



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 366 April 2014

MIETERPROTESTE IN BERLIN 1872 BIS 1933



IMPRESSUM

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

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

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout, Satz: nmp

Titel: „Die Rote Fahne“, 1933, aus „Das Berliner Mietshaus 1862-1945“

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 18.02.2014

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

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

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftenmandat erteilt wird.

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

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

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

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

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN | DE | _____ | _____ | _____ | _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Blumenstraßenkrawalle anno 1872**
Heftige Mieterproteste nach einer Zwangsräumung
Axel Weipert
- 6 **Zwischen Mietstreik und staatlicher Regulierung**
Mieterproteste in Berlin nach dem ersten Weltkrieg
Stefan Zollhauser
- 9 **Erst das Essen, dann die Miete!**
Mietstreiks in Berlin in der späten Weimarer Republik
Henning Holsten

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 12 **„Weil eine Zwangsräumung verhindert werden kann“**
Interview mit Sara Walther

BERLIN

- 14 **Störfaktor Mieter**
Gewobag verklagt Mieter/innen wegen Modernisierung
Benedict Ugarte Chacón
- 16 **Die Angststarre überwunden**
Mieter/innen im Stephankiez schließen sich zusammen
Rainer Balcerowiak
- 17 **Modernisierung mit dem Vorschlaghammer**
Rabiate Methoden in Friedrichshain
Clemens Berg
- 18 **Flüchtlingsunterbringung per Handschlag**
Mindeststandards in Flüchtlingsunterkünften nicht eingehalten
Christian Schröder
- 19 **Eine Straßenbahn als Dauerwitz**
Trasse der Tram vom Hauptbahnhof nach Moabit bleibt unklar
Rainer Balcerowiak
- 20 **Simulierte Sicherheit**
Nutzen der Videoüberwachung der BVG nicht erwiesen
Benedict Ugarte Chacón

WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **Soziales Wohnen passé**
Rückbau der Wohnungsverorgung in den Niederlanden
Matthias Coers und Grischa Dallmer

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen, wir antworten**
Fragen und Antworten zu Hartz IV, BAföG und Wohngeld
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt in Berlin ist eng und daher die Lage ernst für die Mieter/innen. Im Mai tritt endlich die Verordnung zum Zweckentfremdungsgesetz in Kraft, doch ihre Wirkung wird zunächst kaum spürbar sein. Der neoliberale Stellenkahlschlag hat die Bauämter so stark geschwächt, dass sie nicht in der Lage sein werden, den gesetzeswidrigen Missbrauch von Wohnungen gebührend zu ahnden. Die Vermieter von Ferienwohnungen genießen sowieso dank der CDU für die nächsten zwei Jahre weiterhin das Recht, an der Wohnungsnot in Berlin kräftig mitzuwirken und noch kräftiger daran zu verdienen. Der Neubau scheint in Fahrt zu kommen. Das statistische Landesamt weist 10.000 Bauanträge für 2013 aus. Das ist zwar weit mehr als in den zurückliegenden Jahren, aber dennoch längst nicht genug. Allein um den Bestand von rund 1,9 Millionen Wohnungen in der Stadt zu erhalten, müssten ca. 15.000 Wohnungen jährlich gebaut werden. Hinzukommen die Wohnungen, die für eine sich ständig vergrößernde Berliner Bevölkerung bereitgestellt werden müssen.

Es sieht weiterhin trübe aus, aber was will man erwarten von einem Senator, der lieber Bündnisse mit öffentlichen Wohnungsbauunternehmen schließt, als von ihnen soziale Mieten zu verlangen, wie es seine Pflicht wäre.

Der Tatsache, dass der Senat ein Programm für die Förderung von Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln entworfen hat, ist zu entnehmen, dass sich die Politik der kritischen Lage durchaus bewusst ist, dass sie sich aber andererseits aus ihrer jahrelangen Hilflosigkeit nicht befreien will.

Gebraucht werden neue Konzepte eines öffentlich finanzierten kommunalen Wohnungsbaus, der frei ist von den Deformationen der Förderung, die in Westberlin eine private Wohnungsbaumafia reich werden ließen.

Staatliche Mittel müssen in einen kommunalen Wohnungsbau fließen, der dauerhaft im Eigentum des Landes Berlin bleiben muss. Doch solche Konzepte sind noch nicht zu erwarten. Sie müssen sich auf eine breite gesellschaftliche Basis stützen, die sich erst langsam entwickelt.

Dass aber Mieter/innen die Kraft aufbauen können, ihre Interessen durchzusetzen, sollen die Beiträge in diesem Heft zeigen.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERTREFFEN IN TIERGARTEN

Termin: Mittwoch, 16. April 2014, 19 Uhr
Ort: Café Sahara City, Ottostraße 19, 10555 Berlin
Thema: Moabit zwischen Aufwertung und Vertreibung – höchste Zeit für Widerstand

EINFÜHRUNG DES SEPA-LASTSCHRIFTVERFAHRENS

Liebe Mitglieder,

sofern Sie uns eine Einzugsermächtigung für Ihren zum Jahresbeginn fälligen Jahresbeitrag gegeben haben, müssen Sie sich trotz der Einführung des europaweiten Lastschriftverfahrens SEPA (Single Euro Payments Area) um den Fortbestand des Einzugverfahrens für ihren Beitrag nicht kümmern. Wir übernehmen die Umstellung der Bankdaten und der Einzugsermächtigung automatisch für Sie.

Die Voraussetzung dazu haben wir mit dem noch nach dem alten Verfahren realisierten Einzug des Beitrags für 2014 erfüllt, indem wir Ihnen im Verwendungszweck der Lastschrift die Gläubiger-ID der BMG e.V. (DE56BMG00001024542) und Ihre Mandatsreferenznummer mitgeteilt haben. Der Einzug für Ihren Jahresbeitrag 2015 wird dann mit dem neuen Verfahren satzungsgemäß Anfang Januar 2015 und zwar am 5. Januar 2015 realisiert.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Verwaltung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Dieses MieterEcho wirft einen Blick auf die heute weitgehend vergessene Geschichte der Berliner Mieterproteste. Die Blumenstraßenkrawalle im Kaiserreich und die Mietstreiks der Weimarer Republik waren spektakuläre Ereignisse, bei denen der Unmut über drückende Wohnungsnot und unbezahlbare Mieten seinen Ausdruck fand. Die folgenden Beiträge beleuchten die Hintergründe dieser frühen Phase der Mieterkämpfe und liefern einen Einblick in die Dynamiken und Probleme des Protests.

Blumenstraßenkrawalle anno 1872

Wohnungselend, die Zwangsräumung eines Tischler und der Abriss einer Barackensiedlung führten zu heftigen Mieterprotesten

Von Axel Weipert

Axel Weipert ist Historiker und Autor des Buchs „Das Rote Berlin. Eine Geschichte der Berliner Arbeiterbewegung 1830-1934“, Berliner Wissenschaftsverlag 2013.

Die Blumenstraßenkrawalle gehören zu den spektakulärsten Ereignissen in der langen Geschichte der Berliner Mieterproteste. Die damalige Wohnsituation war gekennzeichnet durch Bauspekulation, Wohnungsnot und eine fast völlige Rechtlosigkeit der Mieter/innen. Die Zwangsräumung eines Tischlers und der Abriss einer Barackensiedlung brachten dieses Pulverfass zum Explodieren.

Mitte des 19. Jahrhunderts hatte die Industrialisierung in Berlin Fuß gefasst und die Stadt war eines der wichtigsten politischen Zentren Europas geworden. Damit einher ging ein rasantes Bevölkerungswachstum. Jährlich nahm die Zahl der Berliner/innen um etwa 30.000 zu. Vor allem aus Brandenburg und den preußischen Ostprovinzen strömte die Landbevölkerung in die Stadt – in der Hoffnung auf ein besseres Leben und Arbeit in den Fabriken oder in den Haushalten der gehobenen Schichten. Zudem führte nach dem Sieg über Frankreich 1871 eine Spekulationsblase zu horrenden Steigerungen der Grundstückspreise in Berlin und dem näheren Umland. Baugesellschaften schossen wie Pilze aus dem Boden. Allerdings handelten sie oft nur mit dem Bauland in Erwartung weiterer Preissteigerungen. Neue Wohnungen wurden kaum gebaut.

Immobilienpekulation und Wohnungsnot

All das führte zum drückenden Mangel an Wohnraum und zu steigenden Mieten. Viele Familien mussten sich kleine Behausungen teilen und oft zusätzlich sogenannte Schlafburschen aufnehmen, die gegen Entgelt für einige Stunden täglich ein Bett benutzten. Die Überbelegung führte nicht nur zu beengten Wohnverhältnissen ohne Privatsphäre, sondern auch zu unzureichenden hygienischen Bedingungen. Ein Großteil der Behausungen hatte kein eigenes WC und höchstens ein beheizbares Zimmer. Zahlreiche Betriebe sorgten zusätzlich für Lärm und Schmutz. Wer sich keine Wohnung leisten konnte, baute sich eine Bretterhütte in den ebenso schäbigen wie illegalen Siedlungen am Stadtrand, etwa vor dem Kottbusser oder dem Frankfurter Tor oder auf dem Tempelhofer Feld. Es handelte sich dabei um regelrechte Slums.

Rechtlosigkeit der Mieter/innen

Mieter/innen besaßen kaum Rechte. Mietverträge wurden oft nur für sechs Monate abgeschlossen, danach war ein saftiger Aufschlag zu zahlen. Besonders in den Tagen um den 1. April und 1. Oktober, wenn die meisten Mietverträge ausliefen, waren die Straßen voll mit Karren und Möbelwagen aller Art. Ganze Familien zogen mit ihrer kümmerlichen Habe durch die Stadt. Die Mietverträge enthielten oft Klauseln, die etwa das Halten von Haustieren oder Untervermietung verboten. So ließen sich schnell Gründe finden, Mieter/innen auch vor Vertragsende vor die Tür zu setzen. Das übernahm dann ein sogenannter Executor (also ein Gerichtsvollzieher), der bei Mietschulden sogar fast



Mitte des 19. Jahrhunderts war die Industrialisierung in Berlin in vollem Gange, immer mehr Menschen strömten in die Stadt, Wohnraum war knapp und die Mieten stiegen. Wer sich keine Wohnung leisten konnte, baute sich eine Hütte. Quellen: G. Koch: „Die Baracken der Obdachlosen vor dem Cottbusser Thor“, 1872 und „Die Barackenstadt von Berlin“ von L. Loeffler, aus der Zeitschrift „Die Gartenlaube“, 1872.

den gesamten Hausstand pfänden konnte. Der Zeitzeuge Alexander Knoll beschrieb ein solches Ereignis seiner Kindheit: „Da trat eines Tages der Executor ein und nach einem kurzen Wortwechsel nahm meine Mutter meine jüngste Schwester auf den Arm, mein älterer Bruder mich an die Hand, mein Vater einige wenige Hausratssachen auf den Rücken und so verließen wir unser Heim. Wir waren exmittiert, an die Luft gesetzt. Als ich am nächsten Morgen erwachte, wohnten wir in einem Keller, dessen einziges Fenster sich unter einer Außentreppe befand, vor dem der Schmutz hoch aufgehäuft lag. Die Wände waren von oben bis unten dicht mit grünen und schwarzen Schimmelpilzen bewachsen. Die Ausstattung bestand aus einem Strohsack und einigem anderen Gerümpel, das wohl von Bekannten zusammengeborgt war.“

Aufbruch nach Zwangsräumung

Das gleiche Schicksal traf am 25. Juli 1872 den Tischler Ferdinand Hartstock. Er wohnte mit seiner Familie im Haus Blumenstraße 51c nahe dem heutigen Strausberger Platz. Sein Vermieter hatte ihm wegen Untervermietung gekündigt. Allerdings dürfte das nur ein Vorwand gewesen sein, denn dem Vermieter war die Untervermietung bereits länger bekannt, ohne dass er dagegen Widerspruch erhoben hatte. Vielmehr sah der Hausbesitzer eine günstige Gelegenheit, die Wohnung zu einem höheren Preis neu vermieten zu können.

Weil sich Hartstock mit dem Fuhrunternehmer nicht über den Preis für den Transport seiner Möbel einigen konnte, standen diese über Stunden auf dem Gehsteig. Der Disput erregte schnell Aufsehen in der Nachbarschaft. Die allgemein angespannte Wohnsituation stellte für alle Bewohner/innen der Straße und die Arbeiterschaft der nahen Fabriken eine Belastung dar und so solidarisierten sie sich umgehend mit Hartstock. Um die Mittagszeit hatten sich rund 2.000 von ihnen vor dem Haus versammelt und protestierten lautstark gegen seine Behandlung. Ein anwesender Polizist forderte Verstärkung an, mit deren Hilfe er die Lage rasch unter Kontrolle bekam, sodass der Abtransport der Möbel mit einem Feuerwehrwagen durchgeführt werden konnte.

Das war aber erst der Auftakt. Den ganzen Nachmittag über zogen kleinere Trupps meist jüngerer Anwohner/innen durch das Viertel. Um vier Uhr warfen einige von ihnen die Fenster des Vermieters ein, der selbst im Haus Blumenstraße 51c wohnte. Am Abend war die Menge auf fast 5.000 Menschen angewachsen und das Aufgebot von mehreren Dutzend Polizisten überfordert. Vor allem aus den zahlreichen Kneipen heraus bewarfen die Bewohner/innen die Ordnungshüter mit Steinen. Diese gingen immer rücksichtsloser vor, ritten in die Menschentrauben auf den Gehsteigen, schlugen mit der flachen Seite ihrer Säbel auf die Umstehenden ein und verhafteten 16 Personen. Erst als die Kneipen schlossen, verlief sich die Menge langsam und nach Mitternacht hatte sich die Lage beruhigt.

Abriss von Barackensiedlungen

Am folgenden Tag begann die Feuerwehr mit dem Abriss einer Barackensiedlung. Den Abriss hatte die Regierung vor dem Hintergrund eines geplanten pompösen Gipfeltreffens angeordnet. Der russische Zar und der Kaiser aus Wien wurden zu diplomatischen Gesprächen erwartet und sollten keine Slums sehen. Der Abriss der Hütten fiel jedoch genau auf den Tag nach den Vorfällen in der Blumenstraße. Innerhalb kurzer Zeit waren viele der Behausungen dem Erdboden gleichgemacht. Ohne Rücksicht auf die Bewohner/innen wurde ein Großteil ihrer

kärglichen Besitztümer zerstört. Das führte zum empörenden Aufschrei im ganzen Viertel östlich des Alexanderplatzes und auch in der Blumenstraße kam es erneut zu Ansammlungen. Um die Mittagszeit strömten die Arbeiter der nahen Fabriken dazu, die die Polizei vergeblich aufforderte, in ihre Betriebe zurückzukehren. Nun war alles in Aufruhr. Aus Rinnsteinbohlen und Pflastersteinen wurden eiligst Barrikaden errichtet. Die mit mehreren hundert Mann anrückende Polizei wurde von Stein- und Flaschenwürfen empfangen. Aus den Häusern und Kneipen regnete ein wahres Bombardement an Wurfgeschossen auf die Vertreter der Staatsmacht nieder. Diese stürmten die Barrikaden, brachen in die Häuser ein und verhafteten 20 Personen.

Drei Tage Aufruhr

Um wieder volle Kontrolle zurückzuerlangen und Ruhe herzustellen, ließ das Polizeipräsidium am dritten Tag Warnungen plakatieren. Demnach seien Vorsorgemaßnahmen im Gang und „im Augenblick eines bewaffneten Einschreitens“ sei „eine Unterscheidung zwischen Excedenten (d.h. Übeltätern) und Neugierigen unmöglich“. Die Vorkehrungen umfassten auch die Bereitstellung mehrerer Regimenter der Armee, die mit scharfer Munition ausgerüstet auf einen Einsatzbefehl warteten. Kaiser Wilhelm I. hatte persönlich aus dem fernen Wiesbaden die telegrafische Anweisung erteilt, notfalls „mit Ernst und Nachdruck“ gegen die Aufrührer vorzugehen. Zum Militäreinsatz kam es allerdings nicht, obwohl es wieder heftige Auseinandersetzungen gab, auch in der Skalitzer Straße, wo ebenfalls ein Mieter seine Wohnung räumen musste.

Nach den drei Tagen flaute die Revolte ab und der Alltag kehrte in das Viertel zurück. Über dreißig Verhaftete waren wegen Landfriedensbruchs zu teils mehrjährigen Haftstrafen verurteilt worden. Kurz darauf wurden die noch verbliebenen Barackensiedlungen zerstört. Diesmal allerdings kam die Polizei mitten in der Nacht und zwang die Bewohner/innen zum Verlassen ihrer Hütten, ehe die Feuerwehr sie zertrümmerte. Widerstand gab es keinen mehr. Die organisierte Arbeiterbewegung war zu dieser Zeit noch schwach und hatte aus Angst vor Repressionen kein Interesse daran, mit dem Aufruhr in Verbindung gebracht zu werden. Die Auseinandersetzungen endeten deshalb ebenso spontan, wie sie begonnen hatten. ●



Heute erinnert in Friedrichshain nichts mehr an den dreitägigen Aufruhr von 1872, der als die Blumenstraßenkrawalle in die Berliner Annalen eingegangen ist.

Zwischen Mietstreik und staatlicher Regulierung

Mieterproteste in Berlin nach dem ersten Weltkrieg

Von Stefan Zollhauser

In den ersten Jahren der Weimarer Republik politisierten sich die Mieterproteste und eine staatliche Wohnungspolitik entstand. Während ein reichsweites Mietrecht geschaffen wurde, mobilisierten Mierräte zu Großdemonstrationen und Mietstreiks.

Diskussionen über eine staatliche Wohnungspolitik kamen seit Mitte des 19. Jahrhunderts auf, doch erst nach dem ersten Weltkrieg setzen Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot ein. Während zur Zeit der Blumenstraßenkrawalle noch fast zwei Drittel der Menschen auf dem Land lebten, wohnten zu Beginn des ersten Weltkriegs zwei Drittel in Städten. Überfüllte Mietskasernen, unhygienische und teure Quartiere prägten den Wohnalltag der Arbeiter/innen. Nach dem fast gänzlichen Erliegen des Wohnungsbaus begannen in der zweiten Kriegshälfte erste staatliche Interventionen. Orientiert an der sogenannten Friedensmiete vom Juli 1914 wurde ein verbindlicher Mietpreis festgesetzt, der den Beginn einer „Wohnungszwangswirtschaft“ markierte. Auch die zweite Säule staatlicher Wohnungspolitik, die Neubauförderung, kam noch vor Kriegsende auf den Weg. Die staatliche Interventionspolitik ging nicht zuletzt zurück auf die Idee der „Kriegerheimstätte“, wie sie wesentlich vom Bund deutscher Bodenreformer entwickelt wurde. Laut dessen Sprecher Adolf Damaschke sollte so die Moral der Truppe gehoben werden, damit der Soldat kämpft „wie ein Mann, der seine eigene Heimstätte verteidigt, in der er sich mit Kindern, die gesund an Leib und Seele sind, in Sicherheit des Ertrages seiner Arbeit freuen kann“. Die staatlich regulierte Wohnungsversorgung erlangte nach dem Krieg sogar Verfassungsrang: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziel zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, (...) eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern“, heißt es in Artikel 155 der Weimarer Reichsverfassung. Zwar war das eine bloße Absichtserklärung, doch die staatlich geregelte Wohnraumbewirtschaftung samt Mietpreisbindung und Neubauförderung blieb trotz des Gegenwinds der Hauseigentümer bestehen.

Politisierung und Spaltung der Mieterorganisationen

Die deutschen Mieterorganisationen konnten zu Beginn der Weimarer Republik bereits auf eine längere Tradition zurückblicken. Eine beachtenswerte Rolle in der Wohnungspolitik



Demonstration gegen Mietwucher am 6. Februar 1921 im Lustgarten. Foto: bpk / Fotograf: Willy Römer

hatten sie im Kaiserreich aber nicht erringen können. Die Fluktuationsrate war hoch. Viele nutzten die Mitgliedschaft nur wegen persönlicher Auseinandersetzungen mit ihrem Vermieter und traten anschließend wieder aus. Während des ersten Weltkriegs kam es vielerorts wegen der Einberufung zum Zusammenbruch der Organisationsstrukturen. Nach Kriegsende erlebten die Mietervereine infolge der wachsenden Wohnungsnot einen immensen Zuwachs. Millionen Soldaten kamen zurück in ihre Heimatorte, die Zahl der Eheschließungen verdreifachte sich und viele im Krieg getraute Paare gründeten einen eigenen Haushalt. Zudem erschwerte der Zustrom von Flüchtlingen die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Kurz nach Kriegsende ging man von einem Fehlbestand von reichsweit einer Million Wohnungen aus. Der Mietvertrag wurde zu einem schützenswerten und zu verteidigenden Gut. Mit dem massenhaften Beitritt von Arbeiter/innen wurden aus den zuvor bürgerlich geprägten Vereinen erstmals schichtübergreifende Organisationen. An ihrer Spitze blieb aber die bürgerliche Dominanz bestehen.

Die schon während des Kriegs geschaffenen „Mieteinigungsämter“, die anstelle eines Gerichts Konflikte zwischen Mieter/innen und Vermietern schlichten sollten, zogen sich durch oft vermietterfreundliche Schiedssprüche den Unmut der Mieterschaft zu. Demgegenüber gewannen die stark auf Selbsthilfe ausgerichteten „Mieterräte“ zunehmend Mitstreiter/innen. Im Gegensatz zu den Organisationen, die in der Tradition des 1888 gegründeten „Vereins Berliner Wohnungsmiether“ standen, vertraten die oft kommunistisch orientierten Räte die Idee einer kämpferischen Basisorganisation: Eigenständig durchgeführte Reparaturen wurden von der Miete abgezogen und Zwangsräu-

mungen versuchte man durch Mobilisierung der Nachbarschaft zu verhindern. So titelte die „Rote Fahne“ Ende Dezember 1918: „Die Mieter der nördlichen Vororte werden aufgerufen, allen Widerstand gegen die Steigerungen zu bieten. Zur Verhinderung der zwangsweisen Entfernung sind Mieterverteidigungstrupps zu organisieren.“ In den darauf folgenden Wochen wird von ersten, jedoch kleinen und lokal begrenzten Mietstreiks im Nordosten Berlins berichtet.

Wenige Monate später kochten hitzige Debatten innerhalb der Mieterorganisationen. Traditionellen Formen des Mieterschutzes standen aktionistische Mobilisierungen gegenüber: Mieterschutz oder Mietstreik, Verhandlung oder Kampf, Mitarbeit an Gesetzgebungsverfahren oder Sozialisierung des Wohnraums? Diese Fragen wurden erbittert diskutiert und führten letztlich zur Spaltung der Mieterbewegung. Der 1917 gegründete „Mieterbund Groß-Berlin“ hatte Anfang Januar 1920 zur ersten eigentlichen Mieterdemonstration im Lustgarten aufgerufen und schreckte dabei nicht vor nationalistischen Parolen zurück. Die liberale „Vossische Zeitung“ berichtete: „Die Redner des Mieterbundes sprachen von zehn verschiedenen Stellen aus. Sie geißelten in scharfen Worten die übermäßigen Mietsteigerungen und das Verhalten der Hausbesitzer (...). Die Hausbesitzer, die ihre Grundstücke an Ausländer verkaufen, wurden als Vaterlandsverräter gebrandmarkt (...).“

Mietstreik versus Mietrecht

Besonders der konservative Mieterverein des Groß-Berliner Westens war, wie es in der Verbandszeitung heißt, „jeder Verhandlung zugeneigt, jedem Kampf aber abgeneigt“. Anders sah



Foto: Wikipedia/Wohnungsgebiete 3-Möckernstr. 115.
aus Gesine Asmus: „Hinterhof, Keller und Mansarde. Einblicke in Berliner Wohnungsländ 1901–1920“

es im Norden und Osten aus. In diesen Arbeitervierteln hatten die Mierräte ihre soziale Basis. Ihre Anhänger waren enttäuscht von der Ablehnung der Sozialisierungsforderungen und den Entwürfen eines Reichsmietengesetzes, das eine reichsweite Verallgemeinerung preußischer Mietgesetzgebung zum Ziel hatte. Zusammen mit dem Anfang 1920 aus dem Mieterbund abgespaltenen und ebenfalls zum linken Flügel der Mieterbewegung gehörenden „Groß-Berliner Mieterverband“ mobilisierten die Mierräte am 6. Februar 1921 zu einer von mehreren Orten aus auf den Lustgarten marschierenden Großkundgebung. Dort gaben sie folgende Erklärung ab: „Die versammelte (...) Mieterschaft des Berliner Mieterverbandes erklärt das Mietsteuergesetz und das Reichsmietengesetz als für sie unannehmbar abzulehnen. Die Mieterschaft ist entschlossen, bei Inkrafttreten dieser Gesetze jede Zahlung, auch die Zahlung der Mieten zu verweigern. Diese Resolution bedarf keiner weiteren Begründung, denn der unsoziale und die Mieter schädigende Charakter dieser Gesetzesvorlagen ist offenkundig.“ Noch vor Verabschiedung des Reichsmietengesetzes traten zum 1. April 1921 Zehntausende von Mieter/innen in den Streik. Die Forderungen waren allumfassend: „(...) 2. Beschlagnahme aller bewohnbaren Räume. 3. Zwangsweise Ausquartierung kleiner Familien aus übergroßen Wohnungen und dafür Einquartierung großer Familien. 4. Rückführung von zu Büro Zwecken verwendeten Wohnräumen zu Wohnzwecken; Beschlagnahme der Schlösser und Villen und deren Verwendung für soziale Wohlfahrts-

zwecke. (...) 8. Volles Kontroll- und Mitbestimmungsrecht der Mierräte in allen das Wohnungswesen betreffenden Fragen.“ Über die genaue Zahl der Beteiligten herrscht heute Uneinigkeit. Nicht belegte optimistische Zahlen nennen bis zu mehrere Hunderttausend Haushalte. Fest steht, dass der Streik überwiegend ein Alleingang der kommunistisch orientierten Hausgemeinschaften und Mierräte war, der die Polarisierung der Berliner Mieterbewegung vertiefte. Bürgerliche und reformorientierte Gruppierungen unterstützten weiterhin die Mitarbeit am Reichsmietengesetz und hielten Distanz zum offensiven Protest. Der Streik brach bereits nach einem Monat weitgehend in sich zusammen. Das Reichsmietengesetz wurde mit einigen Veränderungen zugunsten der Mieterschaft ein Jahr später, im April 1922, verabschiedet. Obwohl bei Weitem nicht alle Forderungen Eingang fanden, wurden doch Mietobergrenzen festgelegt und die Mierräte (jetzt Mieterausschüsse genannt) als Vertretungsberechtigte gesetzlich anerkannt, was die Grundlage für eine begrenzte Mitbestimmung legte. Diese institutionellen Neuerungen und die Politisierung des Mieterprotestes gründeten das Fundament, auf dem zehn Jahre später wesentlich größere Mobilisierungen aufbauen konnten. ●

Stefan Zollhauser ist Historiker und Medienpädagoge. Er organisiert historische Stadtführungen unter anderem zur Geschichte von Armut, Miete und Wohnverhältnissen (www.berliner-spurensuche.de).



Hof des Hauses Köpenicker Straße 34/35 während des Mietstreiks im Jahr 1932. Die Mieter/innen hängten sowohl kommunistische als auch Hakenkreuz-Fahnen auf.

Quelle: Wikipedia/Bundesarchiv Bild 146-1970-050-13

Erst das Essen, dann die Miete!

Mietstreiks in Berlin in der späten Weimarer Republik

Von Henning Holsten

Anfang der 1930er Jahre erfasste die Wirtschaftskrise Berlin. Die kurze Zeit der Reformen war vorbei und eine neue Wohnungsnot machte sich breit. Geprägt von parteipolitischen Querelen eskalierte die Lage in einer neuen Protestwelle, die vorherige Mobilisierungen weit übertraf. Erst die Machtübernahme der Nazis besiegelte das Ende der teils erfolgreichen Mietstreiks.

Den turbulenten Anfangsjahren der Weimarer Republik folgte Mitte der 1920er Jahre die große, wenn auch kurze Zeit der sozialen Wohnungsreform. Im Reichsmietengesetz von 1922 und im Mieterschutzgesetz von 1923 wurden grundlegende Rechte wie Mietpreiskontrolle und Kündigungsschutz erstmals gesetzlich festgeschrieben. Die Einführung der Hauszinssteuer stellte 1924 die Wohnungsbaufinanzierung auf eine neue Grund-

lage. Mittels staatlicher Förderung errichteten gemeinnützige Gesellschaften Wohnungen, vorzugsweise in großzügigen, naturnahen Siedlungen am Stadtrand. „Licht, Luft und Sonne“ lautete das Credo der Generation junger Architekten, die im Stil der Neuen Sachlichkeit bezahlbaren – aber modernen Standards entsprechenden – Wohnraum für breite Massen zu schaffen versprachen. Für die alten Mietskasernen mit ihren verwinkelten und düsteren Hinterhöfen sollte im „Neuen Berlin“, wie es der SPD-Stadtbaurat Martin Wagner am Reißbrett entwarf, kein Platz mehr sein. Berühmt-berüchtigte „Proletenkasernen“ wie der „Meyer's-Hof“ im Wedding wurden in der Presse als Relikte der Vergangenheit präsentiert.

Tatsächlich aber hatte sich die Wohnsituation der Mehrheit kaum gebessert. Während die Neumieter/innen in den heutigen

Der Historiker **Henning Holsten** beschäftigt sich mit Stadtgeschichte und arbeitet für das Museum Neukölln.



Weltkulturerbe-Siedlungen einen zuvor unbekannten Wohnkomfort genossen, litten viele Altmietler/innen der innerstädtischen Arbeiterquartiere weiterhin unter Zuständen, die Heinrich Zille schon zur Kaiserzeit auf die viel zitierte Formel brachte: „Man kann einen Menschen mit einer Wohnung gerade so gut töten, wie mit einer Axt“. Statistisch verschlimmerte sich die Wohnungsnot in den 1920ern sogar, da die Zahl der Zugezogenen die der Neubauwohnungen um ein Vielfaches übertraf. Der Reformschwung der Anfangsjahre ging bald verloren. Die etablierten Mieterorganisationen und die ihnen nahe stehenden Gewerkschaften und Parteien waren ab Mitte des Jahrzehnts vorwiegend damit beschäftigt, die neuen Mieterrechte gegen die Angriffe der Eigentümerverbände zu verteidigen. Der Forderung von rechts nach dem „Ende der Zwangswirtschaft“ und der „Rückkehr zur Eigentumsfreiheit“ stand die Forderung der KPD nach Verstaatlichung der Wohnungswirtschaft gegenüber.

Konflikteskalation in der Wirtschaftskrise

Die Situation eskalierte, als Anfang der 1930er Jahre die Weltwirtschaftskrise Berlin erfasste und in kurzer Zeit bis zu 630.000 Berliner/innen arbeitslos wurden. Die rechtsbürgerlichen Notstandsregierungen verschärften die Krise durch eine rigorose Sparpolitik. Die Zweckentfremdung der Hauszinssteuereinnahmen führte zum weitgehenden Erliegen des Wohnungsbaus. Einschnitte wie die Kürzung des Arbeitslosengelds führten wiederum dazu, dass sich viele Familien selbst die günstigsten Altbauwohnungen kaum mehr leisten konnten. 1932 verschlang die Miete durchschnittlich 23% eines mittleren Arbeitslohns. Arbeitslose zahlten oft 50% und mehr. Die Mieten für Altbauten stiegen aufgrund der veränderten Nachfrage zum Teil drastisch, während Wohnungsgesellschaften über zunehmenden Leerstand in den Neubausiedlungen klagten.



Blick in die Durchfahrten der Quergebäude des „Meyer's-Hof“ im Wedding.

Die existenzbedrohenden Mietsteigerungen führten in den proletarischen Quartieren bald zu lautstarken Protesten und organisierter Gegenwehr. Gegen die immer häufigeren Exmittierungen von Arbeiterfamilien, die mit ihrer Miete manchmal monatelang im Rückstand waren, regte sich immer öfter spontaner Widerstand in der Nachbarschaft. Mitunter eskalierten diese Proteste, wenn es zum Zusammenstoß der – meist von Kommunist/innen unterstützten – Demonstrationen mit SA-Schlägertrupps kam. Während der „Moabiter Krawalle“ kam es nach so einem Zwischenfall im Juni 1932 zu tagelangen Straßenschlachten, die von der Polizei nur mit Wasserwerfern und Panzerfahrzeugen unterdrückt werden konnten.

Die Mietstreikbewegung 1932/33

Die Kombination von unerträglichen Wohnverhältnissen, staatlicher Untätigkeit und parteipolitisch motivierter Konflikteskalation führte schließlich dazu, dass die Mietproteste in den Berliner Arbeitervierteln im Herbst 1932 zur Massenbewegung wurden. Treibende Kraft war meist die KPD, die sich im Laufe der Wirtschaftskrise immer mehr von einer Arbeiter- zur Arbeitslosenpartei entwickelt hatte. Dadurch verlagerte sich ihr Agitationsfeld von den Betrieben in die Wohnquartiere. Dort, wo die traditionelle Basis der Arbeiterbewegung lebte, kanalisierte sie erfolgreich die Wut und Verzweiflung in direkte politische Aktionen. Nachdem die Versuche, die bestehenden – häufig sozialdemokratisch dominierten – Mietervereine von innen heraus zu übernehmen, gescheitert waren, rief die Partei zur Bildung von Mieterausschüssen auf, die an den etablierten Organisationen vorbei Hausgemeinschaften zum gemeinsamen Kampf mobilisierten.

Ende Juni 1932 wurden in Dutzenden von Hausversammlungen Mieterräte bestimmt, die zunächst für den 1. Juli, dann, nach Anlaufschwierigkeiten, für den 1. August zu einem berlinweiten Mietstreik aufriefen. Ähnliche Aktionen gab es auch in Hamburg, Breslau und München. Politisches Hauptziel des von der KPD gegründeten „Zentralen Mieterausschusses von Groß-Berlin“ war die Abschaffung der Hauszinssteuer, die von den Hausbesitzer/innen meist direkt auf die Miete umgelegt wurde, ohne dass die Einnahmen in nennenswertem Umfang in den sozialen Wohnungsbau flossen. Weitaus wichtiger waren den einzelnen Mieterkomitees jedoch oft Mietminderungen, Streichung von Mietrückständen, Rücknahme von Kündigungen oder die Durchführung von dringenden Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Wohnungselend der Öffentlichkeit präsentiert

Große öffentliche Aufmerksamkeit erzielten Bildreportagen über besonders verrufene Mietskasernen wie den „Meyer's-Hof“, die Köpenicker Straße 34/35 oder die „Wanzenburg“ am Molkenmarkt. Letztere diente zuvor als Stadtgefängnis und trug ihren Namen völlig zu Recht: In großen Gläsern präsentierten die Bewohner/innen der Presse die Schaben, die sie in den dunklen, feuchten und überbelegten Wohnzellen gesammelt hatten. Den schockierenden Fotografien der bedrückenden, unhygienischen Wohnverhältnisse standen die Kampfparolen der Streikenden gegenüber: „Hier wird gestreikt, wir wollen leben!“, „Erst die Kinder satt, dann dem Hauswirt watt!“ und, immer wieder, die prägnante Formel: „Erst das Essen, dann die Miete!“ Auf unzähligen Transparenten, Plakaten und Wandzeitungen vervielfältigt, mobilisierten diese Bilder und Parolen eine öffentliche Unterstützung, die weit über die KPD-Presse hinausreichte. Entscheidend für den zumindest partiellen Erfolg



Quelle: Wikipedia/Bundesarchiv, Bild 102-10839

Während der Wirtschaftskrise verloren über eine halbe Millionen Menschen in Berlin ihre Arbeit und damit oft auch ihre Wohnung. Die Obdachlosenunterkünfte füllten sich und der Protest gegen Zwangsräumungen und unerträgliche Wohnverhältnisse nahm zu.

der Mietstreiks in der „Wanzenburg“ und der Köpenicker Straße war jedoch, dass sich die Gebäude im städtischen Besitz befanden. Das bot den politisch Verantwortlichen die Gelegenheit, wenigstens die größten Missstände zu beseitigen und sich öffentlich zu profilieren. In der sozialdemokratischen und kommunistischen Parteipresse tobte derweil ein erbitterter Streit, wer die Interessen der Arbeiterschaft auch in Mietfragen am entschiedensten vertreten oder verraten habe. Die KPD-Strategie der „Einheitsfront von unten“ zielte ganz offen darauf, die Mitgliederbasis der SPD und selbst der NSDAP gegen deren Parteiführung auszuspielen und für den revolutionären Kampf abzuwerben. Die Sozialdemokratie hingegen weigerte sich bis zuletzt, gemeinsame Sache mit radikalen Mietaktivisten zu machen, was etwa ihre Ablehnung einer Einladung des „Zentralen Mieterausschusses“ zum „Groß-Berliner Mieter-Delegiertenkongress“ im Februar 1933 zeigte.

Das Ende der Mietstreikbewegung besiegelte jedoch nicht der Bruderzwist der Arbeiterparteien, sondern die Machtübernahme der Nazis. Innerhalb weniger Wochen wurden die kommunistischen Mieterausschüsse zerschlagen. Kurz darauf wurden auch die sozialdemokratisch orientierten Mietervereine gleichgeschaltet. So fällt es schwer, eine Bilanz der Mietstreikbewegung zu liefern. Einzig die kommunistische Parteipresse berichtete kontinuierlich. Ihre Angaben schwanken zwischen etwa 100 und mehreren tausend am Streik beteiligten Häusern. Die Hochburgen lagen in den innerstädtischen Arbeiterquartieren. Fraglich ist jedoch, ob die Mietstreiks Ausdruck der organisierten Kampfbereitschaft des proletarischen Milieus waren oder nur Ausdruck der Verzweiflung, die sich in einem kurzatmigen und weitgehend folgenlosen Aktionismus entlud.

MIETERECHO IM KIEZ

Die MieterEcho-Redaktion lädt ein zum Thema:

Zwangsräumung, Mietstreik, Arbeiterbewegung
Probleme und Perspektiven des Mieterprotests
gestern und heute

Input und Diskussion mit den Historikern Henning Holsten und Stefan Zollhauser und mit dem Bündnis Zwangsräumung verhindern.

Termin: Montag 28. April 2014, 19.30 Uhr

Ort: Sonnenallee 101, Neukölln

In der Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

„Weil eine Zwangsräumung verhindert werden kann“

Interview mit Sara Walther vom Bündnis „Zwangsräumung verhindern“

Seit 2012 organisieren sich Mieter/innen im Bündnis „Zwangsräumung verhindern“: Im Februar 2013 versuchten 1.000 Menschen die Zwangsräumung der Familie Gülbol aus Kreuzberg zu verhindern. Im folgenden April starb Rosemarie Fliess aus Reinickendorf zwei Tage nach ihrer Zwangsräumung. Sie war ebenfalls im Bündnis aktiv und hatte gegen ihre Zwangsräumung gekämpft. Bislang sind nach Angaben des Bündnisses etwa 15 Zwangsräumungen verhindert worden.

MieterEcho: Wann und wo habt ihr die letzte Zwangsräumung verhindern können?

Sara Walther: Im Januar bei einer Frau mit fünf Kindern aus Neukölln, die vom Immobilienunternehmen Helvetica geräumt werden sollte. Die Familie hat zwar jetzt eine andere Wohnung, aber die Zwangsräumung in die Obdachlosigkeit konnte verhindert werden.

Wie wurde diese Zwangsräumung verhindert?

Zusammen mit solidarischen Nachbar/innen, durch gemeinsame Behördenbesuche, Aufbau von Handlungsdruck auf den Sozialstadtrat Bernd Szczepanski (Bündnis 90/Die Grünen) und offensives Auftreten gegenüber der Helvetica.

Davon ist in der Öffentlichkeit wenig angekommen. Die Wahrnehmung der Zwangsräumungsproteste hat ohnehin seit dem Frühjahr 2013 abgenommen. Woran liegt das?

Es ist in der letzten Zeit nicht mehr zu einer großen Blockade gekommen wie bei der Familie Gülbol. Unsere Arbeit findet gerade kleinteiliger statt und ist nicht auf nur einige wenige Zwangsräumungen fokussiert. Wir schaffen es ganz gut, Zwangsräumungen im Vorfeld zu verhindern. Darüber wird dann aber weniger berichtet als über spektakuläre Aktionen.

„Zwangsräumungen führen häufig anschließend in Wohnungslosigkeit.“

Es gibt keine offiziellen Statistiken zu Zwangsräumungen in Berlin. Wie ist die Situation eurer Erfahrung nach?

Das Problem weitet sich mit der Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt auf jeden Fall aus. Zwangsräumungen führen häufig anschließend in Wohnungslosigkeit. Zum Bündnis kommen ganz unterschiedliche Leute aus fast allen Bezirken von Spandau bis Marzahn. Die meisten Betroffenen sind aber aus Neukölln und Kreuzberg. Da ist der Verdrängungsdruck besonders groß und wir sind dort oft aktiv.

Wer lässt alles zwangsräumen?

Alle Typen von Eigentümern sind dabei, vom Immobilienfonds bis zur Genossenschaft. Gemeinsam haben alle, dass mittlerweile der kleinste Anlass genommen wird, um zwangsräumen zu lassen. Früher gab es bei den Vermietern noch mehr Bereitschaft zur Einigung, heute wird einfach geräumt. Das ist auf die enorm hohen Neuvermietungspreise zurückzuführen, die der Wohnungsmarkt mittlerweile möglich macht. Die Altmietter/innen sollen raus, egal wie.

„In der Öffentlichkeit werden Zwangsräumungen immer noch als Randphänomen von Leuten, die ein angeblich selbstverschuldetes Schicksal erleiden, dargestellt.“

Was ist meistens die Ursache von Zwangsräumungen?

Ganz wichtig ist der Unterschied zwischen den Ursachen des Problems und den Auslösern einzelner Zwangsräumungen. In der Öffentlichkeit werden Zwangsräumungen immer noch als Randphänomen von Leuten, die ein angeblich selbstverschuldetes Schicksal erleiden, dargestellt. Das ist eine total falsche Darstellung. Hinter jeder Zwangsräumung stehen Ursachen wie Armut oder Diskriminierung und natürlich das Profitinteresse der Eigentümer sowie der Wohnungsmarkt, der die Profite möglich macht.

Was sind dann die Auslöser?

Wir haben es meistens mit Mietschulden zu tun, die das Jobcenter verursacht. Dort werden Anträge zu langsam bearbeitet, es wird zu spät gezahlt, ein Kontowechsel des Eigentümers übersehen, solche Sachen. Auch Mietminderungen führen häufig zur Kündigung. Das ist besonders frech. Eine Wohnung ist in schlechtem Zustand, weil der Vermieter ewig nichts macht. Deswegen wird die Miete gemindert. Und dann sagt am Ende ein Gericht, die Minderung sei zu hoch gewesen, wobei dadurch dann sofort rückwirkende Mietschulden ausgemacht werden, die zur Kündigung führen. Übrigens sind das alles immer Mietschulden in geringer Höhe, die meistens zum Zeitpunkt der Zwangsräumung bereits längst beglichen sind.

Wie reagiert die Parteipolitik auf das Thema?

Mit der Mietrechtsnovelle 2013 hat die letzte Bundesregierung Zwangsräumungsverfahren weiter vereinfacht. Der Berliner Stadtentwicklungssenator Michael Müller hat sich noch nie zu Zwangsräumungen geäußert. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften lassen munter weiter zwangsräumen. Die Jobcenter sind wie gesagt aktiv an Zwangsräumungen beteiligt anstatt die



Eine Mieterin mit Unterstützer/innen nach gewonnenem Gerichtsprozess im Januar 2014. Foto: Bündnis Zwangsäumung verhindern

Leute zu unterstützen. Die Bezirke sind total überfordert mit der Situation. Bezirkspolitiker verweisen lediglich auf die Wohnheime, welche schon jetzt völlig überbelegt sind. Außerdem kann man Familien mit Kindern nicht in Wohnheimen unterbringen. Am Ende werden dann vom Bezirk Hotelkosten für eine zwangsgeräumte Familie von über 3.000 Euro im Monat übernommen. Zusammengefasst vereinfacht der Staat also Zwangsäumungsverfahren, er tritt zudem als aktiver Verdränger und Zwangsräumer auf. Die Hilfsstrukturen sind überfordert. Einzige Profiteure der Situation sind die Eigentümer.

Welche Mittel wendet ihr gegen Zwangsäumungen an?

Wir üben Druck auf die Eigentümer aus, indem wir Zwangsäumungen in der Nachbarschaft bekannt machen, durch Kundgebungen oder Flyer. Wir machen Protestbesuche bei den Eigentümern. Wir greifen Zwangsräumer mit Öffentlichkeitsarbeit an. Wir gehen zu Bezirkspolitikern und fordern sie auf, ihre Möglichkeiten für die Verhinderung einer Zwangsäumung zu nutzen. Wir begleiten Betroffene aber auch öffentlich zu Gerichtsprozessen. Natürlich gucken wir auch immer, was auf der rechtlichen Ebene noch geht.

„Die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften lassen munter weiter zwangsäumen.“

Und das funktioniert?

Ja, erstaunlich oft. Vor allem Wohnungsbaugesellschaften haben keine Lust auf schlechte Presse, Politiker ebenso, da werden dann plötzlich Lösungen angeboten statt Zwangsäumungen. Behörden wie etwa das Jobcenter behandeln Leute ganz anders, wenn sie mit Unterstützung kommen. Richter lassen sich auch durch solidarische Zuschauer/innen beeindrucken. Wir schätzen, dass wir momentan viele Zwangsäumungen verhindern können, ohne dass es zu einer Blockade kommt.

Wie geht es weiter mit euren Protesten?

Dass die Eigentümerseite nachgibt, wenn wir aktiv werden, ist gut und auch in der Nachbarschaft kriegt man das mit. Aber insgesamt wirkt das auch befriedend, da die große Masse der Zwangsäumungen weiter still und leise abläuft und das Thema

klein gehalten wird. Ich persönlich würde mir deshalb eine größere Aktion wünschen, mit der wir wieder sichtbar werden. Und dass wir es schaffen, Kämpfe um einzelne Zwangsäumungen stärker zu verknüpfen, um die Auseinandersetzung kollektiv zu führen. Auch damit sich Betroffene untereinander besser unterstützen und vernetzen können und raus aus diesem angeblichen Einzelschicksal kommen. Was auch noch ein Projekt ist, ist die Vernetzung mit anderen Zwangsäumungsgruppen in Europa.

Wann sollten Mieter/innen sich beim Bündnis melden?

Wenn jemand eine Kündigung oder einen Zwangsäumungstermin bekommen hat und sich nicht nur gegen die eigene Räumung, sondern auch gegen die Verdrängung anderer einsetzen will. Wir sind ein Bündnis zum Mitmachen, so funktioniert unsere Arbeit. Einmal im Monat gibt es unser Betroffenencafé, da kann man erstmal hinkommen, sich kennen lernen und austauschen. In dringenden Fällen kann man uns eine E-Mail schreiben und wir nehmen dann Kontakt auf. Bei allen Aktionen haben die Betroffenen immer das letzte Wort. Natürlich kann man auch ohne eigene Kündigung mitmachen. Wir laden immer wieder zu offenen Mitmachtreffen ein.

Warum lohnt es sich mitzumachen?

Wir bezeichnen uns als politisches Aktionsbündnis. Das meint, dass wir jede Zwangsäumung möglichst offensiv angehen, indem wir sie politisieren und öffentlich machen. Es ist uns ganz wichtig, rauszukommen aus dieser individuellen Schuldlogik. Es ist nicht unsere Schuld, dass die Miete steigt und es ist nicht unsere Schuld, dass wir zwangsgeräumt werden. Das sagen wir dann öffentlich. Wir wissen, dass dieser Schritt Überwindung kosten kann, können aber aus der Erfahrung der letzten Zeit sagen, dass es sich auf jeden Fall lohnt. Nicht nur, weil eine Zwangsäumung verhindert werden kann, sondern auch, weil erlebte Solidarität sehr gut tut.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Finn Laubheimer.

Das Betroffenencafé findet jeden letzten Sonntag im Monat um 16 Uhr im Stadtteilzentrum Kreuzberg, Lausitzer Straße 8, 10999 Berlin statt.

Weitere Informationen und Kontakt: zwangsraeumungsverhindern.blogspot.de

Störfaktor Mieter

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag verklagt Mieter/innen auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Von Benedict Ugarte Chacón

In der letzten Ausgabe hatte das MieterEcho über Klagen gegen Mieter/innen und Zwangsräumungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften berichtet (MieterEcho 365/ Februar 2014). So kam es seit 2009 zu rund 3.000 Klagen pro Jahr und insgesamt zu 4.600 Zwangsräumungen. Die Gewobag klagte in den Jahren von 2009 bis 2012 804 Mal gegen ihre Mieter/innen, wie aus der Antwort des Senats auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion hervorging. Ähnlich wie bei privaten Vermieter/innen geht es bei vielen Klagen um die Duldung von Modernisierungen, die für manche Mieter/innen erhebliche Mietsteigerungen zur Folge haben. Einer der derart betroffenen Mieter/innen ist Julian Gerwig*.

Die Gewobag ist wie die anderen fünf landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (Gesobau, Howoge, Stadt und Land, WBM und Degewo) Mitglied im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, welches im September 2012 vom Senat mit den Wohnungsbaugesellschaften geschlossen wurde. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) sagte damals, dass mit dem Mietenbündnis „ein Instrument der sozialen Wohnungspolitik erarbeitet und umgesetzt“ worden sei, mit dem „positiv auf die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt“ eingewirkt werden könne. Die Gewobag selbst gibt sich überdies gerne einen verantwortungsvollen Anstrich und verweist auf ihrer Website zum Beispiel darauf, dass sie sich für eine „aktive soziale Quartiersentwicklung“ einsetze, was auf eine „nachhaltige, langfristige Mieterbindung und Stabilität in den Wohnvierteln“ hinziele. Das Haus, in dem Julian Gerwig wohnt, liegt in der Bötzwstraße in Prenzlauer Berg. Dabei handelt es sich um ein teilsaniertes Gebäude aus den 1950er Jahren. Gerwig bewohnt hier seit 2002 eine 1-Zimmer-Wohnung



In einem Haus in der Bötzwstraße klagt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen.

noch vorhandener Kohleöfen, Gaseinzelraumheizungen, Nachtspeicheröfen sowie Gasetagenheizungen und deren Ersetzung durch eine zentrale Heizungsanlage. In den einzelnen Wohnungen sollen Röhren- und Plattenheizkörper sowie diverse Leitungen eingebaut werden. Vorsorglich weist die Gewobag darauf hin, dass sie „aus technischen Gründen“ keine Rücksicht auf „Sonderwünsche“ ihrer Mieter/innen nehmen könne. Am Ende des Schreibens heißt es verständnisvoll: „Modernisierung und Instandsetzung sind nicht alltäglich, sondern rufen sicher auch bei Ihnen viele Fragen und vielleicht auch Ängste hervor. Natürlich werden wir Sie intensiv informieren, Ihnen notwendige Hilfestellungen anbieten und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.“

Duldungsklage statt „Rat und Tat“

Gegen die Modernisierung und die damit verbundene Ersetzung seines Kohleofens durch einen Anschluss an eine Zentralheizung hat Gerwig grundsätzlich nichts einzuwenden. Allerdings sind ihm die von der Gewobag angekündigten Kosten zu hoch. Auch wenn das Unternehmen wie angekündigt nur 9% statt 11% der Modernisierungskosten auf die Mieter/innen umlegen würde, hätte dies für ihn eine Steigerung der Grundmiete von rund 70 Euro pro Monat zur Folge. Hinzu kämen die Vorauszahlungen für die Heizkosten, sodass die Gesamtmiete um rund 100 Euro pro Monat steigen würde. Dies ist ihm zu teuer. Beim Senat hieß es in einer Erklärung zum Mietenbündnis, dass in dessen Regelungen vorgesehen sei, in strittigen Fällen eine Schiedsstelle vermitteln zu lassen. Die Gewobag verzichtete scheinbar auf diese Möglichkeit. Jedenfalls drohte sie bereits Ende Juni 2013 mit der Einleitung von Modernisierungsklagen. Gleichzeitig aber teilte sie den Mieter/innen mit, dass sie nach wie vor an einer gütlichen Klärung interessiert sei, bei der eine Klage schließlich vermieden werden könne. Gegen Gerwig, der einer Modernisierung aus finanziellen Gründen nicht zustimmte, reichte das Unternehmen im

mit rund 39 qm. Viele Mieter/innen im Gebäude haben laut Gerwig nur wenig Geld zur Verfügung. Er berichtet, dass die Gewobag seit Jahren nicht mehr in das Haus investiert hätte. Erst als sich im vorletzten Jahr Gäste eines Cafés im Haus nebenan über herunterbröckelnde Fassadenteile beschwert hätten, seien das Dach neu gedeckt und die Außenfensterbänke erneuert worden.

Mietenbündnis: Kein Rechtsanspruch für Mieter/innen

Im April 2013 kündigte das Unternehmen schließlich eine Modernisierung an. Im Schreiben heißt es unter anderem: „Aufgrund gestiegener Anforderungen an Ausstattung und Komfort des von Ihnen bewohnten Gebäudes wird eine zentrale Heizungsanlage eingebaut.“ Da die Wohnungsbaugesellschaft Mitglied im Mietenbündnis ist, kündigte sie an, lediglich 9% statt der rechtlich möglichen 11% der Modernisierungskosten auf die Mieter/innen umlegen zu wollen. Allerdings heißt es im Ankündigungsschreiben: „Das Bündnis gilt zunächst für vier Jahre. Es begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin/des Mieters.“ Die geplante Modernisierung beinhaltet die Demontage

* Name von der Redaktion geändert.



Der Böttchertor ist beliebt und die Mieten sind dort in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Bei Neuvermietungen wird teilweise die doppelte Miete wie zuvor verlangt.

August Klage beim Amtsgericht Mitte ein. „Ich hätte nicht gedacht, dass eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft derart mies mit ihren langjährigen Mietern umgeht“, sagt Gerwig, immer noch fassungslos. Bei der Gewobag heißt es, von den insgesamt 21 Mietparteien im Haus hätten nur acht der Modernisierung zugestimmt. Elf seien auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen verklagt worden. Von den Verfahren seien bereits drei zugunsten des Unternehmens entschieden worden. Dass die Wohnungsbaugesellschaft so rigide vorgeht, ist verwunderlich. Denn immerhin heißt es in der Senatserklärung

zum Mietenbündnis von 2012, dass bei Modernisierungsprozessen die Mieter/innen „umfassend“ einbezogen werden sollen. Mit dieser Zielsetzung scheint man es aber bei der Gewobag nicht allzu ernst zu nehmen. Gerwig und weitere Mieter/innen hatten sich durchaus kompromissbereit gezeigt und versucht, sich in den Modernisierungsprozess einzubringen. Hierzu wandten sie sich im Juni 2013 mit einem Schreiben an die Gewobag-Geschäftsstelle in Prenzlauer Berg. Darin stellten sie klar, dass auch ihnen an einer Lösung für ihr Haus gelegen sei, die zum einen das Einsparen von Energie ermögliche und

zum anderen den Komfort für die Mieter/innen mit Kohleöfen oder Gaseinzelheizungen erhöhe. Im von der Gewobag beabsichtigten Einbau einer Zentralheizung sehen sie diese Lösung allerdings nicht. Denn ihrer Ansicht nach müsste erst einmal dafür gesorgt werden, dass es in ihrem Haus nicht zu unnötigen Wärmeverlusten komme. Deshalb sei es an der Wohnungsbaugesellschaft, die „vielen undichten Fenster abdichten und für eine Abdichtung des Treppenhauses, in dem im Winter nahezu Außentemperaturen herrschen, gegen Zugluft zu sorgen.“

Mehr Profit durch Auszüge

Um die Kosten der Modernisierung zu senken, schlugen die Mieter/innen den Einbau von Gasetagenheizungen für die Wohnungen mit Kohleöfen vor. Dies würde für die Wohnungsbaugesellschaft finanziell weitaus günstiger als die geplante Modernisierung ausfallen. „Es erscheint uns in beiderseitigem Interesse zu liegen, unnötige Kosten zu vermeiden und wirtschaftlich zu handeln. So könnte auch der Mietfrieden gewahrt werden und eine große Anzahl unnötiger Klageverfahren vermieden werden“, heißt es abschließend im Brief der Mieter/innen. Auf eine Antwort warten die Bewohner/innen allerdings bis heute. Warum die Gewobag nicht auf das Engagement der Mieter/innen reagierte, konnte die Pressestelle des Unternehmens auch auf mehrfache Nachfrage nicht beantworten. Auch war die Sachbearbeiterin der Geschäftsstelle in Prenzlauer Berg, an die die Mieter/innen ihr Schreiben adressierten, telefonisch nicht erreichbar. Gerwig berichtet, dass bereits einige Mieter/innen das Weite gesucht hätten und die Gewobag mehrere Wohnungen im Haus leer stehen lasse. Dabei soll es sich vor allem um Wohnungen mit Kohleöfen handeln, die ebenso wie seine modernisiert werden sollen. Dem widerspricht die Gewobag. Nach ihren Kenntnissen gebe es im Haus lediglich eine leer stehende Wohnung. Von mehreren leeren Wohnungen sei nichts bekannt. Gerwig geht davon aus, dass dem Unternehmen eigentlich daran gelegen sei, ihn und möglichst viele andere Mieter/innen des Hauses schnell loszuwerden: „Ich habe den Eindruck, dass es der Gewobag nur noch um Profit und Rendite geht. Denn sie kann bei Neuvermietung teilweise die doppelte Miete verlangen, weil die Mietpreise im Böttchertor in den letzten Jahren so stark gestiegen sind. Je mehr Mieter aufgrund der Modernisierungen ausziehen, desto mehr Profit kann die Gewobag später machen.“ ●

Die Angststarre überwunden

In einem Haus im begehrten Stephankiez in Moabit schlossen sich die Mieter/innen gleich nach dem Eigentümerwechsel zusammen

Von Rainer Balcerowiak

Ein mulmiges Gefühl hatten die Bewohner/innen des Hauses Stephanstraße 46/Havelberger Straße 12 bereits, als die Immobilie im Herbst 2013 verkauft wurde. Die neuen Eigentümer ließen von vornherein keinen Zweifel daran, dass sie umfangreiche Modernisierungen planen und alle Mieterhöhungsspielräume bis zum Anschlag ausreizen wollen. In dem unsanierten Haus gibt es bislang keine Zentralheizung, dafür liegen die Nettomieten deutlich unter dem Durchschnitt im mittlerweile heiß begehrten Kiez. Einige Mieter/innen mit älteren Verträgen zahlen derzeit lediglich 3 Euro/qm nettokalt.

Bereits kurz nach dem Eigentümerwechsel machte die neue Hausverwaltung Core Immobilienmanagement GmbH klar, wo es lang gehen soll. In einem Brief wurde den Mieter/innen angekündigt, dass eine umfassende energetische Gebäudesanierung geplant sei und auch eine Fernwärmeheizung sowie ein Aufzug eingebaut werden sollen. Zusammen mit anderen umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen müsse daher mit einer Erhöhung der Miete um 4 bis 5 Euro/qm gerechnet werden und auch die Betriebskosten würden steigen. Im leer stehenden Seitenflügel des Gebäudes wurde bereits mit den Arbeiten begonnen. Bald soll eingerüstet werden und der Ausbau der Dachgeschosse anfangen. Ein zunächst avisierter Vorstellungstermin der drei neuen Besitzer, unter denen sich auch der Immobilienmakler Eckhart Jänichen befindet, wurde abgesagt, dafür wurden „Einzelgespräche“ angeboten.

Da sich viele Mieter/innen die Modernisierungsmieterhöhungen nicht leisten können, taten sie das einzig Richtige: Sie trafen sich, um über eine gemeinsame Reaktion zu beraten und nahmen – vorerst individuell – anwaltliche Beratung in Anspruch. Die meisten Mieter/innen seien zunächst etwas verängstigt, aber auch empört über das rüde Vorgehen der Verwaltung gewesen, so ein Bewohner gegen-



Die Bewohner/innen der Stephanstraße 46 wollen sich nicht verdrängen lassen. Gemeinsam wehren sie sich gegen Modernisierung und die damit häufig einhergehende Verdrängung. Foto: Matthias Coers

über dem MieterEcho. Die Einzelgespräche wurden daher abgelehnt. Die Vermieter lenkten ein und gaben sich reuig. Auf einem Mietertreffen habe der Miteigentümer und Architekt Uwe Breywisch eingeräumt, dass das Vorpreschen der Hausverwaltung nicht geschickt gewesen wäre. Künftig sollten sich alle Mieter/innen bei Fragen und Beschwerden direkt an ihn wenden.

Verdrängung befürchtet

Zwar ist die Atmosphäre zwischen Vermietern und Mieter/innen seitdem etwas entspannter, aber die eigentlichen Probleme bleiben. Bereits bevor Art und Umfang der Modernisierung sowie der zeitliche Ablauf der Baumaßnahmen konkret angekündigt waren, wurde im Haus bereits kräftig gewerkelt, was zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Dreck führte. Wegen der Arbeiten in den Dachgeschossen haben die Mieter/innen im obersten Stockwerk zudem große Probleme, ihre Wohnungen ausreichend zu beheizen. Daher prüfen einige Mieter/innen, welche Handhabe für Mietminderungen besteht. Die neuen Eigentümer dürften großes Interesse daran haben, dass möglichst viele Mieter/innen angesichts der

Belastungen und der zu befürchtenden Mietsteigerungen „freiwillig“ ausziehen, denn leer stehende modernisierte Wohnungen ermöglichen – egal, ob durch Neuvermietung oder Verkauf – eine deutlich höhere Rendite. Im Stephankiez, der sich in unmittelbarer Nähe von der im Bau befindlichen neuen Zentrale des Bundesnachrichtendienstes befindet, werden mittlerweile für Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise verlangt und gezahlt, die auf dem Niveau der angesagten Quartiere in Prenzlauer Berg und Kreuzberg liegen. Mittlerweile haben die Mieter/innen die Modernisierungsankündigung erhalten. Sie wollen sich nun professionell beraten lassen und auf weiteren Versammlungen ihr Vorgehen abstimmen. Erfahrungsgemäß weisen solche Ankündigungen oft erhebliche formale Mängel auf. Auch die Aufschlüsselung der Kosten für den Dachgeschossausbau, für die Instandsetzung und für die Modernisierung der Bestandswohnungen beinhaltet häufig Fehler. Penibel beachten wollen die Mieter/innen auch die Einhaltung von Fristen und die ordnungsgemäße Durchführung der Bauarbeiten. Ein Anfang ist jedenfalls gemacht, um der drohenden Verdrängung nicht widerstandslos ausgeliefert zu sein. ●



Foto: Clemens Berg

Modernisierung mit dem Vorschlaghammer

Häuser im Eigentum der Padovicz-Gruppe in Friedrichshain werden mit rabiatischen Methoden modernisiert – Mieter/innen klagen über Schikanen

Von Clemens Berg

Fenster von leeren Wohnungen stehen trotz winterlicher Temperaturen offen oder wurden mutwillig zerschlagen, Treppenhäuser sind mit einer dicken Staubschicht bedeckt, der Hof ist kaum mehr begehbar, Kellertüren wurden aufgebrochen und Haustüren beschädigt. Hinzu kommen Lärm und Schmutz durch Bauarbeiten, die schon in vollem Gange sind, obwohl in den Häusern an der Ecke Seumestraße/Simplonstraße in Friedrichshain noch einige Mieter/innen wohnen. Diese klagen nicht nur über rücksichtslose Bauarbeiten, sondern auch über eine Hausverwaltung, die diesem Treiben untätig zusieht.

Die Eigentümerin der Häuser ist die Siganadia Grundbesitz GmbH, die zur Unternehmensgruppe Padovicz gehört. Laut Medienberichten sollen der Padovicz-Gruppe einige hundert Häuser in Friedrichshain gehören, die sie zum Teil mit öffentlichen Fördergeldern sanierte. Verwaltet werden die Häuser Seumestraße 1 und 2 sowie Simplonstraße 29 von der Factor GmbH. Diese hat, so berichten Mieter/innen, seit Jahren nur das allernötigste an den Häusern veranlasst. In der Tat sind die Treppenhäuser mit Graffiti übersät, auf dem Hinterhof lösen sich die Bodenplatten und die Keller sind feucht. Den Mieter/innen zufolge warte man oft wochenlang auf die Beseitigung von an-

gezeigten Mängeln oder Reparaturen und müsse die Factor mehrfach anschreiben, bis diese überhaupt reagiere. Auch bei der Modernisierungsankündigung agierte die Factor wenig professionell. Sie versandte ihre Ankündigungen im September 2012. Mit den Arbeiten sollte am 1. Januar 2013 begonnen werden, doch dann passierte monatelang nichts, bis die Factor mitteilte, dass ein beauftragter Bauunternehmer angeblich plötzlich verstorben sei und die Maßnahmen deshalb auf den 1. November 2013 verschoben würden. Tatsächlich begannen die Arbeiten erst Ende November 2013. Gleichzeitig bot die Factor den Mieter/innen Ersatzwohnungen an, deren Miete zum Teil das Doppelte ihrer bisherigen Wohnungen betrug.

Einschüchterung durch Klage

Obwohl sie die Verzögerung der Baumaßnahmen selbst zu verantworten hatten, verzichteten Factor und Siganadia auf eine neue Modernisierungsankündigung. Stattdessen ließen sie zum Teil recht unerfahrene Anwälte auf die Mieter/innen los und verklagten diese auf Duldung der Baumaßnahmen. In mindestens einem Fall wurde der Hauptantrag der Klage gegen einen Mieter allerdings schon wieder zurückgenommen, obwohl sich an der Faktenlage nichts geändert hat. Dies deutet darauf hin, dass Siganadia/Factor es zunächst einfach darauf ankommen lassen wollten, ob die Mieter/innen sich durch eine Klage einschüchtern lassen und frei-

willig ausziehen. Die verbliebenen Hausbewohner/innen sehen sich nun mit den zweifelhaften Modernisierungsmethoden konfrontiert. Mehrere von ihnen berichten, wie Bauarbeiter, die mit der Entkernung der leer stehenden Wohnungen begonnen haben, Schutt, Herde und Bädewannen einfach aus den Fenstern auf den Hof werfen. Da viele der Wohnungen noch mit Kohle beheizt werden, bliebe den Mieter/innen nichts anderes übrig, als irgendwie über den als Schuttabladeplatz umfunktionierten Hinterhof zu ihren Kellern zu kommen und sich dabei einer nicht geringen Verletzungsgefahr auszusetzen. Dadurch, dass in den bereits entkernten Wohnungen die Fenster offen stünden oder eingeschlagen worden seien, kühlten diese stark aus. In den Wochen, in denen in Berlin Minusgrade herrschten, seien davon auch die angrenzenden bewohnten Wohnungen betroffen gewesen, die zum Teil gar nicht mehr richtig geheizt werden konnten. Auch sei es aufgrund der kalten Witterung Ende Januar dazu gekommen, dass Wasserleitungen geplatzt seien. Einige Mieter/innen vermuten hinter den Schikanen eine Strategie von Siganadia/Factor und ihren Anwälten: Der Verbleib in den Häusern soll ihnen so unangenehm wie möglich gemacht werden. Dafür spricht auch, dass die Factor den Großteil der Mülltonnen bei der BSR abbestellte, auf eine Schneeräumung im Winter verzichtete und die Treppenhäuser seit Dezember nicht mehr reinigen lässt. ●

Flüchtlingsunterbringung per Handschlag

Private Betreiber von Berliner Flüchtlingsunterkünften unterlaufen Mindeststandards und versuchen, Kritiker/innen mundtot zu machen

Von Christian Schröder

In Berlin dürfen Asylsuchende seit 2003 nach spätestens drei Monaten in eigenen Wohnungen statt in Massenunterkünften leben, doch die Zahl der Flüchtlinge in den Massenunterkünften mit mehreren hundert Bewohner/innen steigt. Mitte 2010 lebten 1.500 Menschen in den mittlerweile 34 Unterkünften in Berlin, heute sind es 8.300. Dort müssen sie unter beengten Verhältnissen auf 6 qm pro Person wohnen. Kindern bis zu 6 Jahren stehen sogar nur 4 qm zur Verfügung.

In Berlin ist das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) für den Betrieb und die Belegung der Unterkünfte verantwortlich. Das Land Berlin unterhält keine eigenen Unterkünfte, sondern lässt sie von Wohlfahrtsverbänden wie der Arbeiterwohlfahrt Berlin-Mitte (7 Einrichtungen), dem Internationalen Bund (2), der Diakonie (1) oder privaten Betreibern wie Prisod (7), PeWoBe (5) und Gierso (4) betreiben. Angesichts fehlender Plätze drängen seit Herbst 2012 zunehmend private Betreiber auf den Markt. Vom LAGeSo erhalten die Betreiber Tagespauschalen zwischen 10 und 25 Euro pro Flüchtling (MieterEcho Nr. 365/Februar 2014). Davon müssen die Kosten für Renovierung, Möblierung, Personal etc. beglichen werden. Für den Fall, dass das LAGeSo einen Platz nicht belegen kann, erhalten die Betreiber einen Ausfalltagessatz. Das LAGeSo muss mit den Betreibern einen Vertrag schließen. Doch in der Vergangenheit gab es phasenweise für knapp ein Drittel der Flüchtlingsunterkünfte keinen schriftlichen Vertrag. Platzkapazität, Tagessatz, Laufzeit, Betreiberisiko und Standards wurden nur mündlich festgelegt.

Miese Standards

Bundesweit gültige Standards für Flüchtlingsunterkünfte gibt es nicht. In Berlin werden diese Standards durch die Verwal-



Protest gegen die Gierso, einer privaten Betreiberin einer Flüchtlingsunterkunft in Moabit.
Foto: neuenachbarschaft.wordpress.com

tung und ohne Mitwirkung des Parlaments festgelegt. Das Land Berlin habe „im Unterschied zu anderen Bundesländern klare transparente, auf der Homepage des LAGeSo, offen einsehbare Qualitätsstandards“, so Sozialsenator Mario Czaja (CDU). Doch diese Standards bleiben an vielen Stellen unkonkret und werden vor Ort oft nicht umgesetzt. In den neu errichteten Notunterkünften gelten sie erst gar

nicht. Inwieweit die Notunterkünfte vom Mindeststandard abweichen dürfen, ist unklar. Es gibt keine Zeitpläne, bis wann sie auf „Normalstandard“ gebracht werden sollen. Entgegen der ursprünglichen Ankündigung des Senats, die Notunterkünfte würden nur für wenige Monate existieren, bestehen einige mittlerweile seit über einem Jahr.

Das LAGeSo setzt die Einhaltung der Standards nicht hinreichend durch. Im Jahr 2012 und in den ersten drei Quartalen 2013 fanden so gut wie keine unangemeldeten Kontrollen in Notunterkünften statt. 2012 und 2013 flossen Finanzmittel in zweistelliger Millionenhöhe weitgehend unkontrolliert an Betreiber. Durch die Unterschreitung der Standards sind für die Betreiber zusätzliche Gewinne möglich.

Kritik unerwünscht

Als die ehrenamtliche Initiative „Neue Nachbarschaft“, die Kinderbetreuung in der Notunterkunft des privaten Betreibers Gierso in Moabit anbot, die dortigen Zustände öffentlich kritisierte, wurde sie vom Betreiber vor die Tür gesetzt. Genauso erging es der ehrenamtlichen Initiative „Multitude“, die für die Bewohner/innen eines Heims der PeWoBe in Grünau kostenlose Deutschkurse anbot.

Die Gierso versuchte per einstweiliger Verfügung dem Flüchtlingsrat Berlin Kritik an den Flüchtlingsunterkünften zu verbieten. Das Landgericht Berlin wies die Klage des privaten Betreibers gegen den Flüchtlingsrat am 8. Januar 2014 zurück. Es müsse „im Angesicht der derzeitigen öffentlichen Diskussion zur Thematik der Flüchtlingsunterbringung auch erlaubt sein, deutliche Kritik und vermeintliche Missstände, von dessen Wahrheitsgehalt man überzeugt ist, zu äußern“, so das Gericht.

Das LAGeSo hat mittlerweile auf die Kritik reagiert. Seit Herbst 2013 schließt es rückwirkend gültige Verträge mit den Betreibern und führt wieder Prüfkontrollen in den Unterkünften durch. ●

Eine Straßenbahn als Dauerwitz

Nach Jahren der Planung gibt es noch keine Festlegung für die Trasse der Tram vom Hauptbahnhof nach Moabit

Von Rainer Balcerowiak

Frage an Radio Eriwan: Stimmt es, dass bald eine Straßenbahnverbindung vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße in Moabit gebaut wird?

Antwort: Im Prinzip ja. Leider wissen wir noch nicht, wie die Trasse verläuft, wo der Endpunkt genau sein soll und ob die Strecke später verlängert wird.

Nach ungefähr diesem Prinzip verlief im Januar eine Informationsveranstaltung im Moabiter Stadtschloss, bei der Matthias Horth, Referatsleiter für den öffentlichen Personennahverkehr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung interessierte Anwohner/innen über den neuesten Planungstand informieren wollte, allerdings keinerlei Neuigkeiten vermelden konnte.

Das Projekt ist mittlerweile ein Running Gag. Bereits 1993 gab es erste Überlegungen, das 1967 in Westberlin ausgemusterte Verkehrsmittel Tram zu reaktivieren, vor allem durch die Verlängerung von Ostberliner Linien über die frühere Sektorengrenze hinaus. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr von 2003 tauchte dann die Idee einer Trasse entlang des seinerzeit im Bau befindlichen und 2006 eröffneten Hauptbahnhofs in Richtung Moabit und weiter über die Beusselstraße bis zur See-straße auf. Da aber seinerzeit auch eine U-Bahn-Linie vom Hauptbahnhof zur Turmstraße im Gespräch war, wurde die Planung zunächst nicht vorangetrieben. Die U-Bahn-Idee wurde zwischenzeitlich vor allem aus Kostengründen endgültig beerdigt. 2011 begann die konkrete Planung für die Tram. Während die Streckenführung vom Hauptbahnhof über die Invalidenstraße bis zur Kreuzung Rathenower Straße/ Alt-Moabit relativ unstrittig war, ist bis heute nicht entschieden, wie der U-Bahnhof Turmstraße als vorläufige Endhaltestelle angesteuert werden soll. Horth wusste lediglich zu berichten, dass es eine „gewisse Präferenz“ für eine Trasse über die Straße Alt-Moabit gebe. Vollkommen ungeklärt ist bislang, ob die Schienen ein eigenes Gleisbett erhalten



Auf Moabits Straßen bewegt sich viel, nur die geplante Tramtrasse zum Hauptbahnhof lässt weiter auf sich warten.

oder auf der Straße verlegt werden. Verkehrsexperten sind sich allerdings darüber einig, dass nur eine vom Autoverkehr unabhängige Trasse auf einem eigenen Gleisbett einen schnellen und zuverlässigen Fahrplankontakt ermöglichen würde und somit ein Vorteil gegenüber den bisherigen Busverbindungen entstünde.

Zwei Varianten der Strecke

Für die rund zwei Kilometer lange Turmstraßen-Variante mit drei Haltestellen spricht laut Horth eine erheblich bessere Erschließung des nördlichen Teils von Moabit. Allerdings seien die Kosten mit geschätzten 14,3 Millionen Euro deutlich höher als bei der Alt-Moabit-Variante, die mit 11,8 Millionen Euro zu Buche schlagen würde. Kopfzerbrechen bereiten den Planern auch die zwei zusätzlichen Kurven der ersten Variante. Bei der 1,6 km langen südlicheren Streckenführung durch Alt-Moabit gäbe es nur zwei Haltestellen, die aus dem nördlichen Bereich des Kiezes schlecht erreichbar wären. Zudem verfügt das südliche Moabit mit dem S-Bahnhof Bellevue bereits über eine sehr gute Anbindung zum Hauptbahnhof.

Als mögliche Endhaltepunkte sind derzeit die Thusnelda-Allee vor der Heilandskir-

che (für die Alt-Moabit-Variante) und das Rathaus Tiergarten (für die Turmstraßenvariante) im Gespräch. Für Letzteres spräche auch eine spätere Verlängerung der Tram über die Turmstraße bis zur Beusselstraße. Sicher ist bislang nur, dass die Linie ohne Wendeschleife mit sogenannten Zweirichtungs-Fahrzeugen betrieben werden soll.

Die Unklarheiten bei der Straßenbahntrasse beeinträchtigen die Planungen des Bezirks. Die Umgestaltungspläne für Teile des Kleinen Tiergartens mussten ebenso auf Eis gelegt werden wie Vorhaben zur Verbesserung der Verkehrsführung und der Parkraumbereitstellung. Doch Horth spielte den Ball an das Bezirksamt zurück. Dieses solle sich jetzt bei den Fragen der Trassenführung und der Endhaltestelle klar positionieren, um die Entscheidungsfindung auf Landesebene voranzubringen. Die örtlichen Verkehrs- und Umweltinitiativen sowie der Fahrgastverband IGEB bevorzugen die Turmstraßenvariante. Doch mit der „Kostenkeule“ könnte deren Empfehlung einfach beiseite gefegt werden. Ohnehin wird bis zur ersten Tram an der Turmstraße nach rund 50 Jahren noch viel Wasser die Spree hinab fließen. Eine Eröffnung ist frühestens 2020 denkbar. ●



Dieser U-Bahnhof wird zu Ihrer
Sicherheit per Video kontrolliert.

For your safety:
surveillance cameras

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Telefon: 030 19 44 9

Foto: Matthias Coers

Simulierte Sicherheit

Immer wieder wird über die Videoüberwachung der BVG gestritten, denn ihr Nutzen ist nicht erwiesen, wie selbst der Senat zugeben muss

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Herbst 2013 waren auf den 173 Bahnhöfen der BVG 1.788 Videokameras installiert. Dabei verfügt die BVG nach Aussagen des Senats auch über Kameras mit Spezialfunktionen, deren Software zum Beispiel registriert, wenn Gleise betreten oder Graffiti gesprüht wird. Auch könne damit der „Aufenthalt über einen längeren Zeitraum“ sowohl von Personen als auch von Gegenständen ausgemacht werden. Vom Senat und von bestimmten Parteien wird immer wieder auf die Notwendigkeit der Videoüberwachung im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hingewiesen, schließlich handele es sich dabei um einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Sicherheit. Aber ob die Videoüberwachung die Sicherheitslage tatsächlich verbessert, kann der Senat nicht sagen.

Nach der letzten Abgeordnetenhauswahl im Herbst 2011 schrieben SPD und CDU in ihrer Koalitionsvereinbarung auch ihre Absicht zur Ausweitung von Videoüberwachung fest. Dabei bezogen sie sich auf ein angeblich „gestiegenes Sicherheitsbedürfnis im öffentlichen Personennahverkehr“. Diesem sei einerseits durch eine erhöhte Präsenz von Polizei- und BVG-Personal zu begegnen, andererseits sollen



Welchen konkreten Nutzen die Videoüberwachung der Bahnhöfe der BVG bringt, kann der Senat nicht sagen.
Foto: Wikipedia/ACBahn

die in Bussen, Bahnen und auf Bahnhöfen der BVG erfassten Videodaten nun 48 Stunden statt wie zuvor nur 24 Stunden gespeichert werden. Zudem heißt es im Koalitionsvertrag: „Gegenüber der Deutschen Bahn werden wir uns dafür einsetzen, dass die Videoüberwachung auf den Anlagen der S-Bahn ausgebaut wird.“ Dass die Überwachung im Berliner ÖPNV vorangetrieben wird, ist keine neue Entwicklung. So verabschiedete bereits die Vorgängerregierung aus SPD und Die Linke im Mai 2011 ein „Maßnahmepaket für mehr Sicherheit“, welches auch den Ausbau vorhandener Videoüberwachungstechnik vorsah. Wie weit es mit der

angeblich gesteigerten Sicherheit her ist, kann zumindest der rot-schwarze Senat ebenso wenig wie sein rot-roter Vorgänger genau sagen. So ist es beispielsweise der Polizei nach der Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) im Jahr 2007 unter anderem erlaubt, im ÖPNV „personenbezogene Daten durch Anfertigung von Bildaufnahmen“ zu erheben sowie diese Bilder zu speichern, wenn „sich aus einer nachvollziehbar dokumentierten Lagebeurteilung ein hinreichender Anlass für die Datenerhebung ergibt“. Anfang 2010 berichtete der Senat dem Abgeordnetenhaus über Art, Umfang und Erfolg dieser Maßnahmen. Dabei machte er deutlich, dass zumindest bis zu diesem Bericht von der Polizei selbst gar keine Bildaufnahmen gemacht wurden. Vielmehr griff sie auf Daten der BVG zurück. Damit hätte sie in den Jahren 2008 und 2009 in insgesamt 12 Fällen Straftaten abgewehrt. All diese Fälle ereigneten sich im zweiten Halbjahr 2009 und standen im Zusammenhang mit einer „erhöhten abstrakten Gefährdungslage zur Bekämpfung des islamistischen Terrorismus“, wie es im Senatsbericht nebulös heißt. Der eigentliche Beitrag zur Strafverfolgung ergibt sich dadurch, dass die BVG im Fall von möglichen Straftaten selbst ihre Aufnahmen an Polizei und Staatsanwaltschaft übermittelt. Ob die 2007 erfolgte Erweiterung der Polizeibe-

fugnisse wirklich notwendig war, wurde bislang nicht wissenschaftlich evaluiert.

Keine Studien, keine Statistik

Welchen Nutzen die Videoüberwachung an sich erbringt, ist ebenfalls unklar. In der Antwort auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (Piraten) verwies der Senat darauf, dass Videoaufnahmen nur ein „ergänzendes Beweismittel“ seien und Straftäter „in vielen Fällen“ durch Vernehmungen, Zeugenaussagen und Gegenüberstellungen namhaft gemacht werden können. Dabei würde statistisch gar nicht erfasst, ob die Übermittlung der Videodaten an die Strafverfolgungsbehörden dazu führt, dass Tatverdächtige tatsächlich festgenommen werden können. Nach Auffassung der Berliner Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz sei dies auch gar nicht vorgesehen. „Für eine Sonderstatistik besteht unter fachlichen Gesichtspunkten keine Notwendigkeit, zumal Videodaten grundsätzlich keine alleinstehenden Beweismittel sind“. Außerdem seien die Behörden angehalten, „mit den ihnen zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln wirtschaftlich umzugehen“. Im Klartext heißt das: Auch wenn die öffentliche Hand bereitwillig Gelder für Videoüberwachung in die Hand nimmt, wird deren Nutzen angeblich aus Kostengründen nicht statistisch erfasst. Der Senat hat offensichtlich kein gesteigertes Interesse, Sinn und Unsinn von Videoüberwachung öffentlich genau darzustellen. Anders lässt es sich nicht erklären, dass er sich zur Beantwortung einer anderen parlamentarischen Anfrage zu diesem Thema, die der Piraten-Abgeordneten Christopher Lauer bereits im März 2013 gestellt hatte, geschlagene zehn Monate Zeit ließ. Lauer wollte unter anderem wissen, ob der Senat Studien oder Evaluierungen zum Beitrag der Videoüberwachung bei der Kriminalitätsbekämpfung in Auftrag gegeben habe. Innensenator Frank Henkel (CDU) antwortete: „Der Senat hat in den letzten fünf Jahren keine Evaluation zum Nutzen von Videoüberwachung im öffentlichen Raum in Auftrag gegeben.“ Ob es andere Evaluierungen oder Studien hierzu gibt, ist dem Senat nicht bekannt. Auch zur Frage, ob es durch die Installation von Videokameras zur Verlagerung möglicher Kriminalität an andere, nicht überwachte Orte, kommt, konnte Henkel nichts sagen: „Der Senat kann keine validen Aussagen zu ‚Verdrängungseffekten‘ treffen, da diesbezüglich keine Erhebungen erfolgen.“ Dennoch sieht Henkel den „positiven Effekt“

der Videoüberwachung in einer „effizienteren Strafverfolgung durch die Verbesserung der Beweislage“. Woher der Senator diese Gewissheit nimmt, bleibt unklar. Denn in der Antwort an Lauer heißt es weiter: „Ein Rückschluss darauf, dass Tatverdächtige ausschließlich aufgrund des Videobeweises ermittelt werden konnten, ist nicht möglich.“

„Präventive Überwachung“

Im August des letzten Jahres begann die Berliner Polizei die Kameraanlagen der BVG auf den Bahnhöfen Zoologischer Garten, Kottbusser Tor und Alexanderplatz mitzunutzen. Laut Aussage von Innensenator Henkel hätten sich diese Bahnhöfe nach dem polizeilichen Lagebild als sogenannte Kriminalitätsschwerpunkte erwiesen. Im Zuge dieser „präventiven Überwachung“ würden Polizeibeamte die entsprechenden Monitore überwachen, „um bereits in der Anbahnungsphase von Straftaten und Notsituationen schnell Hilfe entsenden zu können“, heißt es in einer anderen Antwort des Senats vom September 2013. Ziel dieser Maßnahmen sei es, mögliche Straftaten auf den genannten Bahnhöfen so früh wie möglich zu erkennen oder gar zu verhindern. Wie dies im Einzelnen geschehen soll, konnte Henkel nur ungenau erläutern: „Mit geschultem Blick soll konspiratives Verhalten potenzieller Straftäterinnen und Straftäter erkannt und im Bedarfsfall eine umgehende Alarmierung von Einsatzkräften gewährleistet werden.“ Die Möglichkeit, mit solchen Maßnahmen als potenzielle Täter/innen ausgemachte Menschen „aus der Anonymität eines umschlossenen, scheinbar geschützten Bahnhofsbereichs heraus zu holen“, solle eine abschreckende Wirkung entfalten und zudem einen „elementaren Beitrag sowohl zur Erhöhung der subjektiven Sicherheit als auch zur Bekämpfung der vorherrschenden Kriminalität leisten“. Es sei daher nicht auszuschließen, dass in Zukunft auch weitere Bahnhöfe in diese Überwachungsmaßnahmen einbezogen würden. Ob diese Schwerpunktüberwachung tatsächlich zur Erfüllung der vom Senat formulierten Ziele beiträgt, konnte der Senator jedenfalls im Herbst letzten Jahres nicht bestätigen: „Aufgrund fehlender Erfahrungswerte kann hierzu keine Aussage getroffen werden.“ Ebenso lagen ihm nach eigener Aussage keinerlei Zahlen vor, die den Nutzen der von ihm genannten Ziele der permanenten Überwachung auf den drei Bahnhöfen untermauern könnten. Der Verein Digitalcourage, der sich mit Daten-

schutz und Überwachung beschäftigt, kritisiert, dass eine Videoüberwachung des öffentlichen Raums lediglich zwei Gruppen nutze. Zum einen den privaten Unternehmen, die durch Verkauf und Installation der Überwachungstechnik sowie deren anschließende Wartung verdienen. Zum anderen seien es populistische Politiker, die wider besseren Wissens den Nutzen von Videoüberwachung propagierten und sich damit „zu Steigbügelhaltern der (Überwachungs-)Industrie degradieren“ ließen. ●



Foto: Matthias Coers

Soziales Wohnen passé

Rückbau der mieterfreundlichen Wohnungsversorgung in den Niederlanden

Von Matthias Coers und
Grischa Dallmer

Ende des 19. Jahrhunderts wuchsen mit der Fertigstellung der neuen Kanäle die niederländischen Hafenstädte rasant an. Da ausschließlich privat und profitorientiert gebaut wurde, entstanden an den Stadträndern zahlreiche Siedlungen mit miserabler Wohnqualität. Häuser stürzten ein und Familien wohnten in Wohnungen, die manchmal nur die Größe eines kleinen Zimmers hatten.

Um diese mit der Industrialisierung einhergehenden menschenunwürdigen Wohnverhältnisse einzudämmen, gründeten Berufsverbände und Gewerkschaften Wohnungsbaueinigungen. Unter dem Druck der erstarkenden Arbeiterbewegung wurde 1901 das Wohnungsbaugesetz beschlossen. So wurden halbstaatliche Wohnungsbaugesellschaften geschaffen, die umfangreiche Förderungen für den Wohnungsbau bekamen und deren Mitglieder die Vorstände wählen konnten. Der soziale Wohnungsbau in den Niederlanden begann zu florieren, wie innerhalb Europas nur vergleichbar mit dem Wiener Gemeindebau in den 1920er Jahren.

Durch den Zweiten Weltkrieg kam es erneut zur Wohnungsnot, unter anderem hatte Rotterdam stark unter dem deutschen Bombardement gelitten. Subventionierte Bauprogramme führten dazu, dass ungefähr die Hälfte aller Wohnungen im Laufe des 20. Jahrhunderts als soziale Mietwohnungen gebaut wurden. Das Wohnungswesen in den Niederlanden ist ein hybrider Sektor zwischen Markt und Staat. 300 Wohnungsbaugesellschaften verwalten den öffentlichen Wohnungsbestand nach dem Prinzip eines revolvingen Fonds: Geld, das erwirtschaftet wurde, wird wieder in das Wohnungswesen eingespeist. Der Wohnungsbau in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts reichte aber nicht aus. Der rasante Anstieg der Bevölkerung, immer mehr Single-Haushalte und der Wunsch junger Menschen, früher aus dem Elternhaus auszuweichen, trieben den Bedarf in die Höhe.



Lange war die soziale Wohnungsversorgung der Niederlande beispielhaft. Mittlerweile jedoch weht auch hier neoliberaler Wind und bezahlbare Wohnungen für Geringverdienende werden knapp. Die Wartezeit für eine Sozialwohnung im Zentrum von Amsterdam beträgt bis zu 20 Jahre.

Geschäftsmodell Anti-Kraak

Wegen des anhaltenden Mangels an bezahlbaren Wohnungen und dem Streben nach alternativen Lebensentwürfen kam es in 70er und 80er Jahren zu immer mehr Besetzungen (holländisch: *kraak*). Die Besetzer-Bewegung erhielt zunehmend Rückhalt durch die Bevölkerung. Bis 2010 wurden Besetzungen geduldet, sofern die besetzten Wohnungen zuvor über ein Jahr leer standen. Doch die Vermieterseite reagierte Ende der 90er Jahre mit dem Anti-Kraak-Konzept. Menschen bewachen leer stehende Wohnungen, indem sie ohne Mietvertrag in sie einziehen. Sie zahlen eine Gebühr, die rechtlich nicht als Mietzahlung gilt. Laut der Verträge dürfen Angestellte der Vermieter jederzeit in die Wohnungen kommen und den Zustand der

Räume kontrollieren. Die Kündigungsfrist beträgt oft nur zwei Wochen. Vor Gericht wurde zwar vereinzelt erkämpft, dass für Bewohner/innen von Anti-Kraak-Wohnungen auch Mieterrechte gelten müssten, doch die meisten scheuen die Auseinandersetzung. Das Anti-Kraak-Konzept hat sich inzwischen mit Firmen wie Camelot auch über die niederländischen Grenzen hinweg ausgebreitet. Die Wohnungsbaugesellschaften sahen sich nach 1990 mit einer neuen Politik konfrontiert. Die beträchtlichen Schulden der Gesellschaften wurden mit den Subventionen verrechnet, sodass viele Fördergelder entfielen. Hinzu kamen verschiedene Korruptionsskandale: Manager der Wohnungsbaugesellschaften zahlten sich übertrieben hohe Gehälter oder Direkto-

ren setzen sich mit hohen Summen ins Ausland ab. Als Konsequenz der reduzierten Förderung wurde die Vergabe von Sozialwohnungen an eine Einkommensgrenze gebunden, die bei einer Familie bei rund 1.700 Euro monatlich liegt. Zum Vergleich: Auf dem privaten Wohnungsmarkt, beispielsweise in Amsterdam, kostet eine bescheidene Wohnung über 1.200 Euro Miete.

Willkür des Punktesystems

Ob eine Wohnung eine Sozialwohnung ist oder ihre Miete über den Markt bestimmt wird, entscheidet sich durch ein Punktesystem. Das gilt sowohl für private als auch für Wohnungen im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften. Die Punkte werden nach Kriterien wie Wohnfläche, Qualität der Sanitär- und Kücheneinrichtung und Energieeffizienz vergeben. Eine Wohnung mit bis zu 139 Punkten fällt in den regulierten, sozialen Mietwohnungsbereich. Ab 140 Punkten dürfen Vermieter die maximale Marktmiete fordern und viele der Mieterrechte entfallen. Da zahlreiche Wohnungsbaugesellschaften finanziell nicht gut dastehen, gibt es zunehmend die Tendenz, möglichst viele Wohnungen über die 139-Punkte-Marke zu bringen, um somit nach oben offene Mieten erzielen zu können.

Im Oktober 2011 erließ der damalige Innenminister Piet Hein Donner am Parlament vorbei die sogenannten Donner-Punkte: Jede Wohnung bekam willkürlich 25 Punkte mehr. Im Amsterdamer Zentrum erhielten 80% der Wohnungen zusätzlich 50 Denkmalschutz-Punkte. Zudem kommen noch Punkte durch ein neues Energielabel hinzu und vor Kurzem wurde die Möglichkeit abgeschafft, bei Wohnungsmängeln Punkte abzuziehen. Jeder zusätzliche Punkt bedeutet innerhalb der 139-Punkte-Spanne eine Erhöhung der Neuvermietungsmiete von 5 Euro. Frühere Absprachen zwischen der Regierung und den Wohnungsbaugesellschaften, wie hoch der Anteil an Sozialwohnungen sein soll, werden schon lange nicht mehr eingehalten. Die Wohnungsbaugesellschaften kümmern sich jahrzehntelang nicht um die Wohnungen, um dann darzulegen, dass sie sich Renovierungen nur leisten können, wenn sie einen Teil des Bestands verkaufen. Die Konsequenz ist, dass die übliche Wartezeit für eine Sozialwohnung in Amsterdam inzwischen über 8 Jahre beträgt – im Amsterdamer Zentrum sogar bis zu 20 Jahre. Es ist kaum mehr möglich, innerhalb der großen Städte wie Amsterdam, Rotterdam, Den Haag oder

Utrecht umzuziehen. Der Wohnungsmarkt ist blockiert.

Mantra der sozialen Mischung

Vor 10 Jahren kam das Credo auf, dass Viertel gemischt sein sollten. Personen mit höheren Einkommen hätten einen guten Einfluss auf Arbeiterviertel. Somit nehmen Forderungen zu, Mieter/innen mit niedrigen Einkommen nicht in bestimmte Gegenden ziehen zu lassen. In manchen Vierteln wird die Vergabe von Wohnungen an Menschen mit Vorstrafen oder uner-



wünschtem Sozialverhalten pauschal abgelehnt, wobei letzteres oft mit einem niedrigen Einkommen gleichgesetzt wird. Interventionsteams, die sich aus Mitarbeitern der Wohnungsbaugesellschaften, dem sozialpsychiatrischen Dienst und der Polizei zusammensetzen, besuchen Mieter/innen mit niedrigen Einkommen unangekündigt und schüchtern diese ein. Der Ideologie folgend, dass jede/r für seine missliche Lage selbst verantwortlich sei, wird behauptet, diese Menschen bräuchten eine sogenannte Betreuung.

Widerstand braucht langen Atem

Schon seit einigen Jahrzehnten setzen sich Mieter/innen ehrenamtlich ein, um andere Mieter/innen zu unterstützen. In Nachbarschaftszentren organisieren sie mit Mieterorganisationen, Anwälten und Besetzer/innen Mietersprechstunden. Es bildeten sich Miet-Teams (holländisch: *huurteams*), die an Wohnungstüren klingeln und gemeinsam mit den Bewohner/innen feststellen, ob diese gemäß der Kriterien ihrer Wohnungen nicht zu viel Miete zahlen. Seit 1997 werden die Mieter-Sprechstunden von linken Parteien gefördert. Finanziell unterstützt, können nun die Miet-Teams effektiver arbeiten.

Der Widerstand aber gegen Abriss und mieterhöhende Modernisierungen bleibt oft nur lokal begrenzt. Oft gibt es sehr unterschiedliche Interessensgruppen selbst bei den Mieter/innen eines Hauses. So haben einige das Recht, nach der Modernisierung zurückzukehren, da sie schon

lange dort wohnten, andere hingegen nicht. Es muss also oft erst der Zusammenhalt geschaffen werden, um die Auseinandersetzungen gemeinsam zu führen.

Ein wichtiger Punkt, warum es allgemein nur wenig Widerstand gibt, ist wohl die langsame Einführung der Veränderungen, sodass die Konsequenzen nicht immer gleich zu spüren sind. Die Erhöhung der Punkte wirkt sich bei Neuvermietungen aus, nicht bei bestehenden Verträgen. Wohnungssuchende sind hingegen so sehr beschäftigt, überhaupt eine Wohnung zu finden, dass auch sie sich kaum gemeinsam organisieren.

Bezüglich des von Anti-Kraak-Firmen angebotenen temporären Wohnens aber wächst der Widerstand. Eine Kampagne des *Bond Precaire Woonvormen* fordert dazu auf, die Türschlösser auszutauschen, sodass die Kontrolleure nicht mehr plötzlich im Schlafzimmer stehen können. In verschiedenen Städten wehren sich außerdem Bewohner/innen gegen ihre Räumung und kämpfen dafür, die Rechte anerkannt zu bekommen, die Mieterorganisationen und Vereine für alle Mieter/innen in den Niederlanden einfordern.



Von links nach rechts: Die Übersetzerin Elke Moeller, die Referentinnen Monique Vanhijfte und Petra Bouwknecht (beide bei *Wijksteunpunt Wonen* in Amsterdam) sowie Agnes Verweij (aktiv bei *Rotterdamers in Actie* und *Woonbond*). Foto: Matthias Coers

Am 18. Juli 2013 berichteten Agnes Verweij, Monique Vanhijfte und Petra Bouwknecht im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ über das Wohnen in den Niederlanden.

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



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Hartz IV, BAföG und Wohngeld

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Ich habe meinen Arbeitsplatz nicht mehr und bekomme nun leider nur geringes Arbeitslosengeld I von der Agentur für Arbeit. Als ich noch Lohn hatte, war meine Miete bereits ziemlich hoch und kaum zu bezahlen. Was mache ich, wenn ich mit dem Arbeitslosengeld noch weniger in der Tasche habe?

Hier gibt es praktisch zwei Möglichkeiten, mehr Geld zu bekommen. Entweder können Sie Wohngeld beim Bezirksamt oder aufstockendes Arbeitslosengeld II (Hartz IV) beim Jobcenter beantragen. Beides hat Vor- und Nachteile. Das Wohngeld ist ein Mietzuschuss grundsätzlich für alle, bei denen das Einkommen nicht für die Miete reicht. Womöglich hätten Sie es schon zu Zeiten des Lohnerhalts beantragen können. Vorhandenes Vermögen wird hier selten angerechnet, es sei denn, Sie haben mehr als 60.000 Euro. Außerdem sind die anerkannten Mieten meist etwas höher als beim Jobcenter. Wer sich einmal durch den Antragsdschungel durchgekämpft hat und Wohngeld erhält, wird vom Bezirksamt auch nicht weiter belästigt. Der Nachteil ist, dass der Heizkostenzuschuss weggefallen ist und man für die Heizung selbst aufkommen muss.



Der Rechtsanwalt (und Fachanwalt für Sozialrecht) Marek Schauer berät in den Beratungsstellen Steglitz/Osdorfer Straße, Prenzlauer Berg/Esmarchstraße und Neukölln/Sonnenallee.

Das Jobcenter dagegen berücksichtigt grundsätzlich die Bruttowarmmiete als Basis der Berechnung des Zuschusses bei Hartz IV. Allerdings sind die vom Jobcenter anerkannten Mieten deutlich jenseits der Berliner Realität. Außerdem muss Vermögen, das den gesetzlichen Freibetrag (die Höhe des Freibetrags ist abhängig vom Lebensalter) übersteigt, aufgebraucht werden, bevor man Hartz IV bekommt. Da können eine langjährig geführte Lebensversicherung oder ein Sparbuch, deren Gelder für etwas anderes geplant waren, schnell fällig werden. Zudem rutscht man bei der Arbeitsvermittlung von der meist besser organisierten Arbeitsförderung der Bundesagentur für Arbeit in das chaotischere und manchmal schikanös anmutende Jobcenter. Das soll keine pauschale Bewertung der Arbeit der Jobcenter sein,

ist aber leider die praktische Erfahrung. Vorteilhafter dürfte in vielen Fällen die Beantragung von Wohngeld sein. Das ist manchmal nur gar nicht so leicht, denn Wohngeld erhält nur, wer seinen Lebensunterhalt ausreichend finanzieren kann. Das heißt, Sie müssen über rund 80% des gesetzlichen Existenzminimums verfügen, sonst bekommen Sie in der Regel kein Wohngeld. Dann bleibt Ihnen nur der Gang zum Jobcenter mit den oben genannten Konsequenzen.

Tipp: Mit einem Minijob (unter 15 Stunden pro Woche) können Sie etwas zum Arbeitslosengeld I dazuverdienen. Sie haben hier einen Freibetrag von monatlich 165 Euro. So können Sie vielleicht einen Betrag erreichen, der für das Wohngeldamt reicht.

Ich erhalte „Schüler-BAföG“/Berufsausbildungsbeihilfe. Wenn ich mir meinen Bescheid ansehe, weiß ich wirklich nicht, wie ich davon meine Miete zahlen soll. Was kann ich tun?

Sie können leider kein Wohngeld beantragen, haben jedoch die Möglichkeit, einen Mietzuschuss beim Jobcenter für Auszubildende nach § 27 SGB II zu beantragen. Der Nachteil ist, dass Sie zunächst vorhan-

denes Vermögen bis zum gesetzlichen Freibetrag (die Höhe des Freibetrags ist abhängig vom Lebensalter) verbrauchen müssen. Ich rate daher, den Mietzuschuss beim Jobcenter zu beantragen, um die ungedeckten Mietkosten durch Zahlung des Zuschusses aufzufangen.

Tipp: Da die Jobcenter sich mit dem Mietzuschuss erfahrungsgemäß nur sehr mäßig auskennen, sollten Sie eine unserer Sozialberatungen aufsuchen, wenn Sie mit Ihrem Bescheid unzufrieden sind. Die Beratungsstellen finden Sie im Mieter-Echo auf der Serviceseite (Seite 31).

Als Student erhalte ich vom Studentenwerk BAföG. Die Höhe ist wirklich ein schlechter Scherz. Wie soll ich davon die volle Miete bezahlen? Kann ich einen Mietzuschuss vom Jobcenter wie die Auszubildenden bekommen oder vielleicht Wohngeld?

Sie haben völlig recht. Mit 224 Euro Mietanteil im BAföG für Studierende, die nicht bei ihren Eltern wohnen, ist in Berlin al-

lenfalls der Mietanteil innerhalb einer Wohngemeinschaft für eine einfache Wohnung zu bezahlen. Einen Mietzuschuss vom Jobcenter erhalten Sie im Unterschied zu den Beziehenden von „Schüler-BAföG“ jedoch nicht. Fragen Sie bitte nicht, warum. Es ist gesetzlich so geregelt. Helfen kann hier nur ein Job, um das Einkommen aufzubessern. Aber dieser erschwert und verlängert gegebenenfalls das Studium. Helfen könnten auch wohlhabende Großeltern, denn wären Ihre Eltern reich, würden Sie ja kein BAföG erhalten.

Wohngeld bekommen Sie als BAföG-Empfänger nicht. Eine Ausnahme ist, wenn Sie BAföG als volles Darlehen erhalten. Dies ist zum Beispiel bei einem Studienabschlusskredit der Fall. In der Regel erhalten Sie hingegen 50% als Zuschuss und 50% als Darlehen, dann bekommen Sie kein Wohngeld.

Eine weitere Ausnahme, bei denen Studierende Wohngeld erhalten können, entsteht, wenn der Bezug von BAföG endet, weil die Ausbildung zu oft oder zu spät

gewechselt wurde oder zu lange dauert. Der Gesetzgeber sagt dann, dass BAföG „dem Grunde nach“ nicht mehr zusteht. Bei den zwei genannten Fällen können Sie auch als Student Wohngeld erhalten. Dann stehen Sie aber vor dem Problem, dass Sie erst einmal rund 80% des gesetzlichen Existenzminimums selbst erwirtschaften müssen.

Wer reiche Eltern, hohes Vermögen oder zu großes Einkommen hat und deswegen kein BAföG erhält, bekommt ebenfalls kein Wohngeld.

Ich beziehe seit Kurzem Hartz IV und das Jobcenter übernimmt die gesamte Miete. Im Vorjahr hatte ich noch Arbeit und habe meine Miete selbst bezahlt. Jetzt bekomme ich ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung, die für das vergangene Jahr erstellt wurde. Das wird mir als Einkommen angerechnet, was ich als einen Skandal empfinde. Schließlich habe doch ich die Miete bezahlt und nicht das Amt. Darf das Jobcenter das?

Die ärgerliche Antwort: Ja. Das Bundessozialgericht hat in diesen Fällen mehrfach entschieden, dass es nicht darauf ankommt, ob man die Betriebskostenvorschüsse selbst gezahlt hat oder ob es das Jobcenter war. Das Guthaben gilt als Einkommen und ist in dem Monat, der auf den Monat folgt, in dem Sie das Geld erhalten haben, auf das ALG II anzurechnen. Anders wäre der Fall, wenn das Jobcenter nur einen Teil der Miete anerkennt, weil es diese als „unangemessen“ einstuft. In dem Fall müssen Sie ja einen Teil der Miete aus eigener Tasche bezahlen. Hier gibt es Urteile, die das Guthaben jedenfalls teilweise dem Mieter belassen wollen und eine volle Anrechnung des Guthabens durch das Jobcenter verbieten. Das ist noch nicht abschließend geklärt. Trifft der Fall auf Sie zu, sollten Sie Widerspruch einlegen, wenn eine volle Anrechnung erfolgt.

Tipp 1: Wenn Sie in dem Monat, in dem das Guthaben angerechnet wird, nicht mehr Hartz IV beziehen, ist keine Anrechnung mehr möglich.

Tipp 2: Auch wenn ein Betriebskostenguthaben vom Jobcenter angerechnet wird, lohnt es sich, die Abrechnung in einer unserer Beratungsstellen prüfen zu lassen. Es kann ja sein, dass ein viel größeres Guthaben herauskommt und Sie dieses weitere Guthaben vom Vermieter erst nach einem Rechtsstreit ausgezahlt bekommen, wenn Sie nicht mehr Hartz IV erhalten. Dann können Sie es behalten.



Obwohl im BAföG nur 224 Euro für die Wohnkosten vorgesehen sind, erhalten BAföG-Empfänger/innen in der Regel kein Wohngeld. Foto: Matthias Coers

☞ Was ist, wenn ich ein Betriebskostenguthaben gar nicht ausgezahlt bekomme, weil der Vermieter es mit Mietschulden verrechnet? Darf das Jobcenter das Guthaben dann auch anrechnen?

Nein. Es kommt darauf an, dass Sie über das Guthaben auch verfügen können. Wenn der Vermieter das Guthaben nicht auszahlt, ist es nicht verfügbar. Ganz klar. Allerdings verlangen die Jobcenter und die Gerichte zumeist einen Nachweis, dass Sie sich um die Auszahlung des Guthabens bemüht haben. Eine Bestätigung des Vermieters, dass er bei Mietschulden stets verrechnet und nichts auskehrt, also auszahlt, dürfte als Nachweis ausreichen.

☞ Ich erhalte Hartz IV und muss Betriebskosten nachzahlen. Das Jobcenter muss die Nachzahlung übernehmen, nicht wahr?

Das stimmt zunächst. Zu den Unterkunftskosten zählen auch die Betriebskostenvorschüsse und daher auch mögliche Nachzahlungen. Aber Vorsicht: Wenn Ihre Miete dem Jobcenter sowieso bereits zu teuer ist und hohe Betriebskostennachzahlungen entstehen, kann das Jobcenter auf die Idee kommen, die Nachzahlung abzulehnen oder die vom Vermieter erhöhten Vorschüsse nicht zu zahlen.

Tipp: Es lohnt sich, die Betriebskostenabrechnung in einer unserer Beratungsstellen prüfen zu lassen und, wenn möglich, eine Nachzahlung zu verringern oder sogar ganz abzuwehren. So können Sie auch den Maßnahmen zur Mietsenkung der Jobcenter entgegenwirken.

☞ Als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft weiß ich, dass ich Betriebskostenabrechnungen in einer der Beratungsstellen prüfen lassen kann. Das mache ich schon aus eigenem Interesse. Jetzt kommt aber das Jobcenter und sagt, nachdem ich die Übernahme der Betriebskostennachzahlung beantragt habe, ich solle die Abrechnung von der MieterGemeinschaft prüfen lassen. Das ist doch frech, oder?

Absolut. Denn praktisch überträgt Ihnen das Jobcenter seine Aufgaben. Wenn es seinen Haushalt schonen will, sollte es die Prüfung selbst übernehmen. Ich habe bereits mehrmals Mitglieder gebeten, den Mitgliedsbeitrag für die Berliner MieterGemeinschaft beim Jobcenter als Mehrbedarf zu beantragen. Theoretisch wäre das über § 21 Absatz 6 SGB II möglich. Wenn also das Jobcenter Sie dazu auffordert, die

Betriebskostenabrechnung durch uns prüfen zu lassen, stellen Sie gleichzeitig einen Antrag auf Mehrbedarf und kommen mit der Entscheidung des Jobcenters in unsere Sozialberatung. Ich bin auf das Ergebnis sehr gespannt.

☞ Wenn ich eine Mieterhöhung nach dem Mietspiegel oder nach einer Modernisierung bekomme und Hartz IV beziehe, was mache ich dann?

Sie gehen natürlich zunächst in eine unserer Beratungsstellen und lassen das prüfen. Es ist nämlich hier wieder das gleiche Problem wie bei den Betriebskostennachzahlungen, wenn man diese vom Jobcenter bezahlen lässt: Wenn die neue Gesamtmiete die Angemessenheitsvorgaben übersteigt, wird möglicherweise nur eine „gedeckelte angemessene“ Miete bezahlt. Dann müssen Sie den Rest der Miete aus Ihrem „Regelsatz“ bezahlen, der ohnehin nicht zum Leben reicht. Jeder erkämpfte Cent kann daher auch Ihrem Geldbeutel zugute kommen.

☞ Das Jobcenter hat mir eine „Kostensenkungsaufforderung“ wegen meiner angeblich zu hohen Miete geschickt. Ich habe jetzt eine Überlegungsfrist und soll in der Zeit meine Miete senken oder umziehen. Was mache ich nun? Verliere ich meine Wohnung?

Zunächst einmal: Das Jobcenter kann Sie nicht zwingen, auszuziehen! Von Zwangsumzügen der Jobcenter zu reden ist trotzdem völlig richtig. Denn, wenn Sie nach der Überlegungsfrist nicht mehr die volle Miete vom Jobcenter bekommen, müssen Sie von dem Geld, das ohnehin nicht zum Leben reicht, die Restmiete bezahlen. Das läuft praktisch auf Mietschulden und Räumung oder den aus der Not geborenen „freiwilligen“ Umzug in eine billigere Wohnung hinaus. Wenn Sie jedoch nur kurze Zeit im Hartz-IV-Bezug waren oder in absehbarer Zeit nicht mehr darauf angewiesen sind oder gar ein im Freibetrag befindliches Vermögen haben oder sich aus dem Regelsatz mit viel Mühe etwas absparen können, dann können Sie die Mietdifferenz womöglich selbst aufbringen und in der Wohnung bleiben.

Ansonsten empfiehlt sich Folgendes: Zunächst lassen Sie in der Sozialberatung prüfen, ob die Miete wirklich zu hoch ist. Es gibt nämlich in Berlin erhebliche Probleme, das genau zu bestimmen. Als Regelung gibt es die sogenannte Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV). Danach

richten sich die Jobcenter. Die Berliner Richter am Sozialgericht richten sich aber nicht zwingend danach. Das klingt verrückt, ist es auch und macht die Beratung unglaublich schwierig. Allerdings können Sie die so verschieden beantwortete Frage, bis zu welchem Betrag die Miete angemessen ist, im Einzelfall zum Vorteil nutzen und müssen nicht die Wohnkosten senken. Hier ist taktisches Verständnis und Vorgehen gefragt.

Tipp 1: Die Angemessenheitswerte bei den Mieten nach der WAV sollen bestimmte individuelle Gründe mit einer 10%igen Angemessenheitserhöhung berücksichtigen. Folgende Personen können dann eine um 10% höhere Miete beanspruchen: Alleinerziehende, Schwangere, über 60-Jährige, Personen mit besonderen sozialen Bezügen (Schulweg, Kita) und Personen, die absehbar aus dem Hartz-IV-Bezug herauskommen.

Tipp 2: Wenn Sie Widerspruch einlegen wollen, ist dieser nicht gegen die Kostensenkungsaufforderung selbst zu richten, sondern gegen den Bescheid, der die Mietsenkung festlegt.

☞ Wenn ich während oder am Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchführen muss, kann ich die Aufwendungen dafür vom Jobcenter beantragen?

Ja. Das Bundessozialgericht sagt, dass Aufwendungen für Schönheitsreparaturen Kosten der Unterkunft und damit zu erstatten sind. Aber Vorsicht: Wenn die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam ist, Sie sich leichtsinnerweise nicht haben beraten lassen und dann auch noch alles gemalert haben, kommen die Jobcenter auf finstere Gedanken: Sie geben dem Antrag auf Übernahme der Aufwendungen nicht statt, weil die Klausel unwirksam war. Doch hätten juristische Laien das erkennen können? Hätte das Jobcenter, dem der Mietvertrag schließlich vorliegt, den Kunden zu diesem Problem beraten müssen? Alles Fragen, die gerichtlich noch nicht abschließend geklärt sind. Meiner Ansicht nach dürfte der Ersatz der Aufwendungen für Schönheitsreparaturen allenfalls dann ausscheiden, wenn Sie diese durchführen, obwohl Sie genau wissen, dass Sie dazu nicht verpflichtet sind. Aber wie gesagt: Das ist rechtlich noch nicht geklärt. Daher sollten Sie sich frühzeitig beraten lassen und auch unbedingt die Schönheitsreparaturklausel(n) in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen. ●

AG Wedding, Urteil vom 02.10.2013
AZ: 18 C 435/12

Wiederherstellung einer Satellitenanlage nach Entfernung durch den Vermieter

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Beate Silbe

Einem aus Tunesien stammenden Mieter kann die Erlaubnis zum Betrieb einer eigenen Satellitenanlage nicht wieder entzogen werden, wenn der Vermieter eine Gemeinschaftssatellitenanlage installiert, über diese aber zahlreiche vom Mieter genutzte Programme nicht empfangen werden können. Der Vermieter kann eine von der Hausverwaltung des früheren Eigentümers mündlich erteilte Genehmigung zur Installation einer Satellitenanlage durch den Mieter im Prozess nicht einfach damit bestreiten, dass sich hierzu nichts in den Akten finde. Er muss vielmehr zumindest Erkundigungen beim Voreigentümer bzw. der früheren Hausverwaltung einholen.

Ein in Tunesien geborener Mieter mit Angehörigen in Libyen hatte im Jahr 2000 mit mündlicher Genehmigung des damaligen Hausverwalters auf dem Hausdach eine Satelliten-Empfangsanlage installiert. Im Rahmen einer Dachsanierung mit Installation einer Gemeinschaftsantenne im Jahr 2012 ließ die Vermieterin, die zwischenzeitlich das Haus erworben hatte, ohne Vorankündigung die Satellitenanlage des Mieters entfernen. Der Mieter verklagte die Vermieterin nach erfolgloser außergerichtlicher Aufforderung auf Wiederherstellung seiner Satellitenanlage. Er verwies darauf, dass mit seiner Anlage zahlreiche Sender aus Libyen und Tunesien empfangen werden konnten, deren Empfang mit der jetzigen Anlage nicht möglich sei. Die Vermieterin bestritt dies ebenso, wie die vom Mieter behauptete mündliche Genehmigung des früheren Vermieters zur Installation einer eigenen Anlage. Das Amtsgericht Wedding verurteilte die Vermieterin, wie vom Mieter beantragt, zur Wiederherstellung der Satellitenanlage des Mieters. Es ging davon aus, dass die Genehmigung zur Installation dieser Anlage im Jahr 2000 erteilt worden war. Das Bestreiten der Vermieterin hielt das Amtsgericht für unbeachtlich, da diese sich zumindest bei der früheren Verwaltung über – auch mündlich – getroffene Vereinbarungen hätte informieren müssen und sich bei ihrer Verwaltertätigkeit nicht auf die übergebenen Unterlagen beschränken durfte. Zwar könne es auch bei erteilten Genehmigungen dieser Art (z. B. bauliche) Gründe geben, diese zu widerrufen. Dies dürfe aber nicht dazu führen, dass dem Mieter der Empfang vorher nutzbarer Sender ersatzlos weg-



Foto: rmp

Einem Mieter darf die Erlaubnis zum Betrieb einer eigenen Satellitenanlage nicht entzogen werden, wenn der Empfang zuvor genutzter Sender durch die neue Gemeinschaftssatellitenanlage unmöglich ist.

genommen werde. Die Vermieterin müsse in einem solchen Fall zumindest dafür sorgen, dass dem Mieter weiterhin der Empfang jedenfalls eines Großteils dieser Sender kostenlos möglich ist.

LG Berlin, Urteil vom 15.10.2013
AZ: 63 S 268/13

Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung bei beabsichtigter Durchführung mehrerer Baumaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Wird der Anbau eines Balkons angekündigt, welcher die Anbringung des eigentlichen Balkons an der Fassade, den Ersatz des Fensters durch eine Balkontür und die Verlegung eines Heizkörpers erfordert, handelt es sich um drei Maßnahmen, für welche jeweils gesondert die voraussichtliche Mieterhöhung genannt sein muss.

Mit Schreiben vom 5. Januar 2012 kündigte die Vermieterin den Mietern zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen an, so auch den Anbau eines von der Küche der Wohnung aus zugänglichen großen Balkons. Diese Maßnahme wurde mit folgenden Überschriften beschrieben: „1. erstmaliger Einbau eines Balkons, 2. Einbau einer zweiflügeligen Balkontür, 3. Umbau eines Heizkörpers“. Die voraussichtliche

Mieterhöhung für den Balkonanbau wurde in einem Betrag, nämlich mit „ca. 48 Euro/Monat“ angegeben. Die Vermieterin brachte trotz Widerspruchs der Mieter die Balkonplatte vor der Küche an. Anschließend verlangte sie Zutritt zur Wohnung, um an Stelle des bisherigen Küchenfensters die Balkontür einzusetzen und den (unter dem Küchenfenster befindlichen) Heizkörper zu verlegen. Die Mieter verweigerten den Zutritt, weshalb die Vermieterin sie auf Duldung dieser Arbeiten und Gewährung des Zutritts zur Wohnung verklagte. Das Amtsgericht Schöneberg gab der Klage der Vermieterin ohne Weiteres statt. Die Mieter gingen jedoch in Berufung, mit Erfolg: Das Landgericht hielt die Modernisierungsankündigung für unwirksam und hob daher das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage der Vermieterin ab. Nach Auffassung des Landgerichts handelte es sich schon nach dem Wortlaut der Modernisierungsankündigung um drei Maßnahmen, unabhängig davon ergäbe sich dies aber auch schon daraus, dass sowohl Maßnahmen im Außen- als auch im Innenbereich geplant gewesen seien und dass die Vermieterin eine der Maßnahmen bereits durchgeführt hatte. Der Mieter müsse anhand der Ankündigung prüfen können, welche der Maßnahmen er zu dulden habe und welche der Maßnahmen für ihn mit einer Härte verbunden sein könnte. Dies sei ihm jedoch nicht möglich, wenn nicht die jeweilige voraussichtliche Mieterhöhung für jede der einzelnen Maßnahmen mitgeteilt werde.

Anmerkung: Da die Modernisierungsankündigung im Januar 2012 erfolgte, war

hier – wie für alle vor dem 1. Mai 2013 bei Mieter/innen eingegangenen Modernisierungsankündigungen – noch § 554 Absatz 3 BGB alte Fassung anzuwenden. Dieser ist mit dem Wortlaut des mit der Mietrechtsreform am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen § 555 c Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 BGB leider nicht identisch (siehe unten). Da zudem seit der Mietrechtsreform eine soziale Härte wegen der zu erwartenden Mieterhöhung Mieter/innen nicht mehr berechtigt, die Duldung der Modernisierung zu verweigern, bleibt abzuwarten, ob diese Rechtsprechung auch auf die neue Gesetzeslage Anwendung findet. Es dürfte aber noch eine Vielzahl von Prozessen um vor dem 1. Mai 2013 zugegangene Modernisierungsankündigungen geben, für die das vorstehende Urteil auf jeden Fall relevant ist.

§ 554 Absatz 3 BGB alte Fassung: „hat der Vermieter dem Mieter (...) die zu erwartende Mieterhöhung (...) mitzuteilen.“

§ 555 c Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 BGB neue Fassung: „muss Angaben enthalten über (...) den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung.“

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 17.07.2013
AZ: 2 C 443/11

Erhöhung des Betriebskostenvorschusses wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Bei preisfreiem Wohnraum ist der Vermieter nicht berechtigt, wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel Betriebskostenvorschüsse zu erhöhen oder neu einzuführen.

Der Mieter bewohnt eine Wohnung, die 1990 mit öffentlichen Mitteln saniert worden war. Die Preisbindung für die Wohnung endete im Jahr 2005. Der Mieter zahlt eine Bruttomiete, in der alle Betriebskosten enthalten sind. Mit einem rechtskräftigen Urteil aus dem Jahr 2010 stellte das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg fest, dass die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam ist. Der Vermieter begehrte wegen der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vom Mieter die Zustimmung zu einer „Erhöhung des Betriebskostenvorschusses (...) um monatlich 50,17 Euro ab dem 1. November 2011“. Die Kosten der Schönheitsreparaturen, die nun der Vermieter zu tragen habe, seien nicht Bestandteil der ursprünglichen Mietkalkulation. Er habe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auch keine höhere Miete verlangen können, da die ver-

Im preisfreien Wohnraum sind Vermieter nicht berechtigt, einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln zu verlangen.

wendete Schönheitsreparaturklausel erst später durch die Rechtsprechung für unwirksam erklärt wurde. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die entsprechende Klage des Vermieters ab. Die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete könne nur nach § 558 BGB verlangt werden. Auch ein Anspruch des Vermieters auf eine Anpassung des Vertrags wegen eines „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ käme hier nicht in Betracht. Eine solche ist möglich, wenn einer Partei ein Festhalten am Vertrag aufgrund geänderter Umstände nicht zumutbar ist. Eine solche Anpassung findet jedoch dann nicht statt, wenn derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Das Risiko (der geänderten Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln) trage hier aber der Vermieter als Verwender des Mietvertragsformulars.

Anmerkung: Wie aus vorherigen Veröffentlichungen bekannt sein dürfte, hat der Bundesgerichtshof zahlreiche Schönheitsreparaturklauseln in verwendeten Mietvertragsformularen für unwirksam erklärt. Viele Vermieter versuchten dar-

aufhin, gegenüber den Mieter/innen mit derartigen Verträgen den durch die BGH-Rechtsprechung entstandenen finanziellen Nachteil durch eine entsprechende Mieterhöhung auszugleichen. Der Bundesgerichtshof hat auch hierüber bereits entschieden und zwar nach Rechtslage unterschiedlich für preisfreien und preisgebundenen Wohnraum. Im preisfreien Wohnraum können Vermieter keinen Zuschlag zur ortsüblichen Miete wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verlangen. Im preisgebundenen Wohnraum kann der Vermieter dagegen laut Gesetz die Kostenmiete verlangen. Hat er diese bisher ohne die (ebenfalls gesetzlich festgelegten) Kosten für Schönheitsreparaturen kalkuliert, weil er die Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen abwälzen wollte, kann er die Berechnung der Kostenmiete ändern, wenn sich die verwendete Schönheitsreparaturklausel als unwirksam herausstellt. Das bedeutet aber auch, dass der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen tragen muss.

AG Mitte, Urteil vom 11.12.2013
AZ: 11 C 215/13

Wohnwertmindernde Merkmale des Berliner Mietspiegels 2013 nach der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Hat ein Mieter in Küche und Bad die nötigen Anschlüsse für Waschmaschine und Geschirrspüler selbst auf eigene Kosten geschaffen, liegen zwei wohnwertmindernde Merkmale vor. Das Fehlen eines Kabelanschlusses oder einer Antennenanlage ist auch dann wohnwertmindernd, wenn der Mieter sich zuvor geweigert hat, die Installation eines Kabelanschlusses zu dulden. Befindet sich eine Wohnung im Seitenflügel eines engen Hinterhofs mit jeweils nur wenigen Metern Abstand zu den Nachbargebäuden, liegt auch dann eine „verdichtete Bebauung“ vor, wenn der Wohnkomplex nach einer Schmalseite hin offen ist.

Die Vermieterin verklagte den Mieter auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete um knapp 30 Euro monatlich ab dem 1. April 2013. Der Mieter meinte, dass bereits die alte Miete für seine Wohnung die ortsübliche Miete nach dem anzuwendenden Berliner Mietspiegel 2013 überschreiten würde, da zahlreiche wohnwertmindernde Merkmale vorlägen. Das Amtsgericht Mitte gab dem Mieter Recht und wies die Klage der Vermieterin ab. Wohnwertmindernd sei in der Merkmalgruppe 2

(Küche) zu werten, dass die Vermieterin keinen Anschluss für einen Geschirrspüler zur Verfügung gestellt habe. Es nütze ihr nichts, dass ein Geschirrspüler in der Küche stellbar sei und der Mieter dort einen Anschluss tatsächlich selbst schaffen konnte, da es insoweit nur auf die vermierterseits zur Verfügung gestellten Merkmale ankomme. Das Gleiche gelte für den im Bad vom Mieter selbst geschaffenen Waschmaschinenanschluss. Dementsprechend läge auch in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) ein wohnwertminderndes Merkmal vor. Ein weiteres wohnwertminderndes Merkmal in dieser Gruppe nahm das Gericht außerdem an, weil die Wohnung nicht an eine Gemeinschaftsantenne oder das Kabelnetz angeschlossen ist. Zwar behauptete die Vermieterin, den Beklagten vergeblich zur Duldung des Anschlusses an das Kabelnetz aufgefordert zu haben, aber das spielte nach Auffassung des Amtsgerichts keine Rolle, da es nur auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung ankomme. Die Vermieterin hätte den Mieter gegebenenfalls auf Duldung einer solchen Modernisierung verklagen müssen.

Schließlich berücksichtigte das Gericht in der Merkmalgruppe 4 (Gebäude) das wohnwertmindernde Merkmal „Lage im Seitenflügel oder Seitenflügel bei verdichteter Bebauung“. Die Wohnung des Mieters befindet sich im Seitenflügel. Der Abstand des Seitenflügels zum Nebenhause beträgt nur wenige Meter. Es handelt sich, wie das Amtsgericht feststellte, um eine „typische Berliner Hinterhofbebauung“. Zwar existiert das hintere Quergebäude nicht mehr, sodass der Hof nach dieser Schmalseite hin offen ist. Allerdings befindet sich dort ein dichter Bestand an hohen Bäumen, sodass der „Eindruck der Geschlossenheit und der sehr engen Bebauung“ dennoch gegeben sei.



Ein vom Mieter auf eigene Kosten selbst hergestellter Geschirrspüler- oder Waschmaschinenanschluss ist nicht vermierterseits gestellt und daher als wohnwertmindernd zu berücksichtigen.

Foto: nmp

AG Charlottenburg
Urteil vom 31.10.2013
AZ: 239 C 1005/13

Einstweilige Verfügung gegen die Aufstellung eines Baugerüsts bei nicht ordnungsgemäß angekündigter Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau des Dachgeschosses handelt es sich um eine Modernisierung, die drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen ist. Solange eine solche Maßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt wurde, müssen Mieter diese nicht dulden und können deren Durchführung im Wege einer einstweiligen Verfügung verhindern.

Eine Vermieterin kündigte ihrer 92 Jahre alten pflegebedürftigen Mieterin mit Schreiben vom 30. Juli 2013 eine Modernisierung durch den Neu- und Ausbau des Dachgeschosses an, wofür eine Einrüstung der Straßen- und der Hoffassade erforderlich sei. Eine Mieterhöhung habe die Maßnahme nicht zur Folge. Bereits mit Schreiben vom 7. August 2013 verweigerte die Mieterin die Duldung und begründete dies mit einer bestehenden Härte. Sie kann die Treppe nur mithilfe einer Treppenraupe für den Rollstuhl überwinden. Befinden sich Schmutz, Abdeckfolien oder ähnliche baubedingte Hindernisse auf den Stufen oder Treppenabsätzen, wäre die Treppenraupe nicht mehr funktionsfähig. Dennoch teilte ihr die Vermieterin mit Schreiben vom 16. Oktober 2013 mit, dass am 23. Oktober 2013 die Baugerüste an Straßen- und Hofseite aufgestellt würden. Am 21. Oktober 2013 beantragte die Mieterin daher beim Amtsgericht Charlottenburg, der Vermieterin die Aufstellung der Baugerüste im Wege der einstweiligen Verfügung zu untersagen. Da das Gerüst zur Hofseite am 30. Oktober 2013 bereits aufgebaut war, beantragte sie in der mündlichen Verhandlung am 31. Oktober 2013 nur noch die Untersagung der Aufstellung des Gerüsts an der Straßenfassade. Das Amtsgericht gab dem Antrag der Mieterin statt und untersagte der Vermieterin die Aufstellung eines Baugerüsts zur Straße unter Androhung eines Ordnungsgelds von bis zu 250.000 Euro beziehungsweise Ordnungshaft. Auch wenn der beabsichtigte Ausbau eines Dachgeschosses zur Schaffung neuen Wohnraums keine Mieterhöhung für die Mieterin zur Folge habe, handele es sich dabei doch um eine Modernisierungsmaßnahme, welche mindestens drei Monate vor Baubeginn anzukündigen sei. Da die Vermieterin diese Frist nicht eingehalten hatte, sei ihre An-



Foto: nmp

Eine Mieterin wehrte sich erfolgreich gegen eine nicht fristgerecht angekündigte Modernisierungsmaßnahme und die damit verbundene Aufstellung eines Gerüsts. Modernisierungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn angekündigt werden.

kündigung unwirksam. Dementsprechend habe sie kein Recht zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahme. Der gegen den Willen der Mieterin angekündigte beziehungsweise begonnene Gerüstaufbau stelle daher einen Fall „verbotener Eigenmacht“ dar, der auf Antrag der Mieterin zu untersagen war.

**AG Neukölln, Urteil vom 27.11.2013
AZ: 9 C 1011/13**

Einstweilige Verfügung gegen die Verlegung von Heizungsrohren durch einen mitvermieteten Kellerraum

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Andreas Günstler

Verlegt ein Vermieter trotz Widerspruchs des Mieters durch dessen Keller eigenmächtig Heizungsrohre, kann der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung die Entfernung der Rohre verlangen. Ist laut Mietvertrag ein nicht näher bestimmter Kellerraum mitvermietet und weist der Vermieter dem Mieter nach Vertragsabschluss einen konkreten Kellerraum zu, kann der Vermieter dem Mieter später nicht einseitig einen anderen Kellerraum zuordnen.

Laut Mietvertrag gehörte zur gemieteten Wohnung auch ein Kellerraum. Nach Abschluss des Mietvertrags wurde dem Mieter vom Vermieter der Keller „Nummer 17“ zugewiesen, welchen er auch nutzte. Später kündigte der Vermieter dem Mieter eine Modernisierung an, nämlich den Ersatz der vorhandenen Elektrospeicheröfen durch den Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Anschluss an das Fernwärmenetz. Der Mieter, nach dessen Auffassung die Ankündigung formell unwirksam war, widersprach der Maßnahme. Er kam der Aufforderung des Vermieters, seinen Kellerraum zum Zweck der Rohrverlegung zu räumen, nicht nach. Dennoch begann der Vermieter mit der Verlegung der Rohrverteilung, ließ ohne gesonderte Vorankündigung die Seitenwände des Kellers öffnen und durch die entstandenen Löcher die bereits zuvor gedämmten Rohre in 1,68 m Höhe quer durch den Keller des Mieters führen. Trotz anschließender Aufforderung des Mieters, die Rohre wieder zu entfernen, schloss er sodann die Wohnung einer 82-jährigen Mieterin an das neue Heizungssystem an. Auf Antrag des Mieters gab das Amtsgericht Neukölln dem Vermieter im Wege der einstweiligen Verfügung auf, die durch den Keller des Mieters geführten Rohre innerhalb von zehn Tagen wieder zu entfernen und die an den Seitenwänden des Kellers befindlichen Löcher wieder zu verschließen. Es beurteilte das

Vorgehen des Vermieters als verbotene Eigenmacht, durch welche der Mieter in seinem Besitz gestört sei. Die Veränderung des vermieteten Kellers gegen den Willen des Mieters sei dem Vermieter gesetzlich nicht gestattet gewesen. Weder läge eine „Notmaßnahme“ vor, noch ein Urteil, welches den Mieter zur Duldung einer solchen Maßnahme verpflichte. Auch der Einwand des Vermieters, dass anderen Mietern, hier der betagten Nachbarin des Mieters, durch die Entfernung der Rohre die Heizmöglichkeit genommen würde, führte zu keiner anderen Entscheidung. Das Amtsgericht stellte klar, dass der Vermieter selbst aufgrund der unbefugten Verlegung der Rohre für derartige Konsequenzen gerade zu stehen habe. Auch dass er dem Mieter im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen einen alternativen Kellerraum „zugeordnet“ habe, nützte ihm nichts. Dazu sei er nämlich ohne entsprechende Vereinbarung mit dem Mieter nicht berechtigt: Auch wenn im Mietvertrag kein konkreter Kellerraum genannt sei, habe der Mieter durch die Zuordnung eines bestimmten Kellerraums einen Anspruch auf Nutzung genau dieses Raums. Eine einseitige Änderung des Mietgegenstands durch Zuordnung eines anderen Kellers sei nicht möglich.

**AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 05.12.2013
AZ: 11 C 348/13**

Zurückbehaltung einer Betriebskosten- nachzahlung bei verweigerter Belegeinsicht

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Fordert eine Vermieterin die Mieter in der Betriebskostenabrechnung auf, Anträge auf Belegeinsicht ausschließlich schriftlich an sie zu richten, und bitten die Mieter dementsprechend schriftlich um einen Termin, steht ihnen bezüglich einer Nachforderung der Vermieterin ein Zurückbehaltungsrecht zu, solange ihnen ein solcher Termin nicht benannt und keine Belegeinsicht ermöglicht wurde.

Die Betriebskostenabrechnung für 2011 vom 3. Dezember 2012 endete mit einer Nachforderung der Vermieterin. Im Anschreiben zur Abrechnung forderte sie die Mieter auf, Einwände gegen die Abrechnung sowie Anträge auf Einsicht in die Rechnungsbelege ausschließlich schriftlich an sie zu richten. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2012 baten die Mieter um Mitteilung eines Termins zur Einsichtnahme in die Rechnungsbelege. Das

Schreiben blieb jedoch unbeantwortet und die Mieter leisteten daher die geforderte Nachzahlung nicht. Die Klage der Vermieterin auf Zahlung des in der Abrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrags hatte keinen Erfolg. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg vertrat zwar die Auffassung, dass es nicht in jedem Fall ausreiche, wenn Mieter lediglich um einen Termin zur Belegeinsicht bäten und auf das Schweigen des Vermieters untätig blieben. In diesem Fall hätte die Vermieterin den Mietern allerdings auf deren Schreiben vom 15. Dezember 2012 Ort und Zeit für die Möglichkeit der Einsichtnahme mitteilen müssen, da sie selbst explizit einen solchen schriftlichen Antrag verlangt hätte. Bis zur Mitteilung eines solchen Termins und einer darauf tatsächlich erfolgten Prüfung der Belege könnten die Mieter daher die Zahlung der Nachforderung verweigern.

Anmerkung:

Es reicht nicht in jedem Fall aus, schriftlich um einen Termin zur Belegeinsicht zu bitten und dann einfach abzuwarten. Wenn der Vermieter in seiner Abrechnung bereits Bürozeiten für die Belegeinsicht nennt oder sich diese dem Briefkopf entnehmen lassen, sollten Sie (gegebenenfalls zusätzlich) versuchen, telefonisch einen Termin zu vereinbaren. Lassen Sie Ihre Betriebs- oder Heizkostenabrechnung in einer unserer Beratungsstellen oder in der speziellen Betriebskostenberatung (siehe Seite 31) prüfen. Zahlreiche Informationen zu Betriebskosten inklusive einer Möglichkeit zur rechnerischen Überprüfung erhalten Sie auch auf unserer Website unter www.bmgev.de/betriebskosten.html.



TELEFONBERATUNG

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

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VOR-ORT-BÜROS

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

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

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

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎
☐ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
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

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen 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 - 21002584.

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☺ M5, 27 ☺ 256

Köpenick

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

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadir
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ 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 bulunmaktadir
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☺ und ☺ Neukölln ☺ Karl-Marx-Straße
☺ M41, 171
- **Mittwoch** 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltafel benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 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
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osorder 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
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
☺ M4, M13, M12 ☺ 255

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.