



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 387 April 2017



Frankreich

Mieterkämpfe, Abrissanierung
und das Recht auf Wohnraum

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Ph. Lagatie/ APU Moulins

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 14.02.2017

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

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

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN | DE | | | | | | | | | |

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 Hunderttausende Wohnungen in 120 Jahren**
Sozialer Wohnungsbau in Frankreich
Manuel Mauvel
- 5 Gegen Vereinzelung hilft nur das Kollektiv**
Die Bewegungen für das Recht auf Wohnraum in Frankreich
Vianney Schlegel und Thomas Chevallier
- 8 Banlieue – Vorstädte von Paris**
Über die Entstehung eines urbanen Mythos
Philippe Greif
- 10 Armut wegsanieren?**
Auswirkungen der Stadterneuerung auf die Bewohner/innen
Cécile Vignal
- 12 Wohnraum ist keine Ware**
Der lange Weg zur Mietpreisregulierung in Lille
Atelier populaire d'urbanisme de Lille Moulins/APU

BERLIN

- 14 Mietpreisbremse versagt**
Steigende Mieten, zunehmend möblierte Wohnungen im Angebot
Rainer Balcerowiak
- 16 Lücke zwischen Nachfrage und Angebot**
Untersuchung zeigt Defizit beim Wohnungsbau in Berlin
Benedict Ugarte Chacón
- 18 Deutsche Wohnen wird zum Dauerproblem**
Austausch einkommensschwacher Mieter/innen scheint Programm
Katrin Schmidberger
- 20 Verordnungsmieten als Testballon**
Deckelung von Modernisierungsmieterhöhungen im Bezirk Mitte
Rainer Balcerowiak
- 21 Aktiendeals auf Kosten der Allgemeinheit?**
Verstrickung in Cum-Ex-Geschäfte bei der Landesbank Berlin
Benedict Ugarte Chacón

MIETRECHT AKTUELL

- 22 Mietrechtsreform**
Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz kommt nicht vom Fleck
Rechtsanwalt Wilhelm Lodde
- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Tod des Mieters
Rechtsanwalt Wolfgang Enders
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Harald Simons, unter anderem Vorstandsmitglied bei empirica, dem von dem ultraliberalen SPD-ler Ulrich Pfeiffer gegründeten Forschungsinstitut, tritt gern mit kauzigen Statements in die Öffentlichkeit. Eine von ihm erstellte Studie zum „Schwarmverhalten in Sachsen“ gipfelte in der Empfehlung: „Aufgrund der demografischen Situation ist es ökonomischer, den (sächsischen) Landgemeinden würdevolle Sterbehilfe zu geben.“ Gefördert werden sollten stattdessen eher „versteckte Perlen“ wie Döbeln, Borna oder Mittweida. Nicht weniger überraschend war sein Beitrag zu der Frage, ob inzwischen bereits von einer Immobilienblase in den Hotspots gesprochen werden könne. „Für Berlin gilt: The party is over. Wer jetzt kommt, darf beim Aufräumen helfen.“ Er meint damit, die Immobilienpreise sowie die Mieten werden zukünftig sinken, denn die Nachfrage lasse nach, und er prognostiziert: „Der Schwarm zieht nicht mehr nach Berlin, sondern Rostock oder Schwerin.“ Warum nicht nach Döbeln, Borna, Mittweida oder letztendlich nach Kyritz an der Knatter, ließ er vorerst offen.

Der Mann ist nicht nur Vorstand bei empirica, dann könnte man ihm solche Schrullen nachsehen, sondern auch noch Professor an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig und damit jemand, den die Immobilienbranche zur Kenntnis nimmt. Wenn auch mit Verwunderung. Einar Skjerven, Gründer der Skjerven Group, der seit Jahren mit Berliner Immobilien ein Riesenvermögen verdient und davon auch in Zukunft nicht lassen will, hält den Preisanstieg auf dem Berliner Immobilienmarkt für das Ergebnis einer – für ihn – soliden positiven Entwicklung, zu der das Wachsen der Bevölkerung ebenso gehöre wie ein Wohnungsneubau, der dem Bedarf nicht hinterherkomme. Die Erfahrungen, die Wohnungssuchende in Berlin täglich machen können, bestätigen seine Einschätzungen, auch wenn sie eher als negativ erlebt werden. Ganz anders aber die Stimmen aus der Berliner Politik. Katalin Gennburg, ehemalige Mitarbeiterin der Senatorin Lompscher und seit Kurzem frischgekörrtes Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses, hält an dem seit Jahren insbesondere von ihrer Partei Die Linke gepflegten Neubauverhinderungsdiskurs weiter fest. Neubau dürfe nicht das einzige Mittel zur Schaffung von Wohnraum sein, meint sie, den kürzlich geschaffenen Beteiligungsrichtlinien müsse ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Das ist beruhigend. In Berlin wird man sich auf Beteiligungen zukünftig einrichten müssen. Auf die Beteiligung von vielen an einer Wohnung.

Hunderttausende Wohnungen in 120 Jahren

Sozialer Wohnungsbau in Frankreich

Von Manuel Mauvel

Der soziale Wohnungsbau macht einen Anteil von 14% am gesamten französischen Wohnungsbestand aus. In Frankreich bauen gemeinwohlorientierte Träger Sozialwohnungen für die öffentliche Hand. Die Mieten sind politisch festgelegt, der Zugang zu Sozialwohnungen ist besonderen Bedarfsgruppen in der Bevölkerung vorbehalten. Bis zur Einigung auf diese Grundsätze war es ein langer Weg.

1850 debattierte das französische Parlament erstmals über die Verbesserung der Wohnbedingungen in Arbeitervierteln durch eine kommunale Förderung von Modernisierungsmaßnahmen. Das enorme Bevölkerungswachstum in den Städten im 19. Jahrhundert führte zu katastrophalen hygienischen Zuständen und verschärfte die Wohnsituation in den Arbeitervierteln. Sozialistische Ideen fanden Verbreitung. Um das Gespenst des Kommunismus zurückzudrängen, entwickelten bürgerliche Kreise eine neue Idee der Förderung, welche Arbeiter/innen die Bildung von Wohneigentum ermöglichen sollte. „Wer besitzt, erhebt sich nicht gegen die etablierte Ordnung“, lautete die Parole von Jules Siegfried, dem profiliertesten Vertreter dieser Idee. Siegfried gründete 1890 die *habitations à bon marché/HBM* (preiswerte Wohnungen). Eine Gesetzesänderung von 1894 erlaubte es der HBM, durch günstige Kredite und steuerliche Vorteile den Bau von Wohnungen kleiner Kapi-



Die 1890 gegründeten *habitations à bon marché* (preiswerte Wohnungen) sollten durch günstige Kredite und Steuervorteile Arbeiter/innen die Bildung von Wohneigentum ermöglichen. Foto: Wikipedia

ADLH - *Accompagnement aux droits liés à l'habitat*

Begleitung bei der Durchsetzung der Wohnrechte (Netzwerk)

ALUR - *loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*

Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und einer erneuerten Stadt

ANRU - *Agence nationale pour la rénovation urbaine*

Nationale Agentur für Stadterneuerung

APU - *Atelier populaire d'urbanisme*

Offene Werkstatt für Stadtentwicklung (Initiative)

DAL - *droit au logement*

Recht auf Wohnraum

DALO - *droit au logement opposable*

einklagbares Recht auf Wohnraum

FAP - *Fondation Abbé Pierre*

Abbé-Pierre-Stiftung

HBM - *habitations à bon marché*

Preiswerte Wohnungen

HLM - *habitations à loyer modéré*

Wohnungen mit gemäßigter Miete (Sozialwohnungen)

PNRU - *Programme national de rénovation urbaine*

Nationales Stadterneuerungsprogramm

ZUP - *zones à urbaniser en priorité*

Stadtentwicklungsgebiete mit Vorrang (zur Errichtung der Großsiedlungen)

ZUS - *zones urbaines sensibles*

Sensible städtische Bereiche (Hochhaussiedlungen der *Banlieues*, die im Rahmen der *politique de la ville* mit dem Ziel der sozialen Mischung umstrukturiert werden sollen)

talegner zu fördern, um breiteren Bevölkerungsschichten die Eigentumsbildung zu ermöglichen. 1906 konnten schließlich auch Kommunen Förderungen der HBM in Form von günstigen Darlehen für Mietwohnungsbau in Anspruch nehmen. Die Neubauzahlen im geförderten Wohnungssektor blieben jedoch gering und die Wohnungen waren häufig von schlechter Qualität. Eine weitere Gesetzesänderung sollte den Wohnungsbau ankurbeln. Die Kommunen durften damit selbst als Bauherren tätig werden, mussten die Verwaltung nach der Fertigstellung jedoch anderen Trägern überlassen. Diese Grundsätze gelten im sozialen Wohnungsbau Frankreichs, den *habitations à loyer modéré/HLM* (Wohnungen mit gemäßigter Miete), bis heute.

Ende der Wohnungsnot

Das Ende des Ersten Weltkriegs führte schließlich zur erheblichen Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus. Frankreich entschädigte die Eigentümer/innen von zerstörten Häusern, ohne im Gegenzug deren Wiederaufbau zu verlangen. Die privaten Neubauinvestitionen gingen in der Folge stark zurück, gleichzeitig litt die Bevölkerung unter einer erdrückenden

Wohnungsnot. An diesem Punkt sprang der Staat ein und baute bis zum Beginn des Zweiten Weltkriegs rund 300.000 Sozialwohnungen, konnte die hohe Nachfrage aber nicht ansatzweise befriedigen. Erst der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte eine größere Strahlkraft. Die Entwicklung industrieller Baumethoden ermöglichte Massenwohnungsbau in Großsiedlungen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Großsiedlungen wurden geschaffen durch die *zones à urbaniser en priorité/ZUP* (Stadtentwicklungsgebiete mit Vorrang). In der Zeit von 1957 bis 1984 entstanden rund 220 verschiedene Projekte und 2,2 Millionen neue Wohnungen. Zur Finanzierung wurden private Unternehmen zur Beteiligung verpflichtet. Ab einer Größe von zehn Angestellten müssen sie seitdem 1% der Lohnsumme für den sozialen Wohnungsbau abführen. Im Gegenzug haben ihre Mitarbeiter/innen bevorzugten Zugang zu HLM-Wohnungen.

Der Massenwohnungsbau beendete die Wohnungsnot der Nachkriegszeit innerhalb weniger Jahre. Gleichzeitig entstanden neue Probleme durch diese Form der Stadtentwicklung. Eines war die qualitativ schlechte Bausubstanz, die häufig bereits wenige Jahre nach der Fertigstellung Sanierungsmaßnahmen erforderte.

1975 kam die wohnungspolitische Wende. Die Förderung von Massenwohnungsbau geriet in den Hintergrund und die Phase der *politique de la ville* (Stadtentwicklungspolitik) begann. Die ZUP wurden 1976 abgeschafft. Seit den 1980er Jahren erfolgten weitere Reformen im sozialen Wohnungsbau. Das im Jahr 2000 verabschiedete Gesetz *solidarité et renouvellement urbains* (Solidarität und Stadterneuerung) schreibt allen Kom-

munen ab einer bestimmten Größe – oder wenn sie zu einem Ballungsgebiet gehören – vor, dass 20% des gesamten Wohnungsbestands Sozialwohnungen sein müssen. Von dieser Verpflichtung können sich die Kommunen aber freikaufen.

In Jahr 2003 wurde die Umwandlung der Großsiedlungen beschlossen. Mit der *rénovation urbaine* (Stadterneuerung) sollen innerhalb von fünf Jahren 200.000 Sozialwohnungen abgerissen und genauso viele neu errichtet werden (Seite 10).

Ein Meilenstein war die Einführung des *droit au logement opposable/DALO* (einklagbares Recht auf Wohnraum) im Jahr 2007 (Seite 5). Seitdem können Bürger/innen den Staat zu verklagen, wenn sie trotz vorliegender Berechtigung keine Sozialwohnung bekommen. ●



Foto: Privat

Manuel Mavel arbeitet seit Oktober 2016 für das französische Umweltministerium in Straßburg im Bereich der Umweltverträglichkeitsprüfung. Er absolvierte 2015/2016 ein Erasmusjahr an der TU Berlin im Bereich Stadt- und Regionalplanung und studierte Ingenieurwissenschaften an der ENTPE in Vaulx-en-Velin, einer Banlieue bei Lyon mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen, in denen Ende der 1980er Jahre die ersten Unruhen und Proteste in den neugebauten ZUP stattfanden.

Gegen Vereinzelung hilft nur das Kollektiv

Die Bewegungen für das Recht auf Wohnraum in Frankreich

Von Thomas Chevallier und Vianney Schlegel

Gegen die Verwertung von Wohnraum und die neoliberale Stadt organisiert sich in zahlreichen französischen Städten politische Aktivität. Die Kämpfe um das Recht auf Wohnraum sind vielfältig und erfolgreich. Verschiedene Initiativen und Organisationen stemmen sich gegen die Macht der Vermieter, indem sie Mieter/innen individuell begleiten und dies mit der Organisation kollektiven Aktivismus verbinden.

„Ich bin hier, weil ich über 4.000 Euro Mietschulden habe und mir meine Wohnung gekündigt werden soll.“ Der Mann, der sich bei der wöchentlichen Beratung eines der *Ateliers populaires d'urbanisme/APU* (Offene Werkstatt für Stadtentwicklung)

vorstellt, wurde von einer staatlichen Behörde an die gemeinnützige Organisation APU verwiesen. Der beratende Aktivist beruhigt ihn, erklärt welche rechtlichen Möglichkeiten er als Mieter hat und fügt hinzu, dass sich Kündigungs- und Zwangsäumungsverfahren häufig in die Länge ziehen. Die Situation des Mieters ist kein Einzelfall. Die Aktivist/innen der APU (siehe auch Seite 12) versuchen, individuelle Probleme mit der Wohnung und der Miete mit den Kämpfen gegen die aktuelle städtebauliche Entwicklung in der Metropole Lille zu verbinden. Der Verein hat sich der Verteidigung des Rechts auf Wohnraum verschrieben, will Mieter/innen aus ihrer Vereinzelung heraushelfen und der Machtungleichheit im Verhältnis zu den Vermietern entgegenwirken. Mit dem Verein im Rücken sind die Erfolgsaussichten bei der Durchsetzung von Mieterrechten deutlich höher, beispielsweise wenn die Rückzah-



Roubaix, eine Stadt in Nordfrankreich im Arrondissement Lille. In Lille gibt es vier als *Atelier populaire d'urbanisme/ APU* (Offene Werkstatt für Stadtentwicklung) organisierte Vereine, die alle in jeweils einem marginalisierten Stadtteil aktiv sind: *APU Vieux-Lille*, *APU Moulins*, *APU Wazemmes*, *APU Fives*. *APU* begleitet Mieter/innen individuell und organisiert sie kollektiv, indem Solidarität unter den von Mietsteigerungen und Verdrängung Betroffenen gefördert wird. Foto: Yuan Miot

lungen von Mietkautionen gefordert oder Mietminderungen aufgrund gesundheitsschädlicher Mängel in einer Wohnung geltend gemacht werden. Über die konkrete Unterstützung hinaus interveniert die APU auch in die Politik. Sie beleuchtet die politischen Hintergründe der Probleme und richtet Forderungen an den Staat. Im Bereich der Sozialwohnungen ist die kollektive Organisation der Mieter/innen eine große Herausforderung. Bei dieser Arbeit steht der Verein vor dem Problem, dass durch gesetzliche und strukturelle Defizite in der sozialen Wohnraumversorgung Mieter/innen bei der Vergabe von Sozialwohnungen untereinander in Konkurrenz stehen. Um Solidarität unter den Betroffenen herzustellen, ist in diesem Fall die Klarstellung notwendig, dass politische Entscheidungen die Ursache der Konkurrenz sind.

Sicherung der Mieterrechte

Die meisten Recht-auf-Wohnung-Bewegungen begleiten Betroffene einzeln bei der Einforderung ihrer Rechte. Organisationen wie die APU und die *Droit au logement/DAL* (Recht auf Wohnen) organisieren und handeln dagegen kollektiv. Die DAL ist bekannt für Besetzungen von leer stehenden Wohnungen und unbenutzten Geschäftsräumen. Die Besetzungen haben zwei Ziele: zum einen die Nutzung der Räume als Wohnraum oder für Vereinsarbeit, zum anderen erzeugen sie mediale Aufmerksamkeit für den Kampf um das Recht auf Wohnen. Das Vorgehen der DAL ähnelt dem des Kollektivs *Jeudi noir* (Schwarzer Donnerstag), das bevorzugt Gebäude im Stadtzentrum von Paris in der Nähe von wirtschaftlich oder politisch einflussreichen Institutionen besetzt. Ein Beispiel ist die Besetzung eines Gebäudes in der *Rue de la Banque* (Straße der Bank), das Aktivist/innen von Dezember 2006 bis Oktober 2011 als „Ministerium der Wohnungsnot“ nutzten. Im Umfeld der APU organisiert das Kollektiv *Accès* (Zugang, gemeint ist der Zugang zu Sozialwohnungen) gemeinsame Besuche örtlicher Behörden. Bei den Besuchen fordern die Aktivist/innen gemeinsam mit den Betroffenen Aufklärung über den aktuellen Stand der – in der Regel stockenden – Bearbeitung der Anträge auf Sozialwohnungen. Auch die unzureichende Schaffung von sozialem Wohnraum wird dabei thematisiert.

Seit der Einführung des *Programme national de rénovation urbaine/PNRU* (Nationales Stadterneuerungsprogramm) im Jahr 2003 gibt es eine Vielzahl von Abriss- und Neubau-Projekten,

vor allem in Stadtteilen mit Großsiedlungen (Seite 10). Mieter/innen, deren Häuser abgerissen und die in Ersatzgebiete umquartiert werden, können eine Begleitung des Prozesses durch Organisationen in Anspruch nehmen. Der Zweck der Begleitung ist die Sicherstellung eines rechtmäßigen Vorgehens der Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger bei der Umquartierung. Mieter/innen haben ein Recht darauf, bei einer Umquartierung in ihrem angestammten Stadtteil zu bleiben. Die Umquartierung darf zudem nicht zu einem größeren Anstieg der Wohnkosten führen und die neue Wohnung muss über eine Wohnfläche verfügen, die der Haushaltsgröße angemessen ist. Seit 2005 haben sich verschiedene Initiativen in diesem Bereich gegründet, etwa in der Großwohnsiedlung von *Coudraie in Poissy (Île-de-France)* oder im Stadtteil *Pile in Roubaix (Nord)*. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, die betroffenen Mieter/innen zusammenzubringen, um gemeinsam die Einhaltung ihrer Rechte einzufordern.

Erfolge durch Vernetzung

Gute Kenntnisse des Mietrechts und der Regelwerke der städtebaulichen Maßnahmen sind ein Grundbaustein für die Arbeit der Organisationen. Sie sind zudem mit verschiedenen Institutionen vernetzt. Eine enge Anbindung besteht an die Sozialarbeiter/innen, die Betroffene an die Initiativen verweisen, sowie zu Beamten aus der Verwaltung, Angestellten der Gerichte und Rechtsanwälten. Das Vorgehen gegen Kündigungen und Zwangsräumungen ist beispielhaft für die Verzahnung von Rechtskenntnissen und der Vernetzung mit den Institutionen. Die Verfahren bei Zwangsräumungen dauern in Frankreich recht lang, durchschnittlich sechs Monate. Ziehen Betroffene vor Gericht und verlieren ihren Fall, bleibt ihnen noch die Möglichkeit, Beschwerde gegen das Urteil einzulegen, um mehr Zeit für die Suche einer neuen Wohnung eingeräumt zu bekommen. Die Initiativen konnten bezüglich Zwangsräumungen erhebliche Verbesserungen für die Betroffenen erstreiten. 2015 fanden Initiativen heraus, dass es gesetzlich erlaubt ist, mehrmals Rechtsbeschwerden gegen Urteile einzulegen. Sie brachten mehrere betroffene Familien zusammen und zogen gemeinsam vor Gericht. Diese Handlungsweise hatte Vorbildcharakter, auch für andere Städte, und drängte die Richter dazu, Familien mehr Zeit bei der Wohnungssuche einzuräumen. In Lille und Marseille wurden ähnliche Aktionen initiiert



Mit mehreren Protest-Zeltlagern forderten im Winter 2006/2007 die Aktivist/innen der *Enfants de Don Quichotte* die Durchsetzung des 1990 gesetzlich verankerten Rechts auf Wohnraum (*droit au logement*). Initiativen und Organisationen wie *APU* und *Droit au logement (DAL)* kämpfen in Frankreich gegen die Verwertung von Wohnraum als Ware und gegen die neoliberale Stadt. Foto: Remi Jouan/ Wikipedia

unter dem gemeinsamen Dach des von der Abbé-Pierre-Stiftung geleiteten Netzwerks *Accompagnement aux droits liés à l'habitat/ADLH* (Begleitung bei der Durchsetzung der Wohnrechte). Die 1989 gegründete Abbé-Pierre-Stiftung (*Fondation Abbé Pierre/FAP*) beschäftigt sich mit der unzureichenden Wohnraumversorgung in Frankreich und insbesondere mit der Wohnsituation Benachteiligter. In der Plattform ADLH haben sich seit 2013 rund 40 Organisationen aus ganz Frankreich zusammengeschlossen. Dort kommen für das gemeinsame Ziel des Rechts auf Wohnraum aktivistische Gruppen und karitative Organisationen zusammen. Angestrebt wird, dass die Begleitung marginalisierter Haushalte bei der Geltendmachung ihrer Rechte gegenüber staatlichen Institutionen als gemeinnützige Interventionsmöglichkeit anerkannt wird. Zudem will man die rechtlichen Möglichkeiten und die Gesetzgebung zugunsten der Mieter/innen verbessern.

Einklagbares Recht auf Wohnraum

Die zahlreichen Probleme in Bezug auf das Recht auf Wohnraum zeugen von der Sackgasse, in die der neoliberale Kapitalismus die heutige Gesellschaft hineinmanövriert hat. Das Recht auf eine Unterkunft wurde in Frankreich bereits 1982 im

Quilliot-Gesetz benannt. 1990 folgte mit dem Besson-Gesetz die gesetzliche Verankerung des Rechts auf Wohnraum (*droit au logement*). Allerdings blieb das Recht auf Wohnraum – ohne staatlichen Willen zu seiner Durchsetzung und vor allem ohne Möglichkeiten, dieses Recht auch einzuklagen – wirkungslos. Um angesichts des politischen Versagens das Recht auf Wohnraum wirksam werden zu lassen, setzte in den 2000er Jahren eine Welle der Organisierung rund um dieses Thema ein. Im Winter 2006/2007 kampierten Organisationen, die sich mit der Betreuung von Obdachlosen und der Verteidigung des Rechts auf Wohnraum beschäftigen, sowie Aktivist/innen der *Enfants de Don Quichotte* (Kinder des Don Quichotte) gemeinsam in Zelten entlang des Kanal Saint-Martin in Paris. Sie forderten vom Staat Verbesserungen hinsichtlich des Rechts auf Wohnraum. Das Ausmaß und die Breitenwirkung des Protests brachten die konservative Regierung schließlich dazu, das Gesetz *Droit au logement opposable/DALO* (einklagbares Recht auf Wohnraum) zu erlassen. Jede Person, die über eine Berechtigung für eine Sozialwohnung verfügt, kann seither gegen den Staat vor Gericht ziehen, wenn dieser seiner Pflicht nicht nachkommt, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ausgeschlossen vom Zugang zu Sozialwohnungen – und damit auch von der Möglichkeit, eine Wohnung einzuklagen – sind aber Menschen ohne gesicherten Aufenthaltsstatus in Frankreich, selbst wenn sie einer Lohnarbeit nachgehen. Zudem gibt es bei der Vergabe von Sozialwohnungen erhebliche Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund. Diese Missstände werden von den für das Recht auf Wohnraum aktiven Organisationen immer wieder öffentlich kritisiert.

Auch wenn die Einführung des DALO ein Erfolg der Bewegungen ist, reichen die Maßnahmen längst nicht aus, um die ungleichen Machtverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Neoliberalismus zu überwinden. Parallel zur gewerkschaftlichen Idee, die Lohnabhängigen zu organisieren, um sich gegen das Kapital zu verteidigen, zielt die Recht-auf-Wohnraum-Bewegung darauf, Menschen in schwierigen Wohnverhältnissen, ob Obdachlose, Hausbesetzer/innen oder Mieter/innen, gegen die Immobilienbesitzer zusammenzubringen, damit sie ihre Rechte gemeinsam erkämpfen. Das Recht auf Wohnraum wird so zur gemeinsamen Klammer für eine breite Bewegung. ●



Fotos: Privat

Thomas Chevallier (links) ist Doktorand der Politikwissenschaft an der Universität Lille 2 (Frankreich). Sein Forschungsinteresse gilt Formen der Politisierung marginalisierter Schichten sowie Quartierspolitik und zivilgesellschaftlichen Initiativen in Lille und Berlin. Er ist aktiv in Recht-auf-Wohnraum-Bewegungen und Stadtteilinitiativen in beiden Städten.

Vianney Schlegel (rechts) ist Doktorand an der Universität Lille 1 (Frankreich). In seiner Dissertation forscht er zur medizinisch-sozialen Begleitung von obdachlosen Menschen in Frankreich. Er ist Aktivist bei *Atelier populaire d'urbanisme (APU) de Lille-Fives*.

Übersetzung aus dem Französischen von Thomas Chevallier.

Banlieue – Vorstädte von Paris

Über die Entstehung eines urbanen Mythos

Von Philippe Greif

Wenn man an das moderne Banken- und Geschäftsviertel La Défense oder an das weltberühmte Schloss von Versailles denkt, sind das Orte, die man trotz ihrer geographischen Lage außerhalb von Paris kaum mit der Bezeichnung Banlieue in Verbindung bringen wird. Wenn von der Banlieue die Rede ist, geht es meist um sogenannte zones urbaines sensibles/ZUS, um soziale Brennpunkte, die überwiegend mit negativen Assoziationen belegt sind und bestimmte stereotype Bilder hervorrufen: Graffiti, ausgebrannte Auto-wracks und männliche Jugendliche mit Kapuzenpullovern, die in Gruppen vor heruntergekommenen Hochhaussiedlungen, sogenannten cités oder quartiers, „herumlungern“.

Spätestens seit den landesweiten Aufständen von 2005 scheint die Bezeichnung Banlieue untrennbar mit negativen Assoziationen von Drogen, Gewalt und Kriminalität belegt zu sein. Doch dieser stereotype Charakter ist bereits in der Geschichte des Wortes selbst angelegt: Als Ban-lieue oder lieue de ban bezeichnete man im Mittelalter die „Bannmeile“, den verbannten Ort außerhalb der Stadtmauern, der dennoch der Kontrolle der städtischen Gerichtsbarkeit unterworfen war und an den all jene verwiesen wurden, die im Zentrum der Stadt als unerwünscht galten.

Mittlerweile hat der *Périphérique*, der Autobahnring, der die Metropole Paris weitgehend umschließt, die Stadtmauern ersetzt. Dahinter beginnt das, was man heute als Banlieue bezeichnet. Unmittelbar angrenzend an Paris bilden die *Departements* (Bezirke) *Hauts-de-Seine* (92) im Westen, *Seine-Saint-Denis* (93) im Norden und Nordosten sowie *Val-de-Marne* (94) im Süden und Südosten zusammen die *petite couronne* (kleine Krone) um Paris. Das *Departement Essonne* (91) liegt im entfernten Süden von Paris und ist Teil der dahinter liegenden *grande couronne* (große Krone). Die Zahlen 91 bis 94 beziehen sich auf die ersten zwei Ziffern der jeweiligen Postleitzahl und gehen auf eine 1968 in der Region *Île-de-France* durchgeführte Verwaltungsreform zurück. Vor der Unabhängigkeit Algeriens im Jahr 1962, das während der französischen Kolonialherrschaft anders als andere ehemalige Kolonien als integraler Teil Frankreichs galt, standen diese Zahlen noch für die kolonialen *Departements Alger, Oran, Constantine* und *Territoires du Sud*.

Zum Klischee der „Vorstadt-Ghettos“

Zu Beginn galten die überwiegend in der Nachkriegszeit im Zuge der *rénovation urbaine* (Stadterneuerung) errichteten modernen Wohnungen in den Hochhaussiedlungen der Vorstädte noch als Symbol sozialen Aufstiegs und waren für viele Arbeiter/innen sowie Angehörige der Mittelschicht eine begehrte Mög-

lichkeit, den beengten, zum Teil dunklen und feuchten Wohnungen von Paris zu entfliehen. Fließendes warmes Wasser aus der Leitung, Steckdosen in jedem Raum und eigene sanitäre Einrichtungen in der Wohnung waren in den mitunter bescheidenen Wohnverhältnissen von Paris keine Selbstverständlichkeit.

Der massive Abbau von industriellen Arbeitsplätzen infolge der neoliberalen Wirtschaftspolitik seit den 1970er Jahren besiegelte das Schicksal der sogenannten roten Vorstädte, die traditionell eine Bastion der Gewerkschaften und der Kommunistischen Partei in Frankreich waren. Im Zuge dieser Entwicklung begann sich die soziale Zusammensetzung der Bewohner/innen der Vorstädte zu verändern. Wer es sich leisten konnte, zog aus den entwerteten und zunehmend heruntergekommenen Hochhaussiedlungen der *grands ensembles*, in die wohlhabenderen und überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Vorstadtviertel (*zones pavillonnaires*). Zurück blieben Familien mit geringem Einkommen und Erwerbslose mit einem oftmals postkolonialen Migrationshintergrund. Das Versagen der staatlichen Wohnungsbau- und Arbeitsmarktpolitik förderte die räumliche Konzentration dieser Gruppen. Als bald folgte mit offiziellen Bezeichnungen wie *zones urbaines sensibles* die entsprechende Rhetorik, die ihrerseits maßgeblich zur politischen Konstruktion der Banlieue als Angstraum beitrug: Die Banlieue galt von nun an als Problem. Für die Herausbildung einer reduzierenden Stigmatisierung der Banlieues als verwaarloste „Vorstadt-Ghettos“, welche die öffentliche Wahrnehmung bis heute prägt, waren diese Entwicklungen maßgeblich. Insbesondere die jugendlichen Bewohner/innen der Vorstädte leiden bis heute unter diesem hartnäckig anhaftendem Stigma. Obwohl das Versagen des republikanischen Staats eine wesentliche Mitverantwortung dafür trägt, was in der sinnbildlichen Tristesse heruntergekomener Hochhausblöcke in den Vorstädten zum Ausdruck kommt, werden die Bewohner/innen aufgrund rassistischer und sozialer Ressentiments oftmals selbst für ihre Misere aus Arbeitslosigkeit, sozialräumlicher Isolation und mangelnder Zukunftsperspektive verantwortlich gemacht.



Foto: Privat

Der Politikwissenschaftler **Philippe Greif** forscht im Rahmen seiner Doktorarbeit an der Universität Kassel aus intersektionaler Perspektive zu Jugendlichen in Pariser Banlieues.

Neuer Beton, alte Probleme

Im Rahmen der sogenannten *politique de la ville*, einem groß angelegten Plan zur Aufwertung und Erneuerung der Vorstädte, wurden inzwischen viele der jahrzehntelang weitgehend sich selbst überlassenen Hochhaustürme abgerissen (Seite 10). So beispielsweise auch die bekannte *cité des 4.000* in der Vorstadt *La Courneuve* im *Département Seine-Saint-Denis*. Der Name leitete sich von den 4.000 Wohnungen ab, die diese Siedlung umfasste. Stattdessen wurden kleinere Komplexe mit Sozialwohnungen gebaut, die jedoch tendenziell kleiner und teurer sind. In diesem Zuge oftmals vorgenommene Umzäunungen von Wohnungskomplexen mit Türcodes behindern eine soziale Dynamik des Miteinanders und werden nicht selten als Maßnahme sozialer Kontrolle wahrgenommen. Viele Bewohner/innen beklagen, dass sie an den Planungen nicht beteiligt wurden. Zwar gibt der französische Staat mittlerweile den einzelnen Vorstädten entsprechend ihrer Größe und wirtschaftlichen Kapazität genaue Quoten vor, wie viele Sozialwohnungen bereitgestellt werden müssen, doch faktisch ziehen es wohlhabendere Gemeinden vor, lieber eine Strafe zu zahlen, als Sozialwohnungen zu bauen. Sie kaufen sich von dieser Verpflichtung sozusagen frei. Dieser Mechanismus, der eigentlich für eine stärkere soziale Durchmischung der Vorstädte sorgen sollte, trägt auf diese Weise zu einer weiteren Verschärfung der sozialen Ungleichheit bei. Doch auch neue Wohnungen allein können der hohen Arbeitslosenquote, die das eigentliche Problem in den Vorstädten insbesondere für Jugendliche darstellt, nichts entgegensetzen. Die Arbeitslosigkeit ist in den *Banlieues* um ein Vielfaches höher als im nationalen Durchschnitt.

„Wir sind hier alle zusammen!“

Die stereotypisierende Reduzierung auf negative Aspekte in der öffentlichen Wahrnehmung der *Banlieues* steht mitunter in einem starken Kontrast zur Selbstwahrnehmung der Bewohner/innen. Auf die Frage, was es für sie bedeute, aus der *Banlieue* zu kommen bzw. in einer *cité* zu wohnen, hört man oft „*C'est une grande richesse!*“ – „Das ist ein großer Reichtum!“. Negative Aspekte, Nöte und Missstände, die zweifelsohne existieren, bleiben dabei nicht unerwähnt. Doch die Solidarität, die Nachbarschaft und der Zusammenhalt zwischen Menschen mit den unterschiedlichsten kulturellen, religiösen und sprachlichen Hintergründen, sind groß in den *cités*. „*On est ensemble!*“ – „Wir sind hier alle zusammen!“ – heißt es oft. Die Not und die Stigmatisierung von außen fördern eine soziale Dynamik des Miteinanders, die man dem urbanen und anonymen Paris entgegensetzt, von dem man sich im Gegenzug abgrenzt. Die Hochhaus-siedlungen der *cités* stellen in diesem Sinne für ihre Bewohner/innen soziale Schutzräume gegen eine diskriminierende Außenwelt dar – mit positiven wie auch negativen Konsequenzen.

Was „die Banlieue“ nicht ist

Auf die Frage, was die *Banlieue* nicht ist, gibt es eine klare Antwort: Paris. Wenn man jedoch danach fragt, was sich tatsächlich hinter dieser Bezeichnung verbirgt, dann wird man viele Antworten finden, in denen die postkoloniale Realität einer gespaltenen französischen Gesellschaft zum Ausdruck kommt. Die Symptome oder Konsequenzen daraus resultierender Konflikte mögen sich zum Teil in den Vorstädten beobachten lassen. Die eigentlichen Probleme jedoch liegen im Herzen der französischen Gesellschaft – nicht in den *Banlieues*. Ob der neue Verwaltungsplan zur Schaffung eines *Grand Paris* (Großes Paris) daran etwas ändern kann, bleibt zunächst fraglich. ●



Cité oder *quartier* genannte Vorstadtsiedlungen gibt es in fast jeder größeren Stadt Frankreichs, vor allem aber um große Metropolen wie Paris, Lyon und Marseille. Die großen Mietshausblöcke wurden in der Nachkriegszeit errichtet und galten mit ihrer modernen Ausstattung anfangs als Symbol sozialen Aufstiegs. Foto: Philippe Greif



Im Zuge steigender Arbeitslosigkeit, neoliberaler Wirtschaftsreformen und einer Vernachlässigung der Wohnungspolitik kam es zu einer Konzentration ökonomisch schwacher Haushalte. Wer es sich leisten konnte, zog weg. Die *Banlieues* bekamen den Ruf von „Vorstadt-Ghettos“. Foto: Claude vielletaneise/ Wikipedia



Durch Jugendaufstände in Folge rassistischer Diskriminierung und Polizeigewalt erlangten die *Banlieues* auch hierzulande mediale Aufmerksamkeit. Die Ursachen dieser Probleme liegen jedoch nicht in den Vorstädten, sondern in der gespaltenen postkolonialen Gesellschaft Frankreichs. Foto: Myrabella/Wikipedia



Abrissanierung in Roubaix.

Armut wegsanieren?

Auswirkungen der Erneuerung der armen Stadtteile Frankreichs auf die Bewohner/innen

Von Cécile Vignal

Die Stadterneuerungspolitik in Frankreich ist geprägt von der Abrissanierung der vor allem von marginalisierten Bevölkerungsgruppen bewohnten Stadtteile. Unter dem Stadtplaner Georges-Eugène Haussmann fanden in Paris Mitte des 19. Jahrhunderts die ersten Flächensanierungen statt, die heute als „Haussmannisierung“ bekannt sind. Eine zweite Welle von Abrissanierungen erfolgte in den 1960er Jahren unter Charles de Gaulle. Mit dem Ziel der „sozialen Mischung“ werden seit 15 Jahren nun wieder Mietshäuser abgerissen.

Sanierungsbedürftige Stadtteile sowie Bereiche der Pariser Innenstadt wurden ab den 1960er Jahren durch moderne Wohnungen, Bürogebäude, Einkaufszentren und Verkehrswege ersetzt. Damit einher ging in vielen Fällen eine Umquartierung der Bewohner/innen in die neu geschaffenen Großwohnsiedlungen am Stadtrand, den *Banlieues* (Seite 8). Für die betroffenen Arbeiter- und Angestelltenfamilien bedeutete dies einerseits einen Aufstieg in bessere Wohnverhältnisse, andererseits aber oft auch eine Entwurzelung.

Ab den 1970er Jahren orientierte sich die Politik für rund drei Jahrzehnte verstärkt an der Sanierung des Gebäudebestands. Das änderte sich wiederum um die Jahrtausendwende, als man erneut zur Abrissanierung zurückfand. Diesmal traf es nicht allein heruntergekommene Altbauquartiere, sondern ebenso die vernachlässigten Sozialwohnungen in den *cités*, den Großsiedlungen. Maßgeblich dafür war das im Jahr 2003 in Kraft getretene und nach seinem Erfinder, dem damaligen Minister für Stadtentwicklung Jean-Louis Borloo, benannte Borloo-Gesetz. In diese Zeit fällt auch die Einrichtung der nationalen Agentur

für Stadterneuerung ANRU (*Agence nationale pour la rénovation urbaine*).

Ursache der Renaissance der Abrissanierungspolitik sind die schwerwiegenden gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte. Die Schere zwischen ärmeren und reicheren Bevölkerungsteilen wird stetig größer. Auf der einen Seite sind Angestellte und Arbeiter/innen zunehmend von Prekarität bedroht, Armut und Arbeitslosigkeit nehmen zu und Berichte über steigende Kriminalität führen zur Stigmatisierung der Bewohner/innen in marginalisierten Stadtteilen, mit und ohne Migrationshintergrund. Auf der anderen Seite lebt die obere Mittelschicht in gesicherten Verhältnissen und verfügt über steigende Einkommen, die es erlauben, die stark gestiegenen Mieten zu bezahlen oder Eigentumswohnungen in aufgewerteten Stadtteilen zu erwerben. Auf diese sozialräumlichen Ungleichheiten reagierte der französische Staat mit einer veränderten Stadtpolitik. Im Rahmen der *politique de la ville* (Stadterneuerungspolitik) werden 200.000 Wohnungen durch neue Wohnungen mit dem Ziel einer „sozialen Mischung“ ersetzt. Damit werden vor 40 Jahren vom Wohlfahrtsstaat geförderte Sozialwohnungen, deren Investitionen amortisiert sind und von denen nur wenige modernisiert wurden, abgerissen. Diese brachiale Form der Stadterneuerung ist für alle ausgewählten Orte gleich und unterscheidet sich stark von behutsameren und mit Beteiligungsverfahren begleiteten Prozessen in Deutschland oder Großbritannien.

„Soziale Mischung“ – nur für Arme

Die offiziell angestrebte „soziale Mischung“ soll durch die Verteilung marginalisierter Bewohner/innen geschehen, die als umzugsresistent und sesshaft gelten. Zugleich sollen besser situierte Haushalte und Mittelschichten angesiedelt werden. Die ANRU feiert es in den Evaluierungsberichten als Erfolg,

„die Stadtteile in Bewegung zu setzen“, obwohl es dort immer schon Wohnortmobilität gab. Die Abrissanierung zielt auf die Schaffung eines diversifizierten Wohnungsangebots, das eine Mischung von Eigentumswohnungen sowie privaten und sozial geförderten Mietwohnungen vorsieht, um eine als „optimal“ angesehene Bevölkerungszusammensetzung herzustellen. Dabei wird in offiziellen Berichten von *peuplement* (Besiedlung) gesprochen, einem Begriff, der historisch in die Bevölkerungspolitik zu Zeiten der Kolonisierung und des Algerienkriegs zurückreicht.

Dreizehn Jahre nach der Einführung der Politik der Abrissanierung ziehen Evaluationsberichte und Forschungsarbeiten eine gemischte Bilanz. Zwar sind steigende Wohnortwechsel bei einigen wenigen jungen Haushalten mit Erwerbseinkommen zu beobachten. Die meisten Haushalte wünschen sich jedoch weiterhin, in ihrem Stadtteil zu bleiben, ohne eine Steigerung der Wohnkosten in Kauf nehmen zu müssen. Diese Wünsche werden im Rahmen des Programms jedoch nicht immer berücksichtigt. Zudem gibt es weitere Probleme. Die Ärmsten unter den Betroffenen wurden lediglich in anderen heruntergekommenen Sozialwohnungen in der Umgebung untergebracht. Die neugebauten Wohnungen sind als Miet- oder Kaufobjekte bei den Mittelschichten nicht besonders beliebt. Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in den betroffenen Stadtteilen veränderte sich nicht maßgeblich. Vielmehr ist eine Fortsetzung von ethnisch und sozial konnotierten Verhaltensmustern beobachtbar. Vermeidungs- und Fluchtstrategien der marginalisierten Bevölkerungsteile und der Mittelschichten zeigen sich in den Stadtteilen und laufen den Zielen des Programms zuwider.

Ressourcen im Stadtteil

Haben der Abriss von Großwohnsiedlungen und der Neubau von „sozial gemischten“ Stadtteilen die Wohnungsprobleme der marginalisierten Schichten gelöst? Offenbar wurde bei der Planung nicht einkalkuliert, dass Abrisse zu einer Verlängerung der Wartelisten für die Sozialwohnungen führen. Die Zahl an Sozialwohnungen, die auch für die ärmsten Bevölkerungsteile bezahlbar sind, ging in Folge der Orientierung auf eine „soziale Mischung“ in den betroffenen Stadtteilen zurück. Diese Form der Stadterneuerung widerspricht zudem dem *droit au logement opposable/DALO*, dem gesetzlich verankerten Recht auf Wohnraum (Seite 5). Der dramatische Anstieg der Mieten in Frankreich seit Anfang der 2000er Jahre auf über 60% des durchschnittlichen Haushaltseinkommens machte die Sozialwohnun-



Foto: Privat

Cécile Vignal ist Lehrbeauftragte für Soziologie an der Universität Lille. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Stadtsoziologie und Soziologie des Wohnraums sowie benachteiligter Schichten der Bevölkerung. Publiziert hat sie zu Mobilität von Beschäftigten bei Betriebsumstrukturierungen, Alltagsorganisation von marginalisierter Bevölkerung, Selbstsanierung von Wohnraum und zum Erwerb von Wohneigentum.



Das ursprünglich angestrebte Ziel, durch die Abrissanierungen eine größere „soziale Mischung“ zu erreichen und die Wohnungsprobleme der marginalisierten Gruppen zu lösen, wurde in den betroffenen Gebieten nicht ansatzweise erreicht. Foto: Olivier2000/ Wikipedia

gen zur einzigen Unterbringungsmöglichkeit für Millionen von einkommensschwachen Haushalten. Als sich unter Betroffenen Widerspruch gegen die Abrissmaßnahmen artikulierten, fanden ihre Vorschläge kein Gehör. Von offizieller Seite wurde verlautet, dass der Abriss unverhandelbar sei. Die Beteiligung der Bewohner/innen wird geschickt auf belanglose Fragen ausgerichtet. Die Desillusionierung der Bewohner/innen über die Partizipation und ihre Enttäuschung gegenüber den offiziellen Stellen sind die Folgen.

Das Leben in den betroffenen Stadtteilen aber geht weiter. Die Maßnahmen wiederum beschränken sich nicht nur auf Stadtteile mit Großwohnsiedlungen, sondern auch alte Arbeiter- und Industriestadtteile sowie das Umland der Städte und Dörfer auf dem Land sind Teil des Programms. Doch wie leben die Bewohner/innen der betroffenen Gebiete? Sie sind zumeist stark abhängig von sozialen Organisationen und öffentlichen Institutionen, welche ihnen den Zugang zu Sozialleistungen ermöglichen. Doch diese unerlässliche institutionelle Hilfe reicht nicht aus, wie eine mehrjährige ethnographische Untersuchung über *Roubaix* im Norden Frankreichs deutlich aufzeigt. In *Roubaix* haben sich Strukturen entwickelt, etwa solidarische Lebensmittelgeschäfte deren günstige Preise die Lebensrealität der Bewohner/innen widerspiegeln. Eine „Überlebensarbeit“ wird alltäglich von denjenigen geleistet, die vom Zugang zu geregelten Lohnarbeitsverhältnissen weit entfernt sind. Ein Teil dieser Arbeit ist der Informationsaustausch (beispielsweise über günstige Einkaufsmöglichkeiten), die Selbstherstellung von Gütern (Kleidung), die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (im Bereich Gesundheit, Kinderziehung, Seniorenbetreuung oder Wohnung) oder die Einkommenssicherung über informelle Tätigkeiten (etwa bei Wohnungsrenovierung). Die informelle Arbeit widerspricht dem Klischee über eine angebliche Faulheit durch die Abhängigkeit vom Sozialstaat. Muss man diese einkommensschwachen Gruppen verjagen, um ihre Wohnungs- und Lebensbedingungen zu verbessern? Es ist jedenfalls leicht nachzuvollziehen, dass die mit dem Stadtteil verbundenen Ressourcen, dessen Bewohner/innen über ein großes soziales Netzwerk verfügen, dessen Voraussetzung gerade die örtliche Verankerung der Betroffenen ist, tote Winkel der aktuellen Stadterneuerungspolitik sind. ●

Übersetzung aus dem Französischen von Thomas Chevallier.



Wohnraum ist keine Ware

Der lange Weg zur Mietpreisregulierung in Lille

Vom Atelier populaire d'urbanisme de Lille Moulins/APU

Anfang der 1990er Jahre führten im ehemaligen Industrieviertel Moulins in Lille umfassende wirtschaftliche und soziale Veränderungen zum starken Anstieg der Wohnungsmieten. Dieser zwang die Bewohner/innen des Viertels, vor allem Arbeiter/innen und Einkommensschwache, sich zu organisieren, um ihr Recht auf Verbleib in ihren Wohnungen zu verteidigen. Der Verein Atelier populaire d'urbanisme de Lille Moulins/APU (Offene Werkstatt für Stadtentwicklung) wurde 1993 auf Initiative einiger Bewohner/innen des Viertels Moulins gegründet. „Wir haben beschlossen, uns zu organisieren, um gemeinsam unser Recht auf Wohnraum geltend zu machen.“

Die Krise des Mietwohnungsmarkts trifft vor allem die arme Bevölkerung Lilles. Die Deindustrialisierung der französischen Wirtschaft traf die Stadt hart und führte zu einer hohen Arbeitslosigkeit. Teile der Bevölkerung sind nahezu vom Arbeitsmarkt ausgeschlossen und konzentrieren sich auf wenige Stadtteile. Die Armutsquote ist eine der höchsten in Frankreich. In den Départements Nord und Pas-de-Calais liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen bei etwa 1.200 Euro pro Monat gegenüber rund 1.700 Euro in ganz Frankreich. Eine 3-Zimmer-Wohnung kostet in Lille auf dem privaten Mietwohnungsmarkt durchschnittlich 850 Euro pro Monat. Familienzuwachs wird angesichts dieser Mietpreise zu einer Kostenfrage, da größere

Wohnungen für viele ärmere Haushalte unbezahlbar sind. Der Zugang zu Wohnungen ist für arme Mieter/innen zusätzlich erschwert, weil beispielsweise Bürgschaften gefordert werden oder ein Haushaltseinkommen, das dem Dreifachen der Miethöhe entspricht. Für eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung müsste ein Haushalt über ein Einkommen in Höhe von 2.255 Euro verfügen. Für viele Mieter/innen in Lille ist das fernab ihrer Realität.

Immobilienpekulation, die Verteuerung der Grundstückspreise und steigende Mieten sind in der ganzen Stadt Lille ein Problem. Die Folge ist ein enormer Anstieg der Mietpreise in den letzten Jahren. Der Stadtteil Moulins ist besonders von Mietsteigerungen betroffen. Einkommensschwächere Haushalte können sich nur noch im Sozialwohnungssektor mit Wohnraum versorgen und ihre sowieso schon schlechten Wohnbedingungen verschlechtern sich zusehends. Viele Haushalte müssen überbeuerte Mieten bezahlen, da sie keine andere Wohnung finden. Wohnstandards werden unterschritten und die Überbelegung von Wohnungen nimmt zu. Wohnkonflikte und Mietschulden sind die Folgen der steigenden Preise. Mittlerweile warten in Lille 17.000 Haushalte auf eine Sozialwohnung. Die durchschnittliche Wartezeit beträgt etwa 18 Monate. Dabei unterschlägt dieser Durchschnittswert, dass Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen und Großfamilien häufig mehr als sechs Jahre auf eine Sozialwohnung warten müssen. Laut einer Studie von 2008 ist Lille nach Paris und Nizza die drittteuerste Stadt Frankreichs.

Aktionen der APU

Zur öffentlichen Beratung der APU erscheinen hauptsächlich Sozialhilfebeziehende und prekär Beschäftigte mit Problemen wie Überbelegung der Wohnung oder Mietschulden. Diese Kategorie von Haushalten stellt in Lille laut offizieller Statistik mehr als 60% der Anträge auf das *droit au logement opposable/DALO*, das gesetzlich verankerte Recht auf Wohnraum (Seite 5). Nicht erfasst werden diejenigen Haushalte, die aufgrund langer Wartezeiten oder der Zurückweisung des Wohnungsgesuchs (etwa aufgrund eines unpassenden Aufenthaltstitels) keine Anträge stellen.

Unter der Parole „Wohnraum ist ein Recht, keine Ware!“ organisierte die APU eine politische Kampagne als Reaktion auf die Krise des Wohnungsmarkts. Die Kampagne richtete zwei wesentlich Forderungen an die Politik: Einerseits eine frankreichweite erhebliche Steigerung des Neubaus von Sozialwohnungen insbesondere für arme Haushalte. Andererseits eine gesetzlich geregelte Mietpreisregulierung des privaten Wohnungsmarkts, da der soziale Wohnungsneubau allein nicht ausreicht, um die akute Unterversorgung ärmerer Haushalte mit bezahlbaren Wohnungen in absehbarer Zeit zu beenden.

Gesetze zur Marktregulierung

Als Reaktion auf die verschärfte Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde 2014 frankreichweit ein neues Gesetz erlassen, das *loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové/ALUR* (Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und einer erneuerten Stadt). Das Gesetz soll das Marktversagen regulieren und das Wohnungsangebot besser an die Einkommensstruktur der Bevölkerung einzelner Stadtgebiete anpassen. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten soll die Mietpreisexplosion auf dem privaten Wohnungsmarkt durch die Einführung einer Mietpreisregulierung und einer behördlichen Kontrollinstanz, der *Observatoire de loyers* (Beobachtungsstelle für Mieten), beschränkt werden. Nach heftiger Kritik der privaten Immobilienlobby, die in dem Gesetz eine Gefahr für ihre Gewinnmargen sah, schreckte die Politik zurück und beschränkte die verbindliche Umsetzung des Gesetzes auf Paris. In allen anderen Städten Frankreichs bleibt die Umsetzung dieser Reform dem politischen Willen der örtlichen Behörden überlassen. Auch das ALUR-Gesetz selbst wurde auf Druck der Immobilienlobby um mehrere Regelungen, die den Zugang zu Wohnraum verbessern sollten, beschnitten.

Die Stadtregierung Lille ebenso wie die Regierungen von Grenoble und Rennes haben ihrerseits einen Vorstoß gewagt, um dem Gesetz auch in ihren Städten Geltung zu verleihen. Mittelfristig will die Regierung Lilles das Gesetz auf den gesamten Gemeindeverband *Métropole Européenne Lilloise* ausweiten. Als ersten Schritt schuf die Stadtregierung im Jahr 2015 eine öffentliche Kontrollbehörde, als Grundvoraussetzung für die Durchsetzung des Mietpreisregulierungsgesetzes. Die Behörde errechnet eine durchschnittliche Vergleichsmiete, die um maximal 20% überschritten werden darf. Angelehnt ist das Modell an das deutsche Vergleichsmietensystem. Mitte Dezember 2016 richtete die Bürgermeisterin von Lille, Martine Aubry, einen Brief an die privaten Vermieter der Stadt: „Angesichts des angespannten privaten Mietwohnungsmarkts und der Notwendigkeit, die Mieten an die finanziellen Ressourcen der Mieter/innen anzupassen, haben wir uns seit einigen Jahren in Lille eine gesetzliche Regulierung des privaten Mietwohnungsmarkts gewünscht. Damit wollen wir nicht nur die Mietentwicklung,



Lille ist die drittteuerste Stadt in Frankreich nach Paris und Nizza. Die Bewohner/innen des Viertels *Moulins* begannen sich Anfang der 90er Jahre zu organisieren, um gemeinsam gegen die Verdrängung durch steigende Mieten vorzugehen. Fotos: Ph. Lagatie/ APU Moulins

sondern auch die Mietpreise kontrollieren. Die März 2015 eingesetzte *Observatoire des loyers* hat in den letzten zwei Jahren zahlreiche Daten erhoben, die bestätigen, dass die privaten Mieten in Lille die Miethöhen der meisten anderen Großstädten Frankreichs übersteigen und für die Mehrheit der Einwohner/innen unserer Stadt nicht bezahlbar sind. Die Mietpreiskontrolle wurde im Interesse der Liller/innen unter Berücksichtigung eines Ausgleichs von privater Rentabilität und Gemeinnützigkeit beschlossen. Ich zweifle nicht daran, dass Sie unseren Schritt verstehen und uns in unserem Vorhaben unterstützen werden, indem Sie das Gesetz einhalten und zu seiner bestmöglichen Umsetzung beitragen.“

Dämpfung der Mietsteigerungen

Das Dekret trat am 1. Februar 2017 in Kraft und wurde von der APU *Moulins* begrüßt. Die bisherigen Erfahrungen von Partnerorganisationen des Vereins aus Paris zeigen, dass die vor einigen Monaten eingeführten Kontrollen bereits erste positive Effekte im Sinne einer Selbstregulierung der Mieten hatten. Ein Problem ergibt sich jedoch aus der Berechnung der Vergleichsmiete. Diese werden aus den Marktmieten der letzten zwei Jahre berechnet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Mieten aber bereits sehr hoch und für viele ärmere Haushalte nicht tragbar. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gesetz zwar mittel- bis langfristig eine Dämpfung der Mietentwicklung zur Folge haben wird, aber diese Abschwächung der Mietpreisentwicklung erfolgt auf einem bereits sehr hohen Niveau der Vergleichsmieten. Kurzfristig verändert das Gesetz nichts an der prekären Situation der ärmeren Haushalte. Die Hürden beim gesetzlich verankerten Zugang zu Wohnraum bleiben unangetastet. Ein derart marktkonformes Gesetz kann angesichts einer neoliberalen Wohnungspolitik kein Instrument sein, um die sozialen Rechte der Mieter/innen zu verteidigen. Vielmehr verlangt die anhaltende Krise des Wohnungsmarkts grundsätzliche politische Veränderungen. Das System, das zugunsten des ökonomischen Profits einiger weniger Armut und Ausgrenzung von vielen in Kauf nimmt, muss ein Ende haben. ●

Übersetzung aus dem Französischen von Eleonore Willems, Mitglied bei APU Moulins.

Mietpreisbremse versagt

Mieten steigen weiter und von den wenigen angebotenen Wohnungen sind immer mehr möbliert

Von Rainer Balcerowiak

Der Berliner Wohnungsmarkt war auch 2016 von dramatischen Mietsprüngen geprägt. Laut dem Ende Januar vorgestellten „Wohnmarktbericht 2017“ des Immobilienfinanzierers BerlinHyp und des Weltmarktführers für Immobiliendienstleistungen CBRE stiegen die Angebotsmieten im vergangenen Jahr um 5,6 % auf einen Mittelwert von 9 Euro/qm nettokalt. Bei Neubauten sind es 12 Euro/qm. 2015 hatte die Steigerungsrate lediglich 2,3% betragen.

Bei den Zahlen handelt es sich nicht um Durchschnitts- sondern um Medianwerte. Das heißt, jeweils 50% der Objekte liegen darunter oder darüber. Für den Wohnungs-

marktbericht wurden 83.000 Mietangebote ausgewertet. Laut Schätzungen werden somit 55 bis 60% der gesamten Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt abgebildet. Verantwortlich für diese deutschlandweit einmalige Dynamik ist laut BerlinHyp-Vorstand Gero Bergmann vor allem die rasante Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig unzureichender Neubautätigkeit. So wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2005 und 2015 um 270.000 Menschen, im gleichen Zeitraum wurden aber lediglich 73.000 Wohnungen gebaut. Dem im Vergleich zu anderen Großstädten überproportionalen Anstieg der Angebotsmieten steht in Berlin eine geringere Kaufkraft gegenüber. Diese ist in München 42,5% höher als in Berlin, in Frankfurt a.M. 23,7% und in Hamburg 18,6%.

Der Branche ist das egal. Man sehe aufgrund der großen Anziehungskraft Berlins „nach wie vor Luft nach oben“, so der Deutschland-Chef von CBRE, Henrik Baumunk. Angesichts der im nationalen und europäischen Vergleich immer noch moderaten Miet- und Kaufpreise, den aufgrund der Nullzinspolitik günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und der „politischen Instabilität in vielen EU-Ländern“ bleibe Berlin für viele Investoren eine „heiße Adresse“. Da die Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser mit 9,6 bzw. 15,7% erneut deutlich stärker als die Mieten gestiegen sind, ist absehbar, dass die Mieten weiter rasant steigen werden. Allerdings ist die immer weiter auseinanderklaffende Schere zwischen Kaufpreisen und Mietentwicklung auch ein Indiz für eine drohende „Blasenbildung“. Als „gesund“ gelten bei Mehrfamilienhäusern allgemein Kaufpreise, die das 12- bis 14-fache der Jahresnettokaltmiete betragen. Gezahlt wird in begehrten Lagen aber oft das 20-fache und auch deutlich mehr. Zwar sind die Mieterhöhungspotenziale besonders durch energetische Modernisierung enorm und auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen bietet nach wie vor große Renditechancen, da der Run auf „Betongold“ angesichts der anhaltenden Niedrigzinspolitik ungebrochen ist. Doch wenn die Wertsteigerungsspirale abflacht, wie es in einigen Bezirken bereits zu beobachten ist, kann es ein böses Erwachen geben. Und das nicht nur für die Investoren, sondern auch für Mieter/innen. Denn bei Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen entfällt der allgemein gültige zehnjährige Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. Die Entwicklung der Median-Angebotsmieten verläuft in Berlin laut Bericht wie bereits in den vergangenen Jahren nicht einheitlich. Die höchsten Steigerungen weisen 2016 die Bezirke Neukölln und Marzahn-Hellersdorf mit 17,1 bzw. 10,2% auf. Am Ende der Liste stehen Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 3,6 bzw. 2,7%. Am teuersten wohnt man in Friedrichshain-Kreuzberg



Der Anstieg der Angebotsmieten in Berlin ist verglichen mit anderen Großstädten überproportional hoch. Auf der anderen Seite ist die Kaufkraft in der Stadt im bundesdeutschen Vergleich niedrig, was dazu führt, dass immer mehr Berliner/innen sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können. Foto: Peter Homann

und Mitte, vergleichsweise günstig dagegen in Marzahn-Hellersdorf und Spandau. Auch innerhalb der Bezirke gibt es deutliche Unterschiede. Unter den fünf Quartieren mit den höchsten Anstiegen befinden sich drei in Nord-Neukölln. Spitzenreiter ist der Richardplatz mit 32,4%. Dagegen scheint in einigen hochpreisigen Lagen in Prenzlauer Berg und in Friedrichshain-Kreuzberg „ein gewisser Sättigungsgrad“ erreicht zu sein, so Bergmann. Vergleichsweise wenig Einfluss auf die Angebotsmieten haben laut Report Instrumente wie die Mietpreisbremse und der Milieuschutz.

Möblierte Vermietung nimmt berlinweit drastisch zu

Immer mehr Vermieter bieten ihre Wohnungen möbliert an, natürlich mit entsprechenden Aufschlägen. Üblich sind 3 bis 3,50 Euro/qm auf die eigentlich zulässige Kaltmiete, bei kleineren Apartments mitunter deutlich mehr. Theoretisch kann das den Tatbestand des Mietwuchers erfüllen. Tatsächlich aber müssen Mieter/innen vor Gericht nachweisen, dass beim Abschluss des Vertrags „eine Zwangslage, Unerfahrenheit, der Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche“ ausgenutzt wurde und/oder kein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stand. Andernfalls gilt jede vereinbarte Miete als zulässig. Damit auch die Mieten bei „Medici Livin“, dem nach eigenen Angaben größten professionellen WG-Anbieter Deutschlands. In Berlin hat das Unternehmen mittlerweile ein breites Angebot von oftmals recht einfach möblierten, sehr kleinen Zimmer in 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad. Für Zimmer von 10 bis 13 qm werden Inklusivmieten von 430 bis 470 Euro verlangt, bei 24 qm knapp 600 Euro.

Es liegt auf der Hand, dass die möblierte Vermietung eines der Instrumente der Vermieter ist, die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen auszuhebeln und das Zweckentfremdungsverbot zu umgehen, das nur bei tage- oder wochenweiser Vermietung greift. Die Zahlen machen deutlich, dass es sich keineswegs um ein Randproblem handelt. Im vergangenen Jahr wurden laut Report berlinweit 27,4% aller erfassten Wohnungen möbliert angeboten, Spitzenreiter waren die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 38,1 und 37,4%, Schlusslichter sind Marzahn-Hellersdorf und Spandau mit 8,1 bzw. 11,7%. Zwar gab es derartige Angebote schon immer, weil Studierende und



Das Gebiet um den Richardplatz in Nord-Neukölln weist laut Report den höchsten Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten um 32,4% (Medianwert) auf. Foto: Matthias Coers

temporär in Berlin beschäftigte Menschen Wohnen auf Zeit und Zimmer in Wohngemeinschaften oder zur Untermiete nachfragen. Aber die Steigerungsrate macht deutlich, dass längst auch herkömmliche Wohnungssuchende in derartige Wohnungen gedrängt werden. Rechnet man befristete Angebote und WG-Zimmer heraus, stieg der Anteil möblierter Wohnungen zwischen 2013 und 2016 von 2,2 auf 5,2%. Der Boom betrifft beileibe nicht nur die beliebten Szenebezirke und kleinere Wohnungen. In Charlottenburg-Wilmersdorf beispielsweise beträgt der Anteil der möblierten Wohnungen an allen Mietwohnungsangeboten 37,6%.

Senat zuckt mit den Schultern

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich laut Sprecherin Petra Rohland mit dieser Entwicklung noch nicht beschäftigt. Man habe „derzeit ganz andere Baustellen“, so Rohland. Außerdem sei diese Angelegenheit auch nicht Bestandteil der Koalitionsvereinbarung. Die deutlich gestiegenen Zahlen seien nach ihrer Einschätzung kein Anlass zur Beunruhigung. In einer Stadt wie Berlin bestünde nun mal starke Nachfrage nach temporären Wohnformen. Außerdem gebe es Zuzügler, „die den Aufpreis für eine eingebaute Designerküche gerne zahlen“. Jedenfalls sei „in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen“, dass die Senatsverwaltung in dieser Frage aktiv werde. Im besonders betroffenen Charlottenburg-Wilmersdorf nimmt die Bezirksverwal-

tung die Zahlen zwar zur Kenntnis, sieht aber keine Möglichkeit, regulierend einzugreifen. „Wir können da gar nichts machen“, erklärte eine Sprecherin der Abteilung Bürgerdienste, Wirtschafts- und Ordnungsangelegenheiten auf Anfrage. Zwar könne sie sich vorstellen, dass vormalige Betreiber von ohnehin möblierten und nunmehr illegalen Ferienwohnungen auf diese Weise überhöhte Mieten erzielen wollen, doch die Zweckentfremdungsverbotverordnung biete keine Handhabe, um dagegen vorzugehen. Da sei der Senat gefragt.

Ähnlich reagierte auch Ephraim Gothe (SPD), der für Stadtentwicklung zuständige Stadtrat in Berlin-Mitte. Immerhin kündigte er an, das Thema auf der nächsten Konferenz der Stadträte der Berliner Bezirke zur Sprache zu bringen.

Doch von den Bezirksverwaltungen ist derzeit in dieser Angelegenheit wenig zu erwarten. Die für Zweckentfremdung zuständigen Stellen sind nach wie vor vollauf damit beschäftigt, die „normalen“ Zweckentfremdungen zu bearbeiten, und haben keine Ressourcen, möglichen Umgehungstatbeständen in Form von befristeten möblierten Vermietungen nachzugehen. Umso unverständlicher ist es, dass offenbar auch der rot-rot-grüne Senat die Hände in den Schoß legen will. Das Mindeste wäre eine Bundesratsinitiative zur Regulierung der möblierten Vermietung. Dies müsste vor allem die Einbeziehung von Möblierungen in den Mietspiegel anhand von Ausstattungsmerkmalen betreffen. ●

Lücke zwischen Nachfrage und Angebot

Eine weitere aktuelle Untersuchung zeigt, dass Berlin beim Wohnungsbau stark hinterherhängt

Von Benedict Ugarte Chacón

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist seit Jahren ein Thema, an dem sich die unterschiedlichsten politischen Akteure versuchen. Was von Senatsmitgliedern vergangener Wahlperioden noch gelehrt wurde, gilt heute als Allgemeinplatz: Berlin braucht dringend neuen Wohnraum. Ein Gutachten des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) kommt nun zu dem Schluss, dass die in den letzten Jahren in verschiedenen Großstädten tatsächlich entstandenen Wohnungen den bestehenden Bedarf nicht decken. In der Bundeshauptstadt klappt die Lücke zwischen Bedarf und Neubau besonders weit auseinander. Dies hat Auswirkungen auf die Mietpreise.

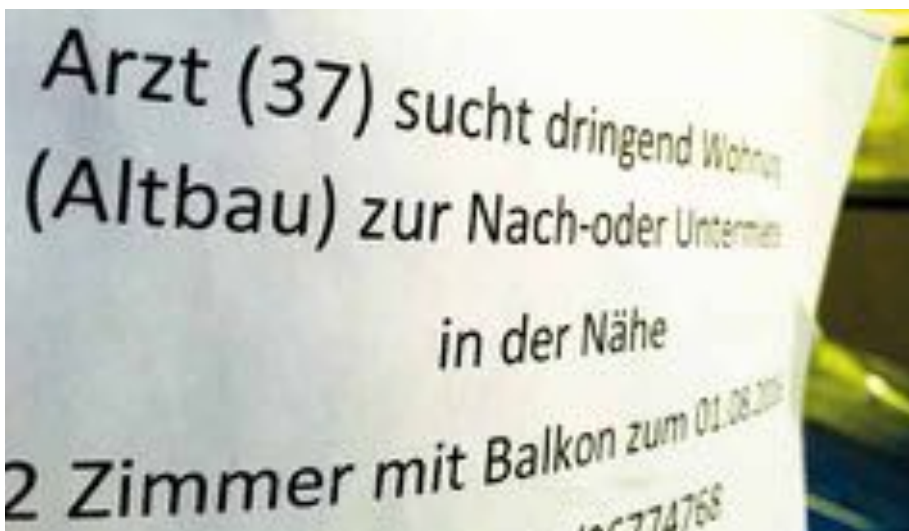
Das Gutachten wurde am 7. Februar dieses Jahres veröffentlicht. Das IW gilt als arbeitgebernah, was zumindest beim Blick auf das Präsidium und den Vorstand nicht von der Hand zu weisen ist. Beim Auftraggeber des Gutachtens handelt es sich um die „d. i. i. Deutsche Invest Immobilien GmbH“ mit Sitz in Wiesbaden, die auch im Bau- und

Projektmanagement tätig ist. Entsprechend sind wohl die Ergebnisse des Gutachtens einzuordnen. Dennoch lohnt die Befassung mit den dort angestellten Berechnungen zu Wohnungsbedarf und Bautätigkeit. So habe sich seit dem Jahr 2010 die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten „deutlich gesteigert“, was auf eine „kontinuierliche Zuwanderung aus dem In- und Ausland“ zurückzuführen sei. Vor allem jüngere Menschen „ziehen in die Großstädte, um dort eine Ausbildung anzufangen oder einen Arbeitsplatz anzunehmen“, heißt es in der Zusammenfassung. Dass die Bautätigkeit in den betreffenden Großstädten mit dieser Entwicklung nicht mithalten habe, sehen die Verfasser als einen Grund für das starke Ansteigen von Mieten und Immobilienpreisen. Zudem sei zu erwarten, dass die Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik „in den kommenden Jahren durch die hohe Zuwanderung bis auf 83,8 Millionen Personen ansteigt und in den Folgejahren stabil auf diesem Niveau verbleibt“. Verbunden mit anderen Entwicklungen führe dies schließlich zu einer „signifikant hohen Nachfrage zusätzlicher Wohnungen“. Als notwendigen Bedarf sehen die Verfasser

des Gutachtens den Bau von rund 385.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020. Diese Einschätzung liegt noch über dem von der Bundesregierung im Frühjahr 2016 festgestellten Bedarf. In einem „Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive“, den die Regierung dem Bundestag am 11. März 2016 vorlegte, wird ebenfalls davon ausgegangen, dass einkommensschwache Haushalte, jedoch auch zunehmend solche mit mittlerem Einkommen, Schwierigkeiten hätten, an bezahlbarem Wohnraum zu kommen. Im Bericht des Bündnisses, in dem neben dem Bundesbauministerium auch die Bauministerkonferenz sowie einige Immobilienverbände, Gewerkschaften und der Deutsche Mieterbund zusammenarbeiten, wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass trotz zunehmender Neubautätigkeit diese mit Stand 2015 nach wie vor „unter dem nachhaltig erforderlichen Niveau“ liege. Auch „aufgrund der erhöhten Zuwanderung ist für die nächsten Jahre von einem Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr auszugehen“.

Bedarf an kleineren Wohnungen wächst

Im Rahmen der IW-Untersuchung wurde auch erfasst, welche Wohnungsgrößen am meisten benötigt werden, um im Vergleich mit der Bautätigkeit zu prüfen, „ob in bestimmten Segmenten des Markts besondere Knappheiten vorherrschen“. Laut Gutachten habe in den vergangenen Jahren das Segment der kleinen Wohnungen vermehrt an Bedeutung gewonnen. Dies sei auch auf eine erhöhte „Wohnort- und Wohntypmobilität sowohl von Berufseinsteigern als auch Senioren“ zurückzuführen. Hier sei die Nachfrage deutlich gestiegen, was mit im Vergleich zum Gesamtmarkt überproportional steigenden Mieten einhergehe. Aufgrund „eines anhaltend hohen Zuzugs vorwiegend jüngerer Menschen und der generellen Alterung der Gesellschaft, die ebenfalls mit einem An-



Besonders bezahlbare kleinere Wohnungen sind auf dem kollabierenden Berliner Wohnungsmarkt kaum noch zu finden, da die Zahl der allein lebenden Mieter/innen seit Jahren stetig wächst. Fotos: Matthias Coers



Schätzungen gehen von einem bundesweiten Bedarf von mindestens 350.000 neuen Wohnungen pro Jahr aus, um dem steigenden Zuzug gerecht zu werden.

stieg kleiner Haushalte verbunden ist, ist davon auszugehen, dass das Segment der kleinen Wohnungen auch in Zukunft an Bedeutung gewinnen dürfte“, was dessen Anteil am Baubedarf weiter steigen ließe. Um den Bedarf zu decken, müssten in den sogenannten A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart) im Durchschnitt insgesamt 88.400 Wohnungen pro Jahr entstehen. Auf Berlin entfallen laut der Untersuchung immerhin 35% dieses Gesamtbedarfs, was einer Größenordnung von 31.230 Wohnungen pro Jahr entspreche. Aufgespalten in einzelne Segmente ergebe sich für Berlin ein jährlicher Baubedarf an 1-Zimmer-Wohnungen von 1.580, an 2-Zimmer-Wohnungen von 6.730, an 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 15.430 und an größeren Wohnungen von 7.490. Die Betrachtung der Bautätigkeit von 2011 bis 2015 in den untersuchten Städten zeige jedoch im Grundsatz, dass die Bestandsveränderung in diesen Jahren „signifikant unter dem berechneten Baubedarf lag und die steigenden Mieten und Preise die folgerichtig ökonomische Reaktion auf die Wohnraumknappheit reflektieren“. In den genannten „A-Städten“ blieb die Bautätigkeit im untersuchten Zeitraum „mit durchschnittlich 28.200 Wohnungen pro Jahr deutlich hinter dem berechneten Baubedarf von 88.300 Wohnungen zurück“. Die Verfasser der Studie kommen deshalb zu dem Schluss, dass in den deutschen Metropolregionen deutlich zu wenig gebaut werde und die Bautätigkeit „massiv“ ausgeweitet werden müsse, um den Wohnungsmangel in den Griff zu bekommen. In Bezug auf die Bautätigkeit in Berlin ist das Ergebnis geradezu niederschmetternd.

Lediglich 25% des errechneten Wohnungsbedarfs wurde hier in den Jahren 2011 bis 2015 gebaut. Wiederum in die einzelnen Segmente aufgeteilt lauten die Anteile für 1-Zimmer-Wohnungen 46%, für 2-Zimmer-Wohnungen 21%, für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen 20% und für größere Wohnungen 34%. Die Situation, so prognostizieren die Verfasser, werde sich in der Zukunft „weiter zuspitzen“. In Berlin werde die Nachfrage weiterhin hoch bleiben.

Bau neuer Stadtviertel notwendig

Die rot-rot-grüne Landesregierung hat in ihrer Koalitionsvereinbarung unter der Überschrift „Bezahlbares Wohnen für alle“ verschiedene politische Maßnahmen festgehalten, mit denen den Folgen des angespannten Wohnungsmarkts begegnet werden soll. Sie sollen unter anderem dafür sorgen, dass Mieter/innen ihr vertrautes Wohnumfeld nicht verlassen müssen bzw. angemessenen Wohnraum finden. Zudem sollen Mieter/innen „vor den Folgen von Immobilienspekulation, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden“. Eine zunehmende Verdrängung soll verhindert werden. Ein Instrument, eine soziale Wohnraumversorgung zu sichern, sieht die Koalition in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Deren Bestand will sie bis zum Jahr 2025 durch Neubau und Ankauf auf mindestens 400.000 Wohnungen erhöhen. In den nächsten fünf Jahren sollen mindestens 30.000 neue landeseigene Wohnungen gebaut werden. Bei den Absichten der Koalition handelt es sich sicherlich um notwendige Maßnahmen – gleichwohl sind

sie eine Reaktion auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die wiederum auch auf die Verknappung des vorhandenen Wohnraums zurückgehen. Das Grundproblem, dass ein knappes Angebot in bestimmten Segmenten zu höheren Mieten und damit zur Verdrängung finanzschwächerer Mieter/innen führt, kann so höchstens abgemildert werden. An der erheblichen Ausweitung des Wohnungsneubaus – egal durch wen – führt wohl nichts mehr vorbei. Als Lösung schlagen die Gutachter des IW zum einen eine Nachverdichtung des bestehenden Wohnraums vor, was allerdings nicht ausreichen werde. „Der Bedarf ist in vielen Großstädten Deutschlands jedoch so groß, dass er nicht alleine mit Nachverdichtungen und einer besseren Nutzung von brachliegenden Flächen gedeckt werden kann. In den stark wachsenden Räumen müssen daher auch neue Stadtviertel geschaffen werden“, heißt es am Ende der Studie. Die Entwicklung in Berlin tendiert zumindest in diese Richtung. Bereits in der letzten Wahlperiode hatte der damalige Bausenator Andreas Geisel (SPD) den Bau von zwölf neuen Stadtquartieren angekündigt, die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen und Privatunternehmen errichtet werden sollen. Zusammengenommen soll hier Wohnraum für 100.000 Menschen geschaffen werden. Eines dieser Vorhaben – die Entwicklung der Elisabeth-Aue in Pankow – will Rot-Rot-Grün laut Koalitionsvereinbarung allerdings nicht weiter verfolgen. ●

Download des Gutachtens:
www.iwkoeln.de/studien/gutachten

Deutsche Wohnen wird zum Dauerproblem

Austausch einkommensschwacher Mieter/innen offenbar Unternehmensprogramm

Von Katrin Schmidberger

Schon seit Jahren fällt die Deutsche Wohnen – der größte private Vermieter in Berlin – durch abenteuerliche Geschäftspraktiken auf. Systematische Unterlassung von Instandhaltungen, über-teuerte Modernisierungen, Abrisse und die Nichtanerkennung des Mietspiegels bei Mieterhöhungen erhärten den Eindruck, dass die Deutsche Wohnen ihre Mieterschaft im großen Stil loswerden will. Höchste Zeit, die Deutsche Wohnen zu stoppen. Nur wie?

Die Liste der betroffenen Wohnsiedlungen und Häuser ist sehr lang: So klagten in der Gitschiner Straße viele Mieter/innen über defekte Heizungsanlagen oder mangelnde, über lange Zeit unterlassene Reparaturen. Sie erheben zudem Vorwürfe gegenüber der Deutsche Wohnen, dass sie absichtlich die Wohnanlagen verwahrlosen lässt, um Kosten einzusparen. Nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung von etwa 1.000 öffentlich geförderten Sozialwohnungen rund um das Kottbusser Tor kam es zu jährlichen Mieterhöhungen und dadurch zu erheblicher Verdrängung. Diese Praktiken sind kein Ein-



Foto: Peter Homann

Durch die Modernisierungspläne der Deutsche Wohnen droht den Bewohner/innen der Otto-Suhr-Siedlung Verdrängung. In der Siedlung leben viele Rentner/innen und Familien mit Kindern. Die meisten verfügen nur über geringes Einkommen, hohe Mieten nach einer Modernisierung könnten viele nicht bezahlen.

zelnphänomen in Kreuzberg, sondern kommen in fast allen Siedlungen oder Wohngebäuden der Deutsche Wohnen vor. In der denkmalgeschützten Friedrich-Ebert-Siedlung, im sogenannten Afrikanischen Viertel in Wedding, mit einem Bestand von 1.400 Wohnungen wird von ähnlichen Missständen berichtet. Auch dort gibt es mehrtägige Heizungsausfälle mitten im Winter, bröckelnde Fassaden und sogar Schimmelbefall. Auch dort vermutet die dagegen vorgehende Mietergruppe eine systematische Einsparung von Instandhaltungskosten. Der Bericht über die ausgefallenen Instandhaltungen im Falkenhagener Feld in Spandau und die Proteste der Mieter/innen dort hatte sogar die SPD gemeinsam mit den Koalitionspartnern dazu veranlasst, den Vorstand zu einer Anhörung einzuladen. Durch den Erwerb der Mehrheitsanteile – ein Share-Deal-Geschäft (MieterEcho Nr. 386/ Februar 2017) – an der Draipunt Holding B. V. hatte die Deutsche Wohnen etwa 1.100 Wohnungen in der Großsiedlung „An der Kappe“ in Spandau übernommen. Nur einige Monate später folgte eine Mieterhöhungswelle, sodass derzeit die

Nettokaltemieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels liegen. Für eine 2,5-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 45,27 qm werden 412,53 Euro Kaltmiete verlangt, das sind 9,11 Euro/qm.

Modernisierungen und Abrisse

Noch krasser ist es in der denkmalgeschützten Siedlung Altes Wasserwerk in Tegel. Seit Jahren sind die 13 Mieter/innen wegen der ausbleibenden Instandhaltung mit unzumutbaren Wohnverhältnissen, darunter Feuchtigkeitsproblemen, Schimmelpilz sowie demontierten Heizkörpern konfrontiert. Als die Mieter/innen sich mit Mietminderungen zur Wehr setzten, reagierte die Deutsche Wohnen mit Räumungsklagen. Die Veräußerung der Anlage an einen Wohnimmobilien-Entwicklungsfonds legte die jahrelange Praxis der Deutsche Wohnen offen: Ab Oktober 2017 sollen Teilabriss und Neubau von Wohnungen im gehobenen Preissegment folgen. Auch in der Siedlung Westend soll der Bestand durch Neubau ersetzt werden.



Foto: Bündnis 90/ Die Grünen

Katrin Schmidberger ist Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und wohnungs- und mietenpolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Anstelle der 212 relativ preiswerten Wohnungen (durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,90 Euro/qm) sollen 580 Wohnungen im oberen Preissegment entstehen. Selbst wenn der Bezirk nun einen Anteil von 25% „bezahlbaren Wohnraum“ verhandelt hat, ist die Zahl von 145 bezahlbaren Wohnungen niedriger als der heutige Bestand. Die Deutsche Wohnen spricht von Vorteilen wie Absenkung der Wohnnebenkosten („zweite Miete“) oder Schaffung altersgerechter Grundrisse. Diese Geschäftspolitik, die sehr hohe Mieteinnahmen verspricht, ist auch in den Geschäftsberichten klar erkennbar. So liest man 2015 über die Aufwertung ihres Portfolios durch abgeschlossene Modernisierungen wie beispielsweise von 806 Wohnungen in der Siedlung Onkel-Toms-Hütte, wodurch es zu einer Wertsteigerung von 1.255 auf 1.693 Euro/qm kam. Auch in 1.148 Wohnungen in der Hellersdorfer Promenade steigerte man den „Portfoliowert“ von 540 Euro/qm auf 1.300 Euro/qm. Ebenfalls hohe, wenn nicht sogar aufgrund der zentralen Lage höhere, Steigerungsraten werden von den umfassenden Modernisierungen der rund 3.000 Wohneinheiten in der Springsiedlung und der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg erwartet. Nach den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre kam es bereits zu kräftigen Mieterhöhungen. Die Deutsche Wohnen behauptet zwar, dass in der Siedlung 30 bis 40% der Mieter/innen eine Härtefallregelung bekommen haben, davon wissen diese aber nichts. In der

Siedlung leben vor allem Rentner/innen und Familien mit Kindern – ein großer Teil davon mit Migrationshintergrund. Die Mehrzahl der Mieter/innen verfügt nur über ein geringes Einkommen und ist nicht in der Lage, die neue Miete zu bezahlen. Es muss also das Schlimmste befürchtet werden, auch wenn der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt (B90/Grüne), durch den Milieuschutz zum Beispiel die Fassadendämmung zu verhindern versucht.

Fragliche Bewertungsmethoden

Wie ein Promotionsfilm der Deutsche Wohnen aus dem Jahr 2014 zeigt, setzt die Deutsche Wohnen den „Fokus auf das gehobene Preissegment und Konzentration auf ausgesuchte Standorte mit überdurchschnittlichem Marktpotenzial“. Die Wachstumsregion Berlin wird als sogenannte „Core+-Region“ mit hohem Mietsteigerungspotenzial klassifiziert. Für das Jahr 2016 haben laut Philip Grosse, Finanzvorstand der Deutsche Wohnen, Transaktionen auf dem Berliner Wohnungsmarkt „regelmäßig Preise deutlich oberhalb der Bewertung vergleichbarer Immobilien des Deutsche-Wohnen-Bestands“ erreicht. Die Mietsteigerungspotenziale gegenüber den derzeitigen Vertragsmieten werden weiterhin als sehr hoch, etwa 20%, geschätzt. Einer Pressemitteilung aus dem Jahr 2016 zufolge wurde das Portfolio durch Neubewertung von 1,75 auf 2,2 Milliarden Euro gesteigert. Die Bewertungsmethoden und -ergebnis-

se wurden jedoch in der Vergangenheit oft infrage gestellt, zum Beispiel bei der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG im Juni 2015. Die Unter- oder Überbewertung des Portfolios – so meinen Kritiker/innen – werde methodisch praktiziert, um Erfolge zu verbuchen oder die Verschuldungsquote zu drücken. Denn eine niedrige Verschuldungsquote bedeutet eine höhere Bonität, was den Zugang zu Krediten und zu niedrigeren Zinsen erleichtert. Auf diese Weise wurde die Übernahme des Wohnungsunternehmens Gehag sowie im Jahr 2013 der Erwerb der GSW Immobilien AG mit etwa 61.000 Wohnungen finanziert. Dadurch konnte die Deutsche Wohnen nicht nur ihren Wohnbestand verdoppeln, sondern zum größten privaten Vermieter in Berlin aufsteigen.

Mehr Kompetenzen für Berlin

Selbst bei der Anhörung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen im Berliner Abgeordnetenhaus im Februar war erwartungsgemäß kein Einsehen der Deutsche Wohnen erkennbar. Der Vorstand hielt es nicht für erforderlich, persönlich Fragen zu beantworten und schickte stattdessen nur die Pressesprecherin. Notwendig ist, den öffentlichen Druck weiter zu erhöhen, bis der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn, der die strategische Aufstellung der Deutsche Wohnen zu verantworten hat, sich öffentlich mit den Problemen in der Mieterstadt Berlin auseinandersetzt. Doch um die Deutsche Wohnen wirklich zu stoppen, braucht es mehr Kompetenzen des Landes Berlin durch die Verschärfung miet- und baurechtlicher Regelungen auf Bundesebene. Hierzu gehören die Wiedereinführung von Mietobergrenzen in Milieuschutzgebieten, die Abschaffung der Modernisierungumlage, einen wirklichen Kündigungsschutz, ein ausnahmsloses Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in der ganzen Stadt sowie eine Mietspiegelpflicht und niedrigere Mieterhöhungsmöglichkeiten in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Daneben gilt es, die Schlupflöcher bei der Grunderwerbssteuer zu schließen und den sozialen Wohnungsbau endlich in Gang zu bringen. Vor allem aber müssen wir auch darüber diskutieren, ob und wie börsennotierte und profitorientierte Akteure wie die Deutsche Wohnen, aber auch andere Wohnungsunternehmen, zum Beispiel durch eine Reform des Enteignungsgesetzes (Wohnen ist Grundrecht) und Bodenrechts in ihre Schranken verwiesen werden können. ●



Foto: Matthias Coers

Am 9. Februar 2017 protestierten Mieter/innen aus der Otto-Suhr-Siedlung vor dem Rathaus Kreuzberg und der BVV. Von den Geschäftspraktiken – wie überbeuerte Modernisierungen und Unterlassung von Instandhaltung – des größten privaten Vermieters in Berlin, die Deutsche Wohnen, sind viele Mieter/innen betroffen.

Verordnungsmieten als Testballon

Im Bezirk Mitte sollen in Milieuschutzgebieten Mieterhöhungen nach Modernisierungen gedeckelt werden

Von Rainer Balcerowiak

Seit Juni 2016 gelten für zwei Quartiere in Moabit mit rund 45.000 Einwohner/ innensoziale Erhaltungssatzungen. Rund um die Wald- und die Birkenstraße können in den neuen Milieuschutzgebieten nunmehr Luxusmodernisierungen von Wohnungen untersagt werden. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird erschwert. Mitte Februar zogen Stadtentwicklungsstadtrat Ephraim Gothe (SPD) und leitende Fachbeamte des Bezirks Mitte auf einer Veranstaltung in der Heilandskirche eine erste Bilanz.

Gothe dämpfte Erwartungen, dass der Milieuschutz Mieter/innen generell vor drastischen Mieterhöhungen und damit einhergehender Vertreibung schütze. Zwar sei der Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung ausdrücklich als Zielvorgabe derartiger Satzungen formuliert. Auch stünden Modernisierungen, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen unter einem Genehmigungsvorbehalt. Auf einfache Modernisierungen und die oftmals besonders preistreibenden energetischen Gebäudesanierungen habe man aber durch Milieuschutzsatzungen kaum Einfluss.

Auch Stephan Lange, Gruppenleiter in der Bezirksverwaltung, warnte vor zu hohen Erwartungen. Allerdings wolle der Bezirk „bis an die Grenzen des Möglichen gehen“. Gerade bei der Frage der Kappung von Mieterhöhungen nach Modernisie-

rungsmaßnahmen ist das eine schwierige Gratwanderung. Die Festlegung von Mietobergrenzen in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten ist seit Februar 2004 durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts ausgeschlossen. Zulässig ist nach Auffassung der Bezirksverwaltung allerdings eine „Verordnungsmiete“, die auf einem gebietsspezifischen Mietspiegel basiert und als „Prüfkriterium“ für die Genehmigung von Modernisierungen herangezogen werden kann. Bislang ist jedoch unklar, ob diese Verordnungsmiete in einer juristischen Auseinandersetzung Bestand hätte. Mit entsprechenden Prozessen ist in naher Zukunft zu rechnen, zumal der Haus- und Grundbesitzerverband eine Kappung von Modernisierungsumlagen über das gesetzliche Maß von 11% der Kosten pro Jahr hinaus kategorisch ablehnt.

Vorkaufsrecht und Umwandlung

Eher skeptisch äußerte sich Gothe zu den Möglichkeiten, spekulative Hausverkäufe durch Wahrnehmung des bezirklichen Vorkaufsrechts zu unterbinden. Dieses Instrument wurde bislang in Kreuzberg und in Schöneberg insgesamt drei Mal praktiziert. Während das Verfahren für ein Haus in der Wrangelstraße 66 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, haben die Hauseigentümer in den beiden anderen Fällen in der Großgörschen- und in der Glogauer Straße Widerspruch eingelegt. Gothe erklärte, man werde diese Verfahren „genau beobachten“, um für mögliche Fälle in Moabit gerüstet zu sein.

Sorgen bereitet der Bezirksverwaltung eine klaffende Lücke in der Umwandlungsverordnung, laut der in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden kann. Die Verordnung greift nicht, wenn sich der Hauseigentümer verpflichtet, in den ersten sieben Jahren nach der Umwandlung ausschließlich an die Mieter/innen zu verkaufen. Weder Bezirk noch



Das Mietrecht bietet besseren Schutz gegen Verdrängung als der Milieuschutz. Zu den größten Verdrängungsmotoren gehören steigende Mieten, Modernisierungen und vor allem energetische Sanierungen. Foto: Matthias Coers

Senat haben eine Handhabe, dieses Schlupfloch zu schließen, da es sich um Bundesgesetzgebung handelt. Man hofft auf eine Bundesratsinitiative für eine entsprechende Änderung des Baugesetzbuchs, die aber wohl noch einige Zeit auf sich warten lassen wird und deren Erfolg sehr ungewiss ist.

Eine wichtige Funktion in den Milieuschutzgebieten hat die extra dafür eingerichtete kostenlose Mieterberatung. Wie der Nutzen für die betroffenen Mieter/innen sein wird, muss sich allerdings erst noch erweisen. ●

Das Thema Milieuschutz war Schwerpunktthema im MieterEcho Nr. 383/ September 2016. Am 10. Dezember 2016 führte die Berliner MieterGemeinschaft eine Veranstaltung unter dem Titel „Milieuschutz un-wirksam?“ mit insgesamt drei Podiumspanseln durch. Die Veranstaltung ist durch Video vollständig dokumentiert unter: www.bmgev.de/politik/milieuschutz-unwirksam.html

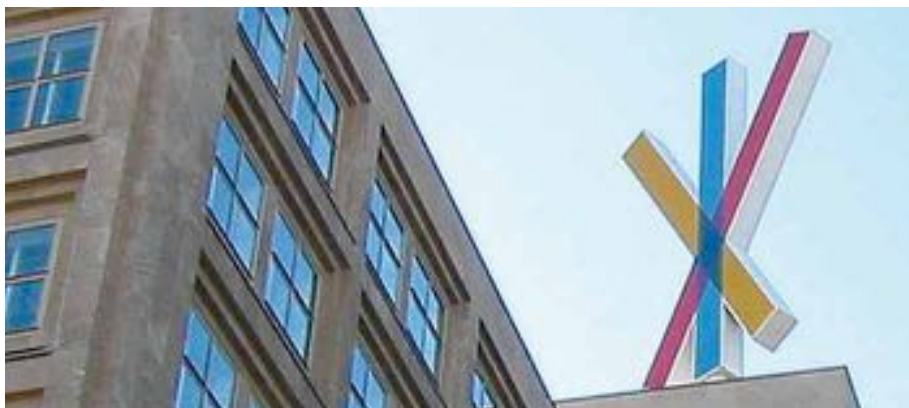
Aktiendeals auf Kosten der Allgemeinheit?

Bei der Landesbank Berlin wird eine Verstrickung in Cum-Ex-Geschäfte geprüft

Von Benedict Ugarte Chacón

Zahlreiche deutsche Kreditinstitute waren in den letzten Jahren in zweifelhafte Aktiendeals verwickelt, mehrere Staatsanwaltschaften ermitteln. Im Kern drehen sich Cum-Ex-Geschäfte um die ungerechtfertigte Rückerstattung von Kapitalertragsteuern. Nach Auskünften des Senats hat sich womöglich auch die Landesbank Berlin daran beteiligt. Dies ging aus einer Antwort der seinerzeitigen Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer (CDU) auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Steffen Zillich (Die Linke) im September vergangenen Jahres hervor. Der ehemalige Chef der Landesbank bestätigte dies unlängst vor dem Untersuchungsausschuss des Bundestags.

Bei den Deals rund um den Dividendenstichtag wurden große Aktienpakete unter Zuhilfenahme von Leerverkäufern in kurzer Zeit verschoben. Dabei handelte man die Aktien einmal mit Anspruch auf Dividende (cum) und einmal ohne (ex). Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer ließen sich dann durch unterschiedliche Stellen Bescheinigungen auf die Kapitalertragsteuer ausstellen. Die Finanzämter, bei denen die Bescheinigungen zwecks Rückerstattung eingereicht wurden, mussten so davon ausgehen, dass beide vormals die Steuer abgeführt hatten. Tatsächlich wurde die Steuer nur einmal gezahlt – aber mehrfach zurückerstattet. Erst 2012 wurden Cum-Ex-Geschäfte durch eine Gesetzesänderung unmöglich gemacht. Laut Senat sei die Landesbank Berlin Holding AG „Anfang 2016 durch die Steuerbehörden auf wenige mögliche Leerverkaufsgeschäfte aus dem Jahr 2007“ aufmerksam gemacht worden. Wohlgermerkt: Die Bank will demnach erst durch die Behörden erfahren haben, was für Geschäfte sie möglicherweise getätigt hatte. „Gemeinsam mit einem externen Wirtschaftsprüfer



Die Landesbank Berlin steht unter dem starken Verdacht, mit Cum-Ex-Geschäften die Finanzbehörden und damit die Steuerzahler/innen betrogen zu haben, obwohl sich die Bank wenige Jahre zuvor mit Steuergeldern hatte retten lassen. Foto: Andreas Steinhoff/ Wikipedia

und in enger Kooperation mit den zuständigen Behörden“ würden nun „alle in Frage kommenden Geschäftsvorgänge des Jahres 2007 im Rahmen der steuerlichen Betriebsprüfung“ untersucht, hieß es in der Antwort weiter.

Vernehmung im Bundestag

Diese möglichen Cum-Ex-Geschäfte fallen in die Amtszeit von Hans-Jörg Vetter, der von 2001 bis 2009 Vorstandsvorsitzender der Bankgesellschaft Berlin bzw. des 2006 in Landesbank Berlin Holding AG umbenannten Konzerns war. In seine Zeit fällt die Rettung der Bank, die sich mit in den 1990er Jahren aufgelegten Immobilienfonds an den Rand des Ruins gebracht hatte. Der Bankgesellschaft wurde 2001 durch eine Kapitalzuführung des Landes Berlin von 1,75 Milliarden Euro das Überleben gesichert. 2002 übernahm Berlin mit der „Risikoabschirmung“ sämtliche durch das Immobilienfondsgeschäft entstandene Risiken, die Fonds gingen 2006 auf das Land über. Die so sanierte Bank wurde schließlich im Jahr 2007 an den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) für rund fünf Milliarden Euro verkauft.

Zu den Cum-Ex-Geschäften hatte der Deutsche Bundestag Anfang letzten Jah-

res einen Untersuchungsausschuss eingerichtet, vor dem im Januar auch Vetter aussagen musste. Dieser war 2009 zur Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) gewechselt. Dort habe er laut Medienberichten Cum-Ex-Deals umgehend verboten. Bei der Landesbank Berlin jedoch sei Cum-Ex nie Thema gewesen, so Vetter vor dem Ausschuss. Man habe ihn erst im Vorfeld der Ausschussbefragung darauf hingewiesen, dass es solche Geschäfte gegeben habe. Er selbst könne hierzu jedoch keine Angaben machen. Zudem wisse er nicht, ob die Geschäfte im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung, die dem Verkauf der Landesbank 2007 vorausging, dokumentiert wurden. Auch entziehe sich seiner Kenntnis, ob gegen ehemalige Mitglieder von Geschäftsführung und Aufsichtsrat ermittelt werde. Ob und in welchem Umfang die Landesbank tatsächlich an Cum-Ex-Deals beteiligt war, wird sich im Rahmen der vom Senat angesprochenen Untersuchung zeigen. Deutet man die Aussage Veters vor dem Untersuchungsausschuss so, dass es solche Geschäfte gegeben hat, bliebe festzustellen, dass eine Bank, die sich 2001/2002 vom Staat retten ließ, wenige Jahre später daran beteiligt war, den Staat systematisch aus-

Mietrechtsreform

Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz kommt nicht vom Fleck

Von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Zum 1. Juni 2015 trat mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) der erste Teil der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsreform in Kraft. Bereits 2016 sollte entsprechend der Koalitionsvereinbarung eine Reihe von weiteren Neuregelungen unter anderem zu den Themen Mietspiegel, Modernisierung und Kündigungsrecht des Vermieters bei Mietrückständen folgen. Das Gesetzgebungsverfahren kommt aber nicht voran.

Lange existierte lediglich ein „Eckpunktepapier“ des Justizministeriums vom 26. November 2015 (MieterEcho Nr. 385/ April 2016). Ein Referentenentwurf der beabsichtigten Gesetzesänderungen (2. MietNovG) wurde am 11. April 2016 vorgelegt, in dem vieles aus dem Eckpunktepapier übernommen war. Die Umsetzung scheitert bislang trotz der eher moderaten Änderungsabsichten am hartnäckigen Widerstand der CDU und der Vermieterlobby. Am 10. Januar 2017 legten Bündnis 90/ Die Grünen im Bundestag einen Beschlussantrag vor, dessen Forderungen



Foto: Privat

Rechtsanwalt **Wilhelm Lodde** berät die Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße sowie Neukölln/ Hobrechtstraße.

deutlich über die im 2. MietNovG vorgesehenen Gesetzesänderungen hinausgehen. In der SPD wird laut Medien, wohl angesichts des Wahlkampfes, an einer „Nachjustierung“ der „Mietpreisbremse“ gearbeitet. Immerhin hatte das Land Berlin bereits Mitte 2016 einen Reformantrag zur Mietpreisbremse in den Bundesrat eingebracht.

Derweil sind die Vermieter keineswegs

untätig und lassen nichts unversucht, Mieter/innen durch teure Modernisierungen, „Herauskaufen“ und nicht zuletzt durch Anmelden von Eigenbedarf und Kündigungen selbst bei kleineren Vertragsverstößen aus ihrem angestammten Wohnumfeld zu verdrängen. Unterstützung erhalten sie dabei nicht selten vom Bundesgerichtshof, dem keine vermiererefreundliche Entscheidungspraxis unterstellt wird, der aber seine Entscheidungen doch sehr formaljuristisch im fernen Karlsruhe trifft.

Härteeinwände bei Modernisierung

Zu begrüßen ist die geplante Verlängerung der Frist zur Mitteilung von Härteeinwänden der Mieter/innen um einen Monat. Auf die Frist müssen Vermieter in der Modernisierungsankündigung deutlich sichtbar hinweisen. Andernfalls können Mieter/innen ihre Härteeinwände auch noch nach Beginn der Baumaßnahmen vorbringen und sind künftig mit dem finanziellen Härteeinwand auch dann nicht ausgeschlossen, wenn die Wohnung durch die Modernisierung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand (wie erstmaliger Bad- und Heizungseinbau) versetzt wird. Ausgeschlossen bleibt der finanzielle Härteeinwand aber bei Maßnahmen, „die der Vermieter nicht zu vertreten hat“, also beispielsweise Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Derartige Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vermieters, Kosten wären daher von ihm zu tragen und generell nicht auf die Mieter/innen umzulegen.

Klargestellt werden müsste, dass Mieter/innen nicht vor Ablauf der Frist für Härteeinwände von Vermietern gedrängt werden dürfen, verbindliche Erklärungen über eine Duldung oder Verweigerung von Modernisierungsmaßnahmen abzugeben.

Entgegen vielfach erhobener Forderungen soll es leider dabei bleiben, dass der finanzielle Härteeinwand vom Gericht nicht bereits im Duldungsprozess um die Modernisierungsmaßnahmen, sondern erst in einem weiteren Verfahren um die anschließende Modernisierungsmieterhöhung geprüft wird. Die schwer erträgliche Unge-



Auch mit der geplanten zweiten Mietrechtsnovelle wird leider die zentrale Forderung nicht erfüllt, dass energetische Modernisierungen für Mieter/innen warmmiettenneutral erfolgen sollten. Foto: Matthias Coers



Der Gesetzentwurf zur Mietrechtsnovelle enthält begrüßenswerte Regelungen beim Kündigungsschutz für Mieter/innen. Bei Modernisierungen gehen die Verbesserungen nicht weit genug. Die Modernisierungsmieterhöhung ist nicht komplizierter zu gestalten, sondern sie gehört abgeschafft. Foto: Peter Homann

wissheit, ob die Mieter/innen sich die modernisierte Wohnung weiterhin werden leisten können, bleibt damit für sie für einen langen Zeitraum bestehen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Die Modernisierungsumlage soll von 11% auf 8% gesenkt werden. Zudem sollen weitere Kappungsgrenzen eingeführt werden. Danach darf die Kaltmiete infolge von Modernisierungen in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 3 Euro/qm steigen und es liegt regelmäßig ein Fall unzumutbarer finanzieller Härte vor, wenn die Bruttowarmmiete 40% des Einkommens der Mieter/innen übersteigt. Bislang wurde dieser prozentuale Anteil am Einkommen der Mieter/innen von Gerichten unterschiedlich beurteilt. Der prozentuale Anteil von 40% wurde aber in keiner bekannten Gerichtsentscheidung auch nur annähernd erreicht und ist als völlig überhöht anzusehen. Für Vermieter, die sich vom Verfahren der Mieterhöhung nach Modernisierung überfordert fühlen, ist ein vereinfachtes Verfahren für die Umlage von Baukosten bis maximal 10.000 Euro pro Wohnung vorgesehen. Dabei werden die von den Modernisierungskosten abzuziehenden Erhaltungskosten in Höhe von 50% pauschaliert. Macht der Vermieter von diesem vereinfachten Verfahren Gebrauch, gilt die Kappungsgrenze von maximal 3 Euro/qm in acht Jahren nicht und Mieter/innen können sich auch nicht auf eine unzumutbare finanzielle Härte berufen. Da der Vermieter von der „normalen“ Modernisie-

runsumlage auf das vereinfachte Verfahren wechseln darf, könnten Mieter/innen ursprünglich begründete finanzielle Härteinwände verlieren. Die im vereinfachten Verfahren höchstmögliche Modernisierungsmieterhöhung von 33,33 Euro/Monat kann sich zudem für Einkommensarme und Transferleistungsbeziehende immer noch als unzumutbar darstellen.

Das im Betriebskostenrecht geltende Wirtschaftlichkeitsgebot soll auch auf Modernisierungskosten übertragen werden. Damit darf der Vermieter nur die Kosten umlegen, die er auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst tragen müsste. Dadurch sollen angeblich „Luxusmodernisierungen“ verhindert werden. Das Wirtschaftlichkeitsgebot wird so kaum zum Tragen kommen. Es muss wenigstens derart konkretisiert werden, dass Modernisierungsmieterhöhungen nach energetischer Modernisierung nur insoweit zulässig sind, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur erreichbaren Einsparung der Energiekosten stehen. Das gilt vor allem für die umstrittene, oft extrem teure Wärmedämmung von Fassaden.

§ 559 BGB streichen

Generell ist zu fordern: Die Modernisierungsumlage ist nicht, wie im vorliegenden Entwurf, komplizierter zu gestalten, sondern insgesamt abzuschaffen. Die Umlage von Modernisierungskosten ist den Regelungen zur Miethöhe im Mietrecht systemfremd. Im BGB stellt die durch Mietspiegel zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete

anhand von Lage und Ausstattungsmerkmalen das Maß für eine zulässige Mieterhöhung dar. Die Modernisierungsumlage ist demgegenüber in keiner Weise durch die Ortsüblichkeit der Miete begrenzt, sondern allein durch die Baukosten und zielt ausschließlich auf die Weitergabe der Investitionskosten auf die Mieter/innen ab – und dies auch noch für einen unbegrenzten Zeitraum. Deshalb wäre es nur konsequent, diese spezielle Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung zu streichen und den Vermieter ausschließlich auf die bestehenden Möglichkeiten zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel zu verweisen.

Kündigung durch den Vermieter

Laut Gesetzentwurf soll die nachträgliche Zahlung auch fristgerecht – und nicht nur fristlose – Kündigungen abwenden können. Dies ist längst überfällig. Zu begrüßen ist auch, dass bei Streit um eine Modernisierungsmieterhöhung eine Kündigung erst zulässig sein soll, wenn Mieter/innen die Erhöhung nicht zahlen, obwohl die Berechtigung zur Umlage gerichtlich festgestellt wurde. So ist das bereits für den Fall der Mieterhöhung nach dem Mietspiegel geregelt. Auch bei Streit über die Berechtigung einer Mietminderung wegen Wohnungsmängeln sollte dies möglich sein. Gestrichen werden sollte die völlig praxisuntaugliche Vorschrift zum Minderungsausschluss bei energetischer Modernisierung. Das Kündigungsrecht des Vermieters sollte stärker beschränkt werden. Der Kreis der Berechtigten bei Eigenbedarf ist auf den Vermieter und seine nächsten Familienangehörigen zu beschränken und keinesfalls darf es Eigenbedarf für eine gewerbliche Nutzung geben. Unzulässig muss eine Kündigung in allen Fällen sein, in denen über den (angeblichen) Vertragsverstoß ein Rechtsstreit besteht. Bei geringen Mietrückständen oder sonstigen kleineren Vertragsverstößen der Mieter/innen ist es dem Vermieter ohne Weiteres zuzumuten, auf Zahlung der Mietrückstände oder Unterlassung des vertragswidrigen Verhaltens zu klagen anstatt gleich zum einschneidenden Mittel der Kündigung zu greifen.

Kaum Verbesserung, wenig Schutz

Insgesamt enthält der Referentenentwurf einige zaghafte Verbesserungsvorschläge. Aber mit der geplanten Novelle werden weder enorme Mietsteigerungsmöglichkeiten durch Modernisierungen grundsätzlich bekämpft noch die Mieter/innen wirksam vor Vermieterkündigungen aus nichtigem Anlass oder wegen Eigenbedarfs geschützt. ●



Foto: Mathias Coers

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Tod des Mieters

Von Rechtsanwalt Wolfgang Enders

Ich habe gehört, dass mit dem Tod des Mieters das Mietverhältnis endet. Müssen dann alle Familienangehörigen und Mitmieter ausziehen?

Nein, da sind Sie falsch informiert. Das Gesetz stellt sicher, dass ein Mietverhältnis grundsätzlich nach dem Tod eines Mieters immer mit mindestens einer Person fortgesetzt wird. In den §§ 563, 563 a, 564 BGB ist geregelt, welche Personen in welcher Reihenfolge an die Stelle des verstorbenen Mieters treten. Mitmieter und Familienangehörige müssen nicht ausziehen. Für den Fall, dass der Verstorbene einer von mindestens zwei Mitmietern war, wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters kraft Gesetz ausschließlich mit dem/den überlebenden Mitmieter(n) fortgesetzt. Alle anderen Personen, wie etwa Familien- oder sonstige Haushaltsangehörige bleiben ebenso außen vor wie die Erben. Erst wenn feststeht, dass es keine Mitmieter gibt, mit denen das Mietverhältnis vorrangig fortgesetzt wird, ist zu prüfen, ob – und wenn ja welche – Familien- oder Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eintreten.

Das Gesetz enthält in § 563 Absatz 1 und 2 BGB eine Auflistung des Kreises der eintrittsberechtigten Personen. Eine Rangfolge bestimmt, wer vorrangig in den Mietvertrag eintritt und wer nur berücksichtigt wird, wenn kein Eintritt eines vorrangig zu Berücksichtigenden erfolgt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass unabhängig von der Art der familiären bzw. verwandtschaftlichen Beziehung zu dem Verstorbenen ein Eintritt in das Mietverhältnis nur in Betracht kommt, wenn die betreffende Person im Zeitpunkt des Todes des Mieters mit diesem einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat. Ein vorrangiges und alleiniges Eintrittsrecht hat der Ehegatte. Neben diesem kann keine weitere Person in den Mietvertrag eintreten.

Lebte der Verstorbene in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, tritt der Lebenspartner in den Mietvertrag ein. Auch Kinder des Verstorbenen, die mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt lebten, können in den Mietvertrag eintreten. Das gilt auch für minderjährige Kinder. Der Eintritt erfolgt jedoch nur, wenn nicht der Ehegatte des Verstorbenen ein-

tritt. Der Eintritt eines Lebenspartners verhindert den Eintritt der Kinder hingegen nicht. Sind sowohl Kinder als auch ein Lebenspartner vorhanden, die im gemeinsamen Haushalt mit dem Verstorbenen lebten, werden diese durch den Eintritt gemeinsam Mieter.

Ein Eintritt sonstiger Familienangehöriger, das heißt entfernte Verwandte oder verschwägte Personen, ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass weder Ehegatte noch eingetragener Lebenspartner in den Mietvertrag eintritt. Der Eintritt von Kindern des Verstorbenen steht dem Eintritt sonstiger Familienangehöriger nicht entgegen.

Sonstige Haushaltsangehörige, die mit dem Verstorbenen bis zu seinem Tod einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben, ohne Familienangehörige zu sein, werden wie die sonstigen Familienangehörigen behandelt. Zu diesem Personenkreis zählen insbesondere Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Wenn keine Mitmieter vorhanden sind und auch keine Familien- oder Haushaltsangehörigen in den Mietvertrag eintreten, wird das Mietverhältnis mit den Erben des Verstorbenen fortgesetzt.

Ich wohnte mit meinem verstorbenen Lebenspartner lange gemeinsam in der von ihm allein angemieteten Wohnung. Ich würde nun lieber zum Wohnort meiner Kinder ziehen. Was muss ich gegenüber dem Vermieter beachten?

Da neben Ihrem verstorbenen Lebenspartner keine Mitmieter vorhanden sind und auch keine weiteren Familienangehörigen in der Wohnung leben, treten Sie zunächst kraft Gesetz in den Mietvertrag ein. Dieser gesetzlich geregelte Eintritt wird Ihnen aber nicht aufgezwungen. Sie haben die Möglichkeit, den Eintritt rückwirkend zu verhindern. Dazu müssen Sie innerhalb eines Monats nach der Kenntnis vom Tod Ihres Lebenspartners dem Vermieter erklären, dass Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Zwar verlangt das Gesetz hierfür keine Schriftform, doch sollten Sie die Erklärung aus Beweisgründen schriftlich abgeben.

Mit der Ablehnungserklärung verlieren Sie allerdings rückwirkend Ihren Status als Mieterin und damit auch Ihr Recht, in der Wohnung zu wohnen. Wenn Sie nicht sofort ausziehen können, was wohl in der Regel so sein wird, kann der Vermieter von Ihnen Nutzungsentschädigung für die restliche Wohnzeit verlangen. Besonderheiten könnten sich noch ergeben, wenn Sie möglicherweise Erbin/Miterbin Ihres Lebenspartners geworden sein sollten.

Ich bin mit einem verstorbenen Freund Mitmieter einer Wohnung, in der ich aber schon – seit meinem Wegzug in eine andere Stadt vor Jahren – nicht mehr lebe. Kann ich als Mitmieter des Verstorbenen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter erleichterten Bedingungen beenden?

Sie sind mit dem Tod des Mitmieters kraft Gesetz nun allein Mieter geworden. Im Gegensatz zu Familien- und Haushaltsangehörigen haben Sie nicht das Recht, die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Erklärung gegenüber dem Vermieter rückwirkend zu verhindern. Das Gesetz gibt Ihnen aber ein Sonderkündigungsrecht. Danach können Sie das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem Sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Ein weiterer Kündigungsgrund muss für die Kündigung nicht vorliegen. Da jedoch die Kündigungsfrist für das Sonderkündigungsrecht gemäß § 573 d Absatz 2 BGB drei Monate beträgt und damit mit der für eine ordentliche Kündigung geltenden Dreimonatsfrist des § 573 c Absatz 1 BGB identisch ist, ist dieses



Foto: krzys16 / Pixabay

Wenn ein/e Mieter/in stirbt, wird das Mietverhältnis grundsätzlich immer mit mindestens einer Person fortgesetzt. Welche Personen in welcher Reihenfolge an die Stelle des/der verstorbenen Mieters/Mieterin treten, ist gesetzlich im BGB geregelt. Mitmieter/innen und Familienangehörige müssen nicht ausziehen.

Sonderkündigungsrecht nur von Bedeutung, wenn die ordentliche Kündigung wegen eines Kündigungsverzichts oder bei einem befristeten Mietverhältnis nicht möglich ist.

Wird das Sonderkündigungsrecht nicht innerhalb der Ausschlussfrist von einem Monat nach Erlangung der Kenntnis vom Tod des Mieters ausgeübt, verfällt es. Danach ist nur eine gewöhnliche ordentliche Kündigung möglich.

Ich bin mit meinen beiden Geschwistern Erbin meiner Mutter, die allein in einer Mietwohnung lebte. Was muss ich hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses beachten?

Das Mietverhältnis Ihrer Mutter setzen Sie mit Ihren Geschwistern als Erbengemeinschaft fort. Ihnen steht jedoch ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie können das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Die Ausschlussfrist dieses Sonderkündigungsrechts beginnt, nachdem Sie vom Tod der Mieterin und davon Kenntnis erlangt haben, dass keine anderen Personen das Mietverhältnis fortführen. Eine ordentliche Kündigung ist bei einem unbefristeten Mietverhältnis ohne Kündigungsverzicht auch nach Verstreichen der Ausschlussfrist möglich.

Das Mietverhältnis kann nur gemeinsam von allen Mitmietern gekündigt werden. Anders als die Familien- oder Haushaltsangehörigen, die ihre Erklärung jeder für sich unabhängig voneinander abgeben

können, sind Mitmieter und Erben auf die Mitwirkung aller übrigen Mitmieter angewiesen. Sie müssen also gemeinsam mit Ihren Geschwistern kündigen. Grundsätzlich haben Sie gegenüber Ihren Geschwistern einen Anspruch auf Mitwirkung an der Kündigung.

Eine andere Möglichkeit, die Fortsetzung des Mietverhältnisses rückwirkend zu verhindern, besteht für Sie darin, die Erbschaft auszuschlagen. Für diesen Fall wird die Erbenstellung rückwirkend beseitigt mit der Folge, dass auch die Fortsetzung des Mietverhältnisses als nicht erfolgt anzusehen ist. Hierbei müssen Sie bedenken, dass Sie die Erbschaft jedoch nur insgesamt ausschlagen können. Eine Teilausschlagung nur hinsichtlich des Mietverhältnisses ist nicht möglich.



Foto: Privat

Rechtsanwalt **Wolfgang Enders** berät in den Prenzlauer Berger Beratungsstellen Greifenhagener Straße und Jablonskistraße.



Von Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen, die nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin in das Mietverhältnis eintreten, kann der Vermieter eine Mietsicherheit (Kautionszahlung) verlangen, wenn der/die Verstorbene keine geleistet hat. Foto: Matthias Coers

Ich lebte zusammen mit meinen Vater in einem Haushalt in der von ihm allein angemieteten Wohnung. Kann der Vermieter jetzt nach dem Tod meines Vaters verlangen, dass ich aus der Wohnung ausziehe?

Da Sie mit Ihrem Vater zusammen in einem gemeinsamen Haushalt lebten und offensichtlich keine Mitmieter vorhanden sind, treten Sie kraft Gesetz in das Mietverhältnis ein. Der Vermieter hat in diesem Fall zwar ein Sonderkündigungsrecht, das heißt er kann das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntnis vom Eintritt in das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Dieses Recht ist aber an die Voraussetzung gebunden, dass in Ihrer Person ein wichtiger Grund für eine Kündigung vorliegt. Solche wichtigen Gründe könnten beispielsweise sein, dass Sie nicht in der Lage wären, die Miete zu finanzieren, oder eine persönliche Feindschaft mit dem Vermieter oder anderen Mietern besteht. Da das Mietverhältnis offensichtlich bisher nicht belastet war, ist kein wichtiger Grund gegeben, wenn Sie gegenüber dem Vermieter auf dessen Aufforderung nachweisen, dass Sie in der Lage sind, die Miete aufzubringen.

Ich bin Erbe eines Mieters, dessen Mietvertrag der Mitmieter allein fortgesetzt hat. Hafte ich für noch offene Forderungen des Vermieters?

Nach erbrechtlichen Vorschriften haften die Erben unabhängig davon, wer in das Mietverhältnis eingetreten ist oder mit wem es fortgesetzt wird, für die Verbindlichkeiten des Verstorbenen, die bereits zu

dessen Lebzeiten entstanden sind, also auch für rückständige Mieten. Wenn das Mietverhältnis nicht mit den Erben, sondern mit Mitmietern oder Familien- oder Haushaltsangehörigen fortgesetzt wird, haften die Erben neben diesen für die bis zum Tod entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Eine gesamtschuldnerische Haftung bedeutet, dass der Vermieter von jedem seiner Schuldner die gesamte Leistung verlangen kann. Der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er die Begleichung seiner Forderungen verlangt. Derjenige, der die Verbindlichkeit erfüllt hat, kann von den anderen ihren Anteil herausverlangen.

Für nach dem Tod des Mieters entstandene bzw. fällig werdende Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gilt grundsätzlich, dass derjenige haftet, der in das Mietverhältnis eingetreten ist bzw. mit dem es fortgesetzt wird. Dies gilt zum Beispiel auch für Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen aus dem Abrechnungszeitraum, in den der Tod des Mieters fällt.

Da die Abrechnung jedoch einen Zeitraum vor dem Tod als auch denjenigen nach dem Tod des Mieters betrifft, muss im Innenverhältnis zwischen Ihnen als Erben und dem jetzigen Mieter eine andere Verteilung vorgenommen werden, sodass diesem möglicherweise Erstattungsansprüche gegen Sie zustehen können. Für Nachzahlungsansprüche des Vermieters aus der Zeit vor dem Tod des Mieters haben Sie als Erbe einzustehen. Der derzeitige Mieter muss für die Nachzahlungen aufkommen, die auf die Zeit nach dem Tod des ehemaligen Mieters entfallen.

Ein etwaiges Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen steht im Verhältnis zum Vermieter dem den Mietvertrag fortsetzenden Mieter zu. Zahlt der Vermieter das Guthaben an diesen aus, haben Sie als Erbe jedoch unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen ihn auf Erstattung.

Beachten Sie, Ansprüche des Vermieters wegen Mietschulden des verstorbenen Mieters und wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gegenüber dem Erben sind auf den Nachlass beschränkt. Über die Voraussetzungen und das, was Sie tun müssen, lassen Sie sich am besten beraten.

Ich bin als Tochter nach dem Tod meiner Mutter in das Mietverhältnis eingetreten. Meine Mutter hatte nach dem Mietvertrag keine Kautionszahlung leisten müssen. Jetzt verlangt der Vermieter aber von mir eine Kautionszahlung. Ist er dazu berechtigt?

Wenn Sie als Familien- oder Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eingetreten sind, kann Ihr Vermieter von Ihnen eine Mietsicherheit verlangen. In § 563 b Absatz 3 BGB ist bestimmt, dass der Vermieter für den Fall, dass der Verstorbene keine Sicherheit geleistet hat, von den in das Mietverhältnis eintretenden Familien- und Haushaltsangehörigen und von Mitmietern, mit denen das Mietverhältnis fortgesetzt wird, eine Kautionszahlung verlangen kann. Setzen Sie als Erbin Ihrer Mutter das Mietverhältnis fort, müssen Sie keine Kautionszahlung zahlen, es sei denn Ihre Mutter wäre dazu mietvertraglich verpflichtet gewesen und hätte bis zu ihrem Tod die Kautionszahlung nicht geleistet.

Ich habe nach dem Tod meiner Eltern zunächst das Mietverhältnis bis zur vollständigen Auflösung des Haushalts fortgesetzt und erst danach gekündigt. Habe ich gegen den Vermieter einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung?

Wurde das Mietverhältnis mit Ihnen allein fortgesetzt und anschließend beendet, steht Ihnen der Anspruch auf die Rückzahlung der Kautionszahlung zu. Anders wäre es jedoch, wenn Mitmieter das Mietverhältnis fortsetzen oder Familien- oder Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eintreten. Dann steht diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Kautionszahlung zu. Sind mehrere Mieter vorhanden, stünde der Anspruch diesen gemeinschaftlich zu. ●

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat die Redaktion ausnahmsweise bei diesem Beitrag auf die weibliche Form verzichtet.

LG Berlin
Urteil vom 21.12.2016
AZ: 65 S 422/16

Kündigung wegen Nichtbeheizung der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

1. Das Nichtbeheizen der Wohnung bei anhaltend niedrigen Temperaturen durch den Mieter kann im Ansatz einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache durch Vernachlässigung oder wegen Störung des Hausfriedens darstellen. Dabei ist auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls abzustellen.

2. Grundsätzlich trifft den Mieter keine Pflicht, seine Mietwohnung zu nutzen, noch besteht für ihn eine generelle Heizpflicht.

Der Vermieter hatte der Mieterin im März 2016 nach einer – eine Woche zuvor ausgesprochenen – Abmahnung fristlos und ordentlich gekündigt, weil sie ihre Wohnung nicht oder nicht ausreichend beheizt habe. Obwohl kein Schaden wie zum Beispiel durch einfrierende Leitungen eingetreten war, sah der Vermieter in der seiner Auffassung nach unzureichenden Beheizung eine Störung des Hausfriedens und damit einen Kündigungsgrund. Nachbarn der Mieterin hatten sich darüber beschwert, dass sie sich durch die unzureichende Beheizung der Wohnung der Mieterin in ihren eigenen Wohnungen unwohl fühlten und zudem höhere Heizkosten befürchteten. Die Mieterin legte im Prozess Temperaturprotokolle eines Wetterinternetportals vor. Danach gab es in Berlin-Tempelhof nur am 3. Januar 2016 einen isolierten Kaltlufteinbruch und vom 17. bis 22. Januar 2016 eine Witterungsperiode mit strengem Luftfrost. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg legte diese Protokolle dem Tatbestand seines Urteils zugrunde. Es schloss für den Zeitraum nach Zugang der Abmahnung die konkrete Gefahr eines Schadenseintritts durch einfrierende Rohrleitungen, die zu einer Kündigung hätten berechtigen können, aus und wies die Räumungsklage ab.

Auch die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg, das Landgericht Berlin bestätigte im Ergebnis die Entscheidung des Amtsgerichts. Es bestehe keine generelle Heizpflicht des Mieters und auch keine Verpflichtung, die Wohnung zu nutzen. Allerdings könne bei entsprechend rücksichtslosem Verhalten die generelle Nichtbeheizung einer Wohnung durch einen Mieter durchaus eine zur Kündigung berechtigende Störung des Hausfriedens darstellen. Diese Voraussetzungen lagen jedoch hier nach Überzeugung des Landgerichts nicht vor. Die eigene Ablesung



Mieter/innen sind zwar nicht generell verpflichtet, im Winter zu heizen, aber bei niedrigen Außentemperaturen dürfen sie ihre Wohnung nicht über längere Zeiträume unbeheizt lassen. Foto: Matthias Coers

LG Berlin
Urteil vom 09.11.2016
AZ: 67 S 182/16

Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwerterhöhende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Ein vorhandener (rückkanalfähiger) Breitbandkabelanschluss ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn ohne gesonderten Vertrag mit einem Dritten lediglich Fernsehempfang möglich ist. Dafür genügt ein einfacher Kabelanschluss. Allein das Vorhandensein der Technik ist seit dem Mietspiegel 2011 nicht mehr ausreichend.

Anmerkung:

Mit diesem Urteil hat das Landgericht die Entscheidung des AG Mitte, AZ: 20 C 324/15 (veröffentlicht in MieterEcho Nr. 382/ August 2016) bestätigt.

des Vermieters im Februar und im März 2016 zeigte nämlich, dass die Mieterin in der Zeit nach der Abmahnung durchaus ihre Wohnung geheizt hatte. Zudem hätten die Temperaturen ausweislich der von der Mieterin vorgelegten Temperaturprotokolle im maßgeblichen Zeitraum ganz überwiegend über 0°C gelegen.

Anmerkung:

Bei längerer Abwesenheit während der Heizperiode sollte unbedingt sicherge-

stellt werden, dass die Wohnung – je nach Außentemperatur – ausreichend beheizt wird. Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil insoweit klargestellt, dass ein Vertragsverstoß nicht erst dann vorliegt, wenn tatsächlich Schäden am Gebäude eintreten oder drohen. Vielmehr verhalte sich ein Mieter, der seine Wohnung im Winter wochenlang gar nicht heizt, „rücksichtslos gegenüber den Mietern der umliegenden Wohnungen, die unstreitig einen erhöhten Heizaufwand haben“. Eine solche Störung des Hausfriedens könne im Einzelfall – hier glücklicherweise nicht – eine Kündigung begründen.

LG Berlin
Urteil vom 29.11.2016
AZ: 67 S 329/16

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Eine nach Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlungen erneute zweimalige geringfügig verspätete Mietzahlung rechtfertigt nicht in jedem Fall eine Kündigung des Mietverhältnisses.

Nach der Vereinbarung im Mietvertrag war die Mieterin verpflichtet, die Miete im Voraus zum dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen. Sie zahlte die Miete für Februar 2015 am 6. Februar 2015, die Miete für März 2015 erst am 12. März 2015, die Miete für April 2015 am 14. April 2015 und die Miete für Mai 2015 am 12. Mai 2015. Mit Schreiben vom 12. Mai 2015 mahnte der Vermieter sie daher ab und forderte sie zur pünkt-

lichen Mietzahlung auf. Die Mietzahlung für Juni 2015 ging beim Vermieter am 11. Juni 2015, die Zahlung für Juli 2015 am 8. Juli 2015 ein. Darauf kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit Schreiben vom 10. Juli 2015. Das Amtsgericht Mitte hielt diese Kündigung sowie die auch in der Folge erklärten weiteren Kündigungen des Vermieters für wirksam und verurteilte die Mieterin zur Räumung der Wohnung. Das Landgericht Berlin hob das Urteil auf die Berufung der Mieterin auf. Es fehle an der für eine Kündigung nötigen erheblichen Pflichtverletzung der Mieterin. Die Erheblichkeit einer solchen Pflichtverletzung sei nämlich unter „einer umfassenden Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu klären“. Dazu gehörten neben der beanstandungsfreien Dauer des bisherigen Mietverhältnisses zum Beispiel die Auswirkungen der konkreten Vertragsverletzungen, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der der Mieterin zur Last zu legende Grad des Verschuldens. Das Landgericht hielt hier die „nur mit geringer zeitlicher Verzögerung“ erfolgten Zahlungen für nicht gravierend genug, da durch sie die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters nicht spürbar gefährdet wurden und zudem das Mietverhältnis bis dahin „über nahezu zwölf Jahre unbeanstandet währte“.

Anmerkung: Die Sache ist damit für die Mieterin leider noch nicht ausgestanden. Das Landgericht hat die Sache zur erneuten Verhandlung und umfangreichen Beweisaufnahme an das Amtsgericht zurückverwiesen, da aufgrund schwerwiegender Verfahrensfehler des Amtsgerichts

die Berechtigung weiterer Kündigungen der Vermieterin noch nicht aufgeklärt sei. Hinweis: Zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr siehe BGH, AZ: VIII ZR 222/15 und 223/15, in diesem Heft.

**LG Berlin
Beschluss vom 30.01.2017
AZ: 65 S 462/16**

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

- 1. Die Pflicht des Mieters, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, kann unter dem Gesichtspunkt der baulichen Folgen entfallen, wenn feststeht, dass die geplante Maßnahme gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.**
- 2. Hält sich der Vermieter an die Auflagen, die die zuständigen Behörden erlassen haben, liegt jedoch diese Situation eines offenkundigen Verstoßes nicht vor.**

Der Vermieter eines Wohnhauses in Neukölln, welches unter die Milieuschutzverordnung Schillerpromenade fällt, kündigte die energetische Modernisierung der Fassade durch Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit 8 cm starken Dämmplatten an. Den künftigen Wärmedurchgangswert (U-Wert) der Fassade nach Modernisierung gab er mit 0,34 W/

m²K an. Die Mieterin verweigerte die Duldung. Sie vertrat die Auffassung, dass sie eine energetische Modernisierung, die nicht einmal den in der aktuellen Energieeinsparverordnung vorgeschriebenen Mindestwert (U-Wert) von 0,24 W/m²K erreiche, nicht dulden müsse. Die Duldung sei ihr auch deshalb nicht zuzumuten, weil für sie zu befürchten sei, dass sie zeitnah nach Durchführung der Modernisierung und Erhöhung ihrer Miete eine erneute Fassadendämmung, welche den Vorgaben der Energieeinsparverordnung entspricht, dulden müsse. Der Vermieter wies im Prozess nach, dass ihm die zuständige Baubehörde lediglich genau diese Dämmung mit 8 cm dicken Dämmplatten genehmigt habe. Das Landgericht Berlin bestätigte in seinem Beschluss einerseits prinzipiell die Auffassung der Mieterin, „dass die Duldungspflicht unter dem Gesichtspunkt der baulichen Folgen im weiteren Sinne nach § 555 d Absatz 2 BGB entfallen kann, wenn feststeht, dass die geplante Maßnahme gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt“ (zum Beispiel auch gegen zwingende Regeln der Energieeinsparverordnung). Ein solcher Fall sei hier jedoch nicht gegeben. Der Vermieter habe sich hier nämlich an die Auflagen der zuständigen Behörde, die diese im Rahmen der ihr übertragenen Befugnisse auf der Grundlage des öffentlichen Rechts (und unter Berücksichtigung der geltenden Milieuschutzverordnung) erlassen habe, gehalten. Eine Prüfung, ob die Entscheidung des Bezirksamts Neukölln richtig sei, falle nicht in die Zuständigkeit der Zivilgerichte. Hinsichtlich ihrer weiteren Bedenken müsse sich die Mieterin auch „entgegenhalten lassen, dass eine einmal geduldete Modernisierung keinen in die Zukunft reichenden ‚Schutz‘ vor weitergehenden Modernisierungsmaßnahmen gewährt“.

**AG Mitte
Urteil vom 05.12.2016
AZ: 121 C 230/16**

Mietminderung wegen Zumauern eines Kammerfensters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Die nachträgliche Entfernung eines bei Vermietung vorhandenen Kammerfensters rechtfertigt auch dann eine Mietminderung, wenn der Vermieter wegen baurechtlicher Unzulässigkeit des Fensters zu dessen Entfernung verpflichtet ist.

Die von einer Mieterin angemietete 3-Zimmer-Wohnung verfügte über eine Kammer mit Fenster. Dieses war unter Verstoß ge-



Wenn geplante Modernisierungsmaßnahmen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften – beispielsweise die Energieeinsparverordnung (EnEV) – verstoßen, kann die Duldungspflicht der Mieter/Innen eingeschränkt sein.
Foto: Peter Homann

gen öffentlich-rechtliche Vorschriften in eine Brandmauer gebrochen worden. Der Vermieter musste daher dieses Fenster wieder zumauern lassen. Darauf minderte die Mieterin die Miete um 5%. Die Klage des Vermieters auf Zahlung der Minderungsbeiträge wies das Amtsgericht Mitte ab. Der Vermieter habe die zur Wohnung gehörende Kammer mit Fenster vermietet. Es sei unerheblich, ob das Fenster in der Kammer baurechtlich zulässig gewesen sei. Es sei nämlich „ohne Weiteres möglich, sich zivilrechtlich in einem Umfang zu verpflichten, der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zuwiderläuft“. Durch die Entfernung des Fensters sei die Kammer nicht mehr mit Tageslicht versehen, was eine dauerhafte Verdunkelung zur Folge habe. Dies stelle einen erheblichen Mangel gegenüber der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung im Vergleich zum Zustand bei Anmietung dar. Dieser Mangel rechtfertige die Mietminderung.

BGH

Urteil vom 18.01.2017

AZ: VIII ZR 17/16

Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe der Wohnung

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546 a Absatz 1 Alternative 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrags über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

Das Mietverhältnis über ein Einfamilienhaus in München endete aufgrund einer Eigenbedarfskündigung der Vermieter am 30. Oktober 2011. Die Mieter gaben das Haus am 15. April 2013 an die Vermieter zurück und zahlten bis dahin die vertraglich vereinbarte Miete. Die Vermieter verlangten für diesen Zeitraum darüber hinaus Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Haus ortsüblichen Neuvertragsmiete. Das Amtsgericht München verurteilte die Mieter nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zur ortsüblichen Neuvertragsmiete (Marktmiete) zur Zahlung von 7.300,37 Euro. Die Berufung der Mieter, welche meinten, es müsse auf die ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel (§ 558 BGB) abgestellt wer-

den, hatte keinen Erfolg, ebenso wenig ihre gegen das Urteil des Landgerichts München eingelegte Revision.

Der BGH stellte klar, dass sich die Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrags ortsüblichen Miete bestimme und nicht nach Maßgabe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ gemäß § 558 Absatz 2 BGB. Letztere Vorschrift für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen mit ihrer Einbeziehung der örtlichen Entwicklung der Wohnraummiete der letzten vier Jahre solle im laufenden Mietverhältnis eine gewisse Schutzwirkung zugunsten des Mieters entfalten, indem sie „die Dynamik der Mietpreissteigerung in Gemeinden mit steigenden Mietpreisen in dem vom Gesetzgeber als maßgeblich erach-



Eine zu befürchtende ernsthafte Verschlechterung des Gesundheitszustands einer hochbetagten und pflegebedürftigen Mieterin infolge eines erzwungenen Wechsels der bisherigen häuslichen Umgebung stellt eine Härte dar, die bei einer Kündigung zu berücksichtigen ist. Foto: geralt/ Pixabay

teten Umfang abfedert“. Dazu bestehe aber bei einem beendeten Mietverhältnis keine Veranlassung mehr. „Unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Risikoverteilung“ sei es nicht einzusehen, „dass der Vermieter sich mit der vereinbarten (geringeren) Miete begnügen müsse, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstelle, dass die Kündigung berechtigt gewesen sei“. Dieses Risiko liege vielmehr in der Sphäre des Mieters, der trotz Kündigung in der Wohnung verbleibe. Ohne Belang sei es dabei, ob der Vermieter das Haus tatsächlich weitervermieten oder selbst nutzen wolle.

BGH

Urteil vom 09.11.2016

AZ: VIII ZR 73/16

Kündigung trotz besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe

a) § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls; dazu gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters.

b) Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 Grundgesetz gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt.

Eine 1919 geborene, an Demenz erkrankte Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung und einer 1-Zimmer-Wohnung in einem Haus in München hatte die kleinere Wohnung im Jahr 2000 ihrem Betreuer überlassen, der die Mieterin seither ganztägig pflegte. Im Zusammenhang mit diversen Meinungsverschiedenheiten schrieb der Betreuer mehrere grob beleidigende E-Mails an die Vermieterin und ihren Hausverwalter. Unter anderem bezeichnete er sie als „Terroristen“, „naziähnlichen braunen Misthaufen“ und drohte, er werde sie „in den Knast schicken“ und veranlassen, „seine Stiefel und die benutzte Windel (der Mieterin) zu lecken“. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Diese legte

Berufung ein. Das Landgericht München hielt die Kündigungen der Vermieterin wegen der fortgesetzten Beleidigungen für wirksam und verurteilte die Mieterin zur Räumung. Dem folgte der Bundesgerichtshof nicht. Das Landgericht habe die in der Person der Mieterin liegenden Härtegründe außer Betracht gelassen. Zwar lägen hier wiederholte schwerwiegende Vertragsverletzungen vor, welche sich die Mieterin auch zurechnen lassen müsse, da sie ihrem Betreuer die 1-Zimmer-Wohnung zum selbstständigen Gebrauch überlassen hatte. Auf ihre persönliche Schuldlosigkeit käme es daher nicht an. Es müssten jedoch die Grundrechte des Mieters, insbesondere das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit im Rahmen einer Gesamtabwägung der Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Dies könne „zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe aufseiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt“. Diese Prüfung hatte das Landgericht München unterlassen, obwohl die Mieterin hatte darlegen lassen, dass ein erzwungener Wechsel der bisherigen häuslichen Umgebung und Pflegesituation schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen befürchten ließe.

BGH
Urteile vom 05.10.2016
AZ: VIII ZR 222/15 und VIII ZR 223/15

Rechtzeitigkeit von Mietzahlungen

Gemäß § 556 b Absatz 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrags, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel „Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall



Mieter/innen sollten unbedingt auf die Rechtzeitigkeit ihrer Mietzahlungen achten, da unpünktliche Mietzahlungen eine Steilvorlage für Kündigungen darstellen. Foto: Matthias Coers

ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“ gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

Die Mieterin einer Kölner Wohnung ebenso wie ihre im gleichen Haus wohnende Mutter, in deren Mietverträgen sich jeweils die oben zitierte Klausel befand, wurden von ihrem Vermieter mit Schreiben vom 23. August 2013 wegen verspäteter Mietzahlungen für die Monate Januar, Februar, März, Mai und Juli 2013 abgemahnt. Für die Monate März, April und Mai 2014 zahlten die Mieterinnen jeweils spätestens am dritten Werktag des Monats die Mieten bar bei ihrer Bank ein und erteilten gleichzeitig einen entsprechenden Überweisungsauftrag. Der Eingang der Mieten beim Vermieter erfolgte jeweils erst nach dem dritten Werktag des Monats. Am 6. Mai 2014 kündigte der Vermieter die beiden Mietverhältnisse wegen wiederholter verspäteter Mietzahlung. Seine Räumungsklage hatte jedoch weder beim Amtsgericht noch beim Landgericht Erfolg. Der Vermieter legte erfolglos Revision beim BGH ein. Der Bundesgerichtshof teilte die Auffassung des Landgerichts Köln, dass die der Kündigung vorausgegangen Mietzahlungen für März, April und Mai 2014 nicht verspätet gewesen seien. Es genüge für eine pünktliche Mietzahlung nämlich, dass die Mieterinnen die „erforderliche Leistungshandlung“ (Überweisungsauftrag) jeweils spätestens am dritten Werktag des Monats vorgenommen hätten, auf einen späteren Eingang beim Vermieter komme es nicht an. Auch die Formulklausel im Mietvertrag ergäbe nichts anderes, da diese wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterinnen unwirksam sei. Sie verlagere

abweichend von § 556 b Absatz 1 BGB das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr, die durch den Zahlungsdienstleister verursacht worden sind, auf den Mieter. Dem Gesetzeswortlaut des § 556 b Absatz 1 BGB lasse sich „nicht zwingend entnehmen, dass eine im Überweisungsverkehr gezahlte Miete bereits am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss“. Der Begriff des Entrichtens ist nach allgemeinem Sprachgebrauch als Synonym für das „Bezahlen eines Geldbetrags zu verstehen“. Die Mietschuld sei, wie andere Geldschulden, „im Zweifel am Wohnsitz des Schuldners“ (hier: des Mieters) zu erfüllen. Der Mieter trage zwar die „Verlustgefahr, (...) aber nicht die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögert“. Er müsse nur rechtzeitig alles getan haben, um den Vermieter zu befriedigen. Hier reichte es also aus, dass die Mieterinnen jeweils am dritten Werktag für ausreichende Kontendeckung sorgten und ihrer Bank den Überweisungsauftrag erteilten.

Anmerkungen:

1. So erfreulich diese Urteile des BGH für Mieter/innen sind, eine pünktliche Mietzahlung bleibt weiterhin unbedingt erforderlich. Die Zahl der Kündigungen wegen (angeblich) unpünktlicher Mietzahlungen ist in den letzten Jahren unverändert hoch. Man sollte den Überweisungsauftrag für die monatliche Mietzahlung also lieber nicht erst für den dritten Werktag, und damit den letzten möglichen Tag, einplanen.
2. Die Urteile des BGH beziehen sich auf Wohnraummietverhältnisse. Für die Geschäftsraummiete hat der zuständige XII. Senat des BGH Formulklauseln, wonach es für die rechtzeitige Zahlung der laufenden Miete auf den Eingang auf dem Konto des Vermieters ankommt, bisher für wirksam erachtet.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 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.

Montag 16 bis 18 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

Lichtenberg Jeden 1. Montag im geraden Monat, 18 Uhr
AWO Margaretentreff, Margaretestraße 11

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

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

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der 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).

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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 Beratungsstellen aufzusuchen, 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.

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.

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

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

Mittendrin leben 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 leben e.V., ☺
☺ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Hohenschönhausen

- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.
🚶 M5, M16 🚶 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
tercuman bulunmaktadr
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße 🚶 M19
- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
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 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☺ 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

Mitte

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

Neukölln

- Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadr
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
🚶 M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 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
Klingeltabelleau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oberberger 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
Klingeltabelleau 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
Cranauchstraße 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, Tageszentrum Wiese 30
☺ und ☺ Wedding
☺ Nauener Platz ☺ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
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.