Grund: Da der von den Pumpen ausgehende Lärm „nur“ nachts und „nur geringfügig“ die zulässigen Richtwerte überschritt (um 4 dB), und die Pumpen zudem „nur“ in den Herbst- und Wintermonaten liefen, waren die Beeinträchtigungen nach Auffassung des BGH nur unerheblich. Es läge somit kein zur Minderung berechtigender Mangel vor. Dem Mieter sei es zumutbar gewesen, nachts die Fenster zu schließen und damit die Lärmbelastung unter den nachts geltenden Richtwert zu senken.

Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip

Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 20. Februar 2008, AZ: VIII ZR 49/07).

Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV ausgeglichen werden.

BGH, Urteil vom 01.02.2012, AZ: VIII ZR 156/11

Die Vermieterin rechnete vertragsgemäß innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist über die Heizkostenvorschüsse ab. Bei der Berechnung der umlagefähigen Gesamtkosten für Brennstoff legte sie die im Abrechnungsjahr an den Gasversorger tatsächlich geleisteten Zahlungen zugrunde. Diese Anwendung des sogenannten „Abflussprinzips“ hatte der BGH in früheren Urteilen bei verbrauchsabhängig abgerechneten kalten Betriebskosten (Wasser) für zulässig erklärt. Das Landgericht Frankfurt am Main hielt dementsprechend die Anwendung des Abflussprinzips auch bei der Heizkostenabrechnung für wirksam und entschied zugunsten der Mieter lediglich, dass die auf sie entfallenden Heizkosten gemäß § 12 Absatz 1 Heizkostenverordnung um 15% zu kürzen seien, da die Abrechnung entgegen den Bestimmungen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig erfolgt sei. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main auf und stellte klar, dass seine Entscheidungen zu kalten Betriebskosten nicht auf die Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten anwendbar sind. Während es entsprechende gesetzliche Vorschriften für kalte Betriebskosten nicht gibt, ist in der Heizkostenverordnung in § 7 Absatz 2 klar geregelt, dass der Abrechnung „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“ zugrunde zu legen sind. Eine Abrechnung nach dem „Abflussprinzip“ sei daher nicht möglich und die Abrechnung der Vermieterin somit inhaltlich falsch. Die Vermieterin könne jedoch, da die rechtzeitig erteilte Abrechnung formell wirksam sei, die Abrechnung nachbessern, indem sie die Kosten der tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe angebe und nach dem „Leistungsprinzip“ abrechne. Zugleich stellte der Bundesgerichtshof klar, dass eine Kürzung des Abrechnungsergebnisses um 15% nach § 12 Absatz 1 Heizkostenverordnung hier nicht infrage komme. Eine solche Kürzung setze voraus, dass die Kosten der im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe ermittelt, aber nicht verbrauchsabhängig umgelegt worden seien.

Die Umlage von Heizkosten nach dem Abflussprinzip ist auch dann nicht möglich, wenn die Mietparteien eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen haben.

Eine Heizkostenabrechnung ist dementsprechend auch dann inhaltlich fehlerhaft, wenn in ihr nicht die Kosten des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs, sondern die Kosten des am Ende des Abrechnungszeitraums nachgetankten Brennstoffs umgelegt werden.

(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

BGH, Beschluss vom 14.02.2012, AZ: VIII ZR 260/11

Im Anschluss an das vorstehende Urteil vom 1. Februar 2012 (AZ: VIII ZR 156/11) stellte der Bundesgerichtshof in diesem Beschluss klar, dass auch bei vertraglicher Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter eine Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach dem „Abflussprinzip“ nicht zulässig ist, da die Bestimmungen der Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgehen.

Zudem stellte der Bundesgerichtshof klar, dass auch dann eine unzulässige Abrechnung nach dem Abflussprinzip vorliegt, wenn der Vermieter am Ende der Abrechnungsperiode Brennstoff nachtankt und die dafür gezahlten Kosten auf den Mieter umlegt.

Mieterhöhung nach Modernisierung ohne Zahlungsnachweis

Für die Umlage der Kosten einer Modernisierung auf die Miete ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die Bezahlung der zugrunde liegenden Rechnungen nachweist. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 20.03.2012
AZ: VIII ZR 294/11**

Der Vermieter erklärte nach einer Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 559 b BGB. Der Mieter machte von seinem Recht auf Einsicht in die Rechnungsbelege Gebrauch. Er bestritt anschließend jedoch, dass der Vermieter die ausgewiesenen Rechnungsbeträge tatsächlich gezahlt habe, und vertrat die Auffassung, ohne Vorlage entsprechender Zahlungsnachweise nicht zur Zahlung der

Mieterhöhung verpflichtet zu sein. Das Landgericht Berlin hielt die Mieterhöhung dennoch für wirksam und dementsprechend die Zahlungsklage des Vermieters für begründet. Der Bundesgerichtshof wies die Revision des Mieters gegen das Urteil des Landgerichts Berlin zurück. Der Mieter habe Einsicht in die dem Erhöhungsverlangen zugrunde liegenden Rechnungen erhalten und auch nicht eingewandt, dass die in Rechnung gestellten Maßnahmen nicht durchgeführt worden wären. Die Kosten wären dem Vermieter mit der Ausstellung der Rechnungen – jedenfalls in Form einer fälligen Verbindlichkeit gegenüber dem Bauunternehmer – entstanden und damit auch ohne Zahlungsnachweis umlagefähig.

Anwaltskosten des Vermieters für Mahnung und Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters

Beauftragt ein Großvermieter einen Anwalt mit der Geltendmachung von Mietrückständen und der Erklärung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs, kann er eine Erstattung der dadurch entstehenden Anwaltskosten jedenfalls dann nicht vom Mieter verlangen, wenn der Sachverhalt einfach ist und die Mietrückstände vom Mieter nicht bestritten werden.

(Leitsatz der Mieter-Echo-Redaktion)

**BGH, Beschluss vom 31.01.2012
AZ: VIII ZR 277/11**

Der Mieter geriet mit mehr als zwei Monatsmieten in Zahlungsrückstand. Er hatte keinerlei Einwendungen gegen seine Verpflichtung zur Zahlung der Miete erhoben. Die Vermieterin, Eigentümerin eines Wohnkomplexes mit 142 Wohnungen, beauftragte ohne vorherige eigene Mahnung einen Anwalt mit der Mahnung und anschließender Erklärung einer fristlosen Kündigung. Sie verlangte anschließend vom Mieter die Erstattung der dadurch entstandenen Anwaltskosten. Das Landgericht Osnabrück verneinte den Erstattungsanspruch. Der Bundesgerichtshof stellte auf die Revision der Vermieterin in seiner Entscheidung klar, dass nur die Kosten zu ersetzen sind, die aus der Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig sind. Bei „mietrechtlichen Routinefällen“ mit einfacher Sachlage ist die Beauftragung eines Anwalts sowohl zur Erstmahnung als auch zum Ausspruch einer Kündigung jedoch weder zweckmäßig noch

erforderlich. Dies gelte jedenfalls bei einem Großvermieter, der über genug geschultes Personal verfügt, um solche rechtlich einfachen Schreiben selbst zu verfassen.

Auskunft über die Höhe der einzelnen Kosten bei vereinbarter Betriebskostenpauschale

Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

**BGH, Urteil vom 16.11.2011
AZ: VIII ZR 106/11**

In einem am 22. Februar 2007 geschlossenen Mietvertrag wurde zur Abgeltung der kalten Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale in Höhe von 190 Euro vereinbart. Die Mieter, die diese Pauschale von Anfang an für zu hoch hielten und eine Herabsetzung anstrebten, klagten zunächst auf Auskunft über die Höhe der von der Pauschale abgedeckten einzelnen Nebenkosten und auf entsprechende Belegeinsicht. Das Amtsgericht Köln verurteilte die Vermieterin zur Auskunft, auf deren Berufung wies jedoch das Landgericht Köln die Klage der Mieter ab. Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Mieter zurück. Soweit die Mieter Auskunft verlangten, weil sie die Pauschale von Anfang an für überhöht hielten, wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass sie die Betriebskostenpauschale vereinbart hätten und an ihre vertragliche Vereinbarung gebunden seien. Der Vermieter sei gemäß § 560 Absatz 3 BGB lediglich verpflichtet, die Betriebskostenpauschale entsprechend herabzusetzen, wenn sich die Betriebskosten ermäßigen. Dies gelte aber nicht für von vornherein zu hoch vereinbarte Pauschalen. Ein Auskunftsanspruch des Mieters käme folglich nur dann infrage, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestünden. Hierfür hatten die Mieter nichts vorgebracht. Ihr Verweis auf den Kölner Betriebskostenspiegel und denjenigen für Deutschland sei nicht geeignet, eine nachträgliche



Beauftragt ein gewerblicher Vermieter einen Anwalt zur Geltendmachung von Mietrückständen, obwohl diese vom Mieter nicht bestritten werden und ein einfacher Sachverhalt vorliegt, kann der Vermieter keine Erstattung der Anwaltskosten vom Mieter verlangen.

Foto: Gert Altmann/Pixelio

Ermäßigung der Betriebskosten für die konkrete Wohnung zu belegen.

Anmerkung: Laut Gesetz besteht für Mietparteien die Möglichkeit, neben einer Bruttokaltmiete (mit in der Miete enthaltenen Betriebskosten) oder einer Nettomiete zuzüglich Vorsschüssen für Betriebskosten (über die jährlich abgerechnet werden muss), eine Miete zuzüglich einer Betriebskostenpauschale zu vereinbaren. Über diese wird nicht abgerechnet. Der Vermieter ist einerseits im Fall einer nachträglichen Erhöhung (und entsprechender vertraglicher Vereinbarung) berechtigt und andererseits im Fall der (kaum vorkommenden) Ermäßigung verpflichtet, die Pauschale für die Zukunft entsprechend anzupassen. Der BGH hat nun klargestellt, dass der Vermieter bei einer solchen Vereinbarung nicht ohne konkrete Anhaltspunkte regelmäßig zu einer „Ersatzabrechnung“ gezwungen werden kann. Vorteil und Zweck der Vereinbarung einer Pauschale sei ja auf Vermieterseite gerade, dass der Aufwand jährlicher Abrechnung erspart werde, während der Mieter vor ungewissen Nachforderungen geschützt sei.

Verwirkung von Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen

Ausnahmsweise kann ein Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung von Betriebskosten schon vor Ablauf der Verjährungsfrist verwirkt sein, wenn der Vermieter jahrelang auf schriftliche Einwände des Mieters gegen seine Abrechnungen nicht reagiert und Nachzahlungen auch nicht gerichtlich geltend gemacht hat.

(Leitsatz der Mieter-Echo-Redaktion)

BGH, Beschluss vom 21.02.2012
AZ: VIII ZR 146/11

Die von den Vermietern erteilten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2001 bis 2007 endeten jeweils mit Nachforderungen. Der Mieter beanstandete die Abrechnungen jedes Mal schriftlich in konkret genannten elf Punkten. Diese Schreiben des Mieters wurden von den Vermietern nie beantwortet. Die Nachforderungen für 2001 bis 2004 machten die Vermieter auch nicht gerichtlich geltend, sondern ließen sie verjähren. Kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist (31. Dezember 2009) für die laut Abrechnung vom 30. Juni 2006 bestehende Nachforderung für 2005 erhoben die Vermieter Klage. Das Landgericht Köln folgte der Auffassung des Mieters, dass der

Anspruch der Vermieter verwirkt sei. Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Vermieter gegen das Urteil des Landgerichts Köln zurück. Da die Vermieter die Einwände des Mieters gegen ihre Abrechnungen über Jahre hinweg nicht beantworteten und ihre behaupteten Forderungen weder gerichtlich noch außergerichtlich weiterverfolgten, habe bei dem Mieter der Eindruck entstehen können, seine Einwände hätten gefruchtet und die Vermieter würden zwar weiter Abrechnungen vorlegen, sich daraus ergebende Nachzahlungen aber auf sich beruhen lassen. Hinzu kam in diesem Fall, dass der Mieter die Wohnung im März 2007 durch eine Zwangsversteigerung als Eigentum erwarb und das Mietverhältnis damit endete. Auch in den Monaten danach machten die (ehemaligen) Vermieter keine offenen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen geltend. Erst 34 Monate später reichten sie Klage ein.

Anmerkung: Es handelt sich bei dem hier entschiedenen Fall um eine Ausnahme. Nur in den seltensten Fällen dürfte der Einwand der Verwirkung von Nachzahlungsansprüchen vor Ablauf der dreijährigen Verjährungsfrist erfolgreich sein. Es sind hierfür – neben dem erheblichen Zeitablauf – stets ganz besondere Umstände erforderlich, aufgrund derer Mieter/innen mit einer Inanspruchnahme durch die Vermieter nicht mehr rechnen müssen.

Begründung einer Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen

Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen – über die in § 558 a Absatz 2 Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus – weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558 a Absatz 2 Nr. 4 BGB erfüllen, ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Ob der Umstand, dass die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der verlangten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.

BGH, Urteil vom 28.03.2012
AZ: VIII ZR 79/11

Die Vermieter forderten die Mieterin zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 472,33 auf 507,73 Euro monatlich auf, welche sie mit sieben Vergleichswohnungen begründeten.

Die Mieten von sechs der benannten Wohnungen lagen über 507,73 Euro, die Miete der siebten Wohnung betrug lediglich 490 Euro. Das Amtsgericht Karlsruhe-Durlach verurteilte die Mieterin zur Zustimmung auf 490 Euro und hielt die Mieterhöhung hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrags für unwirksam. Auf die Berufung der Vermieter verurteilte das Landgericht Karlsruhe die Mieterin zur vollen Zustimmung. Es holte zuvor ein Sachverständigengutachten ein, welches die Ortsüblichkeit der verlangten Miete bestätigte. Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Mieterin, die das Mieterhöhungsverlangen, zumindest soweit es 490 Euro überstieg, für unwirksam hielt, zurück. Er stellte klar, dass ein Mieterhöhungsverlangen, welches sich auf Vergleichsmieten stützt, dann ordnungsgemäß begründet ist, wenn der Vermieter, wie im Gesetz vorgesehen, drei vergleichbare Wohnungen benennt, deren Miete mindestens die verlangte Miete erreicht. Diese formelle Voraussetzung war hier erfüllt, die Vermieter hatten sogar sechs derartige Wohnungen benannt. Dass die Vermieter darüber hinaus eine weitere Wohnung, deren Miete zwischen der derzeit gezahlten und der verlangten Miete lag, benannten, mache das Mieterhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Die Mieterin habe sich auf Grundlage der Angaben im Mieterhöhungsverlangen ein Bild vom gegenwärtigen Mietniveau vergleichbarer Wohnungen machen können und somit eine ausreichende Grundlage für ihre Entscheidung gehabt, ob sie dem Erhöhungsverlangen zustimmen muss. Zwar könne die siebte Wohnung mit der niedrigeren Miete an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lassen, dies mache das Mieterhöhungsverlangen aber nicht unwirksam. Der BGH hat sich nicht damit auseinandergesetzt, ob die verlangte Miete – trotz der bei der einen Vergleichswohnung darunter liegenden Miete – materiell begründet war, weil mit der Revision nur formelle nicht aber materielle Begründungserfordernisse angegriffen wurden.

Anmerkung: Wer ein Mieterhöhungsverlangen erhält, welches mit Vergleichswohnungen begründet wird, sollte in jedem Fall unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Die „formelle Wirksamkeit“, die der BGH hier bei Nennung von drei Vergleichswohnungen bejahte, bedeutet nicht, dass die Mieterhöhung materiell begründet ist und der Mieterhöhung tatsächlich (in voller Höhe) zugestimmt werden muss.

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:

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercuman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

*** Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft**

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 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎

☎ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27 ☎ 156, 348

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

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

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen 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 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.

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
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
Wilhelminenstraße 42b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☎
☎ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 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** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ 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 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 216 80 01 anrufen.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.