



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01  
<http://www.bmg.ipn.de> · Mai/Juni 2001 · Nr. 285



## JENSEITS DER MIETE

**Wohnungsverlust durch Mietschulden s. 4**

**Vom Besetzer zum Käufer s. 16**

**„Land unter“ in Neukölln? s. 20**

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten                   | <input type="checkbox"/> Kündigung         |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung      |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung             | <input type="checkbox"/> Mietvertrag       |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung   | <input type="checkbox"/> Modernisierung    |
|   | <input type="checkbox"/> Untermiete        |
|   | <input type="checkbox"/> Wohnfläche        |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92  
10963 Berlin

Absender:

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 54,50 DM

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 44,50 DM

### Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine[n] Vertrauensmieter[in] wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

<sup>1</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

Telefon \_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 **oder** erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut \_\_\_\_\_

Konto-Nr. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

Kontoinhaber/in \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.**

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



## VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15.00 Uhr unter der Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)  
e-Mail: [webmaster@mieter-gegen-scientology.de](mailto:webmaster@mieter-gegen-scientology.de)

### Offene AG Betriebskosten

Montag, 3.9.2001, 18.00 Uhr  
Bezirksamt Hohenschönhausen,  
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal

## VOR-ORT-BÜROS

### Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

#### Friedrichshain

Bis Mitte August 2001:  
Montags 13 bis 14 Uhr, Am Rudolphplatz 5, 10245 Berlin, RuDi Kiezladen

#### Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Auerbacher Ring 40, Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☐ Hellersdorf

#### Pankow

dienstags 18 bis 19 Uhr, Wolfshagerstraße 72, Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☉ Pankow

#### Prenzlauer Berg

Montags 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☘, ☉ Prenzlauer Allee

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin, ist Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr geöffnet,**

**außer Mittwochnachmittag** (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße,

☉ Yorckstraße,

Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☘ gekennzeichnet sind.

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



- S. 4 Wohnungsverlust durch Mietschulden
- S. 6 Strukturelle Gewalt gegen Obdachlose
- S. 9 Das Kreuz mit der konfessionellen Obdachlosenarbeit
- S. 12 Straßenkinder in Berlin
- S. 14 „Wir sind unkaufbar“ – Köpenicker Straße 137
- S. 16 Vom Besetzer zum Käufer
- S. 17 Totgesagte leben länger
- S. 20 „Land unter“ in Neukölln?
- S. 22 Immobilienverwertungsbeilage
- S. 24 Bezirkskorrespondenz
- S. 29 Recht und Rechtsprechung
- S. 32 Beratungsstellen



## Liebe Leserinnen und Leser,

„Jenseits der Miete“ ist das Schwerpunktthema dieser Ausgabe des MieterEchos.

Angesichts steigender Zahlen von angedrohten und durchgesetzten Zwangsräumungen von Mietwohnungen in Berlin auf der einen Seite und der massiven Eigentumsförderung durch den Berliner Senat auf der anderen Seite, stellten wir uns die Frage, wie gestaltet sich das MieterIn-Dasein an den unteren und oberen ökonomischen Einkommensgrenzen eines Haushalts.

Oder anders gefragt: Welche Faktoren ökonomischer, sozialer und kultureller Art begleiten den Weg in die Obdachlosigkeit oder aber lassen es erstrebenswert und finanzierbar erscheinen, EigenheimbesitzerIn zu werden. In einer der nächsten Ausgaben werden wir uns mit dieser anderen Seite der Medaille, der des Wohneigentums, auseinandersetzen.

Dieses Heft befasst sich mit verschiedenen Aspekten von Obdachlosigkeit und alternativen Lebensformen. Wir stellen verschiedene Formen dar, wie in Berlin auch ohne Mietvertrag gewohnt und gelebt wird.

Des Weiteren beschäftigt sich Volker Eick mit Ausgrenzungspraktiken in der Neuköllner Rollberg-Siedlung, und die Immobilienverwertungsbeilage behandelt die Mietrechtsreform und die „Einstweilige Verfügung“.

In der Bezirkskorrespondenz werden unter anderem Praktiken von Mieterberatungsstellen in Sanierungsgebieten und die Planung und Gegenplanung am Gleisdreieck dargelegt.

Ihr  
MieterEcho



### MieterEcho

Herausgeber:  
Berliner MieterGemeinschaft e. V.  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin  
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin  
Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titel: Foto: Renate Berg

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 12. 06. 2001  
© Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:  
DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

## Mitgliederversammlung Marzahn

am 26. Juni 2001, 18.00 Uhr

im Kulturgut, Alt-Marzahn 23 (Vorderhaus)

u. a. zum Thema Mietrechtsreform

### Delegiertenwahl in Köpenick

am 15. Mai 2001:

Delegierte: Axel Kuhn, André Bowe

Stellvertretender Delegierter: Gunther Langer

# Jenseits der Miete

## – Zwischen Eigenheim und Obdachlosigkeit

Mieter und Mieterinnen bilden keine homogene gesellschaftliche Schicht. Aus der ökonomischen Perspektive des Einkommens ergibt sich ein weites Spektrum, welches sich genau zwischen den Extremen von „Obdachlosigkeit“ und „Eigenheim“ bewegt.

Obdachlosigkeit hat viele Seiten, wird jedoch hinlänglich nur mit zerrütteten Biographien, Alkoholismus, Marginalität und „Pennern“ assoziiert. Eine politisch-ökonomische Verantwortung lässt sich aus diesem Bild schwerlich ableiten, da Obdachlose als gescheiterte Existenzen wahrgenommen werden, die sich selbst in eine prekäre Situation manövriert haben. Christian Linde beleuchtet im ersten Beitrag einige Hintergründe, die sehr wohl Verantwortlichkeiten aufzeigen, die z.B. mit dem desolaten Arbeitsmarkt oder auch der Berliner Haushaltslage in Zusammenhang stehen. Obdachlosigkeit bedeutet aber nicht nur ein Leben auf der Straße oder in Notunterkünften, sondern alltägliche Verdrängung und Diskriminierung durch Behörden und physische Gewalt wie der zweite Beitrag erläutert. Einen Blick auf den Umgang mit Obdachlosen in der deutschen und Berliner Geschichte, insbesondere durch kirchliche Institutionen, vermittelt Jens Sambale in seinem Beitrag „Das Kreuz mit der konfessionellen Obdachlosenarbeit“. Er kritisiert die nicht stattfindende Politisierung des Problems der Obdachlosigkeit.

Nicht nur Erwachsene sind von Obdachlosigkeit bedroht, sondern auch Kinder und Jugendliche. Die familiären Verhältnisse spielen bei dieser Problematik jedoch eine viel größere Rolle als materielle Not, wie der Beitrag „Straßenkinder in Berlin“ belegt. Zufluchtsorte für Jugendliche waren häufig besetzte Häuser und Wagenburgen. Hier spielten mangelnde finanzielle Möglichkeiten lange keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Besetzungen haben in Berlin lange Zeit auf einen desolaten Wohnungsmarkt aufmerksam gemacht und waren außerdem der Versuch, selbstbestimmte und kollektive Lebensformen zu entwickeln. Sie scheinen ein Relikt der achtziger und des Beginns der neunziger Jahre zu sein. Ein genauerer Blick zeigt jedoch, dass einige dieser Wohnprojekte nicht nur – teilweise legalisiert – überlebt haben, sondern noch immer politisch aktiv sind und vor neuen Problemen stehen, wie an den Beispielen der Köpenicker Straße 137, der Oranienstraße 45 und den noch bestehenden Wagenburgen beschrieben wird.



# Wohnungsverlust durch Mietschulden

Christian Linde

In Berlin steigt die Zahl der Zwangsräumungen, aber die Entspannung in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes täuscht über die tatsächliche Situation hinweg. Während Vermieter in Berlin den zunehmenden Wohnungsleerstand beklagen und für das kommende Jahr der Abriss von Häusern geplant ist, steigt die Zahl der vermietbaren Wohnungen noch weiter durch die Zunahme von Zwangsräumungen an. Nach den neuesten vorliegenden Zahlen haben Hauseigentümer 3118 Räumungstitel allein im vierten Quartal 1999 vor Gericht erwirkt und davon wurden insgesamt 1572 vollstreckt. Dies bedeutet einen erheblichen Anstieg im Vergleich zum Jahr davor, in dem von 3044 nur 1377 Räumungstitel vollzogen worden sind. Während die Zahlen im Osten auf hohem Niveau nahezu gleich geblieben sind (715 statt 769), ist im Westteil der Stadt ein sprunghafter Anstieg (857 statt 608) zu verzeichnen.

Die Hauptgruppe der Betroffenen sind alleinstehende Männer. Das starke Gefälle zwischen einzelnen Stadtteilen bei vollzogenen Räumungen ist auf die jeweiligen Interessenlagen der Vermieter zurückzuführen. So kann eine geräumige Altbauwohnung, die im Innenstadtbereich liegt, nach einer Räumung problemlos saniert werden und findet auf dem Wohnungsmarkt

zu einem erheblich höheren Preis leichter wieder einen Abnehmer als eine Wohnung in einer Plattenbausiedlung. Insgesamt sind in Berlin jedes Jahr mindestens 12 000 Haushalte von Zwangsräumungen bedroht.

Die Hauptursache für einen Wohnungsverlust sind fast ausschließlich Mietschulden. Während das Landesamt für Statistik eine Steigerungsrate der durchschnittlichen Miete von 1993 bis 1998, ohne entsprechende Kompensation durch höhere Einkommen, um 37 % ermittelt hat, stieg nach Angaben des Verbandes der *Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen* (BBU) die Höhe der Mietschulden inzwischen auf 323 Mio. DM an. Allein in den Ostberliner Bezirken ist ein Zuwachs um 23 % auf nunmehr 166 Mio. DM zu verzeichnen. Da die BBU-Mitgliedsunternehmen nur rund die Hälfte aller Mietwohnungen in der Region verwalten, dürfte die Gesamtmietschuldensumme damit bei weit über einer halben Milliarde DM liegen. „Überschuldung setzt zumeist durch Arbeitslosigkeit ein. Bankkredite und Ratenvereinbarungen können durch die finanziellen Einbußen nach einem Arbeitsplatzverlust nicht mehr zurückgezahlt werden. Um Schuldenlöcher zu stopfen und um dem massiven Druck von Inkassofirmen zu entgehen, greifen die Betroffenen immer häufiger in die Mietenkasse. Dies endet



dann mit der Kündigung durch den Hauseigentümer“, so Peter Zwegat von der Schuldnerberatungsstelle *Dilab*. Nach Einschätzung von Experten sind in Berlin über 150 000 Haushalte überschuldet, das heißt zahlungsunfähig.

## Mangelhafte Prävention

Das Bundessozialhilfegesetz (BSHG) sieht zwar die Möglichkeit der Übernahme von Mietschulden vor, allerdings nur, wenn die Miethöhe und die Größe der Wohnung in einem angemessenen Verhältnis zur Haushaltsgröße stehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Rahmen des geschützten Marktsegments Menschen unverzüglich wieder zu neuem Wohnraum zu verhelfen. Doch erreichen die Sozialämter die Betroffenen mit herkömmlichen Mitteln nur

schwer, denn in der Regel gehen Wohnungsverluste immer einher mit anderen sozialen Problemen wie Arbeitsplatzverlust, Krankheit, Trennung, Beziehungskrisen oder Alkoholproblemen. „Oft sind die persönlichen Probleme, die einer Zwangsräumung vorausgehen, so gravierend, dass die Betroffenen den Kontakt zur Außenwelt bereits so gut wie abgebrochen haben.“

„Dem kann man nicht nur mit einer schriftlichen Mitteilung begegnen“, kritisiert die Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen. Die Initiative fordert deshalb seit Jahren die Einrichtung einer aufsuchenden Hilfe in den Bezirken. Zwar stellt der Berliner Senat in seinen „Leitlinien zum Obdachlosenrahmenplan“ fest, dass „Unterbringungen in Obdachlosenheimen, Pensionen, Wohnheimen und Übergangsein-

richtungen allein noch keine Beseitigung von Wohnungslosigkeit darstellen“, doch verhindern entsprechende Mittelkürzungen sowie der chronische Personalmangel die notwendige ambulante Betreuung, um Wohnungsverluste bereits im Vorfeld zu vermeiden. Reagiert auf die Zunahme der problematischen Mieterschaft haben in den vergangenen Jahren einige Wohnungsbaugesellschaften, die verstärkt Sozialarbeiter vor Ort einsetzen. Bedingt durch Mindereinnahmen aufgrund des wachsenden Leerstandes, fallen diese allerdings inzwischen zunehmend dem Rotstift zum Opfer. Nun bemüht sich verstärkt die *Gesellschaft zur Betreuung Wohnungsloser* (Gebewo) im Ostteil der Stadt um Prävention. In Kooperation mit dem Bezirk Pankow und der Wohnungsgesellschaft *Gesobau*, startete vor knapp einem Jahr ein Projekt ambulanter Dienste. „Die gezielte Mietschuldenberatung und Nachbetreuung hat zahlenmäßig durchgeschlagen“, sagt Robert Veltmann, Mitarbeiter der *Gebewo*. Und in der Tat: Während im vierten Quartal 1998 bei 130 Mitteilungen über Räumungsklagen noch 70 Zwangsvollstreckungen vollzogen worden sind, waren es Ende 1999 bei immerhin 219 Räumungstiteln nur noch 60 Räumungen.

## Sich selbst überlassen

Wer nach einem Wohnungsverlust nicht unmittelbar wieder in eigene vier Wände kommt, sieht sich deshalb häufig mit der Unterbringung in eine gewerbliche Pension konfrontiert. Ohne hinreichende Betreuung sind diese Menschen dann völlig sich selbst überlassen. „Das Absinken während der Wohnungslosigkeit ist katastrophal. Auf sich allein gestellt und zur Untätigkeit verurteilt, verschlechtert sich der Zustand der Menschen dramatisch“, weiß Rainer Krebs vom Diakonischen Werk. Nach Angaben der Senatssozialverwaltung werden von den derzeit 5934 sozialhilfe- und ordnungsrechtlich untergebrachten Personen knapp 2600 „irgendwie betreut“, doch erhalten tatsächlich lediglich 1500 Menschen qualifizierte sozialpädagogische Betreuung. „Mit der Dauer der Wohnungslosigkeit tendiert die Chance auf Reintegration in den Arbeits- und Wohnungsmarkt gegen Null“, warnt Rainer Krebs. Um Zwangsräumungen und Obdachlosigkeit zu vermeiden, sind nach Auffassung von Barbara Oesterheld, wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus, umfassende Konzepte erforderlich, die vor allem eine engere Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft beinhalten. „Die Zahlen über Zwangsräumungen täuschen über die tatsächliche Situation hinweg. Nur die Entspannung in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes führt derzeit dazu, dass Vermieter sich mit Räumungsklagen sogar noch zurückhalten“, so Oesterheld.

### Statistik:

Die Zahlen beziehen sich jeweils auf das vierte Quartal der Jahre 1995 bis 1999

Viertes Quartal	1995	1996	1997	1998	1999
Räumungsklagen:	1915	2364	2742	3044	3118
Zwangsräumungen:	1019	1229	1399	1377	1572
Zwangsvollstreckungen (West-Berlin)	597	636	637	608	857
Zwangsvollstreckungen (Ost-Berlin)	422	592	763	769	718

# Strukturelle Gewalt gegen Obdachlose

Christian Linde

Videoüberwachung im Sozialamt Neukölln

Ob auf dem Wohnungsmarkt, bei der Sozialhilfe, der Arbeitsvermittlung oder im öffentlichen Raum – Menschen ohne Dach über dem Kopf unterliegen einer systematischen Ausgrenzung. Die von Mieterverbänden und der *Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe* (BAG) 1991 im Rahmen der Debatte um eine neue gesamtdeutsche Verfassung aufgestellte Forderung nach einer Aufnahme des „Rechts auf Wohnen“ hat sich nicht realisiert.

Die Bundesrepublik hat, wie die meisten europäischen Länder den Weg der Gesetzgebung eingeschlagen. Wohnungsverluste sind damit praktisch ‚systemimmanent‘. Durch die Praxis der Bezirke bei Mietschuldenübernahmen verlieren immer mehr Menschen ihre Wohnung. Nach Angaben des Berliner Senates sind jährlich über 12000 Haushalte von Zwangsräumungen bedroht. So existiert in Reinickendorf nach Angaben der *Arbeitsgruppe Berliner Wohnungslosentagesstätten* (AGBW) eine „interne Arbeitsrichtlinie“ von Sozialstadtrat Frank Balzer (CDU). Danach soll im Gegensatz zu den Vorgaben des Berliner Senates die Tilgung von Mietschulden nur noch „in Ausnahmen“ erfolgen. „Zwar stellt der Gesetzgeber die Gewährung ins Ermessen der Sozialbehörde, doch widerspricht das restriktive Vorgehen der gängigen Praxis anderer Sozialämter. Damit betreibt der Stadtrat eine Politik der sozialen Ausgrenzung“, kritisiert der AGBW. Insgesamt hat sich die Zahl der bewilligten Anträge nach Angaben des Sozialamtes denn auch um rund 50 Prozent

reduziert. Als Folge beklagen Wohnungslosenprojekte einen stetigen Anstieg der Betroffenen im Bezirk. Während die Zahl der Mietschuldenübernahmen rückläufig war, haben sich nach Angaben der *Senatsverwaltung für Soziales* im Bezirk Reinickendorf die Fälle der gerichtlichen Mitteilungen über Zwangsräumungen nahezu verdoppelt. Meldeten die Gerichte im dritten Quartal 1999 noch 178 Räumungsanordnungen, waren es im zweiten Quartal 2000 bereits 356. Gleichzeitig gingen die vorbeugenden Hilfeleistungen zur Abwendung von Wohnungsverlusten von nur 20 sogar noch auf 19 zurück. Demgegenüber stieg die Zahl der in Wohnungsloseneinrichtungen untergebrachten Menschen im gleichen Zeitraum von 213 auf 306 Personen an. Dass sich der Wohnungsverlust als dauerhafte Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt manifestieren kann, lässt sich aus dem eigenen Zahlenwerk der Senatssozialverwaltung ablesen. So beläuft sich die Verweildauer in Obdachern bei rund 40 Prozent der Betroffenen bei bis zu drei Jahren. Reinickendorf ist dabei kein Einzelfall. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich auch in den Bezirken Neukölln, Tempelhof und Treptow ab.

Und dies, obwohl im Rahmen des „geschützten Marktsegments“ für Wohnungsnötfälle Menschen unverzüglich wieder zu neuem Wohnraum verholfen werden könnte. Doch erreichen die Sozialämter die Betroffenen mit herkömmlichen Mitteln nur schwer. Die deshalb von Obdachloseni니tiativen von den Sozialen Wohnhilfen ge-

forderte „aufsuchende Hilfe“ wird aus Kostengründen bislang abgelehnt.

## Die Sozialhilfe

Gleiches gilt für die Sozialhilfegewährung. Um die desolate Haushaltslage der Hauptstadt zu entschärfen droht Finanzsenator Peter Kurth (CDU) den Sozialämtern mit drastischen Kürzungen. Wenn es den Bezirken trotz einer steigenden Zahl der Sozialhilfebezieher nicht gelänge, Einsparungen bei den Ausgaben in dreistelliger Millionenhöhe zu erzielen, werde der Berliner Senat die entsprechenden Zuweisungen an die Bezirke zukünftig verweigern. Dadurch drohen etwa den Großbezirken Pankow und Mitte erhebliche Haushaltslöcher. Sein Vorwurf: Diese Ämter geben bei vergleichbaren Empfängerzahlen mit anderen Bezirken wesentlich mehr Mittel für Sozialhilfe aus. Kurth stützt seine Behauptung auf eine erstmals erstellte Liste, die die Ausgaben der zwölf Berliner Bezirke im Einzelnen ausweist. Danach lag der Aufwand etwa in dem nach der Gebietsreform zu Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee zusammengelegten Großbezirk gegenüber Reinickendorf im Jahre 1999 um rund 83 Mio. DM höher. Und dies, obwohl beide Gebiete die gleiche Zahl an Sozialhilfebezieher hätten. Das gleiche Bild, so der Finanzsenator, böte sich, wenn man die Bezirke Mitte und Neukölln gegenüberstelle. Kurth wirft den Verantwortlichen vor, zu lax mit der Gewährung von Leistungen umzugehen und zu wenig Anstrengungen bei der Vermittlung von Arbeits-

plätzen für Sozialhilfeempfänger zu unternehmen. Dabei hätte ein Blick in den Petitionsbericht des Abgeordnetenhauses aus dem gleichen Jahr genügt, um festzustellen, dass die Sozialämter hoffnungslos überlastet sind. Mit 231 Beschwerden über die Zustände nehmen die Sozialbehörden die Spitzenpositionen ein. Überfüllte Flure, überarbeitete Mitarbeiter und unzufriedene „Kunden“. Eine angemessene Beratung ist aufgrund der mangelnden räumlichen Ausstattung und personellen Unterbesetzung nach wie vor kaum möglich. Im besonderen Maße sind hiervon vor allem sozialhilfeberechtigte Wohnungs- und Obdachlose betroffen. Seit Monaten beklagen Mitarbeiter von Wohnungsloseneinrichtungen, dass Menschen ohne festen Wohnsitz etwa vom Sozialamt Spandau die Sozialhilfe systematisch verweigert wird. „Das Amt versagt Wohnungslosen Leistungen und bezieht sie nicht in die angestrebte Hilfeplanung mit ein. Bei Kritik werden sie aufgefordert, dagegen zu klagen. Gerade Menschen, die sich in schwierigen Lebensverhältnissen befinden, sind häufig gar nicht in der Lage ein Widerspruchsverfahren durchzustehen. Offenbar sind sich die Mitarbeiter dieses Bezirksamtes dessen bewusst und fahren so einen Sparkurs auf Kosten der Betroffenen“, kritisiert der *Arbeitskreis Wohnungsnot*, ein Zusammenschluss von rund 70 Einrichtungen öffentlicher und freier Träger der Wohnungslosenhilfe in Berlin. Diese Praxis entspricht nach Ansicht der Organisation nicht den gesetzlichen Bestimmungen und bedeutet eine „Amtspflichtverletzung“, denn nach geltendem Recht erfüllt dies den Tatbestand mangelnder Sicherstellung der Soforthilfe. Formal begründen die Sozialamtsmitarbeiter ihr Verhalten damit, dass Hilfebedürftige nicht bereits beim ersten Besuch im Amt sämtliche Nachweise über den Nichtbezug weiterer Sozialleistungen nachweisen können. Doch auch diese Rechtslage ist eindeutig. So schreibt das Bundessozialhilfegesetz (BSHG) vor, dass einem Antragsteller nicht allein der Nachweis seiner Leistungsberechtigung aufgebürdet werden darf und erst recht gilt dies bei wohnungslosen Menschen. Aufgrund ihrer Lebensumstände ohnehin beeinträchtigt, sind Menschen ohne eigenes Dach über den Kopf selten in der Lage, ihre Rechte überhaupt geltend machen zu können. Zwar besteht nach Aussage von Rechtsexperten in den meisten Fällen bei einer Klage Aussicht auf Erfolg, doch scheuen viele diesen Schritt. „Betroffene haben Angst gegen eine Behörde vor Gericht zu ziehen, auf deren Hilfe sie möglicherweise noch auf Jahre hinaus angewiesen sind“, weiß Karsten Krull vom *Arbeitskreis Wohnungsnot*.

Durch die restriktive Praxis sind inzwischen auch die Projekte selbst in ihrer Arbeit beeinträchtigt. Denn zur Wahrung der Rechte ihrer Klienten sind die Sozialarbeiter immer häufiger gezwungen, Betroffene zum Bezirksamt zu begleiten. Dies bedeutet, dass sie einen großen Teil ihrer Arbeitszeit in den Wartezimmern der Behörde verbringen. Die Verwaltung weist die Vorwürfe zurück. Den Mitarbeitern der Einrichtungsträger wirft das Bezirksamt „man-

gelnde rechtliche Kenntnisse“ vor. So seien Kostenübernahmeanträge häufig sachlich unbegründet. Vielmehr stünde die Auslastung der eigenen Einrichtungen im Mittelpunkt des Interesses. „Allzu häufig ist offenkundig, dass Hilfebedarfe formuliert werden, um eine Sicherung des eigenen Arbeitsplatzes zu betreiben“, behauptet Sozialstadtrat Jürgen Vogt (CDU). Dem widerspricht der Arbeitskreis vehement. So bewegt sich die durchschnittliche Belegungszahl bei über 80 %. „In einigen Einrichtungen bestehen sogar Wartezeiten von bis zu zwei Monaten“, sagt Karsten Krull. Ungeachtet dessen droht Sozialstadtrat Vogt in einem Schreiben den Wohnungslosenunterkünften bei anhaltender Kritik zukünftig sogar bereits die Entgegennahme von Kostenübernahmeanträgen grundsätzlich zu verweigern. Als Akt „vertreibender Hilfe“ bezeichnet Peter Zedler von der Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen das Vorgehen. „Hier setzt ein Sozialamt die Daumenschrauben an und es ist zu befürchten, dass im Zuge der Kürzungspolitik andere bald nachziehen werden“, so Zedler.

## Der Arbeitsmarkt

Trotz jüngster Rückschläge feiert die Bundesregierung die monatlichen Zahlen von der *Bundesanstalt für Arbeit* in Nürnberg als Erfolg. Denn die Arbeitslosenzahlen sanken nach dem Regierungswechsel offiziell unter die Vier-Millionen-Grenze. Die strukturell ausgegrenzten Gruppen auf dem Arbeitsmarkt spüren von der neuen Entwicklung gleichwohl wenig. Ob Frauen, Behinderte, MigrantInnen, Langzeitarbeitslose oder SozialhilfeempfängerInnen, neben Geschlecht und Mobilität entscheiden Ausbildungs- bzw. Qualifizierungsgrad, Alter, sozialer Status und Dauer der Erwerbslosigkeit über die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Praktisch chancenlos sind dabei die sozialhilfebeziehenden Langzeitarbeitslosen. Und am Ende dieser Schlange stehen – auch hier – die Wohnungslosen.

Vor allem in Berlin ist die Situation prekär. Zwar sieht das Bundessozialhilfegesetz die Berücksichtigung von Wiedereingliederungshilfen für die Betroffenen vor. Entgegen der offiziellen Darstellung, wonach rund dreiviertel sämtlicher Bewohner von kommunalen und gewerblichen Unterbringungen sowie Einrichtungen freier Träger der Wohlfahrtspflege als „irgendwie“ betreut gelten, findet dies in der Praxis faktisch jedoch nur in den Einrichtungen mit qualifizierter Betreuung statt. Ursache hierfür ist der zu hohe Anteil der Betroffenen in den sogenannten niedrigschwelligen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe sowie die mangelnde Fachkenntnis des Arbeitsamtspersonals über die Problemlagen einer sich wandelnden Wohnungslosenklientel. Zwar sehen die vom Berliner Senat formulierten „Leitlinien zum Obdachlosenrahmenplan“ vor, dass für die in Berlin sozialhilfe- oder ordnungsrechtlich untergebrachten wohnungslosen Personen Ausbildung und Arbeit „fundamentale und unerlässliche Voraussetzungen zur

Reintegration sind und der Aspekt der beruflichen Wiedereingliederung einzelfallabhängig und einzelfallbezogen beachtet und planerisch berücksichtigt werden muss“, doch erhalten nach Angaben der Arbeitsverwaltung lediglich knapp 1900 Personen qualifizierte Betreuung. Das heißt, bei zwei Drittel aller offiziell registrierten Wohnungslosen findet entgegen der Absichtserklärung der Senatskoalition keine arbeitsmarktorientierte Beratung statt. „Ohne gezielte Programme und Betreuungsmaßnahmen haben Wohnungslose allein schon aufgrund ihrer Wohnungslosigkeit fast keine Chance in einen herkömmlichen Arbeitsprozess reintegriert zu werden“, weiß Uwe Traulsen von *Amos*, einem gemeinnützigen Verein. „Maßnahmen für Sozialhilfebezieher in Zusammenhang mit Unterbringung gibt es dennoch nicht“, bestätigt Michael Seeger, Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Gesundheit, Arbeit und Soziales. Und dies, obwohl eine im Auftrag der Behörde erstellte „Planungsstudie zur Vorbereitung und Einschätzung von beruflichen (Re-)Integrationsmaßnahmen“ Erstaunliches ergeben hat. Danach sind die häufig als „Arbeitsscheu“ und als „Säufer“ stigmatisierten Wohnungs- und Obdachlosen in einem hohen Maße „arbeitsfähig“ bzw. „arbeitswillig“.

In der von der *Gesellschaft für interdisziplinäre Sozialforschung in Anwendung mbH* (Intersofia) erstellten Studie wurden insgesamt 760 Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen zu



den Voraussetzungen einer möglichen beruflichen (Re-)Integrationsmaßnahme befragt. Danach wünschen sich 67 Prozent der Befragten eine feste Arbeitsstelle, wollen sich beruflich orientieren oder streben eine Qualifizierung an. Die qualifikatorischen Voraussetzungen der befragten Wohnungslosen entsprechen in etwa dem gesellschaftlichen Durchschnitt.

Zentrales Ergebnis der Studie ist, dass der Arbeitsplatzverlust wesentlicher Auslöser für die Wohnungslosigkeit ist und mit zunehmender Dauer der Erwerbslosigkeit eine ungünstigere gesundheitliche und psychosoziale Verfassung einhergeht. „Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote haben daher für beide Personengruppen eine präventive Funktion. Für die Gruppe von Wohnungslosigkeit Bedrohter zur Verhinderung des Wohnungsverlustes und für die Gruppe der Wohnungslosen zur Vermeidung weiterer Deprivation während der Wohnungslosigkeit“, so die Wissenschaftler. Ausgehend von der Tatsache, dass 93 % der befragten erwerbsfähigen Wohnungslosen auch ohne Arbeit sind, kann eine soziale Intervention im Lebensbereich Wohnen nicht losgelöst geplant werden vom Bereich Arbeit.

Zusammenfassend stellt die Studie fest, dass die Unterbringungsart wohnungsloser Menschen entscheidend für die Chancen der Reintegration in den Arbeitsprozess ist. Dies deckt sich mit der Einschätzung von Experten. „Das Absinken während der Wohnungslosigkeit ist katastrophal. Zur Untätigkeit verurteilt verschlechtert sich der Zustand der Menschen dramatisch. Notwendig ist eine Vernetzung

von Arbeitsmarktintegration und Wohnungsmarktintegration“, so eine Sprecherin der *Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen*. Als ein mögliches Instrument zur weiteren Konkretisierung der in der Studie erarbeiteten Vorschläge sieht Liane Schenk, Autorin des Papiers, Expertenrunden, in denen sich Vertreter aus Verwaltung, Politik und freien Trägern der Wohnungslosenhilfe zusammenfinden. Zwar hat sich inzwischen in der Senatsverwaltung eine „Arbeitsgruppe“ zum Thema Arbeit und Wohnungslose gebildet, die an den Ergebnissen der Studie anknüpfen soll. Doch auch über ein Jahr nach der Vorlage steht die konstituierende Sitzung des Gremiums immer noch aus. Selbst die Studie hält Sozialsenatorin Gabriele Schöttler (SPD) bis zum heutigen Tag unter Verschluss.

## Der öffentliche Raum

Auf der Straße lebend, sind Obdachlose eine mobile Zielscheibe für strukturelle Gewalt. So wird Wohnungslosen immer häufiger mit dem Instrument von Sondernutzungssatzungen und der daraus folgenden Vertreibung aus den Innenstadtbereichen das Verfassungsrecht auf Freizügigkeit verweigert. Ob in Einkaufspassagen, Fußgängerzonen oder auf Plätzen, öffentliche und private Sicherheitsdienste richten ihr Augenmerk immer häufiger auf Menschen, die ihrer optischen Erscheinung nach nicht ins Bild passen. Dazu gehören vor allem Obdachlose, Prostituierte und Straßenkinder. Der Kurs auf Bundes- und Landesebene war nach der vom

ehemaligen Bundesinnenminister Manfred Kanther (CDU) im Februar 1998 mit den Länderinnenministern und -senatoren beschlossenen „Aktion Sicherheitsnetz“ abgesteckt: Die konsequente Säuberung der Innenstadtbereiche. Durch die „Zusammenarbeit mit privaten Sicherheitsunternehmen durch Polizei und Ordnungsämter und die Schaffung freiwilliger Polizeihelfer“ soll die „entschlossene Verteidigung der öffentlichen Ordnung gegen Rüpelszenen, öffentlichen Alkoholgenuss, aggressives Betteln und öffentliche Rauschgiftszenen“ erreicht werden, so Kanther. Dieser Strategie liegt nach den Worten von Udo Behrendes von der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung in Köln die Wiederbelebung des Begriffs der öffentlichen Ordnung zur Durchsetzung außerrechtlicher Sozialnormen zugrunde. „Es geht in Wahrheit nicht um Gefahrenabwehr und Kriminalitätskontrolle, sondern um die symbolische Inszenierung sicherer Innenstädte“, so Behrendes. „Die Polizei wird dabei dazu benutzt, die immer deutlicher zu Tage tretende Kluft zwischen Arm und Reich, insbesondere die Symptome sozialer Verelendung, zu kaschieren, indem mit ihrer Hilfe die Optik der Bahnhöfe und Fußgängerzonen ‚einkaufsbummelfreudlich‘ von Randgruppen gesäubert wird.“

In Berlin existieren im Rahmen des *Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes* (ASOG) inzwischen über 30 „gefährliche Orte“, an denen wesentliche Persönlichkeitsrechte außer Kraft gesetzt sind, bis hin zu „verdachtsunabhängigen“ Personenkontrollen und Leibesvisitationen. Mit der vom ehemaligen Bausenator Jürgen Klemann (CDU) vorgelegten Neuregelung über die „Sondernutzung von öffentlichem Straßenland“ hielt dieser die Polizei an in den Innenstadtbereichen verstärkt gegen „Penner“ vorzugehen, die sich „die Hücke vollsaufen“. Allein 1998 wurden in Berlin 224 000 Platzverweise ausgesprochen. Klartext sprach Hans-Jürgen Garstka, Datenschutzbeauftragter des Landes Berlin, bei der Vorstellung des Jahresberichtes 1999, in punkto Ausbau der Videoüberwachung, als er formulierte, dass ein „gewisser Drang, die Überwachung immer dichter auszugestalten“, festzustellen sei. Dies sei nach den Worten Garstkas nicht mit dem Grundrecht auf Freizügigkeit vereinbar. Und Klaus Ronneberger vom Institut für Sozialforschung in Frankfurt am Main sagt: „Seit Anfang der neunziger Jahre entfaltet sich in den Metropolen ein Repressionsprogramm, das sich in erster Linie gegen die Anwesenheit marginaler Gruppen an zentralen Orten und Plätzen richtet. Die Absicherung exklusiver Räume erfolgt durch Überwachungs- und Kontrollprozeduren, deren Ziel darin besteht, die wachsende Fragmentierung der Gesellschaft territorial zu fixieren und segregierte Orte herzustellen, die sich durch eine jeweils spezifische soziale Homogenität auszeichnen sollen.“

(Anm. der Red.: Über Gewalt an Obdachlosen im öffentlichen Raum wurde auch im MieterEcho Nr. 283, S. 20 in „Der ‚Aufstand der Anständigen‘ und Tote dritter Klasse“ berichtet.)

Treffpunkt von Obdachlosen in Wilmersdorf







# Das Kreuz mit der konfessionellen Obdachlosenarbeit

Jens Sambale

Früheres Obdachlosenasyl „Wiesenburg“ in der Wiesenstraße 55–59 / Wedding

Obdachlosigkeit – war da was? Ein sozialer Skandal, eine gesellschaftliche Krise? Oder nicht doch eine periodische Häufung des Versagens individueller Problemlösungskompetenz? Die Obdachlosenzahl hat sich in Berlin auf hohem Niveau stabilisiert: Soziale Einrichtungen ringen um Klienten, Wohnungsbaugesellschaften stellen Teile ihres Bestandes zur Verfügung, Polizei und Sicherheitsdienste agieren als Raumpatrouillen und der Passant nimmt, wenn überhaupt, den gelegentlichen pittoresken Penner als unvermeidbares Element der Urbanisierung, als Teil des Straßenmobiliars wahr. Volles Stadt- und Staatsbürgerrecht genießt hingegen nur, wer zumindest über einen Mietvertrag, besser aber noch Grundeigentum verfügt. Und das erledigen zumindest teilweise Verwaltungsinnovationen wie das geschützte Marktsegment: Sie versorgen Obdachlose mit Mietverträgen an sozial und geographisch peripheren Standorten. Das Problem ist also keinesfalls gelöst, aber es wird nicht als Krise der Gesellschaft wahrgenommen, sondern zum wiederholten Male unhistorisch zum persönlichen Schicksal erklärt. Und das Schicksal heißt Schicksal, weil man weder gesellschaftlich noch individuell darüber verfügen kann; es schlägt halt zu, was den Betroffenen allerdings keineswegs von der persönlichen Verantwortung für seine Situation befreit.

Diese Wahrnehmung konnte nur entstehen, weil der Zustand Wohnungslosigkeit

in Deutschland nie politisiert wurde, bzw. historisch und aktuell als Reservat der Armenfürsorge angesehen wurde. Im Gegensatz dazu interveniert die kritische Intelligenz in vielen Städten der USA wissenschaftlich wie auch politisch zugunsten Obdachloser. Ein Grund für diese Indifferenz liegt in der Sozialstaatstradition der BRD, ein anderer in der Trägerlandschaft sozialer Dienste, die von eben dieser Sozialstaatstradition lebt. Ein dritter, und den schauen wir uns an, in der religiösen, genauer protestantischen Hegemonie, die in der Obdachlosenfürsorge waltet.

## Eine historische Annäherung

Wenn Obdachlosigkeit als Phänomen (industrie-)kapitalistischer Urbanisierung identifiziert ist, macht es Sinn, sich der Formation dieser Metropole und jener Krise historisch anzunähern. In Berlin wurde Obdachlosigkeit von der Verwaltung in jenem Moment als Problem begriffen, als im Zuge der städtischen Selbstverwaltung die Kommune (also die wenigen steuerzahlenden Bürger) die Armenlast tragen musste (1820er Jahre). Bereits im Vormärz belästigen missionierende Christen die Armen uneingeladen in deren Haushalten und betreiben soziale Befriedung, d.h. Aufstandsbekämpfung. Aber erst mit der Reichsgründung, dem Boom und folgendem Krach treten die Obdachlosen dem rasonierendem Publikum nicht mehr

als exotische Wesen aus der Gartenlaube, sondern als Bedrohung auf der Straße gegenüber. Erst zögerlich, dann sehr dynamisch, entwickelt sich zwischen 1869 und dem Ersten Weltkrieg ein städtischer Kontrollkomplex widerstreitender Akteure mit so gigantischen wie unzureichenden Unterbringungskapazitäten über den schließlich eine Kirche-Staat-Allianz die Hegemonie erringt und sie nicht wieder abgibt.

Folgende Akteure inszenieren ihr Drama vor der Berliner Urbanisierungskulisse: Strafrechtlich flankiert sorgen der Polizeigewahrsam und das Arbeitshaus für Ordnung, sie drohen auf staatlich-städtischer Seite den Obdachlosen mit harter Arbeitspflicht und bis zu zweijähriger Internierung. 1869 gründet ein Großbürgerverein (Berliner Asylverein) aus prominenten Industriellen (Borsig), Reformern (Virchow) und Sozialisten (Singer) ein vorbildliches Obdachlosenasyl. Hier werden die Obdachlosen nach dem beurteilt was sie sind (ohne Bett), nicht was sie vermeintlich sind (schuldhafte Versager und Sünder). Folgerichtig werden sie weder gebessert noch zu Arbeit oder Gebet angehalten. Die Polizei hat keinen Zutritt zu dem Gebäude. An die Seite dieses Vereines gesellen sich kleinbürgerlich und protestantisch geprägte Einrichtungen (Verein Dienst an Arbeitslosen e.V.; Verein für die Berliner Arbeiterkolonie), die die Obdachlosen mit *ora et labora* retten wollen. Aus ihrer Perspektive müssen die

Obdachlosen möglichst zügig aus der Stadt hinauspediert und in landwirtschaftliche Arbeitsverhältnisse hinein vermittelt werden. Sie sollen die „Leutenot“ auf dem Lande lindern und wieder der Kontrolle eines ganzen Hauses unterworfen werden. In der Stadt selbst bieten diese Vereine nur marginale Dienste: Die berühmte „Schrippenkirche“, in der es Kaffee und zwei Brötchen nach durchlittener Predigt gibt, ist eine davon und sie wird bis heute mit einer Aura verklärt, unter deren Glanz man ihre wesentliche Funktion als Köder für landwirtschaftliche Arbeitsverhältnisse und protestantische Bekehrung gnädig vergisst.

Die Stadt bietet seit den 1870er Jahren ein eigenes Asyl zur Aufrechterhaltung der urbanen Ordnung. Wegen dieser Funktionsbestimmung hat die Polizei nicht nur Zutritt, sondern ist im Gebäude stationiert.

Dieser Nukleus an Institutionen wird schrittweise aus der Innenstadt gedrängt und konsolidiert sich als Reigen prächtiger Repräsentationsbauten, der sich scheinbar ausgehend vom „Rummelsburger Arbeitshaus“ über die nordöstlichen Arbeiterquartiere zieht und in der Kombination eine prekäre Geographie von sozialen Diensten schafft, innerhalb derer die Obdachlosen mehr schlecht als recht überleben. Bis auf die der Weddinger Flächensanierung zum Opfer gefallenen „Schrippenkirche“ ist die Mehrzahl der Gebäude noch (teil-)erhalten.

## Domprediger Adolf Stöcker

Alle privatwohltätigen Vereine unterhalten unterschiedliche Verbindungen zum Adel und zur Politik aber keine so glänzenden wie der „Berliner Asylverein“. Das wurmt die kleinbürgerlichen Vereine, die so sehnlich Köpfe und Körper der Obdachlosen kolonisieren wollen, aber vom Asylverein partout nicht ernst genommen werden. Sie sind zu schwach und brauchen Verbündete. Missionierung und Kolonisierung gehen notwendig Hand in Hand und es ist in Berlin ein Mann, der so wirkungslos wie vehement gegen die sozialistische Arbeiterreligion des neuen Babel ankämpft: Der Domprediger, hetzende Antisemit und Ziehvater der „Inneren Mission in Berlin“ Adolf Stöcker. Er diagnostiziert in den 1870er Jahren: „Die Reichshauptstadt war in Gefahr, entchristlicht und entdeutscht zu werden. Als öffentliche Macht war das Christentum tot; ebenso die Königstreue und Vaterlandliebe“. Diesem Befund folgt die Kur: Der einflussreiche Demagoge versucht über sozialpolitisches Engagement die Metropole zu rechristianisieren und stützt sich dabei erst auf die evangelischen Jünglingsvereine und Arbeitslosen, später auf das Kleinbürgertum als soziale Basis und rhetorischen Resonanzboden seines Antisemitismus. Hand in Hand mit Stöcker und anderen Würdenträgern übersät „Kirchenjuste“ (Kaiserin Auguste Victoria) die Arbeiterquartiere mit Kirchen, die bis heute vielfach Stadtkronen bilden. Stöcker ist

ein weithin sichtbarer Akteur und brillanter Provokateur, jedoch ein schlechter Strategie, der mit überraschenden Finten und Wendungen seine adligen Unterstützer verprellt und schließlich isoliert wird.

## Pastor Bodelschwingh



Pastor Bodelschwingh

Um die Proletarier oder doch zumindest die Obdachlosen zu rechristianisieren, musste ein Mann anderen Kalibers her und der kommt zur Jahrhundertwende: Der oft als Sozialreformer missverständliche Übervater Bodelschwingh. Pastor Bodelschwingh hatte bereits in Westfalen ein so perfides wie komplexes System durchgesetzt, um Wanderarbeiter zu kontrollieren. Städtische Obdachlose kamen in diesem System nicht vor, sondern es war Sinn der Übung, alle Bewegungen männlicher, mobiler Arbeitssuchender zwischen den Städten zu kontrollieren und sie zur Pflichtarbeit für gewährte Hilfe anzuhalten. Wer die Arbeit verweigert, wird als Landstreicher identifiziert und der Polizei überwiesen. Auf diese Weise wird das Problem städtischer Obdachlosigkeit gleich elegant miterledigt – zumindest in der Phantasie dieser konfessionellen Reformers.

Bodelschwingh kommt als Reichstagsabgeordneter nach Berlin und gibt sich schockiert über die hiesigen Zustände. Denn er will etwas anderes als die erwähnten säkularen Anstalten: Er will die Restarbeitskraft der städtischen Obdachlosen im nationalstaatlichen Interesse verwenden, indem er sie für die Urbarmachung wüster Flächen für Siedlungszwecke einsetzt, welche wiederum Arbeiter an die heimatliche Scholle binden mögen. Andere Projekte sollen der Versorgung Berlins

durch das Umland dienen. Und er will die Seelen der Kolonisten retten. Um dieses Projekt durchzusetzen, muss er die bestehenden Alternativen diskreditieren, ihre Reputation ruinieren und den Spendenfluss in seine Taschen umleiten. Und das versucht er 1904. Frontal greift er die beiden Asyle öffentlich an:

*„... so ist klar, dass Berlin gerade durch seine Asyle eine Hochschule ist, nicht nur für das Vagabundenleben, sondern auch zum Rauben, Stehlen und anderen, noch schlimmeren Sünden, die sich im Dunkel der Großstadt verbergen und namentlich von jungen Burschen gepflegt werden. Ich versage es mir, tiefer in das nächtliche Dunkel hineinzusteigen, das in Berlin sich jetzt mehr und mehr breit macht und durch junge Faulenzer in das Land hinausgetragen wird.“*

Im Laufe der kommenden Jahre gelingt es ihm, breite und auch kommunale Unterstützung für sein Lieblingsprojekt zu mobilisieren: Die Gründung einer Obdachlosenkolonie außerhalb der Stadtgrenzen. Nahe Bernau entsteht ab 1905: Lobetal (um den Herrn zu loben), wo untergebrachte Obdachlose pflichtarbeiten. Sie erhalten keinen Lohn, sondern bekommen eine Prämie versprochen, deren Auszahlung an ihr Wohlverhalten gebunden ist. Hier ist kein Raum, um mehr Worte über das Konzept der Arbeiterkolonien zu verlieren, aber sie artikulieren die Vorstellung, dass man Obdachlose am besten aus der Stadt holt und sie unter konfessionellem Sperrfeuer zur Landarbeit anhält. Im Laufe der Jahre entstehen zehn weitere dieser Lager rund um Berlin. Zusammen mit zusätzlichen privaten und öffentlichen Einrichtungen in Brandenburg können so jederzeit 3000 Obdachlose aus Berlin ausgesperrt, weitere 6000 – 7000 in den Berliner Anstalten eingesperrt werden, eine veritable Kleinstadt, die zu 90% aus Männern besteht.

Der Bodelschwingh'sche Triumph läutete das Ende der kleinbürgerlichen Vereine an, das großbürgerliche Vereinsasyl kapituliert in den 1920er Jahren, das städtische indes expandiert. Ebenfalls in den 20er Jahren folgt die Stadt dem Bodelschwingh'schen Vorbild und gründet eigene Obdachlosenkolonien in Brandenburg – 40 und 80 Kilometer von Berlin entfernt.

Bodelschwingh und andere Protestanten haben Berlin nicht rechristianisiert, aber die Stadt hat die Obdachlosen zur Missionierung freigegeben. Von dieser Ausscheidung Obdachloser aus der Stadt und dem städtischen Konsens und ihrer isolierten Konzentration unter Pflichtarbeitsregimen in Kolonien, war es nur noch ein kleiner Schritt, sie aus dem völkisch definiertem Kollektivkörper zu lösen und zu vernichten. Als die protestantische Wanderarmenfürsorge unter dem Nationalsozialismus ohne Not ihre penibel erfasste „Asozialenkartei“ veröffentlicht, schickt sie die Obdachlosen schnurstracks in den Tod.



Bezirkliches Wohnheim, Schlesische Straße / Kreuzberg

## Neue Strategien für Berlin?

Protestantisch motivierte Interventionen in die Stadtentwicklung und Sozialpolitik, ihre Missions- und Kolonienprojekte haben offensichtlich keine überzeugende Bilanz vorzuweisen. Von daher sollte man aufhorchen, wenn sich Theologen in Berlin zur Stadterneuerung oder Obdachlosigkeit äußern. Aber so sicher wie das Amen in der Kirche erschallt ihr Beitrag, wenn die Stadt in Gefahr ist. Pfarrer Duntze meldet sich in den 1970er Jahren mit den „Strategien für Kreuzberg“ gegen die Abriss- und Sanierung zu Wort. Ihm ist meines Wissens nichts weiter vorzuwerfen, als dass er sich gelegentlich apologetisch zum „Dienst an Arbeitslosen e.V.“ äußert. Anders der *old-school-Urbanit* und gelehrte Theologe Dieter Hoffmann-Axthelm, der bereits 1983 unangenehm mit seinem Affekt gegen subproletarische Linke und türkische Männer auffällt. Der Masterplan, den er als Söldner des Neuen Berlin vorlegt, kann auch als gigantisches Missionsprojekt des gottlosen Ostens interpretiert werden. Und was bewegt eine Organisation wie den Kirchbauhof, sich in den 1990er Jahren im überwiegend unchristlichen Gebiet um die Wrangelstraße niederzulassen und von dort aus erst im Westen, dann im Osten mit öffentlichen Mitteln und unfrei angeeigneter Arbeitskraft (ABM) kirchliche Liegenschaften zu renovieren? Und natürlich betreibt auch der Kirchbauhof Obdachlosenprojekte.

## Antiklerikale Überreaktion?

Sicherlich! Aber die Frage lautet: Warum erlaubt man einer Sekte, die dem Nagelfetisch huldigt und allsonntäglich kaum 25.000 Kirchgänger mobilisiert, in einer 3,5-Millionen-Stadt ganze Arbeitsmärkte zu kontrollieren? Weil ihre Problemwahrnehmung verhindert, dass soziale Probleme

politisiert werden? Denn es waren ja sicherlich weder Duntzes noch Hoffmann-Axthelms Traktate, die die Flächensanierung gestoppt haben, sondern die Politisierung der Stadtentwicklungspolitik, die Analyse der Machtbeziehungen, die in der Sanierung walten und – natürlich – die militante Konfrontation.

Wie aber soll man die Obdachlosen politisieren? Am besten gar nicht, will man sich nicht eines neuen Missionsprojektes schuldig machen. Politisieren kann man den Skandal Obdachlosigkeit und die Stigmatisierungen, die mit dem zum Merkmal erhobenen Zustand Obdach einhergehen, indem man sie konsequent als Träger unveräußerlicher Bürger- und Menschenrechte behandelt – und diese Rechte auch einklagt. Das mag man politisch naiv finden aber das ist es, was Pfarrer Ritzkowsky in Kreuzberg macht, wenn er seine Befreiungstheologie betreibt. In seinem jüngst erschienen Buch „Die Spinne auf der Haut – Leben mit Obdachlosen“ findet sich viel Bizarres, aber z.B. auch die Dokumentation seiner Verurteilung wegen Falschbeurkundung, weil er einem Obdachlosen seine Kirche als postalische Anschrift zur Verfügung gestellt hatte. Es ruft in Erinnerung, dass es seine „AG Leben mit Obdachlosen“ war, die bereits 1995/96 eine Fragebogenaktion unter Obdachlosen initiierte, um die gerüchteleweise seit Jahren bekannte „Verbringung“ Obdachloser an den Stadtrand zu dokumentieren. Und es macht klar, dass dieser Skandal für ihn nicht mit einer Kampagne beigelegt ist, sondern eine andauernde Bürgerrechtsverletzung darstellt.

In einer Situation, in der die städtischen Entscheidungseliten alles darauf anlegen, dass wir weniger Obdachlose sehen, ist es naiv, aus der Sichtbarkeit auf das Ausmaß des Problems zu schließen. Im Gegenzug ist es alarmistisch, die sinkenden Fallzahlen zu ignorieren und eine städtische Krise herbeizureden, die nicht existiert. Die

se Stadt und ihre Bewohner funktionieren auch mit zehntausend weiteren Obdachlosen prächtig. Das Problem besteht nicht nur aus Zahlen, sondern auch aus Verhältnissen. Wollen wir, dass wesentliche Rechte auf der Straße suspendiert werden? Und muss man Theologe sein, um etwas dagegen zu tun?

Wie Madeleine Stoner einmal im Gespräch anmerkte, nähmen die Arbeitsmigranten in der Bundesrepublik den Status der Obdachlosen in den USA ein. Ihr Ausschluss durch die Verweigerung von Grundrechten markiere den ersten Schritt in ein faschistisches Regime. Wenn das Argument für Migranten gültig ist, dann auch für Obdachlose.

### Zum Weiterlesen:

Bodenschwingh, Friedrich (1904): Wer hilft mit? Ein Wort zur Reorganisation der Berliner Asyle. Berlin: August Scherl

Hoffmann-Axthelm, Dieter (1983): Streetfighter, 1933/83. Ästhetik und Kommunikation, Heft 50. S. 28-37

Ripp, Winfried (1991): Der Berliner Asylverein für Obdachlose. Schriftenreihe Wedding, Armut und Obdachlosigkeit im Wedding, Band 2. S. 7–27

Ritzkowsky, Joachim (2001): Die Spinne auf der Haut. Leben mit Obdachlosen. Berlin: Alektor Verlag

Stoner, Madeleine R. (1995): The Civil Rights of Homeless People. Law, Social Policy, and Social Work Practice. New York: Aldine de Gruyter

Wohnheim der „Kirchengemeinde zum Heiligen Kreuz“, Nostitzstraße / Kreuzberg





# Straßenkinder in Berlin

Christian Linde/Hermann Werle

Eingang vom Tommy-Weissbecker-Haus

„So hab' ich mir das Leben nicht vorgestellt.“

Das Ministerium für Frauen und Jugend gab noch 1993 die Auskunft, dass es obdachlose Kinder und Jugendliche nicht gebe und jeder Jugendliche hierzulande eine Adresse habe und angeschrieben werden könne. Im gleichen Jahr kursierten in der Presse Zahlen von bis zu 50 000 Kindern und Jugendlichen ohne feste Bleibe. Während das Ministerium für Frauen und Jugend offensichtlich ein Problem nicht wahr haben wollte, welches lediglich sogenannten Entwicklungsländern zugeschrieben wird, beruhten die immens hohen Zahlen in Studien und Presseverlautbarungen auf groben Schätzungen des Münsteraner Instituts für soziale Arbeit e.V. (ISA). Das ISA bemerkte dazu jedoch selbst, dass es sich um Kinder bzw. Jugendliche handele, die nur kurze Zeit, d.h. nur wenige Tage – und dies auch nicht wie-

derholt – von zu Hause bzw. aus einer Einrichtung der Jugendhilfe fortblieben. Diese Einschränkung macht deutlich, dass es sich als sehr schwierig darstellt, verlässliche Zahlen über obdachlose Kinder und Jugendliche zu erhalten. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend geht heute von bis zu 7000 auf der Straße lebenden Jungen und Mädchen aus, wobei das Landesjugendamt Berlin allein für die Hauptstadt von einer Zahl von 3000 Jungen und Mädchen ausgeht. Eine ExpertInnenrunde der *Internationalen Gesellschaft für erzieherische Hilfen* (IGfH) geht dabei von einer Zunahme jüngerer Mädchen aus, „die sich zumindest zeitweilig in den unterschiedlichen Straßenszenen bewegen.“ In Berlin gelten als beliebte Treffpunkte der Alexanderplatz und der Bahnhof Zoo.

Auf letzterem trifft am 23. Februar 1999 die damals 16-jährige Nicole ein. Die Flucht

von der Pflegemutter war für sie ein Akt der Befreiung und somit ist dieser Tag für sie „ein ganz wichtiges Datum“, wie sie über zwei Jahre später im Rückblick anmerkt. Aufgewachsen im ländlichen Wernigerode und seit dem zwölften Lebensjahr bei einer Pflegemutter in Halberstadt bei Magdeburg, sah die Jugendliche keine andere Alternative mehr zu der permanenten Gängelung der Pflegemutter. Der Alltag im Haus der Mutter und des Stiefvaters war geprägt von Gewalt gegen Nicole und ihre vier jüngeren Schwestern, und die vier Jahre bei der Pflegemutter waren bestimmt durch völlige Kontrolle über Kleidung, Haare und Freunde. „So hab' ich mir das Leben nicht vorgestellt“, sagte sie sich und setzte sich mit einer Barschaft von 20 DM in den Zug nach Magdeburg. Die Hauptstadt Sachsen-Anhalts hatte in den frühen Morgenstunden noch nicht viel zu bieten und so entschloss sich die 16-jährige spontan für Berlin – ohne Geld, ohne Freunde und Freundinnen und ohne Anlaufstelle.

## Familienprobleme als Ausgangspunkt

Massive Probleme zu Hause sind der Hauptgrund, warum junge Menschen das Weite suchen und dann häufig auf der Straße landen, wie eine neue Studie über Straßenkinder belegt. Sie machen inzwischen Schlagzeilen, wie einst die „Kinder vom Bahnhof Zoo“: die Straßenkinder am Alexanderplatz. In den vergangenen Jahren in unzähligen Reportagen in Momentaufnahmen porträtiert, liegt nun erstmals eine fundierte Studie über das Leben der Kids vom Alex vor. Erstellt vom *Kontaktladen für Straßenkinder in Krisen* (Klik) in Zusammenarbeit mit dem *Institut für Sozialforschung, Informatik und Soziale Arbeit* (ISIS Berlin e.V.) wurden 60 Kinder und junge Erwachsene zwischen 13 und 27 Jahren sowie Straßensozialarbeiter und Mitarbeiter von sozialen Einrichtungen befragt. Danach ist die Zahl der sich am Alexanderplatz dauerhaft aufhaltenden Jugendlichen zwar rückläufig, doch haben ExpertInnen übereinstimmend festgestellt, dass hierfür „massive Verdrängungseffekte“ durch Polizei und Wachschutz aufgrund der Privatisierung der S-Bahn-Vorplätze und die Kommerzialisierung der Bahnhofspassagen verantwortlich sind. Die polizeilichen Räumungen besetzter Häuser und Wagenburgen bis Mitte der neunziger Jahre haben ebenfalls dazu beigetragen, dass viele Jugendliche ihre Unterkunft verloren. Besetzte Häuser waren und sind beliebter Treffpunkt und Wohnort junger Menschen, die in dem Freiraum eines Hauses mit Gleichgesinnten häufig zum ersten Mal ein eigenständiges Leben ohne elterliche Kontrolle führen können. Als Folge der staatlichen Verdrängungspolitik ist die Verlagerung von Treffpunkten an andere Orte sowie ein Rückzug in „Privatsphären“ zu beobachten. Neben dem ‚Alex‘ wird der im Westteil gelegene Bahnhof Zoo hauptsächlich frequentiert. Dabei unterscheidet sich die Szene am ‚Zoo‘ vor allem dadurch,

dass hier Drogen und Prostitution im Mittelpunkt stehen, während sich am Alexanderplatz ein Großteil der *Kids* zu den ‚Punks‘ oder der linken Szene rechnet.

Am Anfang der sogenannten „Straßenkarrieren“ stehen vor allem familiäre Krisen. Materielle Not im Elternhaus spielt lediglich eine untergeordnete Rolle, was sich an der Herkunft der Kinder und Jugendlichen ablesen lässt. Straßenkinder in Deutschland sind fast ausschließlich Deutsche und zwar aus allen gesellschaftlichen Schichten. In diesem Sinne ist das Phänomen „Straßenkinder“ in Deutschland nicht zu vergleichen mit der Situation in vielen lateinamerikanischen Ländern, wo die extreme Verarmung großer Teile der Bevölkerung verantwortlich für die große Zahl von auf den Straßen der Großstädte lebenden Kindern und Jugendlichen ist. Dort sind sie zum Arbeiten angehalten, um die Familien zu unterstützen oder ihnen zumindest nicht zur Last zu fallen.

In Deutschland verfestigt sich „das Leben auf der Straße“ häufig erst nach mehreren Flucht- und Ausbruchversuchen aus dem Herkunftsmilieu. „Anfangs bin ich immer am Wochenende abgehauen oder in den Ferien. Nachdem es immer stressiger zuhause wurde, bin ich überhaupt nicht mehr zurückgegangen“, berichtet Ralf. Alkoholmissbrauch und Gewalt gehören zu den vorherrschenden Alltagserfahrungen im Elternhaus. Viele wählen infolgedessen die Straße als Alternative. Die meisten der befragten Personen sind jedoch nicht obdachlos. Bei der Befragung gaben 21,7% an, noch bei den leiblichen Eltern, und 5% bei einem Elternteil zu wohnen. 23,3% (davon 50% der über 18-Jährigen) haben eine eigene Wohnung. Aber immerhin 26,7% sind ohne festen Wohnsitz. Dabei finden nach eigenen Angaben 53,3% Übernachtungsmöglichkeiten bei Freunden und „Szenemitgliedern“. Es ist auffällig, dass mit 11,7% mehr Jugendliche in der Nacht auf der Straße bleiben, als Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in Anspruch zu nehmen (6,7%).

## Drogen und Straffälligkeit

Zwar hat sich die Altersstruktur in den zurückliegenden Jahren nach Erkenntnissen der Wissenschaftler nicht grundlegend verändert, doch sind ein Drittel der Befragten jünger als 15 und ca. die Hälfte jünger als 18 Jahre. Auswirkungen auf die Bindung an traditionelle Institutionen hat dies vor allem bei der männlichen Klientel. So sind diejenigen, die trotz ihrer veränderten Lebensumstände weiterhin die Schule besuchen, zu über 90% weiblichen Geschlechts. In der Prioritätenliste täglicher Beschäftigung steht der Schulbesuch jedoch weit abgeschlagen hinter „Schnorren“, „Abhängen“, „Drogen konsumieren“ und „Spaß haben“ erst an fünfter Stelle. Vor allem die Tatsache, dass der überwiegende Teil der Befragten – vor allem die Minderjährigen – über keine festen Einkünfte verfügt, etwa Sozialhilfe, zwingt die Betrof-

fenen zum Betteln, um die materielle Lebensgrundlage zu sichern. Immerhin 70% der Volljährigen gab an, Sozialleistungen zu beziehen.

Was sich im Elternhaus als strukturelle Erfahrung entwickelt hat, setzt sich für die meisten Jugendlichen auf der Straße fort: Drogenkonsum. Danach konsumieren über 80% gelegentlich illegale Drogen. Doch im Unterschied zur Szene am Bahnhof Zoo spielen harte Drogen am Alexanderplatz eine untergeordnete Rolle. Während Cannabis (95,5%) und die chemischen Drogen LSD (29,5%), Speed (25%) und Extasy (22,7%) zu Buche schlagen, gaben lediglich 6,8% an, Erfahrungen mit Heroin zu haben. Obwohl der Anteil der Konsumierenden bei den unter 15-Jährigen bei 100% liegt, schätzen sich in erster Linie die über 16-Jährigen als „abhängig“ ein.

Die Ausgangslage der Befragung waren zwei von Expertenteams formulierte Einschätzungen: Einerseits eine überschaubare, aufgrund ihrer Lebensweise „zugängliche“ Personengruppe, die im Rahmen der Jugendhilfe betreut wird, wobei sich diese jedoch durch eine partielle Überalterung auszeichne. Andererseits eine kleinere Gruppe von Jugendlichen, die ihren Lebensmittelpunkt auf die Straße verlegt hätte, allerdings tendenziell überbezüglich in „Kleingruppen“ organisiert und deshalb nur schwer für Angebote der Jugendhilfe zugänglich sei. Entscheidend sei deshalb die Erreichbarkeit der Jugendlichen. Die Prognose hierfür fällt allerdings düster aus. „Durch die voranschreitende Beschneidung von Persönlichkeitsrechten und Entfaltungsmöglichkeiten in und durch die Privatisierung von öffentlichen Räumen wird nicht die Bewältigung des Problemhintergrunds des Phänomens ‚Straßenjugendliche‘ erreicht, sondern es wird lediglich zu einer Verdrängung der Platz- und Straßenszene kommen, wohin bleibt of-

fen“, so die Verfasser der Studie. Das Problem der erschwerten Erreichbarkeit der Jugendlichen hat jedoch noch eine weitere Ursache. Jugendliche, die dem engen familiären Rahmen den Rücken gekehrt haben, sind nicht ohne weiteres bereit und sehr misstrauisch, sich dem Reglement der Jugendämter und Jugendfürsorge zu unterwerfen. Für die Kinder und Jugendlichen stellt sich der Kontakt zu diesen Institutionen häufig so dar, dass sie nicht so akzeptiert werden, wie sie sind, „sondern stets Ansprüche nach Veränderung an sie gestellt werden“, so das IGfH.

## Erfahrungen im Tommy-Weissbecker-Haus

Dieses Manko der staatlichen Sozialarbeit haben die MitarbeiterInnen des Tommy-Weissbecker-Hauses schon lange erkannt. 1973 wurde das Haus in der Wilhelmstraße in Kreuzberg besetzt und dient seither als selbstverwalteter Anlaufpunkt für junge TreberInnen. Hier haben sie in jedem Fall erst mal ein Bett und nach einer Übergangsphase besteht die Möglichkeit, in das Haus einzuziehen. Nicole aus Wernigerode hatte Glück. Als sie im Februar 1999 orientierungslos am Bahnhof Zoo stand, gab ihr ein Mitarbeiter des Touristeninformationszentrums den Tipp, es in jenem Tommy-Weißbecker-Haus zu versuchen. Der Versuch hat sich gelohnt: „Das Tommy-Haus war eine total bereichernde Erfahrung“ schwärmt Nicole. MitarbeiterInnen des Hauses erreichten nach einigem Hin und Her mit den Jugendämtern, dass das Aufenthaltsbestimmungsrecht an ein Jugendamt in Berlin übergang. Nicole konnte des Weiteren nach kurzer Zeit eine Schule im Prenzlauer Berg besuchen, wo sie – ohne ein Schuljahr zu verlieren – die Oberstufenqualifikation erhielt. Den Jugendlichen die Chance einräumen, sich zu orientieren und selbst zu organisieren, ist Grundprinzip ihrer Arbeit, erläutert eine Mitarbeiterin des Tommy-Hauses. Nicole ist nach einem Jahr ausgezogen und wohnt jetzt in einer kleinen Wohnung, die vom Pfefferwerk, dem Wohnverbund gegen Jugendobdachlosigkeit, betreut wird. Sie will in zwei Jahren ihr Abitur machen und sich dann als Sozialarbeiterin um Jugendliche in schwierigen Situationen kümmern.

Im internationalen Vergleich ist Deutschland eines der industrialisiertesten und reichsten Länder, auf der anderen Seite jedoch geprägt von sozialer Kälte: ein emotionales Entwicklungsland.

„In allen Kulturen sind Kinder, die Schutzbedürftigsten eines sozialen Systems, ein Indikator für den Zustand der Gesellschaft. Kinder, die vor der Welt der Erwachsenen weglauften, sind ein Zeichen für den Untergang einer Zivilisation.“

(Heins, Rüdiger: Zu Hause auf der Straße – Verlorene Kinder in Deutschland, Lamuv Verlag, Göttingen 1996)





# „Wir sind unkaufbar“ – Köpenicker Straße 137

Hermann Werle

Köpenicker Straße 137

Schon von weitem ist das Haus gut zu erkennen – in riesigen Lettern prangen am östlichen Seitenflügel die Worte: „Die Grenze verläuft nicht zwischen den Völkern, sondern zwischen oben und unten“. Vor gut elf Jahren wurde die Köpenicker Straße 137 im Berliner Bezirk Mitte, kurz KØPI genannt, von Leuten aus beiden Teilen der Stadt besetzt. „Wir lassen uns unser Bewusstsein nicht von Konsumversprechen, Nationalitätärätä oder staatlicher Bevormundung vernebeln. Wir können eigenständig denken, leben und handeln. Wir wollen die ‚Köpi 137‘ nicht westlichen Grundstücks-Spekulanten überlassen, sondern das Haus erhalten und darin unsere eigenen Lebensformen entwickeln (...)“, hieß es in der ersten Verlautbarung der BesetzerInnen im März 1990. Was ist nach elf Jahren aus den vollmundigen Ankündigungen und Hoffnungen geworden?

## Schandfleck, Kulturzentrum und Wohnprojekt

Für die Friseurin aus der Nachbarschaft ist das Haus „ein Schandfleck“. „Früher wurde da Fasching gefeiert (...), es gab eine Kegelbahn, da haben sich die Kinder fünf Mark verdient fürs Aufstellen von Kegeln“ erinnert sich eine andere Anwohnerin. Früher, das bedeutet die Zeit vor 1990, als auch in der Köpenicker Straße 137 die

noch existente DDR ihren letzten Tagen entgegenging. Das sich in schlechtem Zustand befindliche Haus stand unter der Verwaltung der *Kommunalen Wohnungsverwaltung* (KWV) und es gab bereits Pläne, das Haus abzureißen, nachdem die letzten MieterInnen ausgezogen wären. Die Besetzung durchkreuzte die Abrisspläne, aber weder die KWV noch die Volkspolizei entwickelten großes Engagement, eine Räumung des Hauses durchzusetzen. So konnten von den BewohnerInnen verschiedene Projekte und Aktivitäten entwickelt werden, die bis heute Bestand haben oder noch weiter ausgebaut wurden. So ist die KØPI ein beliebter Treffpunkt für Menschen aus aller Welt, ein politisches Kulturzentrum mit Sporträumen, *Volxküche*, kostenlosem Kino, Kneipe, Veranstaltungsräumen und gleichzeitig Wohnprojekt für etwa 40 Leute.

## Verhandlungen

Nach der überaus gewaltsamen Räumung von 12 besetzten Häusern in der Mainzer Straße am 14. November 1990 wurde im Bezirk Mitte ein runder Tisch gebildet, der für die noch besetzten Häuser nach friedlichen Lösungen suchte. Im Sommer 1991 wurde zwischen den NutzerInnen sowie BewohnerInnen und der *Wohnungsbaugesellschaft Mitte* (WBM) ein Vorvertrag für alle genutzten Räume in der Köpenicker Str. 137 ausgehandelt. (Die Ost-Berliner

KWV war am 2. Juli 1990 in städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die WBM, WIP usw. umgewandelt worden.) Im Auftrag der WBM übernahm die *Gesellschaft für Stadtentwicklung* (GSE) im Jahr 1993 die Verwaltung des Hauses, und mit der GSE schlossen die BewohnerInnen der KØPI schließlich Einzelmietverträge ab.

Anstehende Instandsetzungsarbeiten wurden und werden von den BewohnerInnen und Sympathisanten durchgeführt. Wieviel Arbeit, Geld und Zeit dabei bislang investiert wurden, kann niemand mehr beziffern. Geld von der Verwaltung, den Eigentümern oder vom Staat hat die KØPI nie erhalten, wie die BewohnerInnen betonen. Das Haus ist selbstverwaltet und wird durch Selbsthilfe erhalten. In wöchentlichen Plenen wird über interne Konflikte sowie über technische und organisatorische Aspekte diskutiert. Es gibt allerdings auch seit jeher von außen aufgezwungenen Diskussionsstoff bzw. Handlungsbedarf.

## Neuer Eigentümer, neue Pläne

Durch ein Rückübertragungsverfahren bekommt die KØPI 1995 in der Person Volquard Petersen und seiner Hausverwaltung *Petersen und Partner KG* einen neuen Eigentümer samt neuer Verwaltung. Petersen hat große Dinge auf dem Gelände der Köpenicker Straße 137/138 vor. Auf seiner seit 1999 verwaisten Internetseite preist er das Gelände als „Filetbaugrund-

stück“ an. Mit einem protzigen Bürogebäude inklusive Eigentumswohnungen und Tiefgarage möchte er einen Beitrag zum geplanten neuen Dienstleistungsstandort an der Spree leisten.

Zu beiden Seiten der Spree soll nach der aktuellen Vorstellung von acht Investoren ein neues Stadtquartier entstehen. Das „Media Spree“ genannte Projekt soll sich über ein Terrain von 120 Hektar zwischen Oberbaum- und Michaelbrücke erstrecken. Das ganze Vorhaben wirkt so großkotzig, dass sogar der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Franz Schulz laut der Berliner Zeitung vom 5. April 2001 meint: „Jedes Gebäude versucht, das andere zu übertrumpfen.“ Es fehle „ein Ordnungsmuster“, und das ganz abgesehen von dem bereits heute bestehenden hohen Leerstand bei Büroflächen in Berlin.

Zumindest die hochgesteckten Ziele des Herrn Petersen sind vorerst vom Tisch. Eine Räumungsklage, die seine Verwaltung im Dezember 1996 für die Köpenicker Str. 137 erwirken wollte, wurde ebenso abgewiesen, wie kurz zuvor die fristlose Kündigung der MieterInnen des Hauses jeglicher rechtlichen Grundlagen entbehrte. MieterInnenrechte haben durchaus auch in einem ehemals besetzten Haus Rechtsgültigkeit und große Bedeutung gegen Vermieterwillkür. Auch nach diesen ersten Versuchen der Entmietung waren die BewohnerInnen der KØPI gezwungen und in der Lage einen breiten Widerstand zu organisieren.

## Versteigerungsversuche und Widerstand

Schnelles Geld war mit der KØPI nicht zu machen – ganz im Gegenteil. Petersen hatte sich kräftig verspekuliert und die Gläubiger – vor allem die Commerzbank – saßen ihm im Nacken. Die KØPI wurde gepfändet und das Amtsgericht setzte den Rechtsanwalt Anton Meichsner als Zwangsverwalter ein und gab ein Verkehrswertgutachten in Auftrag. Der Verkehrswert wurde auf 5,4 Mio. DM festgelegt und der Abriss als „wirtschaftlich vertretbar“ eingestuft. Die Commerzbank beantragte mehrmals beim Amtsgericht Mitte die Zwangsversteigerung und das Amt versuchte seither viermal das Gebäude zu versteigern, um damit die Schulden Petersens von über 5 Mio. DM einzutreiben. Der letzte Versuch scheiterte nun am 14. Mai. Die Zwangsverwaltung ist Anton Meichsner inzwischen wegen nicht ordnungsgemäßen Vollzug entzogen worden und wieder an Petersen gegangen. Die BewohnerInnen des Hauses haben seitdem nichts mehr von ihm gehört, so wie sie auch nur zufällig von den Versteigerungsterminen erfahren hatten.

Nicht zuletzt den zahlreichen Protesten der MieterInnen und SympathisantInnen ist es geschuldet, dass das Haus als Mietshaus erhalten werden konnte. Es gab mehrere Demonstrationen mit bis zu 2000 Teilneh-



Im Hof der KØPI

merInnen, Kundgebungen, Aktionen in Filialen der Commerzbank und Solidaritätskonzerte, so dass die letzten beiden Versteigerungstermine bereits im Vorfeld abgesagt wurden. Offizieller Grund: Keine InteressentInnen. Es bleibt also vorerst so, wie es Petersen erfahren musste: „Die KØPI bleibt Risikokapital!“

Die ehrgeizigen Pläne des Herrn Petersen

1.904 qm Filetbaugrundstück Köpenicker Straße 137-138

a)	Altbau mit Sanierungsgenehmigung:	4.243,00 qm	BGF
b)	Neubau mit Baugenehmigung:	6.002,44 qm	BGF
<b>Gesamt:</b>		<b>10.245,44 qm</b>	<b>BGF</b>

**Kaufinvestition: 5.400.000,00 DM**

# Vom Besetzer zum Käufer

Christoph Villinger

Oranienstraße 45

„Kaufen oder Nicht-Kaufen?“, diese Frage bewegt nun schon seit Jahren die BewohnerInnen vieler sich in öffentlicher Hand befindender Häuser rund um den Kreuzberger Oranienplatz. Mal mehr und mal weniger. Hoch her um das Pro und Contra geht es nicht nur auf den Hausplänen der aus ehemals besetzten Häusern hervorgegangenen Hausgemeinschaften. Auch MieterInnen normaler Mietshäuser werden ihre Häuser in Form von Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten. Dabei ist dies keine selbstgestellte Frage, sondern allein der Privatisierungspolitik des Berliner Senats geschuldet. So soll die BeWoGe in den nächsten Jahren mindestens 15 % ihres Bestandes verkaufen, um mit den Erlösen die Instandhaltung des Rests zu gewährleisten. Entsprechend hoch ist der Druck, der nach unten, an die MieterInnen der Häuser, weitergegeben wird. Da sogenannte Investoren nicht gerade Schlange stehen, besteht die Gefahr für die MieterInnen, dass der Senat die BeWoGe nach dem Vorbild der GEHAG *en bloc* verkauft (vgl. ME 279, S. 4 ff).

Beispielhaft lässt sich das Für und Wider an dem 1980 besetzten und im Winter 1982/83 legalisierten Haus in der Oranienstraße 45 erzählen. Die BewohnerInnen sind in einem Hausverein organisiert,

welcher das ganze Haus „am Stück“ gemietet hat. Alle internen Probleme, wie Wohnungsverteilung, Hausverwaltung, kollektiver Kohleneinkauf etc., werden von den MieterInnen ehrenamtlich geregelt. Einmal im Monat geht die Miete an die BeWoGe, dort macht die Verwaltungsangestellte einen Haken, und fertig. Oberflächlich würde sich bei einem Kauf nicht viel ändern.

Seit wenigen Wochen liegt der Hausgemeinschaft nun zum zweiten Mal ein konkretes Kaufangebot der BeWoGe vor. Ein Verkehrswertgutachten setzt 1,15 Mio. DM fest, also knapp 800 DM/qm Wohnfläche. Darin sind allerdings die drohenden Folgekosten, wie die dringend notwendige Instandsetzung des Hinterhausdaches, die Sanierung der Treppenhäuser, der Heizungseinbau usw., nicht enthalten. Sicher würden die BewohnerInnen der BeWoGe das Haus gerne für eine Mark abkaufen, damit die volle Verantwortung übernehmen und formal weitere Rechte bekommen. So scheitert seit Jahren der Einbau einer Zentralheizung eigentlich nur daran, dass er als Modernisierung gilt und somit eine Mietsteigerung von bis zu 150 DM pro Kopf bedeuten würde. Gefühlsmäßig gehört das Haus schon immer den BewohnerInnen, die Verträge waren Zugeständnisse nach

dem Ende der HausbesetzerInnenbewegung. Doch EigentümerIn des Hauses will man nicht werden, grundsätzliches Ziel ist das Modell: MieterInnen in Selbstverwaltung. Zu Recht wird die durch Eigentum ausgehende soziale Dynamik gefürchtet, die über kurz oder lang zu einer Ausdifferenzierung der BewohnerInnen führen würde und die neue alternative Mittelschicht würde übrig bleiben. Aber genau dies wollen die BewohnerInnen im Gegensatz zu Stadtentwicklungssenator Strieder nicht. Beim Kaufpreis von einer Mark wären diese Bedenken unnötig. Man würde das Haus z.B. einer Stiftung gegen lebenslanges Wohnrecht übergeben. Bei dem jetzt geforderten Kaufpreis wären die Miete und ihre Folgekosten für viele allerdings nicht mehr bezahlbar. Für Wohnungsgemeinschaften bieten sich außerdem auf dem Wohnungsmarkt sanierte Wohnungen zu ähnlichen Preisen. Doch erst kürzlich hat Finanzsenator Kurth erneut fest geschrieben, dass städtische Immobilien nur zum Verkehrswert verkauft werden. Ausnahmen genehmigt nur der Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses. Der Hinweis, dass die Grundstücke am Potsdamer Platz zu einem Fünftel des Verkehrswerts verkauft wurden, wird von den Verantwortlichen meist mit einem peinlichen Grinsen beantwortet. Somit bleibt die realistischere Hoffnung, dass von irgendwoher schon das Geld kommen könnte. Hat nicht jemand eine reiche Tante? Dann das Haus kaufen und sich einer der bestehenden Genossenschaften in der Stadt anschließen. Diese Genossenschaft wäre dann, juristisch gesprochen, Eigentümerin und die BewohnerInnen wären die BesitzerInnen des Hauses. Doch wenn diese Tante nicht da ist, woher nehmen, wenn nicht stehlen? Woher die benötigten 20% Eigenkapital auftreiben? Man ist nicht Teil des neuen wohlhabenden Mittelstands, sondern vielfach des ebenfalls neuen, akademischen Proletariats. Nicht zu vergessen: all die Menschen ohne deutschen Pass. Selbst bei den zur Zeit auf der Bank für normale Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinsen von 3% wäre alles noch kalkulierbar. Zum Beispiel wäre ein Modell wie das Freiburger Häusersyndikat vorstellbar. Dort wird der Kauf und die Sanierung von Wohnhäusern durch private Geldeinlagen finanziert. Das Häusersyndikat garantiert als Eigentümer der Häuser, dass diese nicht von den BewohnerInnen privatisiert oder gar verkauft werden können. Spätestens hier kommt nun das neue Gesetz des Senats ins Spiel, das die Förderung von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften in Berlin vorsieht (vgl. Schwerpunkt der letzten beiden Ausgaben des ME).

## Haus kaufen und trotzdem Mieter bleiben?

Da in der Oranienstraße 45 alle BewohnerInnen locker unter der Förderungshöchstgrenze bleiben, könnte man die Förderungen voll in Anspruch nehmen: 10 000 DM gibt es für jeden Bewohner als zinslosen



Kredit für die Genossenschaftseinlage, dazu kommt die Eigenheimzulage von 2500 DM pro Jahr für acht lange Jahre und noch die zinsvergünstigten Kredite der Investitionsbank Berlin. Rechnet man all diese Förderungen zusammen, kommt man auch auf einen Kaufpreis von einer Mark. Warum dann nicht gleich? So ist dies nur eine Umverteilung aus dem einen staatlichen Topf in den anderen, allerdings mit einem riesigen bürokratischen Aufwand und zusätzlich anfallenden Kosten. Zudem macht diese Bürokratie das Modell wenig attraktiv.

Wie bereits beschrieben, würde durch die Eigentumsorientierung das soziale Gefüge des Hauses durcheinandergewirbelt. Durch die für die Förderung notwendige Zuteilung konkreter Räume im Haus auf konkrete Personen als Eigentümer, werden Mentalitäten freigesetzt, die bisher gut unterm Deckel gehalten werden. Denn schon jetzt sind all die informellen Besitzansprüche eines der größten Probleme der BewohnerInnen. Durch den Zwang, komplizierte Anträge zu schreiben, schafft hier ein staatlicher akademischer Mittelstand wieder die Bedingungen, in denen nur ihresgleichen überleben kann. Sicher wollen die BewohnerInnen auch die langfristige Verfügungsgewalt über ihr Haus haben. Und gleichzeitig will sich niemand, gerade in den Zeiten des voll flexibilisierten Kapitalismus, auf immer und ewig auf dieses Haus festlegen. Wer weiß schon, ob er oder sie noch in drei Jahren hier wohnen wird.

Dieses Fördermodell ist einfach auf die Papa-Mama-Kind-Familie zugeschnitten, die sich entschieden hat, die nächsten zwanzig Jahre in Berlin zu bleiben. Selbst der Finanzsenator, was hier lobend erwähnt werden soll, lebt nicht die Papa-Mama-Kind-Familie. Warum soll es dann in den wenigen Förderprogrammen von der Berliner Bevölkerung verlangt werden, ihr Leben, nur um an die Gelder zu kommen, an völlig antiquierten Lebensmodellen auszurichten?

Aufgabe der Politik wäre es, einfache, für die real in Berlin lebenden Menschen praktikierbare und bezahlbare Modelle zu entwickeln. Das hieße zuerst, die Häuser an unter der Kontrolle der MieterInnen stehenden Genossenschaften, mindestens mit dem gleichen Rabatt zu übertragen, den auch ein Großkonzern wie die WCM oder die Daimler-Benz AG auf landeseigene Grundstücke erhalten hat. Zur Sanierung des Landeshaushalts könnten dann die frei gewordenen Fördergelder direkt eingesetzt werden.

Alle BerlinerInnen haben – in aller Bescheidenheit – ein Recht auf mindestens so günstige Konditionen wie ein Klaus Landowsky und seine Kumpel oder ein Konzern wie Daimler.

So ist der Ansatz „Kaufen oder Nicht-Kaufen?“ einfach die falsch gestellte Frage.



## Totgesagte leben länger

Renate Berg

Wagenburg Lohmühle / Treptow

*„Kriminelle, Asoziale und sonstige unnormale Menschen, die ihre Daseinsberechtigung höchstens auf isolierten Stadtgütern in der Mark Brandenburg fristen dürften, (...)“ (Klaus Landowsky, CDU Fraktionsvorsitzender, 1996)*

Trotz aller erfolgten Räumungen, Beschlüsse und Verfügungen: Es gibt in Berlin tatsächlich immer noch elf Gruppen von Menschen, welche in ausgebauten Bau-, Zirkuswagen oder LKWs wohnen. Unter den zehn Standorten gibt es zwei genehmigte Großplätze mit ca. 80 bis 100 Personen in Karow und Wuhlheide. Von den Wagenburgen in der Innenstadt haben nur zwei einen Vertrag über die Grundstücksnutzung (in Kreuzberg und in Neukölln). Darüber hinaus gibt es in Mitte zwei, in Kreuzberg drei und in Treptow und Friedrichshain jeweils eine Wagenburg, die geduldet sind. Eine Wagenburg hatte bis November 2000 ihren Standort an der Bötowstraße im Bezirk Prenzlauer Berg. Seit der Räumung versuchen die Bewohner, einen neuen Platz zu bekommen (siehe MieterEcho Nr. 283, S. 26).

Die neun Wagenplätze der Berliner Innenstadt bestehen aus Gruppen bis 25 Personen. Sie verstehen sich als freiwillig

gewählte alternative Wohn- und Lebensform, d.h. dass sie *keine* Selbsthilfeprojekte zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit oder Ähnliches sind. Die einzelnen Plätze in Berlin sind sowohl von den räumlichen als auch von den sozialen Strukturen heterogen. Innerhalb der jeweiligen Gruppen befinden sich JobberInnen, Vollzeitarbeitende und Leute, die sich in einer Ausbildung befinden. EmpfängerInnen von Transferleistungen sind nur zu einem geringen Prozentsatz anzutreffen. Das am stärksten vertretene Alterssegment sind 20- bis 35-Jährige, dies und die Tatsache, dass auch recht viele Familien anzutreffen sind, macht die Vermutung, dass es sich hier um eine Jugendbewegung handeln könnte, obsolet.

Die erste Phase der Entstehungsgeschichte von Wagenburgen war in den 80er Jahren, als im Zuge der Hausbesetzerbewegung auch Freiflächen besiedelt wurden. Die zweite Phase war nach dem Fall der Mauer, als früheres Grenzgebiet plötzlich zugänglich wurde. Im Verlauf der 90er Jahre entstanden weitere Wagenburgen bzw. unterlagen die zuvor bestehenden einem, fast immer räumungsbedingten, Umsiedlungsprozess.

## Urbane Wachstumsphänomene

*„Uns ist eine funktionierende Wagenburg lieber als ein leeres Grundstück, das wir für viel Geld bewachen lassen müssten.“  
(Oberfinanzdirektion, 1996)*

Die einzelnen Wagen gehören in der Regel ihren jeweiligen BewohnerInnen und werden nur von einer Person bewohnt. Die Einrichtung eines Wagens ist funktional, individuell zugeschnitten und teilweise selbst gebaut. Es gibt meistens Gemeinschaftswagen wie Küchen-, Gäste- und Veranstaltungswagen. Gegen die winterlichen Witterungsbedingungen haben fast alle Wagen einen Ofen und eine gedämmte Außenhülle.

Die Gründe, warum in einem Wagen gewohnt wird, variieren individuell:

- Es gibt die Möglichkeit, in einer Gruppe zu leben, ohne dass die Gruppenmitglieder zu starke Eingriffsmöglichkeiten auf einzelne haben. Durch die räumliche Trennung werden Konfliktsituationen gemildert, so dass eine heterogene Struktur positiv erlebt wird. Die Entscheidung über neue MitbewohnerInnen wird zumeist konsensual in einem Plenum getroffen.

- Im eigenen Wagen kann der Innen- und Außenraum des persönlichen Lebensumfeldes eigenständig gestaltet werden, da dieser relativ frei von vorgegebener funktionaler Aufteilung ist. Entscheidungen über Baumaterialien, Energieträgern und den Ausstattungsstandard erfolgen nach individuellem Bedarf bzw. unterliegen Gesichtspunkten der Kostengünstigkeit und Ökologie.

- Die Freiflächen bieten Raum für Aktivitäten, die in Geschosswohnungen nicht durchführbar wären, wie z. B. Kleinkunst/Akrobatik, handwerkliches Arbeiten mit Metall/Holz oder Lagerfeuer.

- Auf den nicht legalisierten Plätzen muss keine Miete gezahlt werden. Diejenigen mit Mietverträgen müssen allerdings angesichts der Tatsache, dass lediglich einige Quadratmeter Grundstück ohne (oder nur mit mangelhafter) Infrastruktur gemietet werden, relativ hohe Miete zahlen. Es gibt auch das Modell, dass für die Infrastruktur Betriebskosten gezahlt werden.

- Das Wohnen im Wagen bietet eine gewisse Mobilität in dem Potenzial, den Wagen auf dem jeweiligen Gelände umzustellen, den Standort vollständig zu wechseln oder auch temporär mit ihm zu reisen. Diese Flexibilität wird zunehmend genutzt, denn seit einigen Jahren besteht der Trend, in selbstfahrende Fahrzeuge zu ziehen. Dies ist teilweise der unsicheren rechtlichen Situation, teilweise den Anforderungen des Arbeits- und Ausbildungsmarktes geschuldet; aber hier manifestiert sich auch ein Bedürfnis nach Unabhängigkeit oder Freiheit. Diese Mobilität kann jedoch nur funktionieren, wenn genügend

festen Anlaufstellen vorhanden sind, die eine essentielle Infrastruktur mit Reproduktionsmöglichkeiten bieten.

Diese Anlaufstellen sind durch die bereits seit 1990 stattfindenden bundesweiten Treffen bekannt, die ca. im Quartalsrhythmus in variierenden Städten auf den sich dort befindenden Wagenburgen (manchmal auch in Hüttendörfern) erfolgen. Das Programm besteht sowohl aus Arbeitsgruppen/Workshops als auch aus Partys, Filmvorführungen, Konzerten, Theater etc. Diese „Wagentage“ bilden die wesentliche Kommunikations-Plattform und in ihrem Rahmen wird die gemeinsame Zeitschrift „Vogelfrei“ erstellt. Die „Vogelfrei“ ist ein internes Medium der Wagenburgen und enthält Berichte von den verschiedenen Wagenburgen über angeordnete oder erfolgte Räumungen sowie Legalisierungen; und weiterhin Berichte von den Arbeitsgruppen der jeweiligen Wagentage, Veranstaltungshinweise, Kleinanzeigen, Lyrik und Prosa. In der „Vogelfrei“ befindet sich der aktuelle Adressenverteiler, welcher über 100 Adressen dokumentiert.

Zusammenfassend sind Wagenburgen in ihrer sozialen Struktur, ihren Entscheidungsfindungsprozessen, ihrer Binnensolidarität und ihrer Kritik an den dominanten Lebensformen mit Hauskollektiven oder großen Wohngemeinschaften vergleichbar. Fundamentale Unterschiede gibt es lediglich zum einen in der baulichen Ausformung mit der daraus resultierenden zeitaufwendigen Organisation des Alltags und zum anderen vor allem aus der unsicheren rechtlichen Situation.

### Der ordnungspolitische Zugriff

*„Die Wagenburgen sind im Schatten der Mauer entstanden. Jetzt werden die kostbaren Innenstadtbereiche für eine andere*

*Wagenburg am Kinderbauernhof / Kreuzberg*



*Nutzung benötigt. (Norbert Schmidt, Senat für Inneres, 1995)*

Wagenburgen befinden sich euphemistisch betrachtet bestenfalls in einer rechtlichen Grauzone. Die bundesdeutschen Rechtsprechung bietet diverse Grundlagen, nach welchen das Wohnen im Wagen illegalisiert werden und eine Räumung erfolgen kann (Baugesetzbuch, Landesbauordnungen, Camping- und Wohnwagenverordnungen etc.). Diese Vielschichtigkeit führte in der Vergangenheit bereits mehrmals dazu, dass die Verantwortung für eine Räumung zwischen mehreren Behörden hin- und hergeschoben und daher nicht durchgeführt wurde.

Die Transformation (West-) Berlins von einer städtischen Ausnahme zum „Unternehmen Berlin“ (Eberhard Diepgen), der Umbau zur Hauptstadt mit Regierungssitz, die Anstrengungen, ein investorenfreundliches Ambiente im „Neuen Berlin“ zu schaffen, wandelt die Funktion jedweder Subkultur. Die bisherige Toleranz West-Berlins gegenüber experimentellen/kollektiven Lebensformen wird aufgekündigt und durch eine städtische Feinderklärung ersetzt. Nutzungen, die sich nicht in dieses neue städtische Leitbild einfügen können (Obdachlose/Arme) oder wollen (Wagenburgen/besetzte Häuser), werden marginalisiert, an die städtische und soziale Peripherie gedrängt und zum *public enemy* erklärt.

Bereits 1990 hatte der Senat beschlossen keine weiteren Wagenburgen in der Innenstadt zu dulden und für die bestehenden Standorte Ersatzflächen auszuweisen. An der Wagenburg am Engelbecken, die dort seit 1987 bestand, wurde der Kurswechsel demonstriert. Das Bezirksamt Mitte sprach im Oktober 1993 ein sofortiges Nutzungsverbot aus und ließ den BewohnerInnen eine Frist von drei Stunden,

um zu verschwinden. In der Begründung wurde von einem „Verstoß gegen ungeschiedene gesellschaftliche Verhaltensregeln und Wertvorstellungen, die nach herrschender Anschauung als unerlässliche Voraussetzungen für ein gedeihliches staatsbürgerliches Zusammenleben anzusehen sind“ gesprochen und dass ein Widerspruch zu den „modernen Vorstellungen von einem geordneten Zusammenleben in einer Großstadt, zumal in der Innenstadt, insbesondere auch dem ästhetischen Empfinden der übrigen Bevölkerung“ vorliegt. Das Bezirksamt Mitte wusste also, wo es lang zu gehen hatte. Ein Teil der Bewohner zog nach Karow, nicht ohne anfänglichen Widerstand des Bezirks Pankow und der Nachbarschaft, der sich jedoch nach einer Zeit legte. In Karow befindet sich nun die Wagenburg „Pankgräfin“ mit ca. 80 BewohnerInnen.

## Scotty, bitte beamen

„Sie versuchen, mit dieser Politik zu erreichen, dass sich die Wagenburgler metasatenartig in dieser Stadt festsetzen, und dieses werden wir verhindern. (Jörg Schönbohm, Senator für Inneres, 1996)

Die zwischen August und November 1995 von einem Zusammenschluss verschiedener Wagenburgen einberufenen Runden Tische wurden eingestellt, da diese von den verantwortlichen Verwaltungen boykottiert wurden. Die Wahlen zum Abgeordnetenhaus im Oktober 1995 markierten eine Zäsur, denn da die Standortpolitik noch nicht die ersehnten Früchte getragen hat, wurde ein härterer Kurs gegen alle vermeintlichen Verstöße gegen mittelständische Standards eingeschlagen. Neben allen besetzten Häusern gerieten auch die Wagenburgen und unter ihnen insbesondere die Wagenburg an der *East-Side-Gallery* in das ordnungspolitische Visier. Die Wagenburg bestand seit 1990, war 1996 mit über 150 BewohnerInnen die größte und von sozialer Desintegration geprägt, die überwiegend daraus resultierte, dass die als Auffangbecken vorangegangener Räumungen diente. Diese Wagenburg wurde von der Verwaltung und der Presse zunehmend pathologisiert und stigmatisiert und schließlich (nach erfolgten Gewalt- und Drogendelikten) zu einem ‚gefährlichen Ort‘ erklärt. Nach Aufkommen eines Tuberkuloseverdachts wurde die Wagenburg im Juli 1996 geräumt. Später stellte sich heraus, dass die vermeintliche Tuberkulose eine Lungenentzündung war. Das Gelände wird seit der Räumung immerhin als Baustoffzwischenlager genutzt. Von Zeit zu Zeit wurden die dort aufgeschütteten Sandhaufen wegen vermuteter Neubesetzungen zwar kostenintensiv, aber dafür erfolgreich bewacht.

Im Zusammenhang mit der Räumung der Wagenburg an der *East-Side-Gallery* erfolgte der Beschluss des Senats, der die

Berliner Linie bricht und nach welchem alle innerstädtischen Wagenburgen bis Ende 1997 zu räumen und die bislang genehmigten Standorte nur noch kurzfristig zu erhalten seien. In dem Senatsbeschluss wird darauf hingewiesen, „dass *Wagendorfer keine Problemlösung für die dort lebenden Bewohner mit dem Ziel der gesellschaftlichen Reintegration darstellen.*“ Als provisorisches Ausweichgelände wurde zunächst ein Standort in West-Staaken vorgesehen. Hier formiert sich, wie auch schon 1993 in Karow, ein *NIMBY*-Widerstand in Form einer Bürgerinitiative<sup>1</sup> und man hofft, dass sich das Problem endlich in Luft auflöst.

## Der Weg zur Hauptstadtfähigkeit

„*Innerstädtisch*‘ besagt: *innerhalb der Berliner Stadtgrenze.*“ (Beate Hübner, Senatorin für Gesundheit und Soziales, 1997)

Durch den Senatsbeschluss verschärfte sich die Situation für die Wagenburgen und die etwas eigenwillige Definition der Senatorin Hübner, die aufgrund der unklaren rechtlichen Zuständigkeit zwischen dem Senat für Inneres und dem Senat für Soziales und Gesundheit mit der Durchsetzung des Senatsbeschlusses betraut war, machte die Sachlage nicht klarer.

Die Wagenburgen reagierten auf den Senatsbeschluss nicht als hilflose Opfer, sondern zeichnen sich durch den erfolgreichen Versuch aus, ihre Stigmatisierung abzuwehren. Aufgrund vieler Aktionen wie Demonstrationen, Öffentlichkeitsarbeit, Presseerklärungen, Informationsveranstaltungen, Vernetzungen, Zusammenarbeit mit Hochschulen, *Lobbying* von Mitgliedern des Abgeordnetenhauses oder Investoren, Gesprächen mit SenatorInnen konnten sie das *Labeling* als nichtsnutzige Obdachlose oder kriminelle Asoziale abwenden und ihr Selbstverständnis als kollektive Lebensform betonen. Selbst die Oberfinanzdirektion, von funktionierenden Wagenburgen überzeugt, verzichtete auf eine Räumungsklage.

Der Senatsbeschluss wurde im April 1997 neu gefasst mit dem alten Ziel, an den Räumungen bis Ende 1997 festzuhalten, jedoch ohne Ersatzgelände bereitzustellen. Die Bezirke waren nun angehalten, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mehrzahl der innerstädtischen Bezirke stand dabei im offenen Widerspruch zur Senatspolitik. Selbst die damalige Bürger-

<sup>1</sup> *NIMBY* bedeutet *Not In My Back Yard*. *NIMBY*-Strategien dienen der Abwehr unerwünschter Nutzungen, die evtl. irgendwo, aber bitte nicht „vor der eigenen Haustür“ stattfinden sollen (wie z.B. AsylbewerberInnenheime, Obdachlosenhilfe oder auch Müllverbrennungsanlagen)

meisterin von Hohenschönhausen Bärbel Grygier hätte gern eine Wagenburg gehabt, scheiterte aber am Widerstand der lokalen CDU, einer BürgerInneninitiative und den besorgten WählerInnen.

Die WagenbewohnerInnen sprechen von „Räumungstango“ oder „-blues“, wenn sie sich ihre Geschichte vergegenwärtigen: Die Rollheimer am Potsdamer Platz mussten umziehen und stehen nun auf einem kirchlichen Grundstück in Neukölln. Ein Teil der Wagenburg *East-Side-Gallery* zog an den Bethaniendamm und wurde dort Ostern 1997 geräumt. Die Wagenburg Schillingbrücke wurde vom Bezirk Friedrichshain ebenfalls im Jahr 1997 umgesiedelt und fiel nach einem Jahr der *NIMBY*-Rebellion und klagenden Investoren zum Opfer. 1999 wurde eine Wagenburg in der Köpenicker Straße geräumt.

Bei den meisten innerstädtischen Wagenburgen gab es in den letzten Jahren immer wieder bedrohliche Situationen, die teils mittlerweile gelöst scheinen, teils immer noch in der Schwebe stehen. So ließ sich z. B. der Uferwanderweg in Treptow durchaus realisieren ohne die Wagenburg an der Lohmühlenstraße zu räumen, aber dies erst nach langen Verhandlungen.

Die Wagenburg „Laster- und Hängerburg“ wird seit November letzten Jahres unter massiven Schikanen durch die Stadt getrieben. Bisher versuchte Neubesetzungen wurden sofort geräumt, auch wenn es für die betreffenden Grundstücke keinerlei konkrete Planungen gibt. Die als Wohnmobile für den Straßenverkehr zugelassenen LKWs der BewohnerInnen wurden kurzfristig nach erteilter Verfügung abgeschleppt.

Sämtliche Fahrzeuge werden polizeilich überwacht, was die in ihnen wohnenden Menschen schikaniert und zudem ungeheure Kosten verursacht.

Von ihrem damaligen Ansinnen, eine „neue“ Wagenburg in ihrem Bezirk aufzunehmen, nimmt Bärbel Grygier, die jetzige Bürgermeisterin des Bezirkes Kreuzberg-Friedrichshain, jedoch heute, da ein neuer Standort für die geräumten WagenbewohnerInnen der „Laster- und Hängerburg“ gesucht wird, Abstand.

Nach einem Beschluss des Obergerichtes vom 13. März 1998 sind Wagenburgen „formell und materiell illegal“ und „bauordnungs- und bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig“. Dennoch wäre eine Räumung auf keinen Fall zwingend, da der Bezirk hier einen Ermessensspielraum besitzt. Es gibt im gesamten Bundesgebiet über 25 Wagenburgen, die eine vertragliche Absicherung haben. Und warum sollte die Hauptstadt nicht können, was im restlichen Bundesgebiet schon lange Praxis geworden ist?

Zur weiteren Information empfohlen:  
[www.wagendorf.de](http://www.wagendorf.de)  
[www.squat.net](http://www.squat.net)

# Land unter in Neukölln?

Volker Eick

Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Werbellinstraße 12 / Neukölln

## Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land spielt „Soziale Stadt“

Gut zwei Jahre laufen jetzt das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und die verschiedenen Länder-Initiativen, zu denen in Berlin das „Quartiersmanagement“, in Nordrhein-Westfalen das Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ und in Bremen „Wohnen in Nachbarschaften“ gehört. Ziel all dieser Programme, so steht es geschrieben, ist die Verbesserung der Lebenssituation von Menschen in benachteiligten Stadtquartieren. Die Aktivierung quartiersspezifischer Ressourcen und insbesondere die Partizipation und Aktivierung von BewohnerInnen stehen dabei im Mittelpunkt. Allenthalben erscheinen Zwischenberichte, die, wenn in NRW auch als Hochglanzbroschüre, besonders durch ihre Inhaltsleere hervortreten. Was genau geschieht, bleibt auch im Zwischenbericht des Berliner Quartiersmanagement völlig unklar.

Eine Konferenz des *Deutschen Instituts für Städtebau*, die unter dem Titel „Wohnungswirtschaft im Strukturwandel“ statt-

fand, lud in das Neuköllner Rollberg-Viertel zu einem Vororttermin ein, eine Veranstaltung, die etwas aus dem Ruder geriet.

Das im Norden Neuköllns gelegene Viertel mit seinen 5700 BewohnerInnen gehört zu den Berliner „Problemgebieten“, so jedenfalls will es die derzeitige Stadtpolitik, und so sieht es auch die dortige *Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH*, die dort über etwas mehr als 2000 Wohnungen gebietet. Dort sind 1000 Menschen ohne Arbeit und 25% der Haushalte beziehen Sozialhilfe. Darüber hinaus stehen bei einem anhaltenden Abwanderungstrend derzeit zehn Prozent der Wohnungen leer. Aber solche Zahlen konnten die u.a. aus Potsdam, Halle und Schwerin angereisten Verwaltungsangestellten, die z.T. mit Leerstandsdaten von 30% und deutlich höheren Arbeitslosenzahlen konfrontiert sind, nur wenig beeindruckten. Die Dramatisierung des vortragenden Sozialmanagers von *Stadt und Land* fiel auf keinen fruchtbaren Boden; auch die vierstöckigen Gebäude galten ihnen eher als „putzig“ im Vergleich ihrer zum Abriss vorgesehenen Plattenbauten mit bis zu zwölf Stockwerken.

## In den Fängen der Ethnien

Auch sonst fand die Delegation des Instituts in dem dortigen Sozialmanager zwar einen auskunftsfreudigen Mitarbeiter, doch ließ er als Mann von *Stadt und Land* am Quartiersmanagement – dem eigentlichen Thema des Nachmittags – kaum ein gutes Haar. Das beauftragte privatwirtschaftliche Büro schaffe zwar „aufgeblasene Propagandaveranstaltungen“, die wirklichen Mühen der Ebene aber, so der gelernte Soziologe, durchschritten *Stadt und Land* sowie u.a. der Beschäftigungs- und Qualifizierungsträger *Bequit gGmbH*. Während der Schwerpunkt seiner Arbeit in der Aktivierung der Bevölkerung liege und beim „riesigen Ausländerproblem“, hätte *Bequit* die Vermittlung von Langzeitarbeitslosen in Lohnarbeit auf ihre Fahnen geschrieben. Dabei legt *Bequit* – und die Wohnungsbaugesellschaft – Wert darauf, dass die Beschäftigungsmaßnahmen in der Rollberg-Siedlung umgesetzt werden. Nicht zuletzt, weil so die Wohnungsbaugesellschaft allein im vergangenen Jahr 35% der Kosten für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten einsparen konnte, denn Fassadenisolierung und -gestaltung, Instandsetzung sowie Begrünung im Wohnumfeld werden von billigen ABM-Kräften übernommen, die das Arbeitsamt bezahlt.

Wohnungslieferung und „Ausländerproblem“ stehen für den Sozialmanager in einem engen Zusammenhang: Zwar ließen sich die leeren Wohnungen ohne Probleme sofort vermieten, aber „arabische Familien nehmen wir hier nicht mehr.“ Auch Türken, wenn nicht alevitischen Glaubens und daher vermeintlich „integrationsfähiger“, so der diplomierte Wissenschaftler, haben bei seinem Auftraggeber keine Chance mehr auf eine Wohnung – 35% Ausländer seien genug oder zuviel oder aber irgendwie, auf jeden Fall... – schwierig. Merkwürdig verhedderte sich der Vortragende in seinen ethnischen Zuschreibungen. Das ist nicht ganz ohne Ironie, hatte Boltz doch noch im vergangenen Sommer auf einer Veranstaltung unter dem Titel „Soziales Wohnen – Vision oder Illusion“ vehement gegen Genossenschaften und für Wohnungsbaugesellschaften argumentiert: Genossenschaften seien, so Boltz, „mittelschichtorientierte Gesellschaften, bei denen etwa Ausländer kaum Chancen hätten, dort mit Wohnraum versorgt zu werden.“ Der Nachfrage eines Zuhörers auf dem Rundgang durchs Quartier, ob die Praxis von *Stadt und Land* nicht als rassistische Belegungspraxis bezeichnet werden muss, widersprach er nicht.

## Ein ausgezeichnetes Projekt

So erscheint es auf ersten Blick erstaunlich, dass die Aktivitäten in der Rollberg-Siedlung vom Wettbewerb „Soziale Stadt 2000“ als „vorbildlich“ eingestuft und mit einem Preis bedacht wurden, um den sich 101 Projekte aus ganz Deutschland be-

worben hatten: „Das Konzept eines umfassenden Quartiers- und Sozialmanagements stützt die gute Nachbarschaft in den Quartieren und die Akzeptanz der Bewohner untereinander“, heißt es etwa in der Begründung für die Auszeichnung. Tatsächlich ist Überraschung nur auf den ersten Blick angebracht, denn die soziale Durchmischung ist erklärte Absicht von Initiativen wie der „Sozialen Stadt“ und richtet sich damit letztlich gegen MigrantInnen und an eine mittelstandsorientierte Mehrheits-Gesellschaft:

„Das Ziel einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung versucht man häufig auch durch eine Steuerung des Zuzugs in benachteiligte Quartiere zu erreichen. Dabei kooperieren Wohnungs- und Sozialämter sowie Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel, als problematisch eingeschätzte MieterInnen zur Gewährleistung ‚verträglicher Nachbarschaften‘ nicht in bestimmte Areale ziehen zu lassen. Die Problematik solcher technokratischen Instrumente einer vorbeugenden sozialen Kontrolle liegt auf der Hand“, beschreibt der in Frankfurt/Oder lehrende Wissenschaftler Stephan Lanz diese Praxis.

*Stadt und Land*, heißt es in deren Selbstdarstellung, beschränkt ihren „Einsatz nicht auf bauliche und investive Maßnahmen, sondern sie berücksichtigt auch die sozialen Belange der Mieter“ und „realisiert seit 1998 gemeinsam mit den Bewohnern maßgeschneiderte Aktionen zur Aufwertung der Rollberg-Siedlung.“ Wie „maßgeschneidert“, das musste auch ein anwesender Vertreter des *Sozialpädagogischen Instituts SPI* erfahren, das auch im Quartiersmanagement aktiv ist, als der Referent bekannte, es gebe zwar drei Mieterberatungen – eine deutsche, eine arabische und eine türkische -, doch habe die deutsche Mieterberatung mit einem Veto die Einrichtung einer türkischsprachigen Mieterberatung verhindert. Gegen den Willen der Deutschen traue sich *Stadt und Land* nicht, dem Wunsch der türkischen MieterInnen nachzukommen. Konsequenter lässt die Wohnungsbaugesellschaft in ihrer Hochglanzbroschüre denn auch einen türkischen Mieter sagen, er „habe etwas dagegen, wenn sich Türken in Deutschland nicht anpassen. Das heißt nicht, dass sie ihre Kultur aufgeben sollen, aber sie sollen sich hier integrieren.“ Offenbar auch um den Preis der eigenen Sprache.

Mit dieser Praxis ist *Stadt und Land* nicht allein und auch voll auf der Linie einer Studie, die der einflussreiche *Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW)* 1998 unter dem Titel „Überforderte Nachbarschaften“ herausbrachte. Munter wird dort mit Begriffen wie „asoziale Familien“ oder „Ausländer und Aussiedler mit schmarotzerhaften Verhaltensweisen“ hantiert.

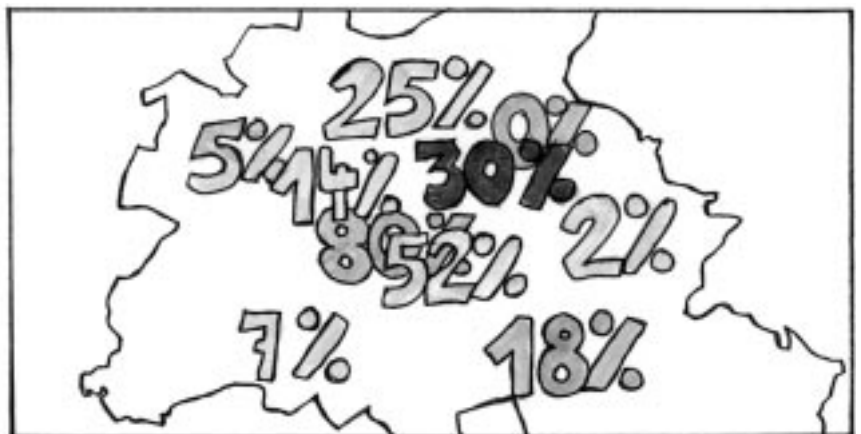
Der in solchen Studien auch zum Ausdruck kommende Rassismus unterfüttert damit eine offensichtlich preiswürdige Praxis.



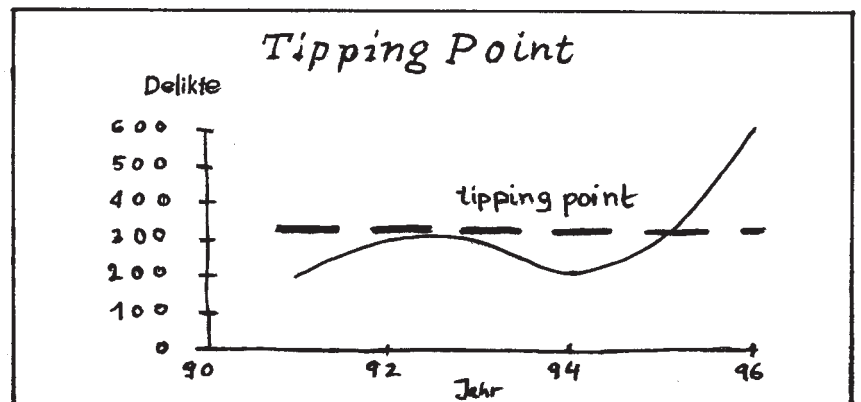
Sitzungen sollen Lösungen...



... für „problembehaftete Gebiete“ bringen, ...



... wie viel Prozent ist „genug oder zuviel“ ...



... für das „Umkippen“ eines Quartiers?

Abbildungen aus „Kollektive Angstphantasmen, Ghetto-Diskurs und Raumkontrolle“ in „AG Baustop.Randstadt,“ Hg. Neue Gesellschaft für Bildende Kunst, Verlag b\_books, Berlin 1999

## „Geh doch nach drüben“ oder ein Hausverwalter offenbart sein Inneres.

Mitunter erlebt man Überraschungen: Der auf dieser Seite dokumentierte Brief ist keine Fälschung, wurde nicht in Auftrag gegeben und wir haben folglich auch nicht dafür bezahlt. Er erreichte uns als freiwilliger realsatirischer Beitrag, dessen Echtheit sich an der eigenhändigen Unterschrift seines Absenders zweifelsfrei überprüfen lässt.

Der Name des Verfassers, eines Händlers mit Elektroartikeln, verbindet sich mit einer penetrant einfallslosen Reklame und dem peinlichen Versuch, sich an die aggressive Werbung des „Mediamarktes“ („Ich bin doch nicht blöd“) anzuhängen („Wir sind die Blöden“).

Ob die spezielle Art der Selbstanpreisungen den wackeren Handelsmann, wie eigentlich erwartet werden sollte, zu einem Zubrot nötigt, er eher seiner inneren Berufung folgt oder sonstige verborgene Gründe hat, muss Spekulation bleiben; Tatsache aber ist: er betreibt außerdem Grundstücksverwaltung.

In dieser Profession fiel er durch – sagen wir einmal – außerordentlich kreativen Umgang mit Betriebskosten und ihrer Abrechnung auf. Doch das war es nicht allein. Einem Mieter, der nur ganz normale Einkünfte haben wollte, bewies er seine enorm niedrige Reizschwelle, überschüttete ihn mit Ansichten eines Hausverwalters über Mieter im Allgemeinen und empfahl ihm höhnisch Selbsthilfe.

Unsere Veröffentlichung in der letzten Ausgabe des MieterEchos (Nr. 284) treibt ihn jetzt zu weiterem mentalen Exhibitionismus. Er widmet sich Mieterorganisationen und ihren Vertretern, hält die Mitgliedsbeiträge für weggeworfenes Geld und weiß sich nicht anders zu helfen als durch die Aufforderung „Geht doch nach drüben“, allerdings nicht mehr in die „Ostzone“ sondern nach Kuba.

Es ist zu befürchten, dass der vielerlei Gewerbe treibende Autor, demnächst seine Ansichten über z.B. Frauen, Gewerkschaften, Ausländer, soziale Randgruppen oder seine Kunden etc. bekannt geben möchte. Obgleich wir uns deren Beschaffenheit leb-

haft vorstellen können und uns jetzt schon

speiübel wird, würden wir auch die veröffentlichen. Allein um zu beweisen, dass wir gegen Hausverwalter keine Vorurteile haben.

Sie dürfen sich gerne so zeigen, wie sie sind.

„I come to Stöhr from Boston wegen little Kosten“ (Eigenwerbung Tilo Stöhr)



### Tilo Stöhr Grundstücksverwaltung

Tilo Stöhr Grundstücksverwaltung, PF 1249, 14002 Berlin

Berliner Mietergemeinschaft eV  
- Redaktion -  
Möckernstr. 92  
**10963 Berlin**

Hausanschrift  
Kaiserdamm 113  
14057 Berlin  
Postanschrift  
Postfach 1249  
14002 Berlin  
Tel. 030/32095560

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen: TST/ah

Tag: 21.05.2001

Betritt: Ihr veröffentlichter Artikel in Ihrer Zeitschrift ME 284/2001

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Artikelverfasser ist ganz sicher nicht weniger blöd als ich, nur aus anderem Grund. Er will den Mietern seine Schutzfunktion weismachen, die er wegen seiner Rechtsunkundlichkeit jedoch nicht ausüben kann. Die Grundstücksverwaltung ist natürliche Person, das Handelsunternehmen eine GmbH, das geht aus den Logos hervor. Ein durchschnittlich rechtskundiger Mensch sieht das. Die Mieterbeiträge sind für Mieter weggeworfenes Geld.

Pointierte Vorträge landauf, landab bekannter – aus dem von ihm zitierten „Kalten Krieg“ übriggebliebener - vermeintlich seniler Künstler aus dem Kabarett der „Stachelschweine“ - sind jedoch unterhaltsamer als debile Artikel geistiger Mittelständler und das Grunzen normaler Stallschweine.

Die Erwähnung des „Kalten Krieges“, und wie Sie es vortragen, läßt Ihre Sehnsucht nach Sozialismus „Honi/istischer“ Doktrin erahnen und den Verdacht, daß der „Kalte Krieg“ beim Artikelschreiber Frost im Hirn hinterließ, der bis heute nicht auftaute. Die Sehnsucht zu erfüllen, können sich der Artikelschreiber und sein Mandant mit ihren Einkünften aus der geeinten Republik leisten. In Kuba gib't den noch und wenn Herr Borchert und Ehefrau mit einem in Kuba lebenden Kubaner die Wohnung tauschen, kommt Freude auf und für die Eheleute entfallen Betriebskostenabrechnungen, vor allem Heizkosten und die Konfrontationen mit dem bösen Vermieter, und der Frost im Hirn taut wieder auf.

Von den Künstlern, Wolfgang Gruner und Edith Hancke, ist eine Beleidigungsklage nicht zu befürchten und Ihr „Kalte Krieg“ gegen sie und den Vermieter ist kalter Kaffee. Sie handeln nach dem Spruch: „Was schadet es einer knorzigem Eiche, wenn ein Straßenkötter sie anpinkelt?“

Mit freundlichen Grüßen  
Grundstücksverwaltung  
TILO STÖHR

## Mietrechtsreform en détail

**Der Countdown läuft, Stichtag 1.9.2001:** Wer nach dem 1.9.2001 eine Wohnung mietet, kann dies frei von allen Zweifeln tun. Für ihn und seinen Vertrag gelten uneingeschränkt die neuen gesetzlichen Regelungen. Wie sich das neue Mietrecht aber auf die bestehenden Mietverträge und die Veränderungen, die gewissermaßen in eine Zwischenzeit fallen, auswirkt, regeln die Bestimmungen des Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum BGB.

Ohne Frage gelten die Bestandsmietverträge weiter und über sie stülpt sich quasi das neue Mietrecht. Welche Probleme sich jedoch daraus ergeben können, versuchen wir im nächsten MieterEcho darzustellen.

Diesmal wollen wir uns den „zwischenzeitlichen Veränderungen“ widmen. In erster Linie sind das:

### Mieterhöhungen

a) Senkung der Kappungsgrenze von 30% auf 20%

Mieterhöhungen sind eigentlich regelmäßige Ereignisse. In letzter Zeit tauchen sie allerdings gehäuft auf. Der Grund liegt auf der Hand: Die Senkung der Kappungsgrenze

veranlasst viele Vermieter, den noch geltenden Spielraum von 30% ausnutzen zu wollen. Tatsächlich wird er zwar in den meisten Fällen gar nicht gegeben sein, weil die Mieten stets aktuell gehalten wurden, d.h. bereits vorher an den Mietspiegelwerten orientiert wurden, aber es gibt Ausnahmen. Sie sind vor allem dort zu finden, wo Bindungen, die eine besondere Begrenzung der Miethöhe erzeugt haben entweder tatsächlich oder vermeintlich auslaufen.

Dies ist Anlass genug zu fragen, ob die 20%ige Kappungsgrenze bereits für Mieterhöhungen, die im Juli ausgesprochen, aber erst nach dem 1.9. 2001 wirksam werden, gilt.

Das ist leider nicht der Fall. Erst die Mieterhöhungen, die am oder nach dem 1.9.2001 zugestellt werden, sind in dem veränderten Rahmen von 20% zu betrachten.

Dennoch empfehlen wir, ohne Scheu vor der kleinen Mühe mit den jetzt eingehenden Mieterhöhungen, in jedem Fall eine Beratungsstelle aufzusuchen. Vor allem weil der eine oder andere Vermieter in einer Art von Torchlusspanik meint, das „Seine“ noch schnell einfahren zu müssen und dabei nicht zimperlich, soll heißen ein wenig jenseits gesetzlicher Rechtsprechung, vorgeht.

b) Mieterhöhungen im Falle von Moderni-

sierungen oder wegen Kapitalkostensteigerung

Die alten Regelungen gelten auch in diesen Zusammenhängen bis zum 1.9.2001 für alle Mieterhöhungen, die vor diesem Zeitpunkt zugestellt werden. Sollten allerdings Kapitalkostensteigerungen als Begründung für Mieterhöhungen dienen, ist der Besuch einer Beratungsstelle dringend anzuraten, weil derartige Steigerungen z.Zt. kaum nachweisbar sein dürften.

### Kündigungen

Auch hier gilt: Die neuen Regelungen sind erst anwendbar für Kündigungen, die nach dem 1.9.2001 zugehen und leider nicht für die Kündigungen, die vorher ausgesprochen, aber erst nach diesem Termin wirksam werden. Doch muss man hier grundsätzlich aufpassen: Das neue Mietrecht und damit auch die veränderten Kündigungsfristen gelten nur für die Mietverträge, die sich – und das sind die meisten – auf die gesetzlichen Kündigungsfristen beziehen. Mietverträge mit Individualvereinbarungen sind nicht betroffen. Die in ihnen vereinbarten Kündigungsfristen bleiben unverändert.

In jedem Fall können wir nur immer wieder auffordern – bei geringstem Zweifel – eine Beratungsstelle aufzusuchen.

AG Umwandlung

## Instrumente der Verteidigung

**Was geschieht, wenn der Vermieter Mieterrechte ignoriert? – Einstweilige Verfügung.**

Modernisierungsankündigungen lösen Beklemmung aus. Das ist verständlich, aber in der Regel nicht nötig. Man sollte gelassen bleiben, sich mit Nachbarn verständigen und guten Rat suchen. Der ist gar nicht teuer. Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft erhalten ihn in den Beratungsstellen kostenlos und wenn sie eine Hausversammlung veranlassen, wird er auch den Nachbarn, die nicht in der Berliner MieterGemeinschaft sind, zum gleichen Nulltarif zuteil.

Hausversammlungen haben gegenüber der Einzelberatung manch einen Vorteil. Neben der juristischen Aufklärung können auch das kollektive Vorgehen der Mieter erörtert sowie praktische Fragen behandelt werden. Dazu gehört unter anderem häufig das Problem, wie die Mieter ihre Rechte durchsetzen bzw. verteidigen können, wenn sich der Vermieter nicht an die innerhalb des gesetzlichen Rahmens gegebenen Spielregeln hält.

Nehmen wir als Beispiel einen Fall, der – zugegeben – immer seltener wird. Jemand wohnt in einer Wohnung mit Außen-Toilette. Zwar nennt man das einen niedrigen Standard, aber eine solche Wohnung ist

auch sehr billig, was nun wahrlich kein Nachteil ist. Die Gerichte schätzen grundsätzlich eine Innentoilette als Gebrauchswertverbesserung ein. Doch nicht in jedem Fall stellt ihr Einbau auch wirklich eine Wohnwertverbesserung dar. Vor allem dann nicht, wenn bei sehr kleinen Wohnungen das Innenklo deutlich zu Lasten der Wohnfläche gehen würde. Dann kann der Vorteil der Innentoilette durch den Nachteil der Wohnflächenverminderung als neutralisiert angesehen werden und damit eine Duldungspflicht suspendiert sein.

Dies ist nicht nur ein guter Standpunkt, sondern auch ein richtiger und einer, der sogar vor Gericht Bestand hat. Ein Mieter der folglich in dieser Situation der Modernisierungsmaßnahme nicht zustimmt, müsste vom Vermieter auf Duldung verklagt werden.

Wenn der es aber vorzieht, stattdessen vollendete Tatsachen zu schaffen, kann der Gang zum gewohnten äußeren Örtchen zu der überraschenden Feststellung führen, dass die Bauarbeiter dieses Örtchen kurzerhand beseitigt haben.

Juristen sehen das als klassischen Fall einer Besitzstörung. Der Vermieter mag der Eigentümer des Hauses sein und allerlei Eigentümerrechte haben, aber der Mieter ist der Besitzer sowohl der Wohnung als

auch der dazugehörigen Außentoilette. Und in diese Besitzrechte hat der Eigentümer mit der Beseitigung ungerechtfertigt eingegriffen.

Da nun zweifellos die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands dringlich, in unserem Beispielfall sogar außerordentlich dringlich ist, sind alle Voraussetzungen für ein einstweilige Verfügung gegeben.

Zwar handelt es sich dabei nur um ein Sicherungsverfahren mit vorläufigem Charakter, doch der innerhalb von maximal zwei Tagen vom Amtsgericht ausgestellte Titel verpflichtet den Vermieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und berechtigt den Mieter gegebenenfalls zur Zwangsvollstreckung in Form der Ersatzvornahme oder des Zwangsgeldes.

Selbst wenn der Vermieter Einspruch erhebt, was zu erwarten sein dürfte, erzwingt er damit nur eine mündliche Verhandlung über die einstweilige Verfügung in der lediglich summarisch geprüft wird.

Unser Beispiel ist einem realen Hintergrund entlehnt.

In dem folgenden Hauptprozess wurde schließlich der Duldungsanspruch des Vermieters, siehe MieterEcho 284, S.35, dann auch zurückgewiesen.

Nebenbei bemerkt: Es hatte sich damit noch nicht die Frage des „Wohin?“ geklärt, aber ein Anspruch auf eine deftige Mietminderung war zudem gegeben.

AG Umwandlung

## Winterfeldtstraße 25

Der Krimi „Sanierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen“, der sich in der Winterfeldtstraße 25 abspielt, wurde vom MieterEcho bereits mehrfach dokumentiert. Die jetzige Episode befasst sich mit der Videoüberwachung der MieterInnen durch die Hauseigentümer. Von den MieterInnen wurde der Redaktion der abgebildete Brief „zur Belehrung und Belustigung“ überreicht.

Zunächst zur Erinnerung:

01.02.99 *Mebes & Wullinger* erwerben das Haus Winterfeldtstraße 25 in Berlin-Schöneberg.

(Dr. Reto Mebes und Stefan Wullinger sind „geschäftsführende Gesellschafter“ der „Dr. Mebes & Wullinger Immobiliengesellschaft Berlin“ und zugleich deren Tochtergesellschaft „Grundstücksgesellschaft Winterfeldtstraße 25 mbH“. GmbHs handeln durch ihre Geschäftsführer. Alle Aktivitäten beider Gesellschaften in Zusammenhang mit dem Haus Winterfeldtstraße 25 sind damit von den Geschäftsführern veranlasst. Als Kurzbezeichnung wird dafür im folgenden *Mebes & Wullinger* verwendet.

20.02.00 *Mebes & Wullinger* beabsichtigen die flächendeckende Videoüberwachung vom Hof und den Durchgängen. Mit der Planung wird eine Leipziger Firma (Fa. Gmyrek) beauftragt.

10.03.00 Die Verwanzung wird durchgeführt! Getarnt als Elektroarbeiten in den Hauseingängen und Treppenhäusern werden versteckte Minikameras mit Funkübertragung angebracht. Die Hofbeleuchtung wurde intensiviert, um rund um die Uhr jede Bewegung der Hausbewohner auszuspähen.

07.04.00 Die den Mietern bekannten Überwachungskameras werden entfernt – Herr Mebes behauptet, sie seien „gestohlen“ worden. Gleichzeitig werden Warnschilder „Achtung Videoüberwachung!“ im Hofbereich angebracht. Die Mieter gehen zu diesem Zeitpunkt noch davon aus, dass noch etliche weitere Überwachungsgeräte Haus und Hof ausspähen.

12.04.00 Das Amtsgericht Schöneberg ordnet per einstweiliger Verfügung an, dass sämtliche im Gebäude Winterfeldtstraße 25 installierten Kameras von *Mebes & Wullinger* entfernt werden müssen.

16.04.00 Ein 8-minütiger Beitrag über den Konflikt wird auf Pro7 gesendet.

23.05.00 Mieter entdecken erneut Überwachungsanlagen und beantragen ein Ordnungsgeld.

04.07.00 Die „Grundstücksgesellschaft Winterfeldtstraße 25 mbH“ wird zu 1000 DM Geldbuße verurteilt, da Herr Mebes trotz Verbotes durch Gerichtsbeschluss Video- und andere Überwachungsanlagen im Haus Winterfeldtstraße 25 weiterbetrieb.

24.04.01 Die Firma Gmyrek nimmt Abstand von Herrn Dr. Mebes und anderen Vermietern, die ähnliche Methoden der Mieterbespitzelung anwenden.

Das diesbezügliche Schreiben ist hier dokumentiert.

Gmyrek Elektronik – [www.spionage.com](http://www.spionage.com)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit großem Interesse verfolgen wir Ihre Internetpublikation [www.w25.de](http://www.w25.de).

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsere Firma nicht eine „Internetadresse für Mieterbespitzelung“ ist oder sich als solche versteht.

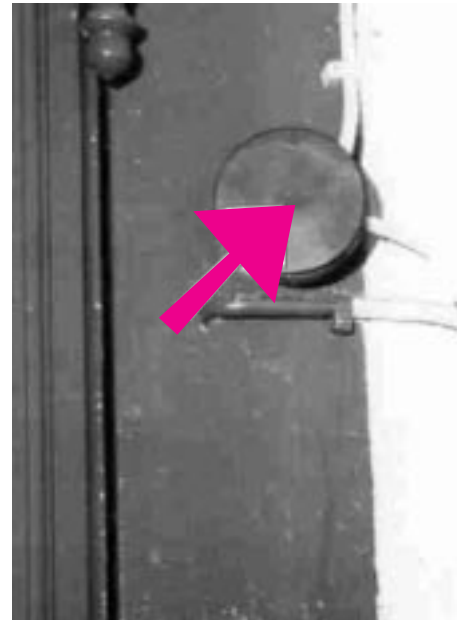
Wir führten das Projekt in der Winterfeldtstraße NICHT aus. Dr. Mebes erhielt von uns lediglich ein kostenpflichtiges Angebot für die Realisierung eines Projektes. Wir wussten auch nicht, was Herr Dr. Mebes damit tatsächlich beabsichtigte. Unter Vortäuschung falscher Sachverhalte gab er uns den Auftrag. Er meinte, die Videoüberwachung wäre zum Schutz der Mieter erforderlich, wegen Diebstahl, Vandalismus und zum Schutz dieser. Erst als wir dann die Pläne vor Ort bekamen, zweifelten wir an dieser Aussage. Zudem nannten wir einem Mieter bereitwillig unsere Internetadresse, was beweisen müsste, dass wir keine tiefen Kenntnisse hatten. Laut den Verpflichtungen unseres Auftrages erstellten wir zwar ein Angebot und Projekt, lehnten die Realisierung allerdings ab. Das Projekt wurde durch eine andere Firma ausgeführt, welche durch Dr. Mebes beauftragt wurde. Darauf hatten wir keinen Einfluss. Dass dies nun mit unserem Projekt erfolgte, bedauern wir. Wir möchten auch klar Stellung beziehen:

Unter Kenntnis der tatsächlichen Umstände hätten wir unter keinen Umständen ein Angebot bzw. Projekt erstellt oder so eine Anlage realisiert!

**Wir sind eindeutig auf Ihrer Seite und vertreten Ihre Meinung!**

(Hervorhebungen im Original)

Weitere Episoden des Krimis und nähere Informationen gibt es unter [www.w25.de](http://www.w25.de).



Minikamera in Verteilerdose

Die Anbringung der Anlage unter diesen Umständen ist auch rechtswidrig, nur im konkreten Verdachtsmoment auf kriminelle Handlung (Diebstahl etc.) dürfen solche Systeme eingesetzt werden.

Für den TV-Sender Pro7 gaben wir dazu eine entsprechende Stellungnahme ab. Darauf wollte uns Herr Dr. Mebes auf 50 000 DM verklagen, was unsere Anwälte jedoch abschmettern konnten. Sie kennen ja dieses Spiel...

Wir fühlen uns selbst als Opfer von Dr. Mebes und seiner unbeschreiblichen Art...

Unsere Firma vertreibt nichtmarktübliche Überwachungstechnik, vor allen Dingen an Firmen und Behörden zur Kriminalitätsbekämpfung. Natürlich kann diese Technik auch missbraucht werden, genau so wie man mit Autos zu schnell fahren kann. Darauf haben wir keinen Einfluss.

Wir bitten Sie deshalb freundlich, den Vermerk „Internetadresse für Mieter-Bespitzelung“ zu entfernen, da er nicht den Tatsachen entspricht.

**Wir gestatten Ihnen, zu bemerken, dass wir ebenfalls getäuscht wurden.**

Zudem können wir mit Hilfe unserer Buchhaltung beweisen, dass wir nicht an Vermieter verkaufen.

**Falls Sie noch Verdacht auf Minikameras oder Wanzen haben, können Sie gerne unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Wir sind in der Lage, sicher solche Geräte aufzuspüren.**

Wir verbleiben in Erwartung einer freundlichen Reaktion (...)

Mit freundlichen Grüßen Stefan Gmyrek



Auch in der Oderberger Straße 21 geht der Ärger mit der Hausverwaltung weiter:

## Keine Genehmigung für Sanierungsmaßnahmen

2. Offener Brief der Mieterinitiative WBAH Oderberger Straße an die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamtes Prenzlauer Berg

Als erste Reaktion auf unseren neulich im Scheinschlag wie im MieterEcho erschienenen 1. Offenen Brief wurde uns ein Brief der Firma Stenschke von Bewohnern des Hauses Oderberger Straße 21 überreicht. Wir haben aus Freundlichkeit einen leeren Hausbriefkasten in diesem Haus zur Verfügung gestellt bekommen.

Der Brief erscheint uns seltsam, da eine Firma, die professionell arbeiten will, sich einige juristische Patzer erlaubt hat, die uns verwunderten.

Einem Mieter des Hauses wurde eine Abmahnung mit einer nicht einmal versteckten Kündigungsandrohung per Bote zugestellt. Es wurde ihm unterstellt, nicht nur einen, nein, sogar zwei Untermieter in seiner Ein-Raum-Wohnung zu haben.

Eine glatte Unterstellung ohne jede Grundlage. Umso ärgerlicher, als dass keine Anfrage zu diesem Thema an den Mieter gerichtet worden war, sondern, juristisch bedrohlich klingend, gleich eine *Abmahnung*. Per Bote.

Seltsam.

Es wird dort Verweis genommen auf Paragraphen, weitere Unterstellungen zu angeblich vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung. Auch diese weiteren Ansätze des Briefes verbleiben ohne Erklärung, auch dazu keine vorherige Kontaktaufnahme.

Selbst eine Fristsetzung wurde nicht unterlassen. Kündigungsandrohung bei Nichteinhaltung eben dieser Frist.

Wir würden gerne auch in diesem zweiten Zusammenhang wissen wollen, was die betreffenden Behörden von solchen Methoden halten.

Mieterinitiative WBAH (Wir bleiben alle hier) c/o Oderberger Straße 21



Oderberger Straße / Prenzlauer Berg

## Stenschke

IMMOBILIEN

Miethäuser Baugrundstücke Gewerbegrundstücke Eigentumswohnungen Ein- und Mehrfamilienhäuser Hausverwaltungen

Stenschke Immobilien · Markstraße 12 · 13409 Berlin

**Per Boten**

Mieter [REDACTED]  
Oderberger Str.21

10435 Berlin

Berlin, 10. Mai 2001

**Abmahnung wegen nicht genehmigter Untervermietung**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

im Zuge einer von uns vorgenommenen Hausbegehung mußten wir feststellen, daß Sie Ihre Wohnung an dritte Personen namens Beetz und Feldmann überlassen haben.

Diese Untervermietung haben Sie uns nicht angezeigt. Eine Genehmigung ist durch uns nicht erteilt worden.

Hiermit widersprechen wir der nicht genehmigten Untervermietung durch Sie an Herrn / Frau Beetz und Feldmann oder sonstige dritte Personen und fordern Sie auf, den von Ihnen veranlaßten, rechtswidrigen Zustand unverzüglich zu beenden, und zwar spätestens bis zum 25. Mai 2001.

Gleichzeitig mahnen wir Sie im Hinblick auf den vertragswidrigen Gebrauch Ihrer Mietwohnung gemäß § 550 BGB ab.

Vollständigkeitshalber weisen wir darauf hin, daß eine nicht genehmigte Untervermietung durch Sie über die zuvor gesetzte Frist hinaus einen Kündigungsgrund für eine fristlose Kündigung gemäß § 553 BGB darstellt. Bei fehlender Fristeinhaltung sehen wir uns gezwungen, daß Kündigungsrecht auszuüben.

Mit freundlichen Grüßen

M. Stenschke Hausverwaltung

M. Stenschke

Stenschke  
IMMOBILIEN



Markstraße 12 · 13409 Berlin  
Tel. 030 - 455 40 35/36 Fax 030 - 455 30 89

Stenschke Immobilien  
Markstraße 12 · 13409 Berlin · Tel. 030 - 455 40 35/36 · Fax 030 - 455 80 89 · E-mail: Stenschke@t-online.de · www.Stenschke-Immo.de

## Sondernutzung für das Gleisdreieck

Beate Winzer

Bei Spaziergängen durch die neue Mitte fällt neben den ehrgeizigen Wohnanlagen und Projekten der Mangel an Grün auf. Dabei existieren viele Brachen direkt neben den entstehenden Stadtquartieren, aber vieles davon ist Gelände der *Deutschen Bahn AG* (DB AG) und der Zutritt ist Unbefugten verboten. Solchen unbefugten Eindringlingen waren in den vergangenen Jahren die Rundgänge auf dem Gleisdreieck eine Erholung. Inmitten der verwilderten Techniklandschaft der Gleise unter U- und S-Bahnhöfen konnten die Wanderer vergessen, inmitten einer Großstadt zu sein. Heute ist auch diese Möglichkeit verschlossen: Wo noch vor acht Jahren Vögel sangen und seltene Baumarten standen, hat die DB AG das brachliegende Gelände für die Baulogistik der Baustellen am Potsdamer Platz und am Lehrter Bahnhof genutzt. Riesige Flächen sind für den Tunnelbau aufgerissen und dem Herumstreifen, nachdem man die locker verundenen Bauzäune geöffnet und überwunden hat, ist damit ein Ende gesetzt.

Große Pläne haben die DB AG und die von ihr beauftragte Immobilienfirma, *Vivico Management GmbH*, die das Gelände am Gleisdreieck entwickelt, vor einigen Jahren vorgelegt. Demnach soll auf der Fläche eine Weiterentwicklung des Potsdamer

Platzes entstehen: Weitere eindrucksvolle Gebilde aus Stahl, Glas und Marmor, optische Sichtachsen und in den Hinterhöfen geordnete Grünstreifen. Die Forderungen des Bezirks Kreuzberg und der städtebauliche Vertrag mit der Ausgleichsfläche zum Potsdamer Platz sehen indes mindestens 16 Hektar Park vor, von dem allerdings nie ausgewiesen wurde, in welcher Form dieser entstehen soll. Somit existieren für die alte vernarbte Techniklandschaft zwei Planungen: die des Entwicklers mit hochwertigen Büro- und Wohnkomplexen und die des Bezirkes und der Anwohner, die sich einen mehr als 16 Hektar großen zusammenhängenden Park wünschen. Trotz aller Argumente, die für den Park sprechen, zeigt sich die Vivico nicht zugänglich. Das Ziel ist, dem Bund, dem die Bahnflächen letztlich gehören, möglichst teuer zu verkaufen, um Geld in die leeren Kassen fließen zu lassen. Und da das Konzept des Potsdamer Platzes so gut aufgegangen ist, soll dies möglichst fortgeführt werden.

Die Innenstadt wird dichter. Auch für ihre anderen großen Brachen in der Innenstadt, wie Ostbahnhof, Reichsausbesserungswerke oder Ostkreuz, hat die DB AG ähnliche Pläne. Dort ist zwar kaum Wildwuchs oder Park vorhanden, aber dafür

Möglichkeiten für alternative Nutzungen jenseits vom *Big Business*. Alle Ideen und Konzepte auf den Flächen der Reichsausbesserungswerke sind auf den guten Willen der Vivico angewiesen, solange im Bundesverkehrsministerium nicht doch noch ein Topf gefunden wird, um die teilweise hochgradig kontaminierten Flächen zu reinigen.

Beim Gleisdreieck ist die Vivico auf eine andere Form der Zwischennutzung verfallen. Die Begehrlichkeiten des Potsdamer Platzes und der dort versammelten Kaufkraft veranlasste die *Vivico*, ein anderes Projekt am Gleisdreieck anzuedeln: Der Zirkus *Pomp Duck and Circumstances*, ein Restaurant mit Theater, wurde auf genau jene Fläche geschoben, auf der der Bezirk und die Bürgerbeteiligung seit Jahren den Park fordern. Diese Art der Zwischennutzung birgt noch eine zusätzliche Brisanz, denn geplant sind mitten im Gelände noch 1500 Parkplätze. Dieser Vertrag bewegt sich auf schmalen juristischen Grad. Die Ansiedlung des Zirkus und die Bauvorhaben zeigen deutlich, an welcher Nutzung die Vivico kein Interesse hat und gleichzeitig, dass eine Entwidmung ohne dass ein Antrag vorläge, längst Realität ist. Vor einer Realisierung welcher Planung auch immer muss ein Gelände von der DB AG



Planung der AG Gleisdreieck



Konzept der Vivico Management GmbH

## Falsch beraten.

### Zur Rolle der Mieterberatung im Sanierungsgebiet

Andrej Holm

dem bisherigen Zweck endwidmet werden, ein Antrag, den nur die DB AG stellen kann. Bisläng spielt die Vivico auf Zeit und kann es sich leisten. Die Immobilienpreise in Berlin sind am Boden, neben der DB AG gehören dem Land und weiteren Großeigentümern riesige Grundstücke, die gleichfalls bebaut und auf den Markt geworfen werden sollen. Solange also das Interesse der Bahn nicht in der Planung umgesetzt wird, muss auch keine Umwidmung beantragt werden. Beim Gleisdreieck verstößt die Vivico damit möglicherweise gegen geltendes Recht: laut Rudolf Schäfer, Professor für Baurecht an der Technischen Universität Berlin, *muss* umgewidmet werden, wenn eine Zweckentfremdung vorliegt. Und als Bahngelände nutzt die Bahn das Gleisdreieck seit 1960 nicht mehr. Ein Lagerungsort für Baumaterialien, Zementwerke und Logistikzentrum für den Potsdamer Platz dürfte mit Bahnzwecken allerdings nichts mehr gemein haben. Und damit sollte auch der Bezirk Kreuzberg als Kommune wieder das Planungsrecht in der Hand haben und das riesige Gelände nicht als Bauland ausweisen.

Das aber wäre eine tatsächliche Aufwertung der Innenstadt, die sich die DB AG für ihre weiteren Großflächen genauso überlegen sollte.



Luftbild des Gleisdreieck

Im Prenzlauer Berg häufen sich die Beschwerden von MieterInnen über die „Mieterberatungsgesellschaft“. Vor einigen Monaten wurde eines der Beratungsbüros von außen großflächig mit Farbe beschmiert und in Gesprächen mit Betroffenen ist von „Täuschung“ und „Mieterverrat“ die Rede. Anlass genug, den durchaus widersprüchlichen Funktionen dieser Institution auf den Grund zu gehen. Nicht zuletzt, da sie als erneuerungsbegleitende Moderatorin bei fast allen Modernisierungsmaßnahmen in den Ostberliner Altbaugebieten eine zentrale Rolle bei den Konflikten zwischen MieterInnen und Eigentümern spielt. Vor allem durch die Verschlechterung der Konditionen bei Erneuerungen (z. B. weniger geförderte Häuser, umstrittene Mietobergrenzen) gewinnt ihre harmonisierende Position an Bedeutung. Immer weniger MieterInnen in den betroffenen Häusern sind den geplanten Erneuerungsarbeiten gegenüber aufgeschlossen. Zudem sind vielen Betroffenen die Konsequenzen der Modernisierung zu unklar und dagegen eine dauerhaft preiswerte Wohnung zu wertvoll. Im Falle einer Verweigerung von Modernisierungsmaßnahmen zeigen sich dann sowohl die schizophrene Stellung der Mieterberatung als auch das Dilemma der Stadterneuerung, denn Investitionen werden gewünscht und die Standards der Erneuerung stehen im Konfliktfall möglicherweise den Interessen der MieterInnen diametral gegenüber.

### Welche Aufgaben hat die Mieterberatung in Sanierungsgebieten?

Die Sanierung in den festgelegten Sanierungsgebieten ist ein hochregulierter Prozess: bezirkliche Genehmigungen und Eigentümerberatungen, Hausversammlungen und Modernisierungsvereinbarungen, Umzugsmanagement und Sozialpläne sollen die Sanierungsarbeiten „mieterfreundlich“ und „sozialverträglich“ gestalten. Dies gelingt, wenn sich zwischen *allen* Beteiligten ein Konsens über die geplante Modernisierung verhandeln lässt. Im Idealfall zeigt sich also der Eigentümer einverstanden mit den Auflagen des Bezirks, der Mieter unterzeichnet eine Modernisierungsvereinbarung und mit Unterstützung der Mieterberatungsgesellschaft werden der Ablauf der Bauarbeiten und eventuell notwendige Umsetzungen organisiert. Für

diesen problemlosen Ablauf der Sanierungsarbeiten reichen die bezirklichen Instrumente (Genehmigungsverfahren nach §144, Eigentümerberatung durch S.T.E.R.N. und Mieterberatung) aus.

Die Mieterberatungsgesellschaft soll hier mit einer „offenen Beratung“ allen MieterInnen in den Sanierungsgebieten die Möglichkeit geben, sich über den Ablauf und ihre Rechte zu informieren. Daneben wird die Mieterberatungsgesellschaft in einigen – vom Bezirk und seinen Sanierungsbeauftragten als problematisch eingeschätzten – Häusern mit einem „Sozialplanverfahren“ beauftragt. In diesem Fall werden Hausversammlungen durchgeführt und alle MieterInnen werden (in Einzelgesprächen) nach ihrer Situation und ihren Wünschen hinsichtlich der anstehenden Modernisierung befragt. Aus diesen Gesprächen und Hausversammlungen werden Berichte für das Bezirksamt erarbeitet, die insbesondere über sog. „Mieterwoten“ einen entscheidenden Einfluss auf die jeweilige Sanierungsgenehmigung haben. Aus der Sicht der Sanierungsverwaltungsstelle (die die Genehmigung erteilen muss) stellt ein positiver Bericht der Mieterberatungsgesellschaft eine hinreichende Entscheidungshilfe für einen Bescheid an die Eigentümer dar.

Als Legitimationsinstanz der angestrebten Sozialverträglichkeit im Erneuerungsprozess ist die Arbeit der Mieterberatungsgesellschaft auf die Herstellung von einem Konsens zwischen Eigentümern und MieterInnen ausgerichtet. Weichen die Interessen der Eigentümer oder der Mieter voneinander ab, kommt es zum offenen Interessenkonflikt und damit verändert sich die Rolle der Mieterberatung. Denn da sich die Eigentümer in einer rechtlich stärkeren Position befinden und sich nur selten zu Kompromissen überreden lassen, richtet sich die Konsensorientierung vor allem an die nicht zustimmungswilligen Mieter. Die Vorbehalte der MieterInnen gegen eine Modernisierung sind oft existentieller Art: eine erhöhte Miete kann nicht bezahlt werden oder würde zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führen, geplante Grundrissänderungen können die bisherige Wohnungsnutzung in Frage stellen oder umfassende Modernisierungen können eigene Arbeiten an der Wohnung entwerfen etc. Wenn diese Schwelle der Zumutbarkeit für die Mieter bei den geplanten Maß-



Sanierungsgebiet Helmholtzplatz

nahmen überschritten wird, ist auch jeder Kompromiss eine Entscheidung *gegen* Mieterinteressen.

MieterInnen sind, mit dem üblichen Laienverständnis in Miet- und Sanierungsrecht, im Sanierungsgeschehen benachteiligt und brauchen deshalb Unterstützung. Aber diese kann ihnen die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung nicht geben, da sie letztendlich dem Ziel der Erneuerung – also der Investition – verpflichtet ist. Die Finanzierungsgrundlage der Mieterberatung in Sanierungsgebieten spricht hier eine klare Sprache: Bezahlt wird (neben den Pauschalen für die „offene Beratung“) letztendlich *pro* Haushalt, in dem das Sozialplanverfahren und damit die Modernisierung *durchgeführt* wurde. D.h. es gibt für die Mieterberatung mehr Geld, wenn sie durch ihre Begleitung eine möglichst konfliktfreie und damit schnelle Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen gewährleisten kann.

## Wie wirkt sich die Arbeit der Mieterberatung auf die Mieterposition aus?

### 1. Aushöhlung des Mietrechts

Generell kann die Arbeit der Mieterberatungsgesellschaft in den Sanierungsgebieten als eine Aushöhlung der mietrechtlichen Standards beschrieben werden, die für Modernisierungsvorhaben im Normalfall gelten. Der Weg von der Modernisierungsankündigung bis zur Zustimmung, Teilzustimmung, Ablehnung oder Duldungsklage wird im Sanierungsgebiet vielfach durch die sogenannte „Modernisierungsvereinbarung“ ersetzt. Diese zwischen Eigentümern und Mietern getroffenen Vereinbarungen gelten der bezirklichen Genehmigungsbehörde als Garant für die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen, da sie ja von den MieterInnen unterschrieben sind.

### 2. Vereinzelung

Mit dem Anspruch, den differenzierten Voraussetzungen von „Betroffenen“ gerecht zu werden, wird bereits im Verfahren der

Beratungsarbeit jede mögliche Kollektivität von Bewohnerprotesten untergraben: Einzelgespräche, wohnungsspezifische Modernisierungsvereinbarungen, individuelle Umzugslösung und Eingehen auf „der persönlichen Situation entsprechende“ Bedürfnisse etc. Auch die von der Mieterberatung organisierten „Hausversammlungen“ bieten kaum einen Ansatz für eine Organisation der Mieterschaft, denn, angehtreten mit der Konsensorientierung, sind es Runden mit allen Beteiligten, „wo endlich mal der Eigentümer, die Architekten und die Mieter an einem Tisch zusammen kommen“. Aber zugleich dienen diese Versammlungen z.T. der denunziatorischen Isolation einzelner MieterInnen. Öffentlich vorgetragene Aussagen wie „Herr X hat sich ja immer noch nicht entschieden, so dass Sie sich alle mit dem Einbau der Heizung noch gedulden müssen“ oder „Frau Y braucht sich hier nicht so aufzuspielen“ dienen in der Regel dazu, noch nicht zustimmungsbereite Bewohner als „Störenfriede“ aus der imaginierten Gemeinschaft der „normalen“ sanierungswilligen Bewohner auszuschließen und sie unter moralischen Druck zu setzen. Einer Solidarisierung werden so deutliche Grenzen gesetzt.

### 3. Abhängigkeit

Die übliche Prozedur eines Sozialplanverfahrens schafft bei vielen BewohnerInnen den Eindruck von der Mieterberatung als einer unverzichtbaren Vermittlungsinstanz: *sie* sind es, die den Kontakt zu den Eigentümern haben, *sie* sind es, die sich mit dem Sanierungsrecht und dem komplizierten Institutionengeflecht der Stadterneuerung auskennen und *sie* sind es schließlich, die die begehrten Umsetzwohnungen anbieten. Auch viele Eigentümer haben den Wert dieser Vermittlungsinstanz längst erkannt und verweisen in Fällen einer direkten Auseinandersetzung mit selbstbewussten MieterInnen gerne an die entsprechende Mieterberatungsgesellschaft. Selbst Mieter mit eigenen Vorschlägen für die „Modernisierungsvereinbarung“ werden von den Eigentümern zum Teil damit vertröstet, dass „wir das erst noch mal mit der Mieterberatung durchsprechen müssen“. Mit dieser wahrgenommenen universellen Kompetenz für den Erneuerungsprozess wird die Mieterberatung für viele MieterInnen zur Entscheidungsinstanz: Wenn *sogar* von der Mieterberatung mit z.B. den bautechnischen Bedenken des Eigentümers argumentiert wird, dann wird da schon „was dran sein“; wenn *selbst* die Mieterberatung sagt, dass die „Miete in der Umsetzwohnung doch ein prima Angebot“ sei, dann ist die Zustimmung schon fast gegeben.

### 4. Verwirrung

Die Verhandlungsorientierung in Modernisierungsprozessen sind für die meisten BewohnerInnen eine enorme Herausforderung. Im Unterschied zu einer „normalen“ mietrechtlichen Modernisierungsankündigung des Eigentümers stehen die Mieter

rInnen einer ganzen Palette an unbekanntem und schwer einschätzbaren Akteuren gegenüber: Sanierungsbeauftragte, Sanierungsverwaltungsstelle, Architekten, manchmal noch das Wohnungsamt und die örtliche Betroffenenvertretung. Wenn sich dann jemand als fürsorgende Mieterberatung vorstellt, ist das Eis oft schon gebrochen. Die freundlichen, wohlmeinenden und kompetenten Experten erklären das ganze Durcheinander und machen Mut. *Alles wird gut.*

Doch nicht nur die Vielfalt der Institutionen ist undurchsichtig, sondern auch die in den Verhandlungsrunden aufgeworfenen, z.T. unkonventionellen, „Lösungsvorschläge“. So fällt es MieterInnen oftmals schwer, in unklaren und komplexen Entscheidungssituationen den Blick für das Wesentliche zu behalten: „*Ging es eben noch um die Pläne des Eigentümers, meine Wohnung zu modernisieren, soll ich jetzt erst mal sagen, ob ich denn lieber eine Zwischen- oder eine Endumsetzung haben will und vor allem wohnen, und wie war das jetzt noch mal mit den Umzugspauschalen? (...) Beim nächsten Treffen mit der Mieterberatung liegt vielleicht der Vorschlag auf dem Tisch, die Wohnung mit dem Nachbarn schräg über mir zu tauschen, weil da irgendwas mit den Grundrissen besser gelöst werden kann und heller wär' es da ja auch...*“ So sehen die typischen (oft unter Zeitdruck stehenden) Entscheidungssituationen für die MieterInnen aus. Eine klares Festhalten an den mietrechtlich verankerten Ansprüchen in Bezug auf die angemietete Wohnung ist in diesen Situationen die absolute Ausnahme. Viele Betroffenen berichten, erst hinterher so richtig verstanden zu haben, was eigentlich alles entschieden wurde und an welcher Stelle eigene Interessen zu kurz gekommen waren.

## Für unabhängige Mieterberatungen

Das anfangs beschriebene Gemisch an Vorwürfen und Unzufriedenheit gegenüber der Mieterberatung kann also v.a. durch die spezifische Struktur von Modernisierungsabläufen in den Sanierungsgebieten erklärt werden: In dem vorliegenden System haben der Bezirk, die Eigentümer und die Mieterberatung ein gemeinsames Interesse an der Modernisierung von Häusern. Wenn Kompromisse *innerhalb* dieser Allianz verhandelt werden und sich diese von den Mieterinteressen *unterscheiden*, stehen die Mieter dann allein da. Wenn also der übliche Sanierungsablauf aus Mietersicht gescheitert ist, hat sich die Arbeit der Mieterberatung objektiv *gegen* die Mieterinteressen gerichtet. Soll den Verdrängungsprozessen in den Sanierungsgebieten tatsächlich etwas entgegengesetzt werden, braucht es u.a. unabhängige Beratungsstellen und verstärkt Unterstützungsangebote für die MieterInnen – aber zunächst eine Aufklärung über die Funktion und Arbeit der bezirklich beauftragten Mieterberatungen.

## Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

*Weichen in einer Betriebskostenabrechnung die für die Position Wasserversorgung angesetzten Kosten erheblich (100%) von den Kosten für die vorangegangenen Jahre ab, dann hat der Vermieter diese Abweichung gesondert zu begründen.*

*Gelingt dem Vermieter die Begründung nicht, dann sind alle für die betreffende Position anteilig angefallenen Kosten aus der Betriebskostenabrechnung heraus zu rechnen.*

**AG Wedding, Urteil vom 25. April 2001 – 3 C 481/2001 –**

Der Vermieter verlangte von den Mietern eine Nachzahlung aufgrund einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998. In dieser Abrechnung waren Kosten für die Wasserversorgung der gesamten Wohnanlage in Höhe von 88 642,10 DM für insgesamt 7518 cbm Gesamtverbrauch enthalten. Aufgrund des mit 275 cbm angegebenen Verbrauchs der Mieter ergab sich ein Kostenanteil von 3052 DM. Dies entspricht einem Preis von 11,79 DM/cbm. In der Betriebskostenabrechnung 1997 betrug der von den Mietern für jeden Kubikmeter zu zahlende Preis lediglich 6,48 DM.

Die Vermieterin behauptete, die höheren Gesamtkosten im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich aus der Umstellung der Abrechnung durch die Berliner Wasserbetriebe im Jahre 1998 und seien deshalb hinzunehmen. Darüber hinaus ist die Betriebskostenabrechnung 1997 (zugunsten der Mieter) fehlerhaft gewesen und es wären zu niedrige Kosten abgerechnet worden.

Diese Erklärung hat das Amtsgericht nicht überzeugt und es hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Es stellte sich auf den Standpunkt, dass die Vermieterin die Richtigkeit der Abrechnung nicht hinreichend nachgewiesen habe. Zwar habe die Vermieterin den Verbrauch der Mieter mit 275 cbm ordnungsgemäß nachgewiesen, nicht jedoch die Berechtigung des verlangten Preises von 11,79 DM. Aus den Abrechnungen ergab sich nach Ansicht des Amtsgerichts, dass der anteilige Preis von 11,79 DM/cbm Wasser nur deshalb so hoch sei, weil die Vermieterin auch die Wassermengen auf die Mieter umgelegt habe, die über die Summe der in den Wohnungen gemessenen Mengen hinaus verbraucht und vom Hauptzähler erfasst wurden. Das Amtsgericht führte weiter aus, dass der Mieter grundsätzlich auch einen Teil des Wasserverbrauchs zu tragen habe, der sich nicht zuordnen lasse. Als Gründe für eine Differenz zwischen der Summe der Einzelzählerwerte und dem Hauptzählerwert nannte das Gericht zum Beispiel die höhere Genauigkeit des Hauptzählers, eventuelle Messung des Wassers tropfender Wasserhähne und so weiter. Als Grenzwert werde üblicherweise eine Differenz von 20% bis 25% angesehen. Da im vorliegenden Falle die Differenz des durch den Hauptzähler erfassten Gesamtverbrauchs gegenüber der Summe der Einzelzählerwerte fast 100% betragen habe, liege der Verdacht nahe, dass das Wasser durch

eine nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaft verbraucht worden sei. In Betracht käme zum Beispiel ein Leck in den Rohrleitungen. An den dadurch entstehenden Kosten müssten sich die Mieter jedoch nicht beteiligen, so dass diese auch nicht umgelegt werden könnten. Aufgrund der vom Vermieter nicht näher begründeten erheblichen Abweichung spreche der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die Abrechnung für Wasserversorgung und Entwässerung auch nicht umlagefähige Kosten enthalte und daher nicht ordnungsgemäß sei.

Das Gericht ließ es ausdrücklich offen, ob die Vermieterin berechtigt war, die aufgrund der Umstellung für das Jahr 1998 und der Änderungen in den Abschlagszahlungen (möglicherweise) erhöhte Gesamtzahlungen geltend zu machen. Wegen der oben genannten fehlenden Begründung rechnete das Gericht die kompletten Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung aus der Betriebskostenabrechnung heraus, so dass die Klage auf Nachzahlung in vollem Umfang abgewiesen wurde.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel*

*Anmerkung:* Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

## Untervermietung wegen Gründung einer Wohngemeinschaft

*Für das berechtigte Interesse eines Mieters an der Erteilung einer Untermieterlaubnis genügt es, wenn der Mieter unter Würdigung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vernünftige und einleuchtende Gründe geltend macht, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lässt.*

*Der Wille des Mieters, im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen Gründen mit einem Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu gründen, ist nachvollziehbar und von erheblichem Gewicht. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei dem Dritten um eine Person gleichen oder anderen Geschlechts handelt.*

**LG Berlin, Urteil vom 9. April 2001 – 67 S 357/00 –**

Die Mieterin verlangte von ihrem Vermieter die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung an eine langjährige Freundin. Sie hatte dem Vermieter glaubhaft gemacht, dass Sie künftig nicht alleine wohnen und eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft mit ihrer Freundin gründen wolle.

Das Amtsgericht hatte die Klage der Mieterin auf Erteilung der Untermieterlaubnis abgewiesen.

Auf Berufung der Mieterin gegen das amtsgerichtliche Urteil hat das Landgericht Berlin der Klage der Mieterin stattgegeben. Es führte in seiner Entscheidung aus, dass die Mieterin ein berechtigtes Interesse an der Erteilung der Untermieterlaubnis gemäß § 549 BGB habe. Nach Auffassung des Landgerichts liegt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung vor, wenn der Mieter unter Würdigung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse vernünftige und einleuchtende

Gründe geltend macht, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Berechtigt sei hierbei auch jedes höchstpersönliche Interesse des Mieters, das mit der geltenden Sozial- und Rechtsordnung in Einklang stehe. Das Landgericht führte weiter aus, dass ein Mieter das Recht habe, innerhalb seiner Wohnung sein Privatleben nach seinen Vorstellungen zu gestalten, wozu auch das Recht gehöre, nicht mehr allein, sondern in der Gemeinschaft mit anderen zu leben.

Auf die Frage, ob die Form des Zusammenlebens einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gleicht, komme es daher nicht entscheidend an. Ebenso wenig kommt es nach Ansicht des Landgerichts Berlin darauf an, ob es sich bei dem bzw. der Dritten, um eine Person gleichen oder anderen Geschlechts handelt.

Auch der Einwand des Vermieters, dass die Mieterin bereits in der Vergangenheit (nämlich 1996 und 1998) mit zwei weiteren Personen zusammen gelebt habe, war für das Landgericht ohne Belang. Es führte dazu aus, dass ein derartiger Lebenswandel in der heutigen Zeit nichts Ungewöhnliches sei und sich darüber hinaus nicht auf das Verhältnis zu der langjährigen Freundin auswirken könne. Aus diesem Grunde sei der Vermieter nur bei wichtigen Gründen in der Person des Dritten berechtigt, die beantragte Erlaubnis zur Untervermietung zu verweigern. Zu derartigen Gründen wurde vom Vermieter nichts vorgebracht.

Nur am Rande wies das Landgericht Berlin darauf hin, dass bei einer 119 qm großen Wohnung von einer Überbelegung durch zwei Personen nicht auszugehen sei.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf*

## Untervermietung wegen Auslandsaufenthalts

*Ein längerer Auslandsaufenthalt kann ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung begründen. Der Mieter hat darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass er gewillt ist, nach Beendigung des Auslandsaufenthaltes in die Wohnung zurückzukehren.*

**LG Berlin, Beschluss vom 22. September 2000 – 64 S 222/00 –**

Im vorliegenden Falle stritten sich der Vermieter und die Mieterin um die Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers. Die Mieterin plante einen längeren Auslandsaufenthalt, nach dessen Beendigung sie die Wohnung wieder vollständig alleine nutzen wollte. Nachdem die Mieterin in der ersten Instanz zunächst unterlegen war, erklärten beide Seiten in der Berufungsinstanz den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt. Das Landgericht hatte in seinem Beschluss lediglich noch über die Kosten zu entscheiden, wobei es sich am mutmaßlichen Ausgang des Rechtsstreits orientierte.

Das Landgericht führte aus, dass der von der Mieterin geplante längere Auslandsaufenthalt ein berechtigtes Interesse für die Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen Teil der

Wohnräume begründen könne. Zwar habe die Mieterin keinen Anspruch auf die Erteilung einer Untermieterlaubnis für die gesamte Wohnung, die beabsichtigte Überlassung nur eines Zimmers stehe bei einer 1 1/2-Zimmerwohnung einen Anspruch auf Genehmigung jedoch nicht entgegen.

Das Landgericht stellte fest, dass die Mieterin ausreichend schlüssig und unter Beweisanztritt dargelegt habe, dass sie beabsichtige, nach Beendigung des Auslandsaufenthalts nach Berlin in die streitbefangene Wohnung zurückzukehren, es sich also nur um eine vorübergehende Untervermietung handele. Dieser Vortrag wurde vom Vermieter bestritten. Hätten Mieterin und Vermieter den Streit weiter geführt, hätte das Gericht über den Rückkehrwillen Beweis erheben müssen. Da der Ausgang der (nicht mehr zu durchzuführenden) Beweisaufnahme nicht vorhersehbar war, wurden die Kosten gegeneinander aufgehoben.

Das Landgericht führte aus, dass der Vermieter der für ihn ungünstigen Kostenlast durch Anerkennung des Anspruchs der Mieterin auf Erteilung der Untermieterlaubnis oder auch dadurch hätte entgegen können, dass sie diesem Anspruch nicht mehr entgegen getreten wäre.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Mechtild Kuby

Anmerkung: Andere Kammern des Landgerichts Berlin unterscheiden darüber hinaus nach der Dauer des geplanten Auslandsaufenthalts. Das Überschreiten einer Dauer von zwei Jahren führt nach unserer Erfahrung zu einer Verneinung des Anspruchs auf Erteilung einer Untermieterlaubnis.

## Mieterhöhung nach § 2 MHG

**Ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 MHG ist nicht bereits dann formell unwirksam, wenn der Mietspiegel zwar nicht beigefügt wurde, jedoch – wie der Berliner Mietspiegel – allgemein zugänglich ist.**

**Die Bezugnahme auf einen falschen Mietspiegel macht das Mieterhöhungsverlangen nicht formell unwirksam, wenn der Erklärung zu entnehmen ist, in welches Mietspiegelfeld die Wohnung einzuordnen ist.**

**Das wohnwertmindernde Merkmal „unzureichende Wärmedämmung“ ist nicht erfüllt, wenn die Kälte in der Wohnung durch den Leerstand anderer Wohnungen verursacht wird.**

**Kinderlärm aufgrund einer Kindertagesstätte steht keiner Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) gleich.**

LG Berlin, Urteil vom 15. Februar 2001 – 62 S 422/2000 –

Mieter und Vermieter stritten sich über die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens vom 24. Oktober 1999. Der Mieter stellte sich auf den Standpunkt, dass das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei, weil es nicht ausreichend erläutert und der Mietspiegelauszug nicht beigefügt worden sei. Darüber hinaus machte der Mieter geltend, dass die Wärmedämmung des Gebäudes unzureichend sei, wobei er ausführte, dass die Kälte in der Wohnung auf den Leer-

stand anderer Wohnungen zurückzuführen wäre. Schließlich vertrat der Mieter die Ansicht, dass der von einer Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ein wohnwertminderndes Merkmal (im Sinne der Merkmalgruppe 4) darstelle.

Das Gericht gab dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters teilweise statt. Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen stellt das Gericht fest, dass eine Beifügung des Mietspiegels dann nicht erforderlich ist, wenn dieser, wie beim Berliner Mietspiegel, allgemein zugänglich ist. Ebenso unschädlich sei die Tatsache, dass sich der Vermieter (als Begründungsmittel) auf den *Berliner Mietspiegel 1998* berufen habe. Denn zum Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung war der zum Stichtag 1. Oktober 1999 geltende *Mietspiegel 2000* noch nicht veröffentlicht. Das Gericht führte weiter aus, dass die Bezugnahme auf einen falschen Mietspiegel das Mieterhöhungsverlangen nicht formell unwirksam mache, weil aus der Erklärung zu entnehmen war, in welches Feld des *Berliner Mietspiegel 1998* die Wohnung einzuordnen war. Der Mieter hätte somit das Verlangen des Vermieters an Hand des aktuellen *Berliner Mietspiegels 2000* nachvollziehen können. Die vom Vermieter verlangte Miete bewegte sich innerhalb der Spanne des einschlägigen Mietspiegelfeldes des *Berliner Mietspiegel 1998*.

Darüber hinaus stellte das Gericht klar, dass zum Beweis der ortsüblichen Vergleichsmiete ab dem 1. Oktober 1999 der *Berliner Mietspiegel 2000* anzuwenden sei, der die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten am 1. Oktober 1999 wiedergibt. Darauf, dass der *Mietspiegel 2000* erst nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens veröffentlicht worden ist, kommt es nicht an.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (anhand des *Berliner Mietspiegels 2000*) stellte das Gericht klar, dass leerstehende Wohnungen, die zu einem Auskühlen der bewohnten Wohnräume führen, nicht mit dem wohnwertmindernden Merkmal „unzureichende Wärmedämmung“ in der Merkmalgruppe 3 der Orientierungshilfe zum *Berliner Mietspiegel 2000* gleichgesetzt werden können.

Das Gericht vertrat darüber hinaus die Ansicht, dass der Kinderlärm, der zudem teilweise nur zwei Stunden am Tage aufträte, den von der Merkmalgruppe 4 erfassten Beeinträchtigungen (Geräusche durch Gewerbe) nicht gleichsteht. Wenn und soweit durch die in der Nähe befindliche Kindertagesstätte zu viel Lärm verursacht werde, stehe es dem Mieter von seinem Mietminderungsrecht frei (im Rahmen des § 537 BGB) Gebrauch zu machen. Auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat Kinderlärm jedoch keinen Einfluss.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

## Fälligkeit von Betriebskosten

**Werden einzelne Position der Betriebskostenabrechnung trotz der berechtigten Einwänden des Mieters vom Vermieter nicht erläutert, kann der auf diese Position entfallende Anteil der Betriebs-**

**kostenabrechnung vom Mieter nicht verlangt werden.**

**Übersendet der Vermieter dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung, die ein Guthaben ausweist, liegt darin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis mit der Folge, dass der Mieter keine Nachzahlung schuldet.**

**Rechnet der Vermieter nicht binnen Jahresfrist über die Nebenkosten ab, dann ist der Mieter berechtigt, die weiteren Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zurückzuhalten.**

Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 25. April 2000 – 16b C 443/99 –

Mieter und Vermieter stritten sich (nach Beendigung des Mietverhältnisses) um Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Nachzahlungen aufgrund bereits abgerechneter Betriebskosten.

Mit Schreiben vom 16. April 1997 hatte der Vermieter die Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 1996 abgerechnet. Daraufhin hatte der Mieter mit Schreiben vom 23. Juni 1997 um Erläuterung der Betriebskostenabrechnung gebeten und die Vermieter mit Schreiben vom 6. August 1997 aufgefordert, ihm Einsicht in die Unterlagen zu gewähren. Der Vermieter reagierte hierauf nicht. Vor Gericht wies der Mieter darauf hin, dass die Nebenkostenabrechnung nicht nachvollziehbar sei, und der Vermieter nicht erläutert hatte, wieso die Kosten für Hausmeister für insgesamt drei Monate erheblich über den durchschnittlichen Lohnkosten liegen. Das Amtsgericht wies den Anspruch des Vermieters zurück. Es vertrat die Ansicht, der Vermieter habe die Betriebskosten für den Hauswart nicht ordnungsgemäß abgerechnet. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso die Hauswartskosten in den einzelnen Monaten unterschiedlich hoch ausfielen. Auch wenn man berücksichtige, dass der Hauswart Urlaubs- und Weihnachtsgeld erhalte, sei nicht zu erkennen, aus welchem Grund die üblichen Beträge gleich in drei Monaten deutlich überschritten würden. Das Gericht kam insoweit zu dem Ergebnis, dass die auf die Position Hauswart anteilig entfallenden Betriebskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden könnten, so dass ein Nachzahlungsanspruch aus der oben genannten Abrechnung nicht bestehe.

Mit der Klage machte der Vermieter weiter eine Nachzahlung aufgrund einer korrigierten Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 1997 geltend. Zuvor hatte er irrtümlich die Vorauszahlungen des Mieters falsch berechnet und in der (später mit Schreiben vom 25. Januar 1999 korrigierten) Betriebskostenabrechnung ein Guthaben zugunsten des Mieters ausgewiesen. Das Gericht hat die Klage aus insoweit abgewiesen. Es führte in den Urteilsgründen aus, dass in der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die ein Guthaben ausweist, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters liegt, mit dem Inhalt, dass der Mieter keine Nachzahlung schuldet. Dieses Anerkenntnis konnte die Vermieterin nicht einfach durch das Schreiben vom 25. Januar 1999 und der gleichzeitigen Übersendung einer neuen Betriebskostenabrechnung korrigieren.

Das Gericht stellte zugleich klar, dass für Vermieter allenfalls die Möglichkeit einer Anfechtung nach § 119 BGB (Irrtum über den Inhalt der Erklärung) in Betracht gekommen wäre. Von dieser Möglichkeit habe der Vermieter jedoch nicht innerhalb der Frist des § 121 BGB (d.h. unverzüglich) Gebrauch gemacht. Er musste sich also an der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung festhalten lassen. Darüber hinaus verlangte der Vermieter (während des bis zum Jahre 2000 geführten Rechtsstreits) nicht gezahlte Vorauszahlungen auf die Nebenkosten für die Zeit Januar und Februar 1998. Das Gericht wies auch diese Ansprüche zurück. Die geltend gemachten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten seien gemäß § 259 Absatz 1 BGB nicht fällig, da der Vermieter trotz Ablauf der Abrechnungsfrist die Betriebskosten für das Jahr 1998 (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorauszahlungen des Mieters) noch nicht abgerechnet hatte. Die Abrechnungsfrist betrage in entsprechender Anwendung des § 20 Absatz 3 Neubaumietenverordnung ein Jahr, so dass der Vermieter bis zum 31. Dezember 1999 hätte abrechnen müssen. Nach Abrechnungsreife kann er Vorauszahlungen nicht mehr fordern.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Gudrun Zieschang

## Rückgabe der Wohnung, Nutzungsentschädigung und Verjährung

**Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe der Mieträume ist erfüllt, wenn er dem Vermieter den vollständigen und ausschließlichen Besitz verschafft hat. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt noch einige in der Wohnung verbliebene Sachen abholen will, der hierfür erforderliche Zutritt zur Wohnung jedoch ausschließlich vom Willen des Vermieters abhängt.**

**Ist das Mietverhältnis beendet und gibt der Mieter die Wohnräume verspätet zurück, so kann der Vermieter die Nutzungsentschädigung gemäß § 557 Absatz 1 BGB nur für den Zeitraum bis zur Rückgabe geltend machen. Der Entschädigungsanspruch aus § 557 Absatz 1 BGB erstreckt sich nicht bis zum Ablauf des Monats, in dem die Mietwohnung zurückgegeben wurde.**

**Haben die Mietvertragsparteien eine Quotenhaftungsklausel vereinbart, nach der der Mieter für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen einen anteiligen Ausgleich zu zahlen hat, dann verjähren die Ansprüche des Vermieters aus dieser Quotenhaftungsklausel gemäß § 558 BGB in sechs Monaten nach Rückgabe der Mietwohnung.**

**Landgericht Berlin, Urteil vom 23. April 2001 – 67 S 345/00–**

Der Mieter kündigte das Mietverhältnis zum 31. Mai 1999. Am 20. Juni 1999 übergab er sämtliche Wohnungsschlüssel für die Wohnräume weisungsgemäß an den im selben Haus wohnenden Schwager des Vermieters. Der Mieter hinterließ einige Sachen in der Wohnung, die er zu einem späteren Zeitpunkt abholen wollte. Der Vermieter verlangte mit der Klage unter anderem die Zahlung einer

Nutzungsentschädigung gemäß § 557 Absatz 1 BGB wegen verspäteter Rückgabe der Wohnung. Er stellte sich auf den Standpunkt, dass der Mieter mit der Schlüsselübergabe den Besitz noch nicht endgültig aufgegeben habe, da er zu einem späteren Zeitpunkt noch in der Wohnung verbliebene Sachen abholen wollte.

Das Landgericht Berlin hat der Klage, soweit Nutzungsentschädigungsansprüche bis zum 20. Juni 1999 geltend gemacht wurden, stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass es für die Frage der Rückgabe der Mieträume nur darauf ankomme, dass der Mieter aus eigener Machtvollkommenheit keinen Zugang zu den Mieträumen mehr habe. Das sich der Sachverhalt so zugetragen hat, ergebe sich unter anderem auch aus einem Schreiben des Vermieters, in dem dieser wörtlich darauf hingewiesen hatte, dass ein Betreten der Mieträume nur nach Voranmeldung bei der im Haus wohnenden Familie (des Vermieters) möglich sei.

Der Entschädigungsanspruch gemäß § 557 Absatz 1 BGB wegen verspäteter Rückgabe der Mieträume stand dem Vermieter nach Ansicht des Landgerichts Berlin nur bis zum Zeitpunkt der Rückgabe am 20. Juni 1999 zu. Der Entschädigungsanspruch kann, wenn der Mieter die Mieträume innerhalb des Monats zurückgibt, nicht mit der Begründung, der Mieter habe die Räume zur Unzeit zurückgegeben (wodurch dem Vermieter ein Mietzinsverlust entstanden sei) bis auf das Ende des Monats ausgedehnt werden. Das Landgericht stellte klar, dass dann, wenn dem Vermieter tatsächlich ein Verlust an Mieteinnahmen entstanden sei, dieser darauf beruhe, dass der Mieter bei der Beendigung des Mietvertrages gemäß § 284 Absatz 2 BGB mit der Rückgabe der Wohnräume in Verzug geraten sei. Den daraus entstehenden Schaden muss der Vermieter darlegen, und insbesondere darstellen, dass er die Wohnräume bei rechtzeitiger Rückgabe zu einem früheren Zeitpunkt anderweitig hätte vermieten können. Das Landgericht Berlin kam zu dem Ergebnis, dass es aus den oben genannten Gründen nicht nötig sei, den Anspruch auf Entschädigung gemäß § 557 Absatz 1 BGB bis zum Ende des Monats zu verlängern, um den Vermieter vor dem Verlust von Mieteinnahmen zu bewahren.

In dem Mietvertrag hatten die Parteien eine sogenannte „Quotenhaftungsklausel“ vereinbart. Danach war der Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der vertraglich übernommenen Schönheitsreparaturen die anteiligen Kosten auf der Basis eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes zu zahlen. Für die Wohnräume war vereinbart, dass der Mieter, wenn die letzten Schönheitsreparaturen länger als 12 Monate zurückliegen 20%, wenn sie länger als 24 Monate zurückliegen 40%, wenn sie länger als 36 Monate zurückliegen 60% und wenn sie länger als 48 Monate zurückliegen 80% der veranschlagten Kosten zu tragen hat. Mit der Klage machte der Vermieter aufgrund der Quotenhaftungsklausel einen Anspruch in Höhe von 1076,84 DM geltend. Dieser Betrag entsprach 40% der von einem Malerfachbetrieb für das Anstreichen der Fenster veranschlagten Kosten. Der Mieter hatte die inhaltliche Richtigkeit des Kostenvorschlages



bestritten und gegenüber der Forderung aus der Quotenhaftungsklausel die Einrede der Verjährung gemäß § 558 BGB erhoben.

Das Landgericht ließ in seiner Entscheidung offen, ob der Mieter den vom Vermieter vorgelegten Kostenvorschlag nur dadurch substantiiert bestreiten könne, dass er seinerseits einen anderen Kostenvorschlag vorlegt. Es stellte fest, dass der Mieter zu Recht die Einrede der Verjährung erhoben habe. Zwar treffe es zu, dass die Einrede der Verjährung gemäß § 558 BGB dem gesetzlichen Wortlaut nach nur gegenüber Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache durchgreife und es sich bei dem Anspruch aus der Quotenhaftungsklausel um einen primären Erfüllungsanspruch auf Zahlung handele, der vom Wortlaut der Vorschrift nicht erfasst werde. Gleichwohl gelangte das Landgericht zu der Ansicht, dass der Wortlaut die Anwendung der kurzen Verjährung des § 558 BGB nicht ausschließt, da die Vorschrift weit auszulegen sei. Nach der Rechtsprechung des BGH unterliegt nicht nur der Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, sondern auch der vertraglich begründete Hauptleistungsanspruch auf Vornahme der Schönheitsreparaturen und Wiederherstellung des früheren Zustandes der Mietsache der kurzen Verjährungsfrist. Der BGH – so das Landgericht – betont in seiner Entscheidung, dass der kurzen Verjährungsfrist auch Ansprüche wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache unterliegen, die ausschließlich vertraglicher Natur sind, auch wenn diese gerade durch einen vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind. Das Landgericht folgert daraus, dass für Ansprüche aufgrund einer Quotenhaftungsklausel nichts anderes gelten könne, denn auch dieser Anspruch sei vertraglicher Natur und beruhe nicht auf einer Schadensersatzverpflichtung des Mieters wegen einer Vertragsverletzung. Bei einer Abnutzung der Wohnräume durch vertragsgemäßen Gebrauch liege die Besonderheit vor, dass die Verschlechterung des dekorativen Erscheinungsbildes von Decken, Wänden usw. gleichsam langsam vonstatten gehe, so dass nach kurzer Zeit eine Abnutzung nur in geringem Ausmaß zu bemerken sei. Obwohl die Wohnung somit lediglich „angewohnt“ und nicht „abgewohnt“ erscheine, betreffe auch der zum Ausgleich hierfür vereinbarte Anspruch aus der Quotenhaftungsklausel eine „Verschlechterung“ der Mietsache.

Da die Wohnung am 20. Juni 1999 zurückgegeben wurde, waren die Ansprüche des Vermieters aus der Quotenhaftungsklausel am 20. Dezember 1999 verjährt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

# Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## ■ Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,  
Ecke Philippistraße, im Jugendladen,  
☒ Kaiserdamm

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,  
☒ Samariterstraße, ☒ 2

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
**ACHTUNG: Bis auf weiteres**  
Auerbacher Ring 40, in der Ko.-Zentrale  
der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,  
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchenhof 142, 256

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☒ Schöneweide, weiter mit ☒ 26, 61  
oder 67

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,  
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61,  
62, 63, 68

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr,  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,  
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße, ☒ Yorckstraße  
**tercüman bulunmaktadır**

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
**Keine Beratung in den Schulferien  
vom 26. 7.-30. 8. 2001**  
Mehringdamm 114,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
☒ Platz der Luftbrücke

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
Oranienstraße 43, VH, 1.OG im Mieterladen  
des STADTBüro e. V.,  
☒ Moritzplatz, Kottbusser Tor, ☒ 129

## ■ Lichtenberg

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Montag im Monat,  
Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub,  
☒ Karlshorst, ☒ Tierpark

**Dienstag** 17 bis 19 Uhr,  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der  
Bibliothek, ☒ und ☒ Frankfurter Allee

**Mittwoch** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom  
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower Bogen,  
☒ Storkower Straße

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,  
Einbecker Straße 23, Hochparterre, in der  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität,  
☒ und ☒ Lichtenberg

## ■ Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,  
☒ Marzahn

## ■ Mitte

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,  
☒ Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
Auguststr. 21, Hof, in der Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str.,  
Hackescher Markt, ☒ Oranienburger Tor,  
Weinmeisterstr., ☒ 1, 13

## ■ Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr,  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,  
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nach-  
barschaftsladen „elele“, ☒ Schönleinstraße,  
Hermannplatz, ☒ Hohenstaufenplatz 141

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-  
Kirche, EG links, ☒ Rathaus Neukölln

## ■ Pankow

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,  
Wolfshagener Straße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,  
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

**Montag** 18.15 bis 19 Uhr,  
jeden 2. und 4. Montag im Monat,  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,  
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“,  
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,  
Rosa-Luxemburg-Platz, ☒ 6, 8,  
13, 53, ☒ 157

**Montag** 19 bis 20 Uhr,  
Oderberger Straße 50, im Verein So oder So  
(Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße,  
☒ 13, 20, 50, 53

**Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen  
der Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☒,  
☒ 2, 3, 4

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
Wichertstraße 20,  
im Kieztreff der Volkssolidarität,  
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 38, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☒,  
☒ 1, 2

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☒,  
☒ Friedenau

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

## ■ Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,  
☒ und ☒ Spandau

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-  
wohlfahrt  
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus  
Steglitz, ☒ 110

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/  
Die Grünen (Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbach-  
straße, ☒ 148, 185, 186

## ■ Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
**Keine Beratung am 27. 8. 2001**  
Kaiserin-Augusta-Straße 23,  
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,  
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

## ■ Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr,  
Stephanstraße 26, im Laden der  
Betroffenenvertretung Stephankiez,  
☒ Birkenstraße

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,  
☒ Treptow-Adlershof

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malplauquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum

## ■ Weißensee

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Streustraße 121, Ecke Börnestraße,  
in der Berliner Stadtmission,  
☒ Antonplatz 2, 3, 4, 13, 23, 24

## ■ Wilmersdorf

**Montag** 19 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Montag im Monat,  
Blissestraße 14, im Café „Blisse 14“,  
Seminarraum 1, ☒, ☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern  
derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehen-  
den Beratungsstellen, von denen sind die  
behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied  
von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwält-  
tinnen und Rechtsanwälten beraten.  
Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder  
das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit!  
Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen,  
einschließlich Mietvertrag!

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle  
und den Vor-Ort-Büros finden nur  
während der Beratungszeiten Rechts-  
beratungen statt.**