



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 376 September 2015



EUROPA IN DER WOHNUNGSKRISE

Wohnungspolitik als europäische Aufgabe

INHALT

TITEL

- 4 Sparpolitik und Wohnungskrise**
Das schwierige Verhältnis der EU zum sozialen Wohnungsbau
Philipp Möller
- 5 „Die Finanzkrise entstand durch den Mangel an erschwinglichem Wohnraum.“**
EU-Parlament fordert in einem Bericht staatlichen Wohnungsbau
Interview mit Karima Delli
- 8 Mehr Europa, aber anders**
Konzepte für eine andere Sozialpolitik statt neoliberaler Strukturen
Klaus Busch
- 10 Zwischen Stolz und Scham**
Wie viel „freien“ Wettbewerb verträgt der soziale Wohnungsbau?
Michaela Kauer
- 12 „Der Staat braucht ein breites Kontingent an Wohnungen, um auf soziale Notwendigkeiten reagieren zu können.“**
In Spanien greifen Basisbewegungen erfolgreich ein
Interview mit Carlos Macías und Eduard Baches

REZENSION

- 14 Wer rettet wen?**
Film und Buch über die Krise als Geschäftsmodell
Philipp Mattern

BERLIN

- 15 Wenig Wohnraum mit Sozialbindung**
Planung für Wohnungsbau in der Lehrter Straße vorgestellt
Rainer Balcerowiak
- 16 Keine Luxuslofts mehr in alten Fabriken**
BVV in Friedrichshain-Kreuzberg will Milieuschutz ausweiten
Gaby Gottwald
- 17 Sozial(un)verträgliche Modernisierung**
Mieter/innen trotz Milieuschutz von Verdrängung bedroht
Rainer Balcerowiak
- 18 Langwieriger Prozess**
Teilprivatisierung der Wasserbetriebe ist nicht abgeschlossen
Benedict Ugarte Chacón
- 19 Schlechtes Beispiel BER**
Studie zu Großprojekten in Deutschland
Benedict Ugarte Chacón
- 20 Diskriminierung auf einem angespannten Wohnungsmarkt**
Mieter/innen mit Migrationshintergrund häufig betroffen
Moritz Merten
- 22 Mangelhafter Diskriminierungsschutz**
Studie beweist rassistische Benachteiligungen
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Besitzstörungen, verbotener Eigenmacht und was zu tun ist, wenn der Vermieter einfach mit Baumaßnahmen beginnt
Rechtsanwältin Ulrike Badewitz
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

als „Anschlag auf den sozialen Wohnbau“ durch die EU bezeichnete 2013 der Wiener Bürgermeister Michael Häupl Forderungen, den geförderten Wohnungsbau nur noch für Einkommensschwache zugänglich zu machen. Dagegen verfasste er eine Erklärung, die von 30 seiner Amtskollegen verschiedener europäischer Städte unterschrieben wurde. In der Resolution heißt es: „Eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung von Chancen und Talenten ist eine sichere und preisangemessene Wohnversorgung. Qualitätsvolles und leistbares Wohnen für alle Menschen zu garantieren, ist Aufgabe sozialer Politik. Dies gilt für die Kommunen, die Regionen und die Mitgliedstaaten.“ Und weiter: „Geförderter Wohnbau muss daher für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin zugänglich sein. Eine Einengung auf ausschließlich einkommensschwache Gruppen wird abgelehnt, da sie zu sozialer Segregation führen würde. Uns ist auch die Bedeutung der Wohnungswirtschaft, insbesondere der sozialen Wohnungspolitik, für die Realwirtschaft bewusst. Gerade in Zeiten der Krise kann diese ein wichtiger Konjunkturmotor sein.“

In Wien leben ca. 60% der Bevölkerung in Gemeindewohnungen oder geförderten Wohnungen. Diese weltweit vorbildliche Situation bildet nicht nur die Grundlage für bezahlbare Mieten, sondern auch einen wirksamen Schutz gegen private mietpreistreibende Immobilienspekulation. In Berlin scheint man sich für das Gegenteil entschieden zu haben. Die Politik dieser Stadt bietet nicht den Bewohner/innen Schutz vor unbezahlbaren Mieten, sondern den Spekulanten die Gewissheit profitabler Verwertung von Wohnraum.

Von einem sozialen Wohnungsbau hatte sich die rot-rote Koalition bereits komplett verabschiedet und ihre Nachfolger verwalten deren Erbe mit angemessener Untätigkeit.

Zu den Unterzeichnern der Wiener Resolution gehörte allerdings auch der damalige Bürgermeister von Berlin Klaus Wowereit.

Es ist nicht bekannt geworden, dass er darin einen Widerspruch zu der von seinem Senat betriebenen Politik der Verkäufe öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften gesehen hat.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGEN

Film und Diskussion „Wer rettet wen?“

Donnerstag, 24. September 2015, 19 Uhr
Haus der Jugend (Café), Reinickendorfer Straße 55, Wedding
U9 Nauener Platz ☎ 247, 327

Donnerstag, 1. Oktober 2015, 19 Uhr
Beratungsstelle Sonnenallee 101, Neukölln
U7 Rathaus Neukölln ☎ M 41, 104, 167

Rezension und weitere Informationen siehe Seite 14.

Sparpolitik und Wohnungskrise

Das schwierige Verhältnis der EU zum sozialen Wohnungsbau

Von Philipp Möller

In fast allen Mitgliedstaaten der europäischen Union herrscht akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dies zeigt eine kürzlich veröffentlichte Studie von Cecodhas Housing Europe, dem Dachverband aller wohnwirtschaftlichen Verbände in der EU. Ein sozialer und kommunaler Wohnungsbau könnte der europaweiten Wohnungsknappheit entgegenwirken.

Wohnungspolitik einschließlich des sozialen Wohnungsbaus unterliegt in der EU dem Subsidiaritätsprinzip und ist somit eine nationalstaatliche Angelegenheit. In der Vergangenheit wurden jedoch über die EU-Gesetzgebung zur Beihilfevergabe universell ausgerichtete soziale Wohnungsbaumodelle liberalisiert. So forderte beispielsweise im Jahr 2005 die EU-Kommission von der niederländischen Regierung, das System des sozialen Wohnungsbaus an die Beihilfen-Gesetzgebung der EU anzupassen. Diese Gesetzgebung sieht vor, dass staatliche Beihilfen im sozialen Wohnungsbau nur erlaubt sind, wenn – ganz im Sinne eines liberalen Sozialstaatsverständnisses – allein benachteiligte Gruppen Zugang zu geförderten Wohnraum erhalten. In der Folge senkte die niederländische Regierung im Jahr 2009 die Einkommensgrenzen von 38.000 Euro auf 33.000 Euro. Eine Beschwerde von 130 niederländischen Wohnungsbauunternehmen gegen diese Maßnahme wurde im Mai dieses Jahres vom europäischen Gerichtshof zurückgewiesen. Dieser Fall zeigt exemplarisch, welche Gefahr für die Reste des sozialen Wohnungsbaus in Europa von einer neoliberal ausgerichteten EU ausgehen kann. Michaela Kauer, die Chefin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur EU, plädiert daher in ihrem Beitrag (Seite 10) für die Bewahrung des Subsidiaritätsprinzips

im Bereich des Wohnens. Mieterfreundliche Wohnungsbaumodelle, wie der Wiener Gemeindebau, müssten vor dem Zugriff der EU-Kommission geschützt werden. Dem pflichtet Barbara Steenbergen, die Leiterin des Brüsseler Büros der *International Union of Tenants (IUT)*, bei: „Die Kommission hat in der Vergangenheit bewiesen, dass sie einem neoliberalen Dogma folgt und nicht im Sinne der Mieter/innen agiert.“ Die IUT vertritt als Lobbyverband die Interessen der Mieter/innen auf EU-Ebene und hatte gemeinsam mit den niederländischen sozialen Wohnungsbauunternehmen vor dem europäischen Gerichtshof geklagt. „Als Resultat aus der Niederlage vor Gericht kann jetzt nur noch der politische Weg gegangen werden“, so Steenbergen.

Perspektive für andere EU-Politik

Eine politische Perspektive würde den Bruch mit dem neoliberalen Dogma in der EU und den Aufbau einer europäischen Sozialunion, wie sie Prof. Klaus Busch in seinem Beitrag (Seite 8) vorstellt, bedeuten. In einer europäischen Sozialunion müsste der soziale Wohnungsbau nicht mehr vor dem Einfluss der EU geschützt werden, sondern könnte zu einem europaweiten Programm werden. Der Vorstoß der grünen Abgeordneten Karima Delli im EU Parlament bietet hierzu ein Modell (Seite 5). Delli schlägt ein europäisches Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus vor. Der Antrag sieht darüber hinaus vor, den Passus in der EU-Beihilfenverordnung zu streichen, der Beihilfen nur für soziale Wohnungsbaumodelle erlaubt, die sich an benachteiligte Gruppen richten. Dellis Programm wurde im EU-Parlament gegen die Stimmen der Liberalen und Konservativen mit großer Mehrheit angenommen – geschehen ist seit der Annahme jedoch nicht viel. „Die EU-Kommission hat bei den Beihilferegelungen die alleinige Entscheidungskompetenz, das EU Parlament ist machtlos“, beschreibt Steenbergen das Dilemma. Es gäbe die Möglichkeit, sich dem Problem über den europäischen Rat – bestehend aus den Regierungschefs der einzelnen Mitgliedsländer – anzunehmen. „Dies ist aber nicht zu erwarten, da soziale Wohnungsbaupolitik nicht auf der Agenda der meisten Mitgliedsländer steht“, so Steenbergen.

Dabei ist die Wohnungskrise europaweit sehr ernst. Die EU-Sparpolitik hat in den letzten Jahren zu sozialen Verwüstungen in den europäischen Krisenstaaten geführt, auch im Bereich des Wohnens. Laut der Studie von *Cecodhas Housing Europe* sind heute deutlich mehr Menschen in der EU obdachlos als vor Beginn der nun seit sechs Jahren herrschenden Austeritätspolitik. Immer mehr Menschen können die Kosten für Wohnraum nicht mehr bezahlen, sind von Zwangsräumungen bedroht oder müssen auf geringerer Wohnfläche zusammenrücken. Ein Bruch mit der desaströsen neoliberalen Politik in der europäischen Union und die Förderung eines europaweiten kommunalen und sozialen Wohnungsbaus sind angesichts der Verheerungen in der Krise dringend notwendig. ●



In praktisch allen Ländern der Europäischen Union steigen die Mieten, während die Löhne stagnieren oder sinken.

Foto: Peter Homann



„Die Finanzkrise entstand durch den Mangel an erschwinglichem Wohnraum.“

Europaparlament fordert in einem Bericht staatlich finanzierten Wohnungsbau

Interview mit Karima Delli

Vor zwei Jahren wurde im europäischen Parlament nach heftiger Debatte über einen Bericht abgestimmt, der sich mit dem sozialen Wohnungsbau beschäftigte. Hintergrund waren die bereits damals deutlich fortgeschrittene Verarmung vieler Menschen in Europa im Zuge der Austeritätspolitik und die sich aufdrängende Erkenntnis, dass der private Wohnungsmarkt unfähig ist, ein ausreichendes und sozial verträgliches Angebot bereitzustellen. Mit der Forderung nach einem staatlich finanzierten Wohnungsbau setzte das Europaparlament zugleich ein deutliches Zeichen für eine zukünftige soziale Union im Gegensatz zu ihrer gegenwärtig extrem liberalen und marktorientierten Ausprägung. Zu dem Bericht hat das MieterEcho die Verfasserin, Karima Delli, französische Europaabgeordnete der Grünen, interviewt.

MieterEcho: Frau Delli, Sie hatten die Verantwortung für einen Bericht, der sich mit dem zunehmenden Wohnungsmangel in der EU befasst und für sozialen Wohnungsbau ausspricht. Wie kam es zu dem Bericht und in welchem politischen Umfeld entstand er?

Karima Delli: Dieser Bericht wurde erstellt, weil die Finanzkrise, die wir seit 2008 erleben, vor allem auf den Wohnraumssektor zurückzuführen ist. Die Subprime-Krise wurzelt im Mangel an erschwinglichem Wohnraum und in der Erleichterung der Kreditaufnahme zur Eigentumsbildung. Das Ergebnis

ist: Sobald sich Schulden ansammeln, bricht das ganze Wirtschaftssystem zusammen. Wir wollten zeigen, dass die Wohnungsverorgung nicht das Problem ist, sondern vielmehr Teil der Lösung sein kann. Um der Krise zu begegnen, müssen wir den sozialen Wohnungsbau entwickeln. Das ist eine dringende Aufgabe.

Wie ist die Lage in den verschiedenen EU-Ländern?

Die Situation ist katastrophal. Der generelle Trend geht in Richtung Deregulierung und Verkauf von Sozialwohnungen, die somit für die meisten EU-Staaten kein Thema mehr sind. Leider beobachten wir seit einigen Jahren, dass eher die Qualität des bereits vorhandenen Wohnungsbestands, die gesundheitliche Zuträglichkeit oder die Energieeffizienz Priorität haben. Selbstverständlich sind das alles auch grundlegend wichtige Themen. Gleichzeitig aber führte dies zu einem Notstand der Wohnraumversorgung und zum Ende der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum, vor allem in Deutschland und Schweden. Die Ergebnisse der Residualisierung der Sozialpolitik sind beängstigend, da wir eine sich weiter öffnende Schere aufgrund der wachsenden Prekarisierung der Bevölkerung und der Preiserhöhungen der Wohnkosten beobachten. Die einzige von den EU-Mitgliedstaaten ins Auge gefasste Antwort ist, den Zugang zu Krediten durch geringere Zinsen zu erleichtern. Das ist genau das, was uns im Jahr 2008 hat an die Wand fahren lassen. Man schaue sich nur an, was in Polen passiert. Es wurden 40% der Darlehen in Schweizer Franken aufgenommen. Durch den ex-

„Wir sehen eine sich weiter öffnende Schere aufgrund der wachsenden Prekarisierung der Bevölkerung und der Preiserhöhungen der Wohnkosten. Die einzige Antwort der EU-Mitgliedstaaten ist, den Zugang zu Krediten durch geringere Zinsen zu erleichtern. Das ist genau das, was uns im Jahr 2008 hat an die Wand fahren lassen.“

plosiven Kursanstieg des Franken nach der Loslösung vom Euro wuchsen die Schulden der polnischen Bürger/innen um 20 bis 25%.

Im Bericht wird von einer zunehmenden Unfähigkeit der EU gesprochen, dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen zu begegnen, und es werden die Auswirkungen von Austeritätsmaßnahmen beklagt. Könnten Sie dazu einige Beispiele nennen?

Ich habe bereits in der vorherigen Antwort auf die Auswirkungen der Sparpolitik verwiesen. Doch das ist nicht alles. Die Strenge einiger europäischer Fiskalregeln, die nicht zuletzt auf den Druck von Bundeskanzlerin Angela Merkel zurückgehen, lähmt in einigen EU-Staaten vollständig den Bau von erschwinglichem Wohnraum. Beispiele sind Schweden oder die Niederlande. Dort werden wegen des Risikos der Zurückweisung durch die Europäische Kommission keine weiteren Projekte initiiert, da die Wettbewerbsregeln aufgrund staatlicher Beihilfen nicht



Foto: Wikipedia

Karima Delli ist eine französische Politikerin der Grünen (*Les Verts*) und seit 2009 Mitglied des Europäischen Parlaments. Sie ist Mitglied im Ausschuss für Verkehr und Fremdenverkehr und in der Delegation für die Beziehungen zu Indien sowie Vize-Präsidentin der fraktionsübergreifenden *Urban Intergroup* im europäischen Parlament. Als Stellvertreterin ist sie in den Ausschüssen für Beschäftigung und soziale Angelegenheiten sowie für die Rechte der Frau und die Gleichstellung der Geschlechter tätig. Über ihr Engagement im EU-Parlament hinaus war sie beim *Collectif Jeudi Noir* (Schwarzer Donnerstag), einem Aktionsbündnis gegen hohe Mieten, aktiv.

Livret A

Das französische Sparbuch Livret A wurde 1818 von König Ludwig XVIII ins Leben gerufen, um die finanziellen Folgen der napoleonischen Kriege zu begleichen. Heute dient es dem Staat als Anlagevermögen für öffentliche Investitionen. Die Einlagen werden hauptsächlich für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus, aber auch für energetische Sanierung, Infrastrukturmaßnahmen und Kredite für kleine und mittlere Unternehmen genutzt. Bis 2009 war der Vertrieb des Livret A allein der Postbank, den Sparkassen und den Genossenschaftsbanken vorbehalten, auf Druck der EU-Kommission wurde der Verkauf jedoch liberalisiert. Das Livret A kann seitdem bei allen Banken erworben werden. 60% der Anlagen fließen an die staatliche *Caisse des dépôts et consignations* (eine Bank mit ähnlichen Aufgaben wie die KfW in Deutschland), welche das Geld verwaltet. Vor der Liberalisierung flossen bis zu 100% an die Caisse de dépôts, welche die zinsgünstigen Kredite an die Bauträger der öffentlichen Hand vergibt, um die Kosten für den sozialen Wohnungsbau niedrig zu halten. Etwa 63 Millionen Livrets A sind in Frankreich derzeit im Umlauf, die Höchstanzahlsumme beträgt 22.950 Euro. Die steuerfreien Zinsen liegen momentan bei 1%, im Dezember 2012 wies das Livret A einen Gesamtbetrag von etwa 250 Milliarden Euro auf.

eingehalten würden. Diese Länder ziehen daher vor, den Ball flach zu halten und abzuwarten. Dies zeigt, wie sehr wir uns neu erfinden müssen, aber auch, wie stark es uns an theoretischen Modellen mangelt.

Die Bildung eines Fonds, aus dem eine Untersuchung über die aus unzureichender Wohnungsversorgung entstehenden Kosten und Folgen finanziert werden soll, ist ein Vorschlag des Berichts. Außerdem sollen die Mitgliedstaaten Analysen über die sozialen Auswirkungen erstellen. Liegen darüber bereits Ergebnisse vor?

Es gibt keine Ergebnisse, aus einem einfachen Grund: Dieser Fonds hat leider nie das Licht der Welt erblickt.

Der Bericht fordert darüber hinaus die Mitgliedstaaten der EU zu dringendem Handeln auf, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnen zu ermöglichen. Handelt es sich dabei nur um einen Appell oder sind konkrete politische Maßnahmen zu erwarten?

Wir stehen hier vor einem Problem der europäischen Kompetenzen. Wohnen fällt aufgrund des Subsidiaritätsprinzips in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliedstaaten, was bedeutet, dass die EU außen vor bleibt. Das ist sehr schade, da hier die Möglichkeiten europäischer Politik nicht genutzt werden, der es ein Leichtes wäre, nützlich zu sein und eine direkte Auswirkung auf die Wohnraumversorgung und somit das Leben der Menschen zu haben. Dies sieht man beispielsweise am derzeit diskutierten Investitionsplan des Präsidenten der Europäischen Kommission Jean-Claude Juncker. Die Weigerung, dem Investitionsplan eine soziale Ausrichtung zu geben, ist katastrophal. Juncker wird nicht wie US-Präsident Franklin D. Roosevelt in die Geschichte eingehen, der den USA mit seinem New Deal auf die Beine geholfen hatte.

sozialer Wohnungsbau statt Entmietung & Verdrängen Die Stadt gehört uns allen

Foto: Peter Homann

Dennoch sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die Charta der Grundrechte zu respektieren, die den Status eines Vertrags hat. Artikel 34 beschreibt das Recht eines jeden auf Wohnraumversorgung. Im Gegensatz dazu sehen wir in ganz Europa Angriffe

„Wohnen fällt aufgrund des Subsidiaritätsprinzips in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliedstaaten, was bedeutet, dass die EU außen vor bleibt. Das ist sehr schade, da hier die Möglichkeiten europäischer Politik nicht genutzt werden.“

auf die individuellen Wohnhilfen. In Großbritannien werden vielen Haushalten die Wohnbeihilfen durch die sogenannte *Bedroom-Tax* gekürzt (MieterEcho Nr. 364/ Dezember 2013). Als Folge explodiert die Höhe der Verschuldungen und wir finden uns wieder in einer Sparpolitik, die letztlich sozial und wirtschaftlich kostenintensiver ist. Das ist absurd.

Wir beobachten heute eine Jagd auf den Wohlfahrtsstaat, insbesondere durch die Empfehlungen der Europäischen Kommission an die Mitgliedstaaten während der alljährlich koordinierten Strukturanpassungen, dem sogenannten Europäischen Semester. Doch zeitgleich werden auch gesellschaftspolitische Empfehlungen ausgesprochen. So werden die baltischen Staaten aufgefordert, ihren Wohnungsbestand zu verbessern, Großbritannien soll die Spekulationsblase reduzieren, und Frankreich und Ungarn sind gebeten, sich um die Roma-Minderheiten zu kümmern. Wie widersprüchlich.

Im Bericht wird auch von einem europäischen Rahmenwerk für den sozialen Wohnungsbau gesprochen. Was ist darunter zu verstehen? Da es in den europäischen Ländern keine einheitliche Definition von sozialen Wohnungsbau gibt: Wie kann solch ein Rahmenwerk aussehen, sodass es den verschiedenen Traditionen sozialen Wohnungsbaus in den Mitgliedstaaten gerecht wird?

Stellen wir uns zum Beispiel ein europäisches Sparbuch nach dem Vorbild des französischen Livret A vor: Dies würde die Europäische Union nicht einen Cent kosten, doch es wäre ein unglaublich nützliches Werkzeug. Bei dem Livret A geht es schlicht darum, die Ersparnisse zu bündeln, um langfristige und

stabile Darlehen bei geringen Kosten auszugeben, sodass für die Haushalte die Mietkosten reduziert oder ein einfacherer Zugang zur Eigentumsbildung gewährt wird. Dies alles bei gleichzeitiger Verhinderung einer neuen Spekulationsblase und dem Respektieren der Grundrechte der Europäer/innen wie beispielsweise ihr Recht auf Wohnraum. Es gibt auch jetzt schon weitere europäische Fonds, die dazu verwendet werden könnten. Aber es müssten einige Akteure endlich beginnen, aktiv zu werden.

Könnte der soziale Wohnungsbau zu einer sozialpolitischen Aufgabe für die EU werden? Welcher Voraussetzungen bedürfte es in diesem Fall, damit dieser Bereich der schützenswerten Daseinsvorsorge nicht durch die liberalen Wettbewerbsregelungen dem Markt überantwortet wird?

Hier gibt es ein Problem der Entscheidungskompetenzen. Wenn man sieht, welche Rolle der Wohnungssektor in der Krise von 2008 gespielt hat, wie dieser Sektor die gesamte Weltwirtschaft destabilisiert hat, stellt sich die Frage, warum nicht sofort mit sozialem Wohnungsbau begonnen wird. Die politischen Entscheidungsmöglichkeiten sind leider zu oft von der Art der Konstruktion der EU beschränkt. Welche daher leider vergisst, dass sie an Grundprinzipien gebunden ist, die sie zu schützen vorgibt. Um die Daseinsvorsorge zu verteidigen, müsste man sich über Grenzen verständigen, die keine europäische Politik überschreiten darf. Leider werden mit TTIP in der Wirtschaftspolitik oder den Aussagen des Ministerpräsidenten von Ungarn Viktor Orbán über die Todesstrafe gewisse Prinzipien, die als grundlegend erachtet wurden, in der Debatte wieder infrage gestellt.

Wir sollten nicht zulassen, dass die europäischen Entscheidungen durch autoritäre Führer oder von der Technokratie bestimmt werden. Wir brauchen eine umfassende Debatte und die Beteiligung aller Gesellschaftsmitglieder, um die Daseinsvorsorge zu schützen. Ich wage zu hoffen, dass noch Zeit ist, dies mit allen gemeinsam zu erreichen. Juncker sagte, dass seine Kommission die der letzten Chance sei. Er hat nicht notwendigerweise Unrecht. Für den sozialen Wohnungsbau wie auch für das europäische Projekt als Ganzes wäre es besser, wenn er seine Chance ergreift, bevor es zu spät ist.

Vielen Dank für das Gespräch.

*Das Interview führten Grischa Dallmer und Matthias Coers.
Übersetzung aus dem Französischen: Grischa Dallmer.*

Mehr Europa, aber anders

Konzepte für eine andere Sozialpolitik statt neoliberaler Strukturen

Von Klaus Busch

Obwohl seit der Debatte über den europäischen Binnenmarkt Mitte der 1980er Jahre und erst recht seit der Diskussion über die Wirtschafts- und Währungsunion (WWU) Anfang der 1990er Jahre immer wieder gefordert wird, den Integrationsprozess durch eine soziale Dimension zu vertiefen, verfügt die EU bis heute weder in der wohlfahrtsstaatlichen Politik noch in der Lohnpolitik über eigenständige Kompetenzen. In der Beschäftigungspolitik kann die EU zwar Ziele formulieren und Programme vereinbaren, da es aber keine gemeinsame Haushaltspolitik der EU gibt, ist die europäische Beschäftigungspolitik nur eine abhängige Größe und letztlich ein Schönwetterprogramm.

Um die Sozialpolitik der EU ist es nicht nur schlecht bestellt, weil auf der europäischen Ebene trotz der permanenten Beschwörung eines „Europäischen Sozialmodells“ keine ausreichenden Kompetenzen vorhanden sind. Schlimmer ist, dass in der EU seit der Einführung der Wirtschafts- und Währungsunion Mitte der 1990er Jahre Mechanismen wirken, die den Interessen der Arbeitnehmer/innen sogar zuwider laufen. Darüber hinaus wird seit der Finanzkrise von 2008/2009 in der EU eine Wirtschaftspolitik praktiziert, welche die Arbeitslosigkeit in vielen Teilen der EU auf neue Höchststände getrieben hat.

System der Wettbewerbsstaaten

Mit der Einführung der WWU im Maastrichter Vertrag von 1993 schuf die EU ein System von Wettbewerbsstaaten. Es gibt zwar eine gemeinsame Währung, aber viele Politikfelder blieben in der Kompetenz der Nationalstaaten wie die Lohn- und die Steuerpolitik sowie die wohlfahrtsstaatlichen Politiken. Weil in diesen Bereichen keine Koordinierung auf europäischer Ebene stattfindet, können die Nationalstaaten versuchen, sich durch Lohn-, Sozial- und Steuerdumping Wettbewerbsvorteile zu verschaffen.



Foto: privat

Prof. Dr. Klaus Busch ist Professor für Europäische Studien an der Universität Osnabrück und europapolitischer Berater des Ver.di-Vorsitzenden Frank Bsirske.



Deutschland war in der EU jahrelang Zentrum einer Lohndumpingpolitik.
Foto: Rudolf Simon/Wikipedia

Seit der Einführung des Euro im Jahr 1999 ist es in der Lohnpolitik nur in sehr wenigen Mitgliedstaaten gelungen, die Real-löhne parallel zum Produktivitätswachstum zu steigern. Fast überall hat es stattdessen eine Umverteilung zugunsten der Kapitaleigentümer gegeben. Am stärksten war bis vor Kurzem Deutschland von diesem relativen Abbauprozess der Löhne betroffen. Deutschland war in der Eurozone das Zentrum einer Politik des Lohndumpings, die in hohem Maß zu den großen Ungleichgewichten in den Leistungsbilanzen der Mitgliedstaaten beigetragen hat.

Abbau der Wohlfahrtsstaaten

Darüber hinaus ist in den letzten 20 Jahren in vielen EU-Staaten der Wohlfahrtsstaat Abbauprozessen unterworfen. Der Abbau wird mit ähnlichen Problemlagen begründet: demographischer Wandel, Haushaltsdefizit, Arbeitslosigkeit und das System der Wettbewerbsstaaten. Durch neoliberale Reformen der sozialen Sicherungssysteme sind die Rentenleistungen, die Gesundheitsleistungen und die Arbeitslosenunterstützungen zurückgefahren oder deren Finanzierung zulasten der Arbeitnehmer/innen umgeschichtet worden. In den Rentensystemen wurden kapitalgedeckte Elemente eingeführt und die relativen Rentenniveaus reduziert. In den Arbeitslosenversicherungen wurden die Leistungen (Höhe und Dauer) abgebaut und Aktivierungselemente etabliert. Die Reformen im Gesundheitssektor sind komplexerer Natur, aber auch hier sind unter anderem die Leistungskataloge reduziert und



Demonstration der spanischen Gewerkschaft CNT in Madrid. Der Abbau der Reallöhne in Ländern wie Spanien, Irland und Griechenland hat zu einer Schwächung der Gewerkschaften geführt. Ein negativer Einfluss auf die Tarifpolitik auch in Deutschland ist nicht auszuschließen. Foto: mayo/Wikipedia

private Finanzierungselemente wie Selbst- und Zuzahlungen stark erhöht worden.

Austerität und soziale Rückschritte

Während die USA auf die Krise 2008/2009 mit einer wirtschaftspolitischen Expansionspolitik antworteten, wurde in der EU eine harte Sparpolitik eingeführt. Die USA erzielten sehr bald wieder hohe Wachstumsraten, während sich die Eurozone 2012 und 2013 in einer Rezession befand. Seit 2010 ist die Arbeitslosenrate in den USA gesunken, und zwar von 10 auf 6% im Jahr 2014. In der Eurozone stieg die Rate im gleichen Zeitraum von 10 auf 12%. Doch die europäische Austeritätspolitik hat nicht nur die Arbeitslosigkeit, vor allem die Jugendarbeitslosigkeit, stark ansteigen lassen, sie hat darüber hinaus vor allem in Südeuropa zu erheblichen Einbrüchen bei den Sozialleistungen geführt und die Tarifvertragssysteme neoliberal umgebaut. Der Tarifdeckungsgrad, also der Grad der Erfassung der Beschäftigten in Tarifverträgen, ist in den Ländern, welche die härteste Sparpolitik durchführten (Portugal, Spanien, Griechenland, Irland) drastisch gesunken. Darüber hinaus wurden in diesen Ländern die Real-löhne abgebaut. Es ist davon auszugehen, dass diese Schwächung der Gewerkschaften in vielen Teilen Europas in absehbarer Zeit auch die Tarifpolitik in Deutschland, die in den letzten drei Jahren wieder Erfolge verzeichnen konnte, negativ beeinflussen wird.

Sozialpolitik

Der Begriff Sozialpolitik umfasst in diesem Beitrag nicht nur Politiken, die sich auf die sozialen Sicherungssysteme (Renten, Gesundheit, Familien, Arbeitslosigkeit) beziehen, sondern alle Politiken, welche die soziale Lage von Arbeitnehmer/innen betreffen. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Situation auf dem Arbeitsmarkt, der Lohn- und Einkommensentwicklung und der Absicherung durch die genannten wohlfahrtsstaatlichen Sicherungssysteme. Sozialpolitik im weiteren Sinne umfasst deshalb die Beschäftigungspolitik, die Lohnpolitik sowie die wohlfahrtsstaatliche Politik.

Alternative Konzepte

Die genannten sozialen Probleme der EU könnten nur durch eine weitere Vertiefung der Integration behoben werden. In der Lohnpolitik müssten die Gewerkschaften der verschiedenen Staaten ihre Aktivitäten mit dem Ziel koordinieren, die Reallöhne mit der Produktivität Schritt halten zu lassen. In der wohlfahrtsstaatlichen Politik müssten die Sozialausgaben an das ökonomische Entwicklungsniveau der Mitgliedstaaten gekoppelt werden. Auf EU-Ebene wäre zu regeln, dass der Zusammenhang von Pro-Kopf-Einkommen der Staaten und Sozialleistungsquoten aufrechterhalten wird. Durch diese Koordinierungsmaßnahmen im Bereich der Löhne und der Sozialleistungen wäre das System der Wettbewerbsstaaten mit seinen Dumpingdruck ausgehebelt. Im Bereich der Wirtschaftspolitik müsste die Haushaltspolitik analog zur Geldpolitik europäisiert werden. Die Haushaltskompetenz wäre auf der europäischen Ebene anzusiedeln. Ihre Ziele müssten es sein, für qualitatives Wachstum und einen ausreichenden Beschäftigungsgrad zu sorgen. Damit wäre die Vorherrschaft der Austerität in der europäischen Wirtschaftspolitik überwunden. Für einen solchen Politikwechsel unter dem Motto „mehr Europa, aber anders“ fehlen zurzeit die politischen Voraussetzungen. In Europa dominieren die konservativen und neoliberalen Kräfte, denen sich in vielen Ländern – wie in Deutschland – auch die Sozialdemokraten untergeordnet haben. Schlimmer noch: In Europa sind rechtspopulistische Strömungen und Re-Nationalisierungstendenzen auf dem Vormarsch. Die EU ist nicht einmal in der Lage, in der Flüchtlingspolitik gemeinsame Quoten verbindlich festzulegen. Ein Ausscheren Großbritanniens und Griechenlands aus der EU ist nicht mehr auszuschließen. Ungarn interessiert sich einen Teufel für die europäischen Grundwerte und fördert offen ausländerfeindliche Tendenzen. Diese Entwicklungen hat die EU dadurch gefördert, dass sie nach der Krise in der Wirtschafts- und Sozialpolitik auf Austerität und Wettbewerb gesetzt hat. Nicht gemeinsame solidarische Lösungen standen im Vordergrund des politischen Handels, sondern das Gegeneinander und das Ausgrenzen. Unter solchen politischen Vorzeichen steht es schlecht um die soziale Dimension der EU und um die Realisierungschancen der genannten alternativen Konzepte. ●

Zwischen Stolz und Scham

Wie viel „freien“ Wettbewerb verträgt der soziale Wohnungsbau in Europa?

Von Michaela Kauer

Wer in Wien aufwächst, tut dies mit 60%iger Wahrscheinlichkeit im kommunalen, sozialen oder geförderten Wohnungsbau. Das bedeutet, dass drei von fünf Wiener/innen, die Sie im Kaffeehaus oder in der „Bim“, so nennen wir liebevoll unsere Straßenbahnen, treffen, in einer öffentlich unterstützten Wohnung leben. In Wien ist man stolz auf den „Gemeindebau“, die großen kommunalen Wohneinheiten, deren prominentester der Karl-Marx-Hof im bürgerlichen Bezirk Döbling ist. Dem Gemeindebau sind Lieder, Gedichte, Malwettbewerbe, Fernsehfilme und sogar ein Wandertheater gewidmet.

In anderen Ländern ist das undenkbar. Da sind es Unbehagen, Angst und Scham, die das Leben im sozialen Wohnungsbau prägen. Oft rasch und lieblos in den 1960er und 1970er Jahren hochgezogen, an unattraktiven Standorten und schlecht erschlossen bieten sie keine Infrastruktur für einen angenehmen Alltag. Die Vorstädte von Paris sind zum Symbol für soziale Brennpunkte geworden. Die Adresse wird dort zum Knock-out-Kriterium für den sozialen oder Bildungsaufstieg. Wer da drin ist, will nur noch eines: raus.

Dazwischen liegen vielfältige Modelle des sozialen Wohnungsbaus, die meist lokal und regional gewachsen sind und mal mehr auf Objekt-, mal mehr auf Subjektförderung abzielen. In manchen Ländern wird das Wohnen steuerlich begünstigt, in anderen gibt es öffentlich gestützte Darlehen für den Mietwohnungs- oder Eigenheimbau. Einige Länder setzen stark auf Mieterschutz, andere auf die Eigenverantwortung der Wohnungsunternehmen. So kommen beispielsweise die gemeinnützigen Genossenschaften aus der christlichen Sozialtradition und aus der Arbeiterwohlfahrt.

Die kommunalen Wohnungsbauten der Zwischenkriegszeit etwa in Amsterdam, Berlin und Wien sind nicht nur soziale, sondern auch architektonische Meisterleistungen ihrer Zeit. Und sie waren finanztechnische Wunderwerke, wenn wir an die „Wohnbausteuer“ von Hugo Breitner in Wien denken. Nach dem Motto „nimm es den Reichen, gib es den Armen“ fand hier bis zum Beginn des Austrofaschismus eine enorme Umverteilung statt, die in die Errichtung von rund 60.000 Wohnungen floss, von der Wien bis heute profitiert – auch als Tourismusstadt.

Wohnungsbau für viele oder für wenige

Nach Ansicht der Wettbewerbshüter in der Europäischen Kommission in Brüssel ist nun jedoch das Modell, das ihren Vorstellungen eines „freien“ sozialen Wohnungsmarkts entspricht, eines, das den Zugang nur einigen wenigen, „sozial schwachen und benachteiligten Gruppen“ einräumt. Aber wie kurzsichtig dies gerade aus ökonomischer Sicht ist, zeigen die Zahlen aus Wien. Zugegeben, Wien ist der Hotspot des sozialen Wohnbaus, nicht nur in Europa, sondern weltweit, und dafür anerkannt und

beneidet. Allein durch die Sanierungsoffensive für die Wiener Gemeindebauten, bei der die Stadt 700 Millionen Euro bis 2016 einsetzt, werden 7.000 Arbeitsplätze gesichert. Nur für wenige zu bauen (oder zu sanieren) ist volkswirtschaftlich kurzsichtig. Ein starkes soziales, öffentlich gefördertes Wohnungswesen, quer durch alle Quartiere der Stadt, von der Innenstadt über die bürgerlichen Wienerwaldbezirke bis hin zu den ehemaligen Vorstädten im Donaufeld ist die – noch einmal sei es gesagt – ökonomische Voraussetzung für einen ausgewogenen Markt und für soziale Durchmischung. Diese Durchmischung bedeutet natürlich, dass sich einige Private kein Stück vom Kuchen abschneiden können, weder über hohe Mieten (die dann vom Staat über die Sozialausgaben bezuschusst werden) noch über die Aushöhlung des Mieterschutzes. Daher zogen seit dem Jahr 2000 institutionelle Immobilieninvestoren gegen die Wohnbauförderungssysteme von Schweden, den Niederlanden und Frankreich vor die EU-Wettbewerbsbehörde. Die Kläger zielen im Grunde alle auf eine Verknappung des institutionellen sozialen Wohnungsangebots ab, sei es durch eine Verringerung der Einkommensgrenzen wie in den Niederlanden, durch Neuordnung der Verhandlungsmodalitäten für die Miethöhen wie in Schweden oder durch eine Hinterfragung der Zugangskriterien wie in Frankreich.

Leider konnten sich die Kläger und die EU-Kommission als Wettbewerbsbehörde dabei auf eine Grundlage im EU-Beihilfenrecht, das sogenannte Almunia-Paket, beziehen. Gegen diese gingen 2013 die Bürgermeister/innen von 30 europäischen Großstädten, denen es dann mal langsam reichte, mit einer Resolution für den sozialen Wohnungsbau in Europa vor. Im Kern zielt diese vom Wiener Bürgermeister Michael Häupl gestartete Initiative darauf ab, eben jene Bestimmung zu ändern, die den sozialen Wohnungsbau nicht als universell versteht, sondern ausschließlich auf besonders benachteiligte Bevölke-



Foto: privat

Michaela Kauer ist Chefin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur EU, das auch als „Wien-Haus in Brüssel“ bekannt ist. Sie ist Mitglied der SPÖ und arbeitet zu den Themen Wohnungspolitik, Daseinsvorsorge, Umwelt- und Gleichstellungspolitik. Darüber hinaus ist sie als Dozentin für „European Public Management“ an den Fachhochschulen in Wien und Eisenstadt tätig. <http://michaelakauer.at>



Der Gemeindebau in Wien ist weltweit einzigartig. 60% der Wiener/innen leben in öffentlich geförderten, kommunalen Wohnungen. Foto: Matthias Coers

rungruppens einschränkt. Dies sei ein Eingriff in die lokale Autonomie und das Selbstbestimmungsrecht der Städte, so die Resolution.

Ökonomische Kurzsichtigkeit der Kommission

Wenn schon nicht wirksam, so doch unangenehm genug für die Kommission, die dann 2014 ein neues Arbeitspapier – diesmal aus der Generaldirektion Finanzen und Wirtschaft – herausgab. Das sehr technisch formulierte Dokument unter dem vordergründig harmlosen Titel „Regulierung des Mietwohnungsmarkts in der EU“ gab ein klares Ziel vor: Durch Aufweichung von Mieterschutz und Mietpreisbindungen sollen die Märkte für Mietwohnungen ihr „volles Potenzial entfesseln“.

Diese Studie greift inhaltlich viel zu kurz und trägt dem sehr heterogenen Bild der Wohnungswirtschaft in Europa keineswegs Rechnung. Anstatt einen integrierten Blick auf die Wohnraumversorgung in den einzelnen Mitgliedstaaten der EU zu werfen, wird lediglich das private Mietwohnungssegment analysiert. Das bedeutet eine Absage an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und ist damit konjunkturpolitisch vollkommen kontraproduktiv. Interessant ist, dass diese Position aus einer Ecke kommt, der doch eigentlich die Konjunkturbelebung ein Anliegen sein sollte.

In dem Arbeitspapier wird jegliche Regulierung des Mietwohnungsmarkts an den Pranger gestellt. So heißt es etwa: „Mietpreisregelungen scheinen eine destabilisierende Rolle im Wohnungsmarkt zu spielen, sie erhöhen die Volatilität bei Immobilienpreisen bei größeren Krisen.“ Die gelernte Wienerin kann hier nur noch staunen. Um Preisschwankungen auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern, regt die Kommission die „Weiterentwicklung des privaten Mietwohnungsmarkts“ an. Dazu sollen „effiziente, faire und rasche Verfahren“ dienen – nichts anderes als eine Aushebelung des Mieterschutzes. Und eine

weitere scharfe Erkenntnis lautet: Der soziale Wohnbau verzerrt in Wahrheit das Angebot ebenso wie Mietbeihilfen die Nachfrage verzerren. Nun ja. In Wien haben wir es gerne verzerrt, wenn es hilft, dass sich Menschen das Wohnen leisten können.

Gemeinwohl kein Primat europäischer Politik

Warum ist das Papier beunruhigend? Nun, zunächst, weil es aus der Generaldirektion für Finanzen und Wirtschaft kam. Das ist einer der mächtigsten Motoren für Liberalisierung und Wettbewerb in der Europäischen Kommission, der auch die Regeln gestaltet, wie wir sie im Mechanismus des sogenannten Europäischen Semesters mit den entsprechenden Länderempfehlungen kennen. Dann: Mit einer solchen Studie wird ein Regelungsbedarf konstruiert, was schon allein Anlass zur Sorge bietet. Und schließlich noch: Aus der Kommission tönt es bereits länger, dass ein Anteil von maximal 6% geförderten Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand ausreiche, um – da sind wir wieder bei der von den EU-Stadtoberhäuptern kritisierten Bestimmung aus dem Almunia-Paket – die wenigen „sozial schwachen und benachteiligten Gruppen“ – zu versorgen. So schließt sich der Kreis.

Europa hat einen Konstruktionsfehler. Trotz des im Vertrag von Lissabon endlich gestärkten Subsidiaritätsprinzips ist das Gemeinwohl, das auf lokaler und regionaler Ebene am besten organisiert (und definiert!) wird, nicht zum Primat europäischer Politik geworden. Anders gesagt: Die Armen sollen sich mal schön weiter schämen. Die Vielfalt, auch im sozialen und geförderten Wohnungsbau, muss sich immer wieder gegen die Agitatoren des Beihilfen- und Wettbewerbsrechts der EU stemmen. Deren Orientierung auf die kurzfristigen Profitancen einzelner Unternehmen verhindert den Blick darauf, dass von einem gesamtwirtschaftlichen Nutzen auch der gesamtgesellschaftliche Mehrwert Europas abhängt. ●

„Der Staat braucht ein breites Kontingent an Wohnungen, um auf soziale Notwendigkeiten reagieren zu können.“

In Spanien greifen Basisbewegungen erfolgreich in die Wohnungskrise ein

Interview mit Eduard Baches und Carlos Macías

Die globale Wirtschaftskrise führte in Spanien zu einem besonders verheerenden Mangel bei der Wohnraumversorgung (MieterEcho Nr. 361/ Juli 2013). Dagegen organisieren sich Basisbewegungen und neu entwickelte Institutionen. Bemerkenswerterweise wurden mit Manuela Carmena und Ada Colau Basisaktivistinnen zu den Bürgermeisterinnen der Metropolen Madrid und Barcelona gewählt. In Interviews berichten zwei Initiativenvertreter zu den aktuellen Entwicklungen. Carlos Macías, Sprecher der Plattform der Hypothekenbetroffenen (PAH) für die Region Katalonien, und Eduard Baches, über mehrere Jahre Sprecher der PAH in Lleida und 2015 Bürgermeisterkandidat.

MieterEcho: Wie hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren entwickelt?

Eduard Baches: In der Franco-Diktatur sollte sich Spanien von einem Land der Proletarier zu einem der Eigentümer entwickeln. Eigentümer sind einfacher zu kontrollieren. Und so wurde Spanien, in dem es lange eine Tradition des Mietens gab, zu einem Land des Wohneigentums. Nach der Einführung der Demokratie ging es wie in der Diktatur weiter, teilweise sogar schlimmer, denn das Wohneigentum wurde nicht nur gefördert, sondern Mieterrechte wurden beschnitten. Als der konservative José María Aznar 1996 an die Regierung in Spanien kam, änderte sich das Boden- und Gebäuderecht umfassend. Der gesamte Markt wurde liberalisiert und es entstand eine große Immobilienblase. In kurzer Zeit wurden Millionen Wohnungen gebaut. Viele Menschen kauften sich eine Wohnung. Als die Blase platzte, wurden viele Menschen arbeitslos und konnten die Kredite nicht zurückzahlen. Wenn sie nun ihre Wohnung durch Zwangsäumung verlieren und die Bank die Wohnung nicht als Gegenwert für die durch ihren Kauf entstandenen Schulden akzeptiert, droht diesen Menschen Verschuldung auf Lebenszeit.

Carlos Macías: Der Wohnungskauf wird im Gegensatz zum Mieten seit mehreren Generationen als sichere und bessere Form des Wohnens propagiert. Von den Regierungen und den Medien wurde immer wiederholt, dass, wenn es einem eines Tages schlecht gehe, die Wohnung ja verkauft werden könne.

Gibt es eine ausreichende Wohnraumversorgung?

EB: In Lleida gibt es 6.000 leere Wohnungen. Zugleich sind viele Wohnungen überbelegt. Ich kenne eine Wohnung, in der zwei Familien wohnen und die Familienmitglieder sogar im Flur schlafen.

CM: Spanien ist laut dem nationalen Institut für Statistik das Land mit den meisten leer stehenden Wohnungen in Europa. Die Schätzungen belaufen sich auf 3,5 Millionen Wohneinheiten. Zugleich ist es das Land mit den meisten Zwangsäumungen.

„Spanien ist das Land mit den meisten leer stehenden Wohnungen in Europa. Zugleich ist es das Land mit den meisten Zwangsäumungen.“

EB: Viele Menschen können Strom, Wasser und Heizung nicht mehr bezahlen, sodass immer mehr einen Winter ohne Heizung oder einen Sommer ohne Wasseranschluss verbringen müssen. Die Verwaltungen verhalten sich passiv. Bei den von bevölkerungsnahen Parteien gestellten Stadtregierungen wie denen von Ada Colau in Barcelona oder von Manuela Carmena in Madrid sind allerdings erste Verbesserungen festzustellen.

Welche Akteure gibt es am Wohnungsmarkt? Gibt es ein staatliches Wohnungsprogramm?

CM: Der öffentliche Wohnungsbau macht nur 1% der gesamten Wohnraumversorgung aus. Er existiert quasi nicht. Und das, was in der Immobilienblase an öffentlichem Wohnungsbau entstand, wurde in Eigentumswohnungen umgewandelt. Seit Jahrzehnten wird auf Wohneigentum gesetzt. Gerade das ist sinnlos, denn der Staat braucht ein breites Kontingent an Wohnungen, um auf soziale Notwendigkeiten reagieren zu können. Anstatt ein Kontingent an öffentlichen Wohnungen zu schaffen, geht die Praxis des Verscherbels ungebrochen weiter. Die *Bad Bank* Sareb ist eine Institution, die zur Restrukturierung der Vermögen der Finanzunternehmen geschaffen wurde. Sie übernimmt leere Wohnungen von den Banken, um diese dann billig an interna-

„Anstatt ein Kontingent an öffentlichen Wohnungen zu schaffen, geht das Verscherbeln ungebrochen weiter.“

tionale Fonds zu verkaufen. Wir kritisieren das. Nachdem die Banken mit öffentlichen Geldern gerettet wurden, werden sie nun zum Wohnungsankauf und zur Privatisierung genutzt. Eine skandalöse Praxis.

Welchen Spielraum haben die linken Bürgermeisterinnen Ada Colau und Manuela Carmena in Barcelona und Madrid, um die Probleme der Wohnungsversorgung anzugehen?

CM: Da die Wahlen erst vor Kurzem waren, ist praktisch noch nicht viel passiert, aber es gibt Ansätze. In Barcelona finden Versammlungen der Basisbewegungen mit der neuen Regierung statt. Die Stadtregierung kann Zwangsräumungen zwar nicht direkt stoppen, da sie nicht über die erforderlichen gesetzlichen Handlungsspielräume verfügt, doch sie engagiert sich nun bei der Suche nach Ersatzwohnungen und bietet leer stehende Wohnungen zu Sozialmieten an. Wir fordern zügigeres Handeln.

Erwarten Sie, dass die Stadtregierung das tun wird?

CM: Die PAH ist parteiunabhängig, auch gegenüber der Partei von Ada Colau. Wir werden dieselben Dinge wie bisher verlangen und auch weiter zusammenarbeiten, damit die Stadtregierung unsere Forderungen umsetzt. Wenn sie es nicht tut, werden wir Druck ausüben wie zuvor. Doch wir sind zuversichtlich, dass die Partei die Punkte ihres Wahlprogramms umsetzt.

Wie ist das Verhältnis der sozialen Bewegungen in Spanien zu den Entwicklungen in Griechenland?

EB: Als Tsipras die Regierung Griechenlands übernahm, wehten hier überall griechische Fahnen. Für die sozialen Bewegungen, für die gesamte Linke, war Syriza ein Spiegel, in dem sie sich selbst sehen und von denen sie lernen konnten. Vor allem die Aktiven von Podemos bezogen sich stark auf Tsipras. Nach dem Referendum und der Entscheidung Tsipras', die Bedingungen der Gläubiger zu akzeptieren, verschwanden die griechischen Fahnen von heute auf morgen. Die Situation einzuschätzen fällt nicht leicht. Sicher ist, dass der Druck auf die Länder des Südens immens und die Schuldenlast extrem ist.

Welche Ansätze von unten gibt es zur Wohnungskrise?

EB: Die wichtigsten Aktivitäten sind die der Plattformen der Hypothekenbetroffenen PAH. Immer mehr Menschen besetzen außerdem Wohnungen. Ende Juli kam eine Studie heraus, dass in Katalonien jeden Tag zwei Wohnungen besetzt werden. Dies sind nicht nur symbolische Aktionen, es geht dabei oft um Fragen des Überlebens.

CM: Die Aktivitäten unserer Plattform sind: Anprangern des Hypotheken-Betrugs und der ungerechten Gesetzeslage, Verhindern von Zwangsräumungen, Aktionen in Bankgebäuden,



Aktivist/innen der PAH feiern am 23. Juli 2015 die Verabschiedung des von ihnen initiierten Gesetzes durch das katalanische Parlament.

Quelle: Webseite der ILP habitatge

um Schuldenerlässe zu erringen, Besetzung von Gebäuden sowie Gesetzesinitiativen von unten. Die wichtigste Errungenschaft der Plattformen ist, dass wir die öffentliche Wahrnehmung verändert haben. Jetzt ist allen bewusst, dass Zwangsräumungen nicht selbstverschuldet sind, sondern dass es eine objektiv ungerechte und unsoziale Situation ist, die verändert werden muss.

In Katalonien wurde eine Gesetzesinitiative von unten gestartet. Nach sehr viel Arbeit der Initiativen wurde am 23. Juli 2015 das Gesetz im katalanischen Parlament verabschiedet. Es beinhaltet, dass gegen Banken Sanktionen von bis zu einer halben Million Euro pro Wohnung erlassen werden, wenn sie diese leer stehen lassen. Es kann nun auch ein außergerichtlicher Schuldenerlass erwirkt werden. Auch bei Mietwohnungen sollen Zwangsräumungen eingeschränkt werden, denn neuerdings finden die meisten Zwangsräumungen nicht mehr bei kreditfinanzierten Eigentumswohnungen, sondern im Mietsektor statt. Große Eigentümer werden verpflichtet, nicht mehr zu räumen und die Menschen für drei Jahre zu einer Sozialmiete in ihrer Wohnung leben zu lassen. Bei kleineren Eigentümern mit bis zu zehn Wohnungen wird die Verwaltung verpflichtet, die Mieter/innen bei der Mietzahlung zu unterstützen oder eine andere günstige Wohnung zur Verfügung zu stellen. Zudem ist es nun möglich, von Banken leer gelassene Wohnungen temporär zu enteignen. Würdevoll zu wohnen, heißt nicht nur, dass die Menschen ein Dach über dem Kopf, sondern auch, dass sie garantierten Zugang zu Wasser, Gas und Strom haben. Mit diesem Gesetz soll das nun endlich geschehen.

Für Katalonien werden die Folgen direkt spürbar sein. Ab Anfang September soll es keine Zwangsräumungen, keine Einschränkungen bei Strom, Gas und Wasser sowie keine Hypothek-Schulden auf Lebenszeit mehr geben. Das Ziel ist nun landesweiter Druck, um auch in den anderen Regionalparlamenten ähnliche Gesetze zu erzwingen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führten Grischa Dallmer und Matthias Coers.
Übersetzung aus dem Spanischen: Grischa Dallmer.

Wer rettet wen?

Film und Buch über die Krise als Geschäftsmodell

Von Philipp Mattern

Es ist beachtlich: Dieser Film zeigt, was eigentlich jeder aufgeklärte Mensch weiß – und beeindruckt trotzdem. Dass in der Finanzkrise seit 2008 Banken gerettet wurden und nicht Menschen, ist beileibe kein Geheimnis. Dass es sich bei dieser Rettung jedoch weniger um einen Sachzwang als vielmehr um ein cleveres Geschäftsmodell handelt, kann der Film durch scharfsinnige Analyse und zugleich verständliche Darstellung zeigen. Seine Stärke liegt darin, komplexe Zusammenhänge einfach und anschaulich zu erklären und somit die weniger bekannten Hintergründe des neoliberalen Krisenmanagements ins Licht zu rücken.

Das Team um die Filmemacher/innen Herdolor Lorenz und Leslie Franke, die bereits mit ihren Dokumentationen „*Water makes Money*“ und „*Bahn untern Hammer*“ große Aufmerksamkeit erlangten, produzierte den im Februar 2015 erschienenen Film mit Spenden hunderter Unterstützer/innen, Organisationen wie Einzelpersonen. Gelingen ist ihnen ein äußerst professioneller Dokumentarfilm, der trotz seiner Spielfilmlänge durchgehend spannend bleibt. Zudem stellt sich ein mitunter skurriler Unterhaltungswert ein, etwa wenn der Ex-Banker Satyajit Das frei von der Leber weg über das globale Finanzkasino plaudert. Auch Mario Draghi, der EZB-Präsident und frühere Vizepräsident der Bank Goldman Sachs, wird deutlich: „Das europäi-

sche Sozialmodell ist Vergangenheit. Die Rettung des Euro wird viel Geld kosten. Das bedeutet, vom europäischen Sozialmodell Abschied zu nehmen.“ In anderen Szenen berichten Aktivist/innen sozialer Bewegungen über ihren zähen Kampf zur Verteidigung sozialer Rechte. Aufgeboten wird eine äußerst interessante Mischung aus Interviewpartner/innen, denn Politiker und Experten kommen ebenso zu Wort wie Betroffene der Sparpolitik. Und auch die Frage nach Alternativen zur Bankenrettung und zum Sozialabbau wird nicht ausgespart.

Ergänzt wird der Film durch ein rund 170 Seiten starkes Buch, das im Mai 2015 im VSA-Verlag erschien und auch im Paket mit der DVD bestellbar ist. Das Buch liefert vertiefende Analysen zum Thema in Form von Interviews, Länderbeispielen und einer historischen Einordnung des neoliberalen Projekts. Es ist nicht nur als Ergänzung zum Film, sondern auch als eigenständige Überblicksdarstellung zu empfehlen.

Die Retter sind in Wirklichkeit die Täter, so lautet ein Fazit dieses Werks. Während Banken mit fahrlässigen Finanzgeschäften enorme Gewinne gemacht haben und nun herumheulen, spielen sich diejenigen Parteien und Politiker, die die Misere erst ermöglicht haben, als fromme Retter auf. Sie retten jedoch nicht aus Not oder Verlegenheit, sondern aus Interesse und Überzeugung. Die Bankenrettung ist für sie die Fortführung des Finanzkapitalismus mit anderen – staatlichen – Mitteln. Die Krise wird zum Geschäftsmodell auf Kosten von



Herdolor Lorenz/Leslie Franke: Wer rettet Wen? Die Krise als Geschäftsmodell auf Kosten von Demokratie und sozialer Sicherheit.

Film: 103 Minuten, Kern Filmproduktion, Deutschland 2015

Buch: 176 Seiten, VSA Verlag, Hamburg 2015
www.whos-saving-whom.org

Termine Filmvorführungen siehe Seite 3.

Demokratie und sozialer Sicherheit, wie es im Untertitel des Films passend heißt. „Nie zuvor seit dem Zweiten Weltkrieg gab es solch eine gewaltige Umverteilung von unten nach oben“, resümieren die Herausgeber/innen das Ergebnis dieser Politik im Buch. Schnell wird klar, dass diese Umverteilung nicht nur an sich eine Frechheit ist, sondern selbst zur Quelle neuer Probleme wird. Während die öffentlichen Haushalte sparen müssen, wird das private Vermögen immer größer. Dieser enorme Reichtum, so müsste man hinzufügen, sucht nach Anlagemöglichkeiten, und er findet sie etwa im sogenannten Betongold. Wer genau hinschaut, kann selbst die im Film dargestellten Tendenzen mit den Entwicklungen des Berliner Immobilienmarkts in Zusammenhang bringen. Nicht nur deshalb wäre eine Fortsetzung dieses Film- und Buchprojekts wünschenswert. Und leider wird die Notwendigkeit für eine Fortsetzung kaum ausbleiben.



Quelle: whos-saving-whom.org

Wenig Wohnraum mit Sozialbindung

Planung für Wohnungsbau in der Lehrter Straße vorgestellt



Foto: Matthias Coers

Von Rainer Balcerowiak

Die Planungsphase des Neubauprojekts der Groth-Gruppe in der Lehrter Straße in Moabit nähert sich dem Ende. Mitte August wurde der Bebauungsplan ausgelegt, mit dem Baubeginn wird für das erste Quartal 2016 und mit der Fertigstellung drei Jahre später gerechnet.

Bei einer Informationsveranstaltung des Bezirksamts Mitte am 14. Juli, an der auch Vertreter der Groth-Gruppe teilnahmen, wurden die Pläne vorgestellt. Auf insgesamt 37.275 qm Grundstücksfläche sollen 158 geförderte und 344 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 295 Studentenapartments, 255 Eigentumswohnungen und ein Stadtplatz nebst Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs und „verträglichem Gewerbe“ entstehen. Für das Wohnumfeld wird ein „Freiraumkonzept mit großzügigen und hochwertigen Grün- und Erschließungsflächen“ angekündigt. Zu den Verpflichtungen der Gruppe gehören ferner der Bau einer Kindertagesstätte im gegenüber liegenden Fritz-Schloss-Park mit 80 Plätzen sowie die Finanzierung von 82 zusätzlichen Grundschulplätzen in Moabit.

Ohne die Studentenapartments, die nicht als Wohnungsbau in eigentlichen Sinne gelten, beträgt der Anteil geförderter Wohnungen lediglich knapp 21%. Diese sollen nach ihrer Fertigstellung von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft – voraus-

sichtlich der Degewo – übernommen und zu Durchschnittsmieten von 6,50 Euro/qm nettokalt an Mieter/innen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die frei finanzierten Mietwohnungen werden laut Groth-Gruppe ab 9 Euro/qm nettokalt angeboten. Die endgültige Preisgestaltung obliege jedoch dem Investor, denn auch diese Wohnungen sollen nach ihrer Fertigstellung komplett verkauft werden, möglicherweise an die börsennotierte „Deutsche Wohnen“-Gruppe. Auch für die Studentenapartments wird ein Investor gesucht.

Betroffenenrat enttäuscht

Für den Betroffenenrat Lehrter Straße, der die gesamte Planung für das Areal seit 2009 intensiv begleitet hat, ist der Entwurf eine herbe Enttäuschung. Bis zuletzt hatte man bei der für die Wohnungsbauförderung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf einen deutlich höheren Anteil geförderter Wohnungen insistiert. Nicht einmal die im April 2015 vom Senat beschlossene Mindestquote von 25% Wohnungen mit Sozialbindung werde erreicht, hieß es in einem Brief an die Senatsverwaltung. Der enorme Verdrängungsdruck im begehrten Stadtteil Moabit und der hohe Anteil an Geringverdienenden und Transferleistungsbeziehenden im Bezirk würden zudem einen deutlich höheren Anteil von Wohnungen im unteren Preissegment erfordern.

In der Behörde zuckt man allerdings nur bedauernd mit den Schultern. Zum einen

würden Quoten von 50% geförderten Wohnraums, wie sie der Betroffenenrat Lehrter Straße fordert, bei derartigen Projekten „in der Regel nicht vereinbart“, hieß es in einem Antwortschreiben Anfang Juli. Im Übrigen sei „das Verfahren zum Projekt in der Lehrter Straße mittlerweile so weit fortgeschritten, dass sich der Investor bei neuerlichen Forderungen gegenüber dem Land Berlin auf den Vertrauensschutz berufen könnte“. Man sei aufgrund „des rasanten Bevölkerungszuwachses auch darauf angewiesen, dass die Neubauvorhaben in unserer Stadt zügig realisiert werden“. Bei der Groth-Gruppe verweist man auf Nachfrage darauf, dass man sich bereits im Frühstadium der Planung freiwillig zu einem Anteil von mindestens 20% Sozialwohnungen verpflichtet habe, was deutlich über den seinerzeit geltenden Richtwerten des Senats von 10 bis 15% gelegen hätte. Eine höhere Quote sei nun bereits deswegen nicht realisierbar, weil die entsprechenden Töpfe des Senats bislang auf die Förderung von 1.000 Wohnungen pro Jahr limitiert seien – für ganz Berlin. Man kann es also drehen und wenden wie man will: Es obliegt in erster Linie der politischen Entscheidung des Senats, wie viele Wohnungen im unteren Preissegment gebaut werden. Und man darf gespannt sein, ob Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) seinen blumigen Ankündigungen, deutlich höhere Förderquoten auf den Weg zu bringen, auch wirklich Taten folgen lässt. ●

Dem Bau von Luxuslofts in alten Fabriken soll der Riegel vorgeschoben werden

Bezirksparlament in Friedrichshain-Kreuzberg beschloss Verschärfung des Milieuschutzes

Von Gaby Gottwald

Ein ausgebautes Loft in einer ehemaligen Fabrik oder einem Gewerbehof ist ein begehrtes Sahnehäubchen auf dem Immobilienmarkt. Die Ware kostet, weil sie exklusiv und knapp ist. Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum lohnt sich für Investoren. Der Kaufpreis für ausgebaute Fabriketagen nahe der Spree oder dem Landwehrkanal in Kreuzberg treibt in Richtung 6.000 Euro/qm, der Mietpreis für solche Objekte beginnt häufig erst bei 16 Euro/qm nettokalt.

Es ist nahezu paradox, dass der Ausbau von Luxuslofts in ehemaligen Gewerberäumen gerade in Milieuschutzgebieten zum Verkaufsschlager von Immobilieninvestoren geworden ist. Der Grund: Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum unterliegt nicht den baulichen Auflagen des Milieuschutzes. Dies bestätigte die Antwort auf eine Anfrage des Abgeordneten der Partei Die Linke Lothar Jösting-Schüssler in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg im Herbst letzten Jahres. Dieser Unfug soll nun im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein Ende haben. Die Linke brachte einen Antrag in die BVV ein. Sie fordert, dass auch der Umbau von Gewerbeflächen in Wohnungen den allgemeinen Auflagen des Milieuschutzes unterliegen soll. In der Begründung heißt es, dass der Milieuschutz dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen diene, damit „Bewohner/innen nicht durch Luxussanierungen und Luxusmodernisierungen und die damit einhergehenden Mieterhöhungen aus ihrem Wohngebiet verdrängt werden“ und nicht „nur ‚Besserverdienende‘ in der Lage sind, dort eine Wohnung zu mieten“. Dieses Anliegen werde „jedoch ad absurdum geführt, wenn der Umbau ehemaliger

Gewerbeflächen, wie zum Beispiel alte Fabrikgebäude, zu Lofts und Luxuswohnungen auflagenfrei erteilt wird. (...) Die Angebote richten sich in der Regel nicht an die Wohnbevölkerung im Bezirk. Sie schrauben das Mietniveau in die Höhe und dienen nicht zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Der Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnraum sei daher den allgemeinen baurechtlichen Auflagen der Erhaltungsordnung zu unterwerfen. Ende Juni beschloss die BVV fast einhellig den Antrag. Nur die CDU stimmte dagegen.

Preistreiber für zukünftige Mietspiegel

Der Milieuschutz, das heißt die soziale Erhaltungsverordnung nach dem Baugesetzbuch § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, ist eines der wenigen Instrumente, das die Bezirke eigenständig nutzen können, um der Mietsteigerung eine kleine Fessel anzulegen. Über baurechtliche Auflagen zur Einhaltung des ortsüblichen Standards werden Luxusmodernisierungen unterbunden. So soll die soziale Struktur der Wohnbevölkerung gewahrt und Verdrängung gemindert werden.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum von dieser Verordnung auszunehmen, ist wohl auch dem Gedanken geschuldet, dass die Schaffung von Wohnraum ein hohes Gut ist. Dies ist dann der Fall, wenn der neue Wohnraum allgemein zugänglich, sprich bezahlbar, ist. Wird dieser zusätzliche Wohnraum jedoch ausschließlich für eine finanzkräftige Elite geschaffen, kehrt sich die Argumentation ins Gegenteil, denn die Preise für die privilegierten Behausungen wirken sich auf die Allgemeinheit aus. Die hohen Mietpreise in den neu gebauten Lofts, die nur einer exklusiven Gruppe von Mieter/innen zur Verfügung stehen, werden sich in den Mietspiegeln der Zukunft abbilden und zu höheren Werten in den entsprechenden Mietspiegelfeldern führen.

Der Run von Immobilienfirmen auf alte Gewerbehöfe, die durch Umwandlungen in luxuriöse Wohnungen überaus renditeträchtig sind, hat auch zu einem Verlust von Gewerbeflächen in Wohnvierteln geführt. Dieser Entmischung möchte die SPD begegnen, was unter anderem ihre Zustimmung zum Antrag der Linken erklärt.

Nun ist die Bezirksverwaltung am Zug. Die Änderung der Kriterien für den Milieuschutz muss Baustadtrat Frank Panhoff (B90/ Grüne) vollziehen. Zukünftig können dann auch weiterhin in Milieuschutzgebieten Gewerbeflächen zu Wohnraum umgebaut werden, aber nur unter den einschlägigen Auflagen. Damit entfällt der besondere Anreiz auf Extrarendite, den Investoren bisher durch den Luxusausbau alter Gewerbehöfe hatten. Es wäre zu wünschen, dass auch andere Bezirke diesem Beispiel folgen. ●



Ein zu teurem Wohnraum umgebauter Gewerbehof wie in der Glogauer Straße 7 würde nach dem Willen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg zukünftig nur noch unter Milieuschutzauflagen genehmigt.

Foto: Matthias Coers

Sozial(un)verträgliche Modernisierung

Mieter/innen der Zeughofstraße 20 trotz Milieuschutz von Verdrängung bedroht

Von Rainer Balcerowiak

Abgeklemmte Gasleitungen, ein teilweise abgedecktes Dach, eine Plane vor den Fenstern, eine riesige Baugrube im Hof: Die Mieter/innen in der Zeughofstraße 20 brauchen derzeit starke Nerven. Doch sie wollen ihren Kampf gegen die Modernisierung fortsetzen. Zwar zeigt der Vermieter, ein Münchener Rechtsanwalt, nach wie vor keine Bereitschaft, von seinen Plänen Abstand zu nehmen, doch die Bewohner/innen wollen alle juristischen Möglichkeiten ausschöpfen, um ihre Verdrängung aus dem begehrten Kreuzberger Kiez rund um den Lausitzer Platz zu verhindern.

In den vergangenen Jahren wurde das Gründerzeithaus mehrmals verkauft. Der jetzige Eigentümer versprach den Mieter/innen anfangs in persönlichen Gesprächen eine „sozialverträgliche Modernisierung“, die sich auf neue Fenster und eine Zentralheizung konzentrieren sollte. Doch davon kann keine Rede mehr sein. Die vom Eigentümer beauftragte Hausverwaltung „Berlin Residential“ versucht mit allen Mitteln, die angestammten Mieter/innen zu vertreiben. Diese erhielten im Dezember 2014 Modernisierungsankündigungen, die für viele eine Verdreifachung der Miete auf rund 12 Euro/qm nettokalt bedeuten würde. Unter anderem soll ein Aufzug angebaut werden, auch Grundrissänderungen sind geplant. Fast alle Mietparteien verweigerten die Zustimmung. Derzeit sind vier Klagen auf Duldung der Modernisierung anhängig.

Die Hausverwaltung fährt derweil die harte Linie. Während des Umbaus der Gewerberäume im Hinterhof, wo teure Lofts entstehen sollen, wurden auch Gasleitungen im Vorderhaus gekappt. Mehrere Mieter/innen können seitdem weder heizen noch kochen und haben kein warmes Wasser. Es sollen neue Steigleitungen verlegt und Elektroherde installiert werden, was keinerlei Verbesserung der Wohnqualität bedeutet. Nur durch einstweilige Verfügungen (Seite 24) wurden keine weiteren Mieter/innen von der Gas-



Milieuschutz sieht anders aus: Die Modernisierung in der Zeughofstraße soll für viele Mieter/innen zur Verdreifachung der Miete führen. Foto: Rainer Balcerowiak

versorgung abgeschnitten. Und nur durch die herbeigerufene Polizei wurde verhindert, dass trotz eines gerichtlichen Verbots Teile des Dachs abgerissen werden.

„Hausbesitzer immer dreister“

Beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sieht man kaum Handlungsmöglichkeiten, obwohl sich das Haus in einem Milieuschutzgebiet befindet. In der letzten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vor der Sommerpause wurde lediglich zugesichert, den Vorwürfen nachzugehen und Verstöße gegen die Milieuschutzsatzung zu ahnden. Es erweise sich immer wieder, dass Milieuschutz in seiner jetzigen Form „ein stumpfes Schwert ist“, so der Bezirksverordnete Julian Schwarze (B90/Grüne) gegenüber dem MieterEcho. Bundesrecht und Rechtsprechung würden den Begriff der „Herstellung des allgemein üblichen Standards“ bei Modernisierungen sehr vermietetfreundlich auslegen. Zudem fehle dem Bezirk Personal, um Verstößen gegen Milieuschutzsatzungen in der gebotenen Schnelligkeit nachgehen zu können, und die Hausbesitzer „werden nicht nur in der Zeughofstraße immer dreister“.

Ein im Juli geplantes Treffen mit den Mieter/innen sagte der Vermieter kurzfristig ab. In Telefonaten habe er „Entgegenkommen“ bei der Miete nach der Modernisierung signalisiert, berichtet ein Mieter. Möglich sei demnach eine Art Staffelmiete, beginnend mit 8 Euro/qm nettokalt. Doch das ist für die Hausbewohner/innen inakzeptabel. Unterstützung gibt es von einem prominenten Nachbarn. Seit über 30 Jahren befindet sich das Eiszeit-Kino im Hinterhof der Zeughofstraße 20. Zwar konnten sich die mit einem langfristigen Mietvertrag ausgestatteten Kinobetreiber mit dem Vermieter auf den umfassenden Umbau des Kinos und einen neuen Eingangsbereich im Vorderhaus einigen, doch die gewachsene Hausgemeinschaft will man dennoch verteidigen. In einer öffentlichen Erklärung des Kinos heißt es: „Die Art und Weise, wie in den letzten Wochen der Druck auf die Hausbewohner erhöht wurde, empfinden wir als unerträglich und nicht hinnehmbar. Wir haben den Eigentümer des Hauses wiederholt aufgefordert, den Dialog mit den Mietern wieder persönlich zu führen und den Weg der Konfrontation zu verlassen. Wir wiederholen hiermit diese Aufforderung.“ ●

Langwieriger Prozess

Das Kapitel der Teilprivatisierung der Wasserbetriebe ist nach wie vor nicht abgeschlossen

Von Benedict Ugarte Chacón

Als das Land Berlin 2013 die letzten Anteile der Wasserbetriebe zurückkaufte, sollte im Anschluss daran deren komplexe Unternehmensstruktur vereinfacht werden. Doch passiert ist bislang wenig. Finanziert wird der insgesamt 1,2 Milliarden Euro teure Rückkauf durch die Wasserbetriebe selbst, die hierzu entsprechende Kredite aufnehmen. Der vormals den Privaten zufließende Gewinnanteil soll nach dem Rückkauf für Zinsen und Tilgung dieser Kredite aufgewendet werden. Der andere Teil der Gewinne wird ohne Zweckbindung an den Landeshaushalt gezahlt – was einer verdeckten Steuer gleichkomme, wie Kritiker/innen bemängeln.

Die Wasserbetriebe waren 1999 zu 49,9% an RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft worden. Über den damals festgeschriebenen Konsortialvertrag wurden den privaten „Partnern“ ihre Gewinne quasi garantiert. Nachdem die Bürgerinitiative Berliner Wassertisch im Jahr 2011 erfolgreich einen Volksentscheid initiiert hatte, setzte in der Berliner Politik eine Diskussion um die Rekommunalisierung des Unternehmens ein. Im Oktober 2012 kaufte das Land die Anteile von RWE zurück, im November 2013 folgte der Rückkauf von Veolia. Seitdem soll an der Vereinfachung der Konzernstruktur gearbeitet werden, wie aus dem Verzeichnis über Vermögensgeschäfte des Abgeordnetenhauses hervorgeht. Denn die Konzernstruktur war darauf ausgerichtet, die erwirtschafteten Gewinne zwischen Privaten und Land aufzuteilen. Diese „konsortialvertraglichen Strukturen“ bestehen nun nach dem Rückkauf weiter. Die Vereinfachung der Unternehmensstruktur soll nach Angaben des Senats in einem Zeitraum von ungefähr zwei Jahren über die Bühne gebracht werden, wobei er jedoch keinen konkreten Termin nennt. Im Herbst letzten Jahres gab der Senat an, dass innerhalb des Konzerns nicht mehr benötigte Gesellschaften aufgelöst oder mit anderen

verschmolzen werden sollen. Allerdings sei die Ermittlung einer „steuerrechtlich und betriebswirtschaftlich optimierten Zielstruktur“ nicht so einfach. Es gebe aufgrund der Singularität der mit der Teilprivatisierung geschaffenen „konsortialvertraglichen Strukturen“ keine Präzedenzfälle, wie solch ein Konstrukt wieder aufgelöst werden könne, teilte die Senatsverwaltung für Finanzen damals auf eine Anfrage der Piratenfraktion mit.

Einnahmen der Wasserbetriebe versickern im Landeshaushalt

Warum allerdings der bislang jährlich zugunsten des Landeshaushalts aus den Wasserbetrieben herausgezogene Gewinnanteil nicht komplett im Unternehmen verbleibt, um beispielsweise die Kanalisation um- und auszubauen, konnte der Senat dem Abgeordnetenhaus bislang nicht schlüssig erklären. Die Frage stellte sich erneut, als es im Juni dieses Jahres zu starken Regenfällen und im Zuge dessen zu einem Überlaufen der Mischwasserkanalisation in die Oberflächengewässer kam. Besonders betroffen waren der Neuköllner Schifffahrts-

kanal und der Landwehrkanal, der Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und der Bereich der Spree, der durch die Innenstadt führt. Tausende Fische waren durch das Einströmen des Schmutzwassers verendet. Die Überläufe im Juni seien allerdings weniger heftig als die in den vergangenen Jahren gewesen, sagte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) in der letzten Plenarsitzung vor der Sommerpause. Dass Schmutzwasser in die Oberflächengewässer gelangt, ist kein neues Problem. Mit einem aktuell von den Wasserbetrieben und dem Land Berlin gemeinsam getragenen Bauprojekt sollen bis zum Jahr 2020 stadtwweit 300.000 Kubikmeter neuer Stauraum für die Mischwasserspeicherung geschaffen werden. Viel zu wenig, wie es beim Wassertisch heißt. Dessen Sprecherin Ulrike Kölver kritisiert, dass die Gewinne der Wasserbetriebe nicht im Unternehmen verbleiben, um weitere Investitionen auch in die Mischwasserkanalisation vorzunehmen. Die Gelder nicht zweckgebunden im Landeshaushalt versickern zu lassen, sei eine Zweckentfremdung der von den Wasserkund/innen geleisteten Zahlungen. ●



Der Berliner Wassertisch kritisiert, dass die Gewinne der Wasserbetriebe nicht im Unternehmen bleiben. Dringend erforderlich sind Investitionen in die Kanalisation, um das Einströmen von Schmutzwasser in die Spree und in die Kanäle bei Starkregen zu verhindern.

Foto: Matthias Coers

Schlechtes Beispiel BER

Eine Studie zu Großprojekten in Deutschland thematisiert auch den Flughafen BER

Von Benedict Ugarte Chacón

Stuttgart 21, Hamburger Elbphilharmonie und Flughafen BER – sie alle sind Großprojekte, die gewaltig aus dem Ruder liefen. Durch solche Bauvorhaben und ihre explodierenden Kosten drohe die Politik an Glaubwürdigkeit zu verlieren, betonte im Mai Genia Kostka von der Hertie School of Governance bei der Vorstellung einer umfangreichen Untersuchung zu insgesamt 170 in Deutschland umgesetzten Infrastruktur-Großprojekten. Unter der Leitung von Kostka waren Projekte aus den Bereichen öffentliche Gebäude, Verkehr, Energie, Rüstung und Informations- und Kommunikationstechnologie analysiert worden.

Was die Wissenschaftler/innen herausfanden, stimmt nachdenklich. So beträgt die durchschnittliche Kostensteigerung bei bereits abgeschlossenen Vorhaben immerhin 73% pro Projekt. Bei den noch nicht abgeschlossenen untersuchten Projekten, liegt die durchschnittliche Kostensteigerung bei 41% – mit der hohen Wahrscheinlichkeit, bis zum Abschluss weiter zu steigen. Warum Großprojekte immer wieder in solche SchiefLAGen geraten, dafür sehen die Forscher/innen mehrere Gründe, darunter auch „politische Faktoren“, unter denen sich „strategische Täuschung“, „unerfahrene Planer“ und falsche Ansätze bei der Steuerung der Projekte zusammenfassen lassen. Dem BER widmete die Hertie School of Governance im Rahmen der großen Untersuchung gleich eine eigene Fallstudie. Immerhin sollte der Flughafen schon 2012 in Betrieb gehen, zurzeit wird hierfür 2017 genannt. Die Baukosten stiegen bisher von geplanten 2,5 Milliarden Euro auf 5,4 Milliarden Euro. Die Fallstudie bestätigt, was auch andere Untersuchungen zum BER teilweise bereits feststellten: Die Flughafengesellschaft als auf den Betrieb von Flughäfen ausgerichtete Unternehmen war nie in der Lage, ein Bauprojekt in dieser Größenordnung zu stemmen. Dem Bau des Flughafens fehlte von Anfang an ein „hochkompetenter Tech-

nikvorstand“, das Management der Flughafengesellschaft war mit dem Bau „völlig überfordert“ und der Aufsichtsrat versagte



BER



Stuttgart 21



Staatsoper Berlin



Elbphilharmonie

Im Durchschnitt wurden abgeschlossene Großprojekte in Deutschland rund 70% teurer als vor Baubeginn veranschlagt.

bei der Aufsicht und Kontrolle. Die kreditgebenden Banken wurden mit staatlichen Bürgschaften ausgestattet, sodass sie kein Risiko tragen und sich auch nicht mit den internen Risikoeinschätzungen des Projekts befassen mussten. Wenn die Risiken eintreten, bekommen die Banken in jedem Fall ihr Geld, entweder von der Flughafengesellschaft oder von den Steuerzahler/innen. Zumindest die frühzeitige Installation eines externen Controllings durch entsprechende Fachexperten hätte nach Ansicht der Autor/innen der Studie manche Fehlentscheidung der verantwortlichen Manager und Aufsichtsräte verhindern können.

Kein Lernprozess beim Senat

Ende Juni legte zudem die vom Bundesverkehrsministerium im Frühjahr 2013 initiierte „Reformkommission Bau von Großprojekten“ ihren Endbericht vor. Der BER wird hier zwar als schlechtes Beispiel genannt, aber dass das Bundesverkehrsministerium im Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft vertreten und somit an der höchsten Kontrollinstanz beteiligt ist, wird dezent übergangen. Immerhin gibt die Kommission, in der auch die Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher mitwirkte, unter anderem die Empfehlung, öffentliche Bauherren sollten künftig mit einem Bau erst beginnen, wenn dessen Planung vollständig vorliegt. Ob vor dem Hintergrund solcher Erkenntnisse und solchen, die sich bei der Betrachtung anderer verkorkster Projekte wie zum Beispiel der Sanierung der Staatsoper ergeben, ein Lernprozess beim Berliner Senat einsetzt, darf bezweifelt werden. Denn das Land Berlin hält sich, trotz Lüschers Mitarbeit in der Reformkommission, nach wie vor für einen guten Bauherrn: „Ein Defizit bei der Wahrnehmung von Bauherrenaufgaben ist nicht zu erkennen, im Gegenteil trägt gerade die hohe fachliche Kompetenz des Landes als Bauherr dazu bei, auch schwierige, komplexe Großprojekte unter schwierigen Rahmenbedingungen zu realisieren“, heißt es in der Antwort des Staatssekretärs Engelbert Lütke Daldrup auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion. ●



Diskriminierung auf einem angespannten Wohnungsmarkt

Auf dem zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt sind Mieter/innen mit Migrationshintergrund immer häufiger von Diskriminierung betroffen

Von Moritz Merten

Im Dezember letzten Jahres sprach das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg zwei Mietparteien mit türkischem Migrationshintergrund eine Entschädigung wegen Diskriminierung zu. Ein Vermieter in der Fanny-Hensel-Siedlung hatte zunächst allen Mietparteien eine Mieterhöhung zukommen lassen. Eine weitere Mieterhöhung erhielten dann jedoch nur Mieter/innen mit türkischem und arabischem Migrationshintergrund. Das Urteil erregte Aufsehen, weil zum ersten Mal ein Vermieter auf der Grundlage des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zur Zahlung von Schadensersatz wegen Diskriminierung von Mieter/innen mit Migrationshintergrund verurteilt wurde. Es erkennt somit auf juristischer Ebene an, was vereinzelt Studien bereits wissenschaftlich belegt haben: Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund durch sogenannte *Gatekeeper* (Torwächter) – wie Vermieter oder Mitarbeiter von Wohnungsbaugesellschaften – gehört auf dem Wohnungsmarkt zum Geschäft.

Wenn in Öffentlichkeit und Medien die Konzentration von Menschen mit Migrationshintergrund in bestimmten Stadtteilen diskutiert wird, ist Diskriminierung als mögliche Ursache eher selten ein Thema. Häufiger wird angenommen, diese Form der Wohnsegregation entstehe durch die Präferenz von Personen mit Migrationshintergrund, mit Angehörigen der eigenen Gruppe wohnen zu wollen. Oft bevorzugen neu eingewanderte Migrant/innen solche Quartiere tatsächlich, da sie in migrantisch geprägten Stadtteilen die Infrastruktur und Unterstützung finden, die ihnen das Ankommen und Zurechtfinden im Ankunftsland erleichtern. Befragungen zeigen jedoch, dass nur ein geringer Anteil aller Personen mit Zuwanderungsgeschichte das Wohnen in einem Viertel mit überwiegend migrantisch geprägter Bewohnerschaft bevorzugt. Die Wohnortpräferenz von Mieter/innen mit Migrationshintergrund kann also nur eine von mehreren Ursachen für die Entstehung ethnischer Segregation darstellen. Sie bezieht sich wahrscheinlich vor allem auf neuankommende Migrant/innen und weniger auf Personen mit Migrationshinter-

grund der zweiten oder dritten Generation. Allerdings haben Haushalte mit Migrationshintergrund im Vergleich zur herkunftsideutschen Bevölkerung ein im Durchschnitt geringeres Einkommen. Dadurch sind sie hinsichtlich der Wahlmöglichkeiten des Wohnorts häufig auf Quartiere mit günstigem Wohnraum beschränkt. Somit kommt es zu einer Überschneidung mit Formen sozialer Segregation, weil sich in solchen Quartieren auch sozioökonomisch marginalisierte Haushalte ohne Migrationshintergrund konzentrieren. Zur Entstehung und Verfestigung ethnischer und sozialer Segregation tragen nicht zuletzt auch die besserverdienenden Haushalte (mit und ohne Migrationshintergrund) bei, die diese Quartiere verlassen. Denn zum Teil bevorzugt die Mittelschicht, mit anderen Haushalten der eigenen sozialen Gruppe in einem Stadtteil zu leben, um so die soziale Distanz zu unteren Schichten räumlich umzusetzen.

Nachweis mit Testing-Verfahren

Diskriminierung als Ursache für Segregation ist in Deutschland bisher wenig untersucht. Eine im April 2015 im Auftrag der

Antidiskriminierungsstelle des Bundes erarbeitete Studie fasst Ergebnisse zusammen (Seite 22). Einige Untersuchungen in den letzten Jahren arbeiteten mit dem sogenannten Testing-Verfahren (MieterEcho Nr. 355/ Juli 2012). Bei dieser Methode bewerben sich fiktive Personen auf reale Wohnungsanzeigen. In für Vermieter relevanten Merkmalen wie Einkommen, Familienstand, Alter etc. unterscheiden sich jeweils zwei fiktive Bewerber/innen dabei nicht. Lediglich der Name und bei Telefonbewerbungen der Akzent deuten auf einen Unterschied hin: Die eine Testperson hat einen Migrationshintergrund, die andere nicht. Dass die Bewerber/innen mit Migrationshintergrund deutlich seltener zu Besichtigungsterminen eingeladen werden und seltener eine Wohnungszusage erhalten, belegt die Diskriminierung durch die Vermieter. Vermieter schließen möglicherweise vom Merkmal Migrationshintergrund auf andere Merkmale der Bewerber/innen, beispielsweise Lebensweise, Zuverlässigkeit etc., welche sie als potenzielle Mieter/innen unattraktiver erscheinen lassen. Auf einem Wohnungsmarkt mit ausreichendem und vielfältigem Wohnungsangebot kommt Diskriminierung weniger zum Tragen. Trotz eines sozialen Aufstiegs von Teilen der Bevölkerung mit Migrationshintergrund sind immer noch weite Teile den unteren sozialen Einkommens- und Berufsschichten zuzuordnen. Aufgrund ihrer geringeren finanziellen Mittel stützen sie die Nachfrage in den Wohnungsmarktsegmenten mit geringerer Wohnqualität. Da sie sich ihrer Stellung innerhalb der deutschen

Gesellschaft oft bewusst sind, sind sie häufig anspruchlosere Mieter/innen und deshalb in diesen Bereichen des Wohnungsmarkts bei Vermietern nicht unbeliebt. Auf einem Wohnungsmarkt, der wie in Berlin zusehends angespannter wird, ist jedoch von einer zunehmenden Diskriminierung auszugehen. Mit steigender Wohnungsnachfrage und einem Überhang gegenüber dem Wohnungsangebot, wird es Vermietern immer besser möglich, sich ihre Mieter/innen auszuwählen. Neben dem für Vermieter in erster Linie wichtigem Kriterium der Solvenz können dann andere Kriterien relevant werden, beispielsweise eine angenommene kulturelle Andersartigkeit der Wohnungsbewerber/innen.

Rassistisch motivierte Mieterhöhungen

Der Versuch, die Bewohnerschaft möglichst homogen zu gestalten, ließe sich wohlwollend möglicherweise als Ausdruck der Sorge interpretieren, Bewohner/innen mit Migrationshintergrund würden zahlungskräftige Mieter/innen ohne Migrationshintergrund verschrecken. Diese würden ausziehen oder gar nicht erst einziehen, weil sie aufgrund der angenommenen kulturellen Andersartigkeit Konflikte befürchten. Das könnte auch die Motivation für das diskriminierende Verhalten der vermietenden Immobilienfirma im Fall der Fanny-Hensel-Siedlung sein. Durch die attraktive Innenstadtlage sind dort höhere Mietentnahmen möglich, wenn entsprechend zahlungskräftige Mieter/innen gewonnen werden. Offensichtlich wurde versucht, die

Haushalte mit arabischem und türkischem Migrationshintergrund gezielt aus ihren Wohnungen zu drängen – möglicherweise weil sie den Verwertungsinteressen der Immobilienfirma entgegenstehen.

Das Urteil erkennt jedoch nicht nur an, dass Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Das Gericht hebt in seinem Urteil ausdrücklich hervor, dass auch den Kindern der klagenden Mieter/innen Schaden entstanden sei. Denn die erfahrene Diskriminierung könne einen negativen Einfluss auf ihre Sozialisation haben und benachteilige sie so in ihrer Entwicklung. Dies ist insofern bemerkenswert, da Diskriminierung somit nicht nur als direkte Benachteiligung – wie im vorliegenden Fall auf dem Wohnungsmarkt – gewertet wird, sondern auch anerkannt wird, dass sie sich negativ auf Persönlichkeitsentwicklung und Selbstbewusstsein auswirken kann und dadurch zusätzlich indirekt benachteiligend wirkt.

Wohnungspolitik gefordert

Das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg dürfte wegweisend sein. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie das AGG in weiteren ähnlichen Fällen ausgelegt wird. Auch wird es für gewöhnlich nicht einfach sein, Diskriminierung seitens der Vermieter nachzuweisen. Dass bei Neuvermietungen Bewerber/innen ohne Migrationshintergrund bevorzugt werden, lässt sich zwar mit Testing-Verfahren auf einer allgemeinen Ebene nachweisen, aber es dürfte schwierig sein, im Einzelfall vor Gericht zu beweisen, dass ein/e Bewerber/in wegen seines/ihrer Migrationshintergrunds bei der Auswahl nicht berücksichtigt wurde. Auf dem zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt, auf dem Wohnungen in attraktiven Innenstadtlagen vermehrt von zahlungskräftigen Bevölkerungsschichten nachgefragt werden, dürften Bewerber/innen mit Migrationshintergrund immer öfter abgelehnt werden. Eine zunehmende ethnische wie soziale Entmischung von Stadtteilen wäre die Folge. Daran werden auch einzelne Gerichtsurteile nichts ändern können. Dafür bedarf es vielmehr einer aktiven Wohnungspolitik, die für ausreichend Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte sorgt und diesen nicht nur am Stadtrand konzentriert. ●

Das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 19. Dezember 2014 (AZ: 25 C 357/14) ist unter www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/kg/presse verfügbar.



Erstmals kam es zu einer Verurteilung mit Schadensersatz auf der Grundlage des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG): Ein Vermieter in der Kreuzberger Fanny-Hensel-Siedlung musste wegen Diskriminierung Entschädigung leisten.

Mangelhafter Diskriminierungsschutz

Studie der Antidiskriminierungsstelle beweist rassistische Benachteiligungen

Von Rainer Balcerowiak

Das im August 2006 in Kraft getretene Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) bietet keinen wirksamen Schutz vor rassistischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Zu diesem ernüchternden Fazit kommt eine im April 2015 veröffentlichte Studie, die im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes erstellt wurde. Demnach haben Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund in allen Segmenten des Wohnungsmarkts deutlich schlechtere Chancen als „Ureinwohner“. Das gilt auch dann, wenn aus ihren Bewerbungen eindeutig hervorgeht, dass sich ihre sozioökonomischen Standards nicht von denen anderer unterscheiden. Für die Untersuchung wurden sowohl die Erfahrungen von Beratungsstellen quer durch die Republik als auch standardisierte Testbewerbungen ausgewertet.

Die Vorgaben des AGG erscheinen auf den ersten Blick eindeutig. Das Ziel des Gesetzes ist laut § 1 „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“. Ausdrücklich einbezogen werden auch „mittelbare Benachteiligungen“, wenn „dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren Personen wegen eines in § 1 genannten Grundes gegenüber anderen Personen in besonderer Weise benachteiligen können“. Allerdings wird diese allgemeine Bestimmung, die den vertraglichen Zugang zu allen Gütern und Dienstleistungen umfasst, mit einer Art „Lex Wohnungsmarkt“ ausgehebelt. Denn laut § 19 Absatz 3 AGG ist eine unterschiedliche Behandlung von Wohnungssuchenden „im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungs-



Der angespannte Wohnungsmarkt verstärkt rassistische Diskriminierung durch Vermieter.
Fotos: Matthias Coers

strukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig“. Und im Absatz 5 folgen weitere Einschränkungen: „Die Vorschriften (...) finden keine Anwendung auf zivilrechtliche Schuldverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien oder ihrer Angehörigen begründet wird. Bei Mietverhältnissen kann dies insbesondere der Fall sein, wenn die Parteien oder ihre Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen. Die Vermietung von Wohnraum zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch ist in der Regel kein Geschäft im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1, wenn der Vermieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet.“

Aushöhlung durch Ausnahmen

Gerade diese Schlupflöcher haben für die alltägliche Diskriminierung Bedeutung. Besonders in Groß- und Mittelstädten wird

das städtebauliche Ideal der „sozialen Mischung“ von Wohnquartieren propagiert. In der Praxis führt das besonders bei der Vermietung von größeren Wohnungsbeständen zu – meist informellen – Quotenregelungen, um den Anteil von Mieter/innen mit Migrationshintergrund oder auch von Transferleistungsbeziehenden zu begrenzen. In der kommunalpolitischen Diskussion zeigt sich das Mantra der „sozialen Mischung“ in Warnungen vor „Ballungen“ bestimmter Ethnien in einzelnen Wohngebieten und der damit einhergehenden Gefahr der „Ghettoisierung“ bzw. der „Entstehung von Parallelgesellschaften“. In der Studie wird allerdings darauf verwiesen, dass die ethnische Segregation – abgesehen von einigen „Hotspots“ in Großstädten wie Berlin, Hamburg, Köln oder Duisburg – im gesamtdeutschen Maßstab eher rückläufig ist. Auch Stadtsoziologen kommen in ihren Untersuchungen zum Ergebnis, dass sozioökonomische Kri-

terien eine wesentlich größere Rolle spielen: „Am stärksten segregiert in den Städten sind – neben den Ghettos der Reichen – stets die Gruppen, die einen niedrigen Bildungsstand, ein geringes Einkommen und eine prekäre berufliche Situation haben. Das gilt sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für jene mit Migrationshintergrund.“ So beschrieb beispielsweise Hartmut Häußermann die Situation in seinem Aufsatz „Ihre Parallelgesellschaften, unser Problem: Sind Migrantenviertel ein Hindernis für Integration?“.

Angespannter Wohnungsmarkt begünstigt Diskriminierung

Als wichtigen Faktor für die anhaltende und sich tendenziell verstärkende rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nennt die Studie die Marktlage. Die dramatische Verknappung des Angebots für Gering- und Normalverdienende bringt Vermieter in begehrten innerstädtischen Gebieten in die komfortable Lage, sehr wählerisch bei der Auswahl ihrer Mieter/innen sein zu können. „Der Nachfrageüberhang schafft Räume für Diskriminierungen, die in einer optimalen Marktsituation ökonomisch nicht rational wären“, heißt es dazu. Die Begründungen für Ablehnungen lassen dabei mitunter an Zynismus wenig zu wünschen übrig. In einem der dokumentierten Fälle wurde einem deutsch-türkischen Ehepaar in Duisburg mitgeteilt: „Unsere Absicht war es lediglich, Sie davor zu schützen, dass Sie von der übrigen Hausgemeinschaft und Nachbarn abgelehnt und diskriminiert werden.“

Doch angesichts von steigenden Bewerberzahlen für einigermaßen attraktive Wohnungen werden viele Interessent/innen anhand mehr oder weniger eindeutig rassistischer Kriterien bereits im Vorfeld aussortiert – was allerdings kaum gerichtsverwertbar zu belegen ist. In der Studie wurden alle denkbaren Stadien einer Wohnungsbeurteilung anhand von Testpersonen untersucht. Die Ergebnisse sind eindeutig. Bei schriftlichen Kontaktaufnahmen zu Vermietern bzw. deren Beauftragten wurden Bewerber/innen nichtdeutscher Herkunft bzw. ohne deutsche Staatsangehörigkeit deutlich seltener Besichtigungstermine angeboten. Bei mündlichen Anfragen zeigt sich ein ähnliches Ergebnis, besonders dann, wenn die Bewerber/innen gebrochen Deutsch sprechen oder einen deutlichen Akzent aufweisen. Wer diese Klippen überwunden hat und zu einem Termin eingeladen wird, muss ebenfalls mit Ablehnung rechnen, besonders wenn das äußere Erscheinungsbild (Hautfarbe, kulturelle Sym-



Durch die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum können Vermieter sehr wählerisch bei der Auswahl der Wohnungsbewerber/innen sein.

bole) die Zugehörigkeit zu einer bestimmten ethnischen oder religiösen Gruppe deutlich macht.

In den schließlich formulierten Ablehnungen werden derartige Gründe natürlich meistens nicht erwähnt, schließlich wären es klassische Vorlagen für Klagen aufgrund des Antidiskriminierungsgesetzes. Die Studie kommt daher zum Ergebnis, „dass es gerade bei der Wohnungssuche sehr schwierig ist, Benachteiligung sichtbar zu machen“. Angeregt wird daher, wissenschaftlich evaluierte Tests im AGG „als Indiz für Diskriminierung zu verankern“ und somit auch in das Beweisverfahren vor Gericht einführen zu können. Angemahnt wird ferner eine Überprüfung der oben genannten Ausnahmeregelungen für das Diskriminierungsverbot auf dem Wohnungsmarkt.

Maßnahmen vorgeschlagen

Als weiteren Schwachpunkt des AGG wertet die Studie die Beschränkung des Diskriminierungsschutzes auf die unmittelbaren Vertragsbeteiligten, also auf die Vermieter. Angesichts der heutzutage üblichen Auslagerung der Vermietungsprozedur auf externe Dienstleister wie Hausverwaltungen oder Makler müsse „der Diskriminierungsschutz des AGG auch auf Benachteiligungen durch solche beteiligte Dritte ausgeweitet werden“. Zudem müssten die Hürden für Klagen gegen rassistische Diskriminierung bei der Wohnungssuche gesenkt werden. In

der Studie heißt es dazu: „Um diese langwierigen und kostenaufwendigen Prozesse zu ermöglichen, ist die Einrichtung von Unterstützungs- oder Stiftungsfonds überlegenswert. Beispielhaft kann hierfür die Stiftung ‚Leben ohne Rassismus‘ in Nordrhein-Westfalen genannt werden. Auch ein Verbandsklagerecht im AGG kann die strukturell schwache Position von Wohnungssuchenden im Diskriminierungsfall stärken.“ Dies sei sinnvoll, weil entsprechende Klagen „eine hohe Signalwirkung sowohl in Richtung Wohnungswirtschaft als auch für die Stärkung der Betroffenen entfalten kann“.

Jenseits gesetzgeberischer und prozessrechtlicher Änderungen setzen die Autor/innen aber vor allem auf eine „Sensibilisierung“ der Wohnungswirtschaft für die Diskriminierungsproblematik. Vorgeschlagen werden Weiterbildungen, Kampagnen und die Umsetzung entsprechender Qualitätsstandards sowie Dienstanweisungen bzw. Auftragsvorgaben für externe Dienstleister. All das kann aber die praktische Solidarität vor Ort mit Opfern rassistischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nicht ersetzen. ●

Die Studie „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen“ ist auf der Website der Antidiskriminierungsstelle abrufbar (www.antidiskriminierungsstelle.de).

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Besitzstörungen, verbotener Eigenmacht und was zu tun ist, wenn der Vermieter einfach mit Baumaßnahmen beginnt

Von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Was versteht man eigentlich unter einer Besitzstörung?

Von einer Besitzstörung im Mietverhältnis wird gesprochen, wenn der Vermieter, ein vom Vermieter beauftragter Handwerker, ein/e andere/r Mieter/in oder eine andere dritte Person durch Lärm-, Geruchs- und/oder Staubbelästigungen und Ähnlichem Mieter/innen in ihrer Besitzausübung stören. Beispielsweise stellt das Aufstellen eines Baugerüsts eine Besitzstörung dar, denn dadurch entstehen regelmäßig eine Verschattung der Wohnung, eine gestei-

gerte Einbruchgefahr und eine erhöhte Einsichtsmöglichkeit in die Wohnung durch die auf dem Gerüst arbeitenden Handwerker. Es kann auch eine Besitzstörung darstellen, wenn der Vermieter gezielt Druck auf Mieter/innen ausübt, um diese zum Auszug aus der Wohnung zu veranlassen oder Mieter/innen durch falsche Informationen bewusst verunsichert. Mitmieter/innen stören ihre Nachbar/innen beispielsweise in ihrem Besitz, wenn sie auf deren gemieteten Parkplätzen ihre Fahrzeuge abstellen oder bis tief in die Nacht hinein laute Partys feiern.

chen Rechtsanspruch darauf haben, ihren Besitz grundsätzlich ungestört ausüben zu dürfen.

Stellt eine Instandhaltung wie die Renovierung des Treppenhauses oder das Streichen der Fassade auch schon eine Besitzstörung dar?

Das kommt darauf an, ob diese Arbeiten mit erheblichen Belästigungen verbunden sind. Ist dies der Fall, stellen diese Arbeiten Besitzstörungen dar. Wenn Sie als Mieter/in mit diesen Arbeiten einverstanden sind, ist die Besitzstörung aber nicht widerrechtlich. Widerrechtlich ist sie nur dann, wenn die Besitzstörung ohne den Willen des Mieters/der Mieterin erfolgt. Das Gesetz spricht in diesem Fall von verbotener Eigenmacht. Verbotene Eigenmacht ist somit eine Besitzstörung gegen den Willen der Mieter/innen.

Bedeutet das, dass ich als Mieter Wohnungsbesitzer bin? Ich dachte, der Vermieter besitzt die Mietwohnung.

Mieter/innen sind sogenannte unmittelbare Besitzer/innen der Wohnung, die durch den Einzug in die Mietwohnung die tatsächliche Herrschaft über die Sache, also über die Mietwohnung, erlangt haben und diese unmittelbar ausüben. Der Vermieter ist Eigentümer des Gebäudes oder – im Fall des Wohnungseigentums – der Wohnung. Die Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz ist wichtig, denn das Gesetz gibt auch dem Besitzer wichtige Rechte. Für das Mietverhältnis hat das zur Folge, dass Mieter/innen einen gesetzli-

Was kann ich gegen verbotene Eigenmacht tun?

Das Gesetz gibt Mieter/innen ein Selbsthilferecht. So heißt es in § 859 Absatz 1 BGB: „Der Besitzer darf sich verbotener Eigenmacht mit Gewalt wehren.“ Aber Vorsicht: Hier muss immer verhältnismäßig gehandelt werden. Das heißt: Von



Foto: privat

Rechtsanwältin Ulrike Badewitz berät in der Beratungsstelle Charlottenburg, Sophie-Charlotten-Straße 30 A.

mehreren Reaktionsmöglichkeiten ist grundsätzlich diejenige zu wählen, die den Störer geringstmöglich belastet und gleichzeitig zum Ziel führt. Dies bedeutet zum Beispiel im Fall des unberechtigten Parkens auf dem gemieteten Parkplatz, dass Mieter/innen einen Falschparker grundsätzlich auf dessen Kosten abschleppen lassen dürfen. Wenn aber der Falschparker seine Telefonnummer deutlich sichtbar in seinem Fahrzeug hinterlassen hat, ist zunächst der Versuch zu unternehmen, den Falschparker telefonisch zu erreichen und ihn aufzufordern, den Parkplatz zu verlassen, bevor ein Abschleppunternehmen beauftragt wird.



Parkt ein Wagen unberechtigt auf einem gemieteten Parkplatz, ist dies eine Besitzstörung. Mieter/innen können den Falschparker unter Berufung auf das Selbsthilferecht grundsätzlich auf dessen Kosten abschleppen lassen. Wurde eine Telefonnummer sichtbar im Wagen hinterlassen, muss jedoch zunächst versucht werden, den Fahrer telefonisch aufzufordern, den Wagen zu entfernen.

Foto: Frank C.Müller/Wikipedia

☞ Mein Vermieter hat bereits mit Modernisierungsarbeiten in unserem Haus begonnen. Die Arbeiten haben zu erheblichen Verschmutzungen und Behinderungen im Treppenhaus geführt. Das Gerüst wird gerade am Gebäude aufgebaut. Da wir uns die angekündigte Mieterhöhung nicht leisten können, haben wir dem Vermieter mitgeteilt, dass wir die Modernisierungsarbeiten nicht dulden. Handelt es sich hier auch um verbotene Eigenmacht?

Durch die Bauarbeiten sind Sie als Besitzer der Mietwohnung in Ihrem Besitz gestört. Eine Besitzstörung besteht in den Verschmutzungen und Behinderungen im Treppenhaus, da diese nicht unwesentlich sind. Dass diese Besitzstörung nur unerheblich wäre, hätte im Übrigen ihr Vermieter zu beweisen. Das Aufstellen des Gerüsts beeinträchtigt Ihren Besitz soweit Ihre Wohnung über Fenster zu der eingestrichelten Fassade verfügt. Da die Besitzstörung ohne Ihren Willen erfolgt, stört der Vermieter Sie durch verbotene Eigenmacht in Ihrem Besitz.

☞ Habe ich in solchen Fällen ein Recht auf Selbsthilfe?

Die Antwort lautet ja, wobei es im Einzelfall schwierig sein wird, jeweils abzuwägen, welche Reaktionen den Vermieter geringstmöglich belasten. Bei einem Überschreiten der Grenzen des Selbsthilferechts kann man sich selbst schnell schadensersatzpflichtig machen. Um sich dieser Gefahr nicht auszusetzen, empfehle ich in derartigen Fällen unbedingt, zunächst eine anwaltliche Beratung in einer unserer Beratungsstellen einzuholen und dann die weitere Vorgehensweise abzustimmen. So kann es möglicherweise geraten sein, beim zuständigen Amtsge-

richt einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Unterlassungsverfügung anzubringen. Das Gericht entscheidet in begründeten Fällen auch ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung vorläufig und untersagt dem Vermieter, die einzelnen Baumaßnahmen durchzuführen und/oder fortzusetzen.

☞ Was heißt vorläufige Entscheidung im Eilverfahren?

Das heißt, dass eine besonders dringende und eilige Sache ausnahmsweise vorläufig von dem Gericht entschieden wird, bis das normale Klageverfahren – das sogenannte Hauptsacheverfahren – abgeschlossen ist. Bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens kann ja einige Zeit vergehen. Bis das Gericht rechtskräftig darüber entschieden hat, ob Mieter/innen zur Duldung von Maßnahmen verpflichtet sind oder nicht, hat der Vermieter die Bauarbeiten womöglich schon zu Ende geführt und auf diese Weise Fakten geschaffen.

☞ Was bringt es mir, wenn die Fortsetzung der Baumaßnahmen vom Gericht nur vorläufig untersagt wird?

Da Vermieter in der Regel ein hohes Interesse daran haben, die begonnenen Baumaßnahmen zum Abschluss zu bringen und weil Bauverzögerungen für Vermieter hohe Kosten nach sich ziehen können, kommt es häufig vor, dass nach Erlass einer einstweiligen Unterlassungsvereinbarung Mieter/innen und Vermieter miteinander ins Gespräch kommen. So können zum Beispiel Vergleichsverhandlungen geführt werden mit dem Ziel, dass die Modernisierungen für den Mieter keine

oder nur eine geringere Mieterhöhung als die angekündigte Mieterhöhung zur Folge haben. Manche Vermieter sind auch bereit, genauer als bisher hinzuschauen und abzuwägen, welche Maßnahmen wirklich im Einzelfall in der Mietwohnung durchgeführt werden müssen. Auch sollte verhandelt werden, ob Mieter/innen für Maßnahmen im Außenbereich die Duldung erklären und hierfür im Gegenzug Mieterhöhungen ausgeschlossen werden. Oft werden auch Vereinbarungen dahingehend geschlossen, dass überfällige Instandsetzungen miterledigt werden oder dass generell Mieterhöhungen für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden.

Natürlich kann im Einzelfall auch einmal die Zahlung einer Auszugsentschädigung für den Mieter von Interesse sein, falls ohnehin ein Ortswechsel aus privaten oder beruflichen Gründen beabsichtigt oder wenn eine attraktive Ersatzwohnung gefunden worden ist.

Bei Vergleichsverhandlungen darf man kreativ sein. Wichtig ist, dass beide Interessen angemessen berücksichtigt werden und der Vermieter die Mieter/innen als Verhandlungspartner auf Augenhöhe wahrnimmt.

☞ Wie lange kann ich denn abwarten, bevor ich mich gegen eine Besitzstörung im Eilverfahren wehre?

Um mit einer einstweiligen Verfügung Erfolg zu haben, benötigen Mieter/innen nicht nur einen Anspruch auf Unterlassung, sondern es muss auch eine besondere Dringlichkeit, also eine besondere Eilbedürftigkeit vorliegen. Im Fall der verbotenen Eigenmacht wird üblicherweise von besonderer Dringlichkeit des rechtswidri-

gen Zustands ausgegangen, sodass daher im Eilverfahren durch ein Gericht zu entscheiden ist. Diese Dringlichkeitsvermutung kann aber widerlegt werden, wenn Mieter/innen zu lange abwarten und damit die Umstände zu lange hinnehmen. Allerdings gibt es keine festen zeitlichen Grenzen. Es ist völlig unklar, welche Zeitspanne hier noch hinzunehmen ist. Maßgeblich sind die Besonderheiten des Einzelfalls. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass bei längerem Abwarten stets ein gewisses Prozessrisiko gegeben ist. Der richtige Zeitpunkt erfordert also ein wenig Finger-spitzengefühl.

☞ Kann der Vermieter schon im Eilverfahren einwenden, dass ich als Mieterin zur Duldung von Modernisierungen verpflichtet bin?

Nein, im einstweiligen Verfügungsverfahren (auch Eilverfahren genannt) kommt es nicht darauf an, ob Mieter/innen nach mietrechtlichen Vorschriften verpflichtet sind, die vom Vermieter geplanten Maßnahmen letztlich zu dulden. Bei den Duldungsansprüchen handelt es sich nämlich um sogenannte schuldrechtliche Ansprüche. Wie ich es aber oben schon erwähnt habe, geht es im Eilverfahren zunächst ausschließlich um den Besitzschutz. Für den Besitzschutz ist es also zunächst nicht von Bedeutung, ob Mieter/innen zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet sind oder nicht. Mit anderen Worten: Wenn die Mieter/innen dem Vermieter rechtzeitig mitgeteilt haben, dass sie die Modernisierungen nicht dulden und ggf. sogar einen gesetzlichen Härteeinwand frist- und formgerecht geltend gemacht haben, ist es Sache des Vermieters, gerichtlich klären zu lassen, ob die Mieter/innen zur Duldung der Baumaßnahmen verpflichtet sind. Ob und ggf. in welchem Umfang die Mieter/innen verpflichtet sind, die vom Vermieter angekündigten Maßnahmen zu dulden, ist dann vom Gericht festzustellen. Ebenso die Frage, ob überhaupt rechtmäßig angekündigt worden ist oder ob bereits an dieser Stelle Formfehler seitens des Vermieters begangen worden sind.

In der Praxis erhebt der Vermieter häufig keine Duldungsklage, da er in der Regel kein Interesse daran hat, erst einmal eine gerichtliche Auseinandersetzung über die Frage der Duldungspflicht zu führen, die ja grundsätzlich auch für ihn mit einem Prozesskostenrisiko verbunden ist und die für ihn auch eine zeitliche Unwägbarkeit bedeutet. Insbesondere haben Vermieter



Erhebliche Verschmutzungen und Behinderungen durch Bauarbeiten im Treppenhaus sind Besitzstörungen. Foto: Matthias Coers

kein Interesse daran, gegen eine Vielzahl von Mieter/innen, die signalisiert haben, dass sie die Maßnahmen nicht dulden werden, jeweils eine Duldungsklage zu erheben. An dieser Stelle zeigt sich wieder einmal, wie wichtig es ist, dass sich die Mieter/innen untereinander vernetzen und die anstehenden Fragen der weiteren Vorgehensweise gemeinsam abstimmen oder sich wenigstens gegenseitig auf dem Laufenden halten.

Daher kommt es in der Praxis sehr oft vor, dass nach einer Modernisierungsankündigung häufig einfach drauflosgebaut wird, auch wenn einzelne Mieter/innen mitgeteilt haben, mit der Modernisierung nicht einverstanden zu sein. Da sich Mieter/innen in dieser Phase – aus verständlichen Gründen wie Unsicherheit, Unkenntnis oder einfach aus Kostengründen – häufig zu passiv verhalten, hat ein derartiges Verhalten der Vermieterseite bereits allzu oft zum Erfolg geführt, denn es werden auf diese Weise ja tagtäglich neue Fakten geschaffen. Mieter/innen, die sich, nachdem die Baumaßnahmen abgeschlossen sind, gegen die mit den Modernisierungen verbundenen Mieterhöhungen zur Wehr setzen wollen, müssen sich seitens der Gerichte dann entgegengehalten lassen, dass sie die Maßnahmen ja geduldet und demzufolge auch die Mieterhöhungen hinzunehmen haben. Leider sehe ich in der Praxis aber auch immer wieder Urteile in einstweiligen Verfügungsverfahren, die falsch sind und sich auch bei verbotener Eigenmacht des Vermieters darauf beziehen, dass Mieter/innen für die Dauer der Bauarbeiten ja mietrechtliche Ansprüche wie Mietminderung geltend machen könnten und deshalb etwaige Beeinträchtigungen des Besitzes nicht im Rahmen

eines einstweiligen Verfügungsverfahrens zu sichern wären. Andererseits liegen bereits zahlreiche landgerichtliche Entscheidungen vor, die die einstweiligen Unterlassungsverfügungen aus den oben genannten Gründen bestätigt haben. Auf diese kann im Streitfall Bezug genommen werden und so können diese dazu beitragen, dass auch andere Mieter/innen zu ihrem Recht gelangen.

☞ Wie verhält es sich denn mit den Instandsetzungsmaßnahmen? Können sich Vermieter in einstweiligen Verfügungsverfahren gegen die Durchführung von Baumaßnahmen mit der Begründung durchsetzen, dass es sich bei den Baumaßnahmen nur um reine Instandsetzungen handeln würde?

Es trifft zu, dass sich die mietrechtliche Interessenlage bei einer Instandsetzung von derjenigen bei einer Modernisierung unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied ist, dass Vermieter gegenüber den Mieter/innen zu Instandhaltung der Mietsache, nicht aber zu deren Modernisierung verpflichtet sind. Auch kann eine Modernisierung, anders als eine Instandsetzung, zu einer Mieterhöhung berechtigen. Bei reinen Instandsetzungen besteht somit häufig eine Duldungsverpflichtung seitens der Mieter/innen. Für den Besitzschutz, um den es ja zunächst im Verfahren wegen verbotener Eigenmacht geht, ist es aber ohne Bedeutung, ob es sich um Instandsetzungsmaßnahmen oder um Modernisierungen handelt. Dies ist von der 18. Kammer des Landgerichts erst kürzlich wieder bestätigt worden. Für Mieter/innen ist es, sofern die Maßnahmen nicht ausdrücklich als reine Instandsetzungsmaßnahmen ohne Mieterhöhung angekündigt wurden, ja auch gar nicht erkennbar, welche Besitzbeeinträchtigungen von Instandsetzungsarbeiten und welche von Modernisierungsmaßnahmen herrühren, sodass ihnen mit diesem Argument stets der Wind aus den Segeln genommen werden könnte. Mit der Begründung, dass es sich bei den Baumaßnahmen nur um reine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten handelt, kann sich der Vermieter im einstweiligen Verfügungsverfahren daher nicht durchsetzen. ●

Weitere Informationen zum Thema Modernisierung finden Sie in unserer mietrechtlichen Infoschrift „Modernisierung – Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind“ unter www.bmge.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

LG Berlin, Beschluss vom 01.08.2014
AZ: 65 S 134/14

Mieterwechsel bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Wird ein Mietvertrag mit mehreren Einzelmietern geschlossen und ist dem Vermieter bei Vertragsabschluss bekannt, dass diese die Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen wollen, muss er der Auswechslung von Mitgliedern der Wohngemeinschaft, das heißt der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds, zustimmen.

Vier Mieter/innen schlossen 2006 mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg einen Mietvertrag über eine 5-Zimmer-Wohnung. Zwei Mieterinnen zogen bereits im Jahr 2007 aus, blieben aber weiter Hauptmieterinnen der Wohnung. Im Jahr 2013 baten diese beiden Mieterinnen und ein weiterer Hauptmieter den jetzigen Vermieter, ihrer Entlassung aus dem Mietverhältnis und der Aufnahme von drei (konkret benannten) neuen Hauptmieter/innen zuzustimmen. Da der Vermieter sich weigerte, klagten die vier Mieter/innen auf Zustimmung zur Auswechslung der drei Hauptmieter/innen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab den Mieter/innen Recht (Urteil vom 17. Februar 2014, AZ: 7 C 194/13). Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg und wurde vom Landgericht wegen offensichtlich fehlender Erfolgsaussicht zurückgewiesen. Die 65. Kammer des Landgerichts Berlin hatte bereits mit Urteil vom 9. Februar 2010 (AZ: 65 S 459/07) entschieden, dass es sich bei den Mieter/innen um eine Wohngemeinschaft handelt und ihre Entscheidung damit begründet, dass es sich hier bereits aus den Umständen des Vertragsabschlusses ergab (Legalisierung der tatsächlichen Wohnverhältnisse in einem ehemals besetzten Haus), dass die im Vertrag als vier Hauptmieter/innen aufgeführten Mieter/innen die Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen wollten. Daher hatten sie einen Anspruch auf Zustimmung zum Austausch einzelner Mieter/innen. Auch der Einwand des Vermieters, die Wohngemeinschaft habe seit 2007 nicht mehr bestanden, da zwei Mieterinnen bereits damals ausgezogen seien, half dem Vermieter nichts. Das Landgericht stellte klar, dass die Wohngemeinschaft durch den Auszug einzelner Mitglieder nicht aufgelöst werde, solange diese Mieter/innen blieben. Die Revision wurde vom Landgericht nicht zugelassen und die Nichtzulassungsbeschwerde des Vermieters hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 9. Juni 2015 (ohne sich

damit inhaltlich auseinanderzusetzen) zurückgewiesen.

Anmerkung:

Die 65. Kammer des Landgerichts Berlin stellte nochmals deutlich klar, dass bei einer Vermietung an eine Wohngemeinschaft „bei Mietereigenschaft aller Mitglieder ein Anspruch der Wohngemeinschaft gegen den Vermieter, einer Auswechslung von Mitgliedern zuzustimmen“, besteht. Entscheidend ist im Einzelfall häufig, dass den Mieter/innen der Nachweis gelingt, dass von Anfang an eine Wohngemeinschaft geplant und dies dem Vermieter auch bekannt war.

AG Schöneberg, Urteil vom 09.01.2015
AZ: 17 C 124/14

Duldung des Einbaus einer Balkontür bei bereits vorhandenem Balkon

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Der Anbau eines 10 qm großen Balkons im 1. Obergeschoss stellt auch dann eine Wohnwerterhöhung dar, wenn dem Mieter der Wohnung bereits ein 100 qm großer Garten vor der Wohnung zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht. Auch die schlechtere Nutzbarkeit der Wohnung nach Modernisierung stellt eine Härte dar, die dem Vermieter innerhalb der kurzen Frist des § 555 d Absatz 3 und Absatz 4 BGB mitgeteilt werden muss.

Der Vermieter kündigte umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem den Anbau eines 10 qm großen Balkons und den Einbau neuer Fenster an. Da die Mieter/innen an diesen Maßnahmen kein Interesse hatten, verklagte der Vermieter sie auf Duldung. Hinsichtlich des Balkonanbaus scheiterte er in zweiter Instanz vor dem Landgericht Berlin, da die Ankündigung unzureichend war. Dennoch ließ er zwischenzeitlich vor der Küche der Mieter/innen den Balkon anbauen. Im November 2013 duldeten die Mieter/innen aufgrund eines entsprechenden gerichtlichen Vergleichs den Einbau neuer Fenster. Auch das Küchenfenster wurde ausgetauscht. Ein halbes Jahr später, im Mai 2014, kündigte der Vermieter – nun formvollendet nach den Vorgaben des Landgerichts im Vorprozess – den Austausch des neuen Küchenfensters gegen eine Balkontür an. Die Mieter/innen duldeten diese Maßnahme nicht. Sie hielten einen Balkon für überflüssig und die Maßnahme für eine Luxusmodernisierung, da ihnen ein ca. 100 qm großer Garten vor der Wohnung mitvermietet wurde, der alle ihre Bedürfnissen zum Aufenthalt



Der Anbau eines Balkons ist in der Regel eine Wohnwertverbesserung und muss von Mieter/innen zumeist geduldet werden. Foto: Matthias Coers

im Freien, allein oder mit Gästen, ausreichend befriedigt. Außerdem hielten sie es für eine Zumutung, ein halbes Jahr nach dem als „energetische Modernisierung“ durchgesetzten Austausch des Küchenfensters nun erneut Bauarbeiten zum Austausch dieses neuen Fensters gegen eine Balkontür dulden zu müssen. Zudem sei dies mit zusätzlicher finanzieller Belastung verbunden. Schließlich wandten sie ein, dass die laut Planung des Vermieters nach innen öffnende Balkontür den einzigen Platz zum Aufstellen eines Tisches in der Küche unbenutzbar machen und so den Wohnwert entscheidend mindern würde. Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte sie dennoch zur Duldung: Ein Balkon biete ganz andere Nutzungsmöglichkeiten als ein Garten; auf den individuellen Bedarf der Mieter/innen komme es dabei nicht an und es liege objektiv eine Wohnwertverbesserung vor. Auch die Beeinträchtigungen durch erneute Bauarbeiten in der Küche seien nicht so gravierend, dass sie den „mit der Zugänglichmachung des derzeit nutzlosen Balkons verbunde-

nen Mehrwert“ aufwiegen könnten. Ob der durch eine nach innen öffnende Balkontür entstehende Raumnachtteil und die konkrete Nutzungsbeeinträchtigung ein entscheidendes Argument gegen die Duldungspflicht gewesen wäre (was den Vermieter zumindest gezwungen hätte, eine nach außen öffnende Tür zu installieren), ließ das Amtsgericht offen. Diesen Härtegrund hätten die Mieter/innen dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung anzeigen müssen, was aber unterblieben war.

Anmerkung:

Den meisten Mieter/innen ist inzwischen bekannt, dass seit der Mietrechtsreform im Jahr 2013 Härtegründe, die gegen eine Modernisierung eingewandt werden sollen, dem Vermieter bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Ankündigung folgt, mitgeteilt werden müssen. Allerdings denken viele dabei nur an die mögliche finanzielle Härte (wenn sich die Mieter/innen die angekündigte Miete nach der Modernisierung nicht mehr leisten können). Tatsächlich aber müssen alle denkbaren Härtegründe innerhalb dieser Frist mitgeteilt werden, denn anderenfalls dürfen sie, wie das Amtsgericht rechtlich zutreffend festgestellt hat, nicht mehr berücksichtigt werden (§ 555 d BGB). Insbesondere mit Umbaumaßnahmen einhergehende Verschlechterungen der Nutzbarkeit der Wohnung werden hier oft übersehen. Leider wurden im hiesigen Fall die Mieter/innen in der von ihnen (nicht bei der Berliner Mietergemeinschaft) aufgesuchten Mieterberatung nicht auf das Erfordernis dieser rechtzeitigen Anzeige hingewiesen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 26.02.2015
AZ: 16 C 283/14

Kündigung wegen Eigenbedarfs trotz mit dem Vorvermieter vereinbarten Verzichts

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Wenn der Vermieter die Wohnung zu beruflichen Zwecken nutzen will, kann Eigenbedarf vorliegen. Auch ein unbefristeter Ausschluss des Kündigungsrechts des Vermieters ist wirksam.

Der Mieter schloss im Jahr 1991 mit seiner damaligen Vermieterin eine Vereinbarung über eine Mietermodernisierung ab. In dieser verzichtete die Vermieterin für die Dauer des Mietverhältnisses auf die Ausübung des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs. Im Jahr 2014 kündigte

der jetzige Vermieter dem Mieter wegen Eigenbedarfs, da er die Wohnung selbst zum Betrieb einer Arztpraxis nutzen wolle. Das Amtsgericht wies seine Räumungsklage ab. Zwar könne eine Eigenbedarfskündigung prinzipiell auch auf die beabsichtigte Nutzung einer Wohnung zu beruflichen Zwecken gestützt werden (so auch bereits entschieden vom BGH). Hier müsse der Vermieter jedoch als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vermieterin den von ihr vertraglich zugesicherten Kündigungsausschluss gegen sich gelten lassen. Entgegen Auffassung des Vermieters bestünden auch gegen die unbestimmte Dauer des vereinbarten Ausschlusses keine Bedenken.

BGH, Urteil vom 06.05.2015
AZ: VIII ZR 161/14

Legionellen im Trinkwasser als mögliche Ursache für die Erkrankung eines Mieters

Zur Pflicht des Wohnraumvermieters, das über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses an die Mieter abgegebene Trinkwasser auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen.

Die Frage ob eine Legionelleninfektion des Wohnraummieters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung erfolgt ist, betrifft die haftungsbegründende Kausalität und bedarf daher des Vollbeweises (§ 286 Absatz 1 ZPO).

Im November 2008 erkrankte ein Mieter an einer akuten Legionellen-Pneumonie. Das Bezirksamt untersuchte darauf das Trinkwasser in seiner Wohnung und im Keller des Hauses und stellte eine stark erhöhte Legionellen-Konzentration fest. Die Tochter und alleinige Erbin des Mieters führte einen Rechtsstreit gegen den Vermieter fort, in welchem Schadenersatz und Schmerzensgeld gefordert wurde. Die 18. Kammer des Landgerichts Berlin hatte die Klage der Tochter in zweiter Instanz abgewiesen. Zwar bestünden solche Ansprüche grundsätzlich, wenn die Erkrankung durch eine Pflichtverletzung des Vermieters bei der Trinkwasserversorgung entstanden sei. Eine solche Pflichtverletzung lag hier auch nach Auffassung des Landgerichts vor, da die Trinkwasseranlage seit acht Jahren nicht gewartet worden war. Da aber nicht ganz sicher festzustellen sei, dass sich ihr Vater seine Erkrankung durch das kontaminierte Trinkwasser in seiner Wohnung zugezogen habe oder bei irgendwelchen außerhäuslichen Aktivitäten, fehle es am erforderlichen „Kausalzusammenhang“ zwischen der Pflichtverletzung des Vermieters und der Erkrankung des Mieters.



Laut Trinkwasserverordnung muss in Wohnhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung alle drei Jahre das Trinkwasser auf Legionellenbefall untersucht werden. Foto: filipebvarela/Fotolia.com

Ein solcher hätte nur angenommen werden können, wenn sich der Mieter vor der Erkrankung nahezu ausschließlich in der Wohnung aufgehalten hätte.

Dem folgte der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung nicht. Zwar sei die Auffassung des Landgerichts zutreffend, dass die Behauptung der Tochter des Mieters, die Erkrankung ihres Vaters gehe auf die Kontaminierung des Wassers in der Wohnung zurück, des „Vollbeweises“ bedürfe. Der Tatrichter habe danach „ohne Bindung an die Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen die Entscheidung zu treffen, ob er an sich mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann. Jedoch setzt das Gesetz keine von allen Zweifeln freie Überzeugung voraus. Das Gericht darf (...) keine unumstößliche Gewissheit bei einer Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist. Vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen“. Gegen diese Grundsätze hatte das Land-

gericht Berlin nach Auffassung des Bundesgerichtshofs verstoßen, da es nur aufgrund fernliegender, theoretischer Zweifel den Beweis der Erkrankung durch das Trinkwasser in der Wohnung des Mieters als nicht erbracht angesehen hatte.

Anmerkung:

Seit dem 1. November 2011 muss nach der Trinkwasserverordnung in Wohnhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung alle drei Jahre eine Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen durchgeführt werden. Viele Mieter/innen merken das an ihrer Betriebskostenabrechnung, da die hierfür anfallenden Kosten unter Umständen umgelegt werden können. Letzteres sollten Sie in einer unserer Beratungsstellen anhand des Mietvertrags prüfen lassen.

**BGH, Urteil vom 29.04.2015
AZ: VIII ZR 197/14**

Keine Mietminderung wegen Lärms von einem unmittelbar benachbarten Bolzplatz

Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

Die in § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen.

Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Absatz 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit hat der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil.

Im Jahr 1993 bezogen die Mieter/innen eine Erdgeschosswohnung mit Terrasse in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg. Auf dem Nachbargrundstück befand sich bereits damals eine Schule. Im Jahr 2010 wurde auf dem Schulgelände, in 20 m Abstand zur Terrasse der Mieter/innen, ein mit einem Metallzaun umgebener

Bolzplatz errichtet. Dieser wird nicht nur für schulische Zwecke genutzt. Mit einem Hinweisschild wird es vielmehr Kindern bis zu einem Alter von 12 Jahren gestattet, den Platz jeweils von montags bis freitags bis 18 Uhr sowie an Wochenenden zu nutzen. In der Folge wurde der Bolzplatz jedoch auch nach 18 Uhr und an den Wochenenden und auch von Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt. Das war mit erheblichen Lärmbelastungen, etwa durch Schüsse mit dem Ball gegen den Metallzaun, verbunden. Die Mieter/innen minderten wegen der Lärmbelastungen die Miete, worüber es zum Streit mit den Vermietern kam. Der Vermieter klagte auf Zahlung des Minderungsbetrags. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab und hielt eine Minderung in Höhe von 10% der Miete für angemessen. Dagegen legte der Vermieter Berufung beim Landgericht ein. Aber auch das Landgericht Hamburg gestand den Mieter/innen eine Minderung zu, da die über den Schulbetrieb hinausgehende Nutzung auch nach 18 Uhr und an Wochenenden bei Abschluss des Mietvertrags von keiner Seite vorhersehbar gewesen sei. Da die Vorschrift des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG § 22 Absatz 1a) erst

§ 22 Absatz 1a BImSchG:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Spielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

2011 in Kraft getreten sei, könnten sich die Vermieter bezüglich des im Jahr 1993 abgeschlossenen Mietvertrags nicht auf diese Vorschrift berufen. Es falle allein in den Risikobereich des Vermieters, wenn er selbst keinen Einfluss auf eine solche Störung durch einen Nachbarn habe. Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Landgerichts Hamburg aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Zunächst stellte der Bundesgerichtshof klar, dass § 22 Absatz 1 a BImSchG auch dann zu berücksichtigen wäre, wenn der Mietvertragsabschluss wie hier vor Inkrafttreten der Vorschrift erfolgte. In dieser habe nämlich lediglich die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zumindest angelegte „Verkehrsanschauung zu Art und Maß der als sozialadäquat hinzunehmenden



Kinderlärm von einem benachbarten Bolzplatz berechtigt Mieter/innen nicht zur Mietminderung.

Foto: Matthias Coers

Geräuschimmissionen (...) gesetzlichen Niederschlag“ gefunden.

Das Landgericht habe aber bereits erkannt, dass diese Vorschrift sich nur auf Kinderlärm beziehe, während die Mieter/innen vor allem Lärm durch Jugendliche und junge Erwachsene bemängelten. Auch im Übrigen teilte der Bundesgerichtshof die Rechtsauffassung des Landgerichts Hamburg nicht. Dieses sei bereits zu Unrecht von einem Mangel wegen des Lärms vom Bolzplatz ausgegangen. Ein derartiger Mangel sei jedoch nur dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweiche. Dieser bestimme sich „in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietparteien“. Gegenstand solcher Vereinbarungen könnten auch Einwirkungen von außen sein. Keinesfalls könne aber – wie vom Landgericht – ohne Weiteres (also ohne konkrete Regelung im Mietvertrag) angenommen werden, dass Vermieter und Mieter/innen bei Vertragsabschluss festgelegt hätten, dass während der unbestimmten Dauer des Mietverhältnisses vom benachbarten Schulgelände keine höheren Lärmeinwirkungen als bei Vertragsbeginn ausgehen dürften. Bei Lärmimmissionen von öffentlichen Straßen und Nachbargrundstücken habe der Vermieter regelmäßig keinen Einfluss darauf, dass die zu Mietbeginn herrschenden Verhältnisse unverändert fortbestehen. Entsprechend könnten Mieter/innen auch nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand der ursprünglichen Umweltbedingungen übernehmen will. Es komme daher für die Entscheidung der Frage, ob ein Mangel durch den vermehrten Lärm vorliege, darauf an, „welche Regelung die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn ihnen bei Vertragsabschluss die von ihnen nicht bedachte Entwicklung, also die künftige Errichtung eines Bolzplatzes auf dem benachbarten Schulgelände und dessen unbeschränkte Zugänglichkeit und Benutzung durch die Öffentlichkeit über den ‚normalen‘ Schulbetrieb hinaus sowie die dadurch verursachte erhöhte Lärmbelastung bewusst gewesen wäre“. Der Bundesgerichtshof ging hier davon aus, dass sich Mieter/innen und Vermietern, wenn sie den Eintritt der höheren Lärmbelastung vorausgesehen hätten, zunächst die Frage aufgedrängt hätte, ob Vermieter überhaupt in der Lage sein würden, diese Störungen von den Mieter/innen fernzuhalten. Dass sich die Vermieter unabhängig davon, ob sie selbst den vom Nachbargrundstück ausgehenden Lärm dulden müssen, zur Gewährleistung des ursprünglichen Zu-



Mieter/innen sind dazu verpflichtet, den Einbau von Rauchmeldern zu dulden. Das gilt auch, wenn sie zuvor bereits selbst ihre Wohnräume mit Rauchmeldern ausgestattet haben. Foto: nmp

stands gegenüber ihren Mieter/innen verpflichtet hätten, liegt jedoch laut Bundesgerichtshof fern. Naheliegender wäre vielmehr, dass sich Vermieter und Mieter/innen darauf verständigt hätten, die „Störung durch Geräuschimmissionen Dritter nur dann als Mangel der Mietwohnung anzusehen“, wenn die Vermieter selbst diese Beeinträchtigungen durch den Nachbarn „nicht oder nicht entschädigungslos“ dulden müssen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs führen also nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Nachbarn jedenfalls dann nicht zu einer Mietminderung, „wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit“ als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Im vorliegenden Fall müsse das Landgericht daher zunächst noch prüfen, ob die Vermieter die Geräuschimmissionen von der benachbarten Schule selbst zu dulden haben bzw. ob ihnen zumindest ein Ausgleichsanspruch zusteht.

Anmerkung:

Auf den ersten Blick mag die Argumentation des BGH einleuchtend erscheinen. Tatsächlich geht sie einseitig zulasten der Mieter/innen. Wenn auf ein Grundstück neue Lärmbelastungen oder Ähnliches von außen einwirken, wird logischerweise dessen Gebrauchswert geschmä-

lert. Nach Auffassung des BGH darf sich dies jedoch nicht bei dem vermietenden Eigentümer niederschlagen. Für diesen muss das Grundstück denselben Wert behalten, entweder durch Entschädigung des störenden Nachbarn oder durch die ungeminderte Miete der Mieter/innen, die sich – ohne Recht auf Mietminderung – mit einer schlechteren Wohnqualität abfinden müssen.

**BGH, Urteil vom 17.06.2015
AZ: VIII ZR 216/14**

Installation von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein höheres Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555 b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht wird, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut hat.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass Mieter/innen den Einbau von einheitlichen Rauchwarnmeldern im Haus und damit auch in ihrer Wohnung selbst dann zu dulden haben, wenn sie ihre Wohnräume bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Diese Duldungspflicht gilt nicht erst dann, wenn der Vermieter durch entsprechende Landesverordnung zum Einbau solcher Rauchwarnmelder verpflichtet ist.

Ein vom Vermieter nicht genehmigter Einbau von Rauchwarnmeldern schmälert das Recht des Vermieters auf Ausstattung der Wohnung nicht. Zudem unterliegen die von Mieter/innen eingebauten Rauchwarnmelder nur der willkürlichen Auswahl und Wartung durch die Mieter/innen.

Der BGH führte weiter aus, dass durch die einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern zum einen der Sicherheitszuwachs überwiege und dass zum anderen Mieter/innen von Kontroll-, Wartungs- sowie Erneuerungs- und Reparaturpflichten befreit würden.

Ergänzend wies der BGH darauf hin, dass der uneingeschränkte Versicherungsschutz des Gebäudes gefährdet sei, wenn eine ordnungsgemäße Wartung der Rauchwarnmelder nach den maßgeblichen DIN-Vorschriften nicht nachgewiesen werden könne.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. 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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr
Mieterladen, Kreuzziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr
Christburger Straße 29

Spandau Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584.

Wedding Nächstes Treffen Dienstag 22.09.2015 19 Uhr
Wiesenstraße 30, „Wiese 30“

Ort und Termin der weiteren Treffen bitte erfragen unter 030-21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere 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, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

🚶 Landsberger Allee, Storkower Straße 🚶 M5, M6, M8 🚶 156

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneeweide weiter mit ☺☺ 63 oder 67
- **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
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺☺ M19

- **Donnerstag** 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 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☺☺ M6, M8, 18
☺☺ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
Achtung, nur noch bis Ende September.
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☺
☺ Ahrensfelde

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺☺ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☺ Hermannplatz
☺☺ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 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
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺☺ M1, M8, M12 ☺☺ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺☺ M1, M10, M12 ☺☺ 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☺☺ M4, M10 ☺☺ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☺ und ☺ Schönhauser Allee
☺☺ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺☺ M2, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺☺ M1, M8, M12 ☺☺ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 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
Dörpfeldstraße 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 ☺ Humboldtthain

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
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☺
☺ Blissestraße ☺☺ 101, 104, 249

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.