



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 302 JANUAR 2004

Kern und Rand der Stadt

Wachstum in der Innenstadt
und Rückbau am Stadtrand

Sanierung in Ostdeutschland

Rückbau Ost in Berlin

Fortschritte der kritischen
Rekonstruktion

Probleme des sozialen
Wohnungsbaus in Paris

- Telefonische Mietrechtsberatung
- Wöchentliche Sozialberatung
siehe Seite 31

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Heizkostenabrechnung
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEITRITTSERKLÄRUNG

- Aufnahmegebühr ¹ 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz ² 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz ³ 28 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

² Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

³ Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ 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 zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr):

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

INHALT

TITEL

- 4 **Sanierung in Ostdeutschland**
Konzepte, Strategien und Folgen: Ein Vergleich
Andrej Holm
- 5 **Rostocker Stadterneuerung**
Sanierung ohne Mietspolitik
Andrej Holm
- 6 **Rückbau Ost in Berlin**
Chancen für die Platte
Peter Nowak
- 8 **Himmelsstürmerischer Konservatismus**
Ein Blick auf die Fortschritte der kritischen Rekonstruktion
Johannes Touché

THEMEN

- 10 **Die EU startet durch**
Auf dem Weg zur Weltmacht ist 2004 ein wichtiges Jahr
Hermann Werle
- 12 **Die Härten der Agenda 2010**
Zwang zur Arbeit und von Fallmanagern zugewiesene Billigunterkünfte
Hermann Werle
- 14 **Mit Hartz in die Obdachlosigkeit**
Neue Voraussetzungen für Mietschuldenübernahme
Christian Linde
- 15 **Zwischen Mittelalter und dem IWF**
Obdachlosigkeit in Kanada bleibt zentrales Problem
Volker Eick
- 17 **Zentrum und Vorstädte**
Probleme des sozialen Wohnungsbaus in Paris
Benoit Raoulx

IMMOBILIENVERWERTUNGSBEILAGE

- 20 **„Das Ohr, das Auge und die Faust des Chefs“**
Durch den Walde-Kiez in Kreuzberg rauscht eine riesige Privatisierungswelle
Christoph Villingier
- 22 **Beulker intern**
Eine ehemalige Sekretärin will dem Besitzer des Hausprojekts Rigaer Straße 94 die „weiße Weste“ ausziehen
Peter Nowak

BUCHREZENSION

- 23 **Rübergeklappt. Die „Behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 1990er Jahre**
Ein Buch von Matthias Bernt
Andrej Holm

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Keller“ bis „Lärm“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Ausschluss des gesetzlichen Kündigungsrechts
- 26 Gebrauchsüberlassung an Dritte
- 27 Schönheitsreparaturen und Fristenplan
- 27 Erstattung der Kaution und Ersatzansprüche aus Schönheitsreparaturen
- 28 Duldung von Modernisierungsmaßnahmen
- 29 Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Balkon
- 30 Einseitige Verfügung bei Unterbrechung der Gasversorgung
- 30 Anforderungen an die Begründungspflicht einer Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

- 31 Telefonberatung, Sozialberatung, Arbeitsgruppen, Vor-Ort-Büros

RECHTSBERATUNG

- 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
Telefon Redaktion MieterEcho: 21 00 25-84

Bankverbindung:

Postbank Berlin
Konto-Nr. 830 71-109
BLZ 100 100 10

Redaktion:

Redaktionskonferenz
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Titel:

Foto/Collage: ME

Layout und Satz:

Connye Wolff

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 13.01.2004

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße)
10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

Mo./ Di./ Do. 10 – 13 und 14 – 17 Uhr
Mi. 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)
Fr. 10 – 13 und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

In eigener Sache

Auf Mieter/innen wirken sich die Hartz-Gesetze nicht nur durch die finanzielle Schlechterstellung im Fall von Arbeitslosigkeit aus, sondern sie greifen ganz direkt in die Mietverhältnisse ein. Hermann Werle und Christian Linde berichten darüber. Für die Berliner MieterGemeinschaft ein weiterer Anlass, die bisherige monatliche Sozialberatung wöchentlich stattfinden zu lassen und zudem um einen von Rechtsanwälten bestrittenen Informationsteil zu sozialrechtlichen Fragen zu erweitern. Wir sind gewiss nicht erfreut, dass eine solche Einrichtung notwendig geworden ist, hoffen aber damit vielen betroffenen Mitgliedern und auch Nicht-Mitgliedern Unterstützung geben zu können. Der wöchentliche Termin für die Sozialberatung hat sich vom Donnerstag auf den Dienstag verschoben, die Uhrzeit und der Ort sind jedoch unverändert geblieben. Eine ausführliche Ankündigung finden Sie auf Seite 15.

Obgleich die Haushaltskassen schrumpfen, ist die Politik der Stadtentwicklung nicht an den geminderten finanziellen Fähigkeiten der Mieterschaft orientiert, sondern an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft. Für die Berliner Mieter/innen ist es gewiss kein Trost, dass man dabei – wie Andrej Holm darstellt – in den neuen Bundesländern wesentlich rigorosere Vorgehen als in Berlin. Jedoch auch in Berlin häufen sich inzwischen die Abrisse zum Zweck der Marktberichtigung, was umso mehr einen Skandal darstellt, weil so der Bestand an Sozialwohnungsbauten verringert wird. Schließlich wird es sozialen Wohnungsbau zukünftig hier zu Lande nicht mehr geben. Bereits jetzt gehört die Bundesrepublik Deutschland zu den europäischen Ländern mit den geringsten Beständen an Sozialwohnungen. Die Perspektive, die sich daraus in Verbindung mit dem Abbau des Sozialstaats ergibt, muss als beängstigend empfunden werden.

Das MieterEcho beabsichtigt, dem sozialen Wohnungsbau in Europa zukünftig verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen. Zu diesem Zweck hat sich eine Arbeitsgruppe konstituiert, die noch offen ist.

Wer an einer Mitarbeit interessiert ist, kann Einzelheiten unter Tel.: 21 00 25 84 bei der MieterEcho-Redaktion erfragen.

In diesem Heft informiert Benoît Raoulx über die Lage des sozialen Wohnungsbaus in Paris und Volker Eick betrachtet am kanadischen Beispiel den Zusammenhang zwischen sozialem Wohnungsbau und Gesundheitsfürsorge. Man fühlt sich in das 19. Jahrhundert zurückversetzt, als an zentraler Stelle in den Auseinandersetzungen der Wohnreformer die Frage der sozialen Hygiene stand.

In der Immobilienverwertungsbeilage wird von neuen Aktivitäten berichtet: In Kreuzberg „rauscht eine riesige Privatisierungswelle“ durch die Waldemarstraße und ihre Umgebung, und in Friedrichshain – das ist die gute Nachricht – scheint dem Herrn Suitbert Beulker, der unter anderem die Rigaer Straße 94 erworben hatte, finanziell allmählich die Luft auszugehen. Wir drücken den Bewohner/innen die Daumen und hoffen, dass ihnen ruhigere Zeiten bevorstehen.

Ihr MieterEcho

SOZIALBERATUNG

Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen sowie Beratungen zum Thema Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden Dienstag um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt.

Hier wird außerdem Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, Rechtsberatung oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende und die Beratungen sind auch für Nicht-Mitglieder offen. Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

Sanierung in Ostdeutschland

Konzepte, Strategien und Folgen: Ein Vergleich

Andrej Holm

Stadterneuerung ist aus der Mieter/innenperspektive immer ein zweischneidiges Schwert. Zum einen wünschen sich viele zurecht bessere Wohnverhältnisse und höhere Ausstattungsstandards – zum anderen legt das geltende Mietrecht einen Zusammenhang von Wohnqualität und Wohnkosten nahe. 11% der tatsächlichen Modernisierungskosten können auf den jährlichen Sockelmietbetrag der Nettokaltmiete umgelegt werden. Fast jede Wohnungsmodernisierung geht mit oftmals drastischen Mietsteigerungen einher. Für Berlin mit einem Altbaubestand von mehr als 800.000 Wohnungen war die Stadterneuerung in den vergangenen Jahren ein zentrales Thema. Insbesondere in den Ostberliner Innenstadtbezirken wurden seit 1990 etwa die Hälfte der alten Bestände modernisiert.

Ein Großteil dieser Sanierungsmaßnahmen konzentrierte sich in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Hier gelten besondere städtebauliche Auflagen, die es der Kommune zumindest theoretisch ermöglichen, einen Einfluss auf Verlauf und Ergebnis der Sanierung zu nehmen. In den 1990er Jahren sah dieser Einfluss in etwa folgendermaßen aus:

- Etwa die Hälfte der Modernisierungen wurde mit Fördermitteln aus öffentlichen Programmen finanziert, die mit Standardauflagen, Miet- und Belegungsbindungen verbunden waren.
- Für die privatfinanzierten Sanierungsarbeiten galten so genannte Genehmigungsvorbehalte, mit denen bestimmte Ziele der Sanierungsverwaltungen in den Bezirken (z.B. Versagung von Luxusmodernisierungen) durchgesetzt werden konnten.
- Eine zentrale Auflage an die Eigentümer war dabei die Einhaltung so genannter Mietobergrenzen, mit denen die Modernisierungsumlagen gekappt wurden.
- Begleitend zu den Genehmigungsverfahren

waren Mieterberatungsgesellschaften beauftragt, die Mieterschaft in den Modernisierungshäusern zu unterstützen und gegebenenfalls Sozialpläne aufzustellen um soziale Härten zu vermeiden.

Das große politische Ziel der Stadterneuerung ist in Berlin nach wie vor die ‚Behutsamkeit‘. Behutsam im Sinne eines erhaltenden Umgangs mit der historischen Bausubstanz, behutsam gegenüber den gewachsenen Nachbarschaften, die durch die Sanierung nicht verdrängt werden sollten und behutsam schließlich in der Art des Vorgehens und der Organisation einer Stadterneuerung, die sich die Beteiligung der Bewohnerschaft auf die Fahnen geschrieben hat.

Oftmals in den vergangenen Jahren wurde die Stadterneuerung in den überwiegend Ostberliner Altbauvierteln kritisiert. Insbesondere die drastischen sozialen Veränderungen in den Sanierungsgebieten wurden als das „Ende der Behutsamkeit“ gedeutet (siehe MieterEcho Nr. 271). Trotz einer enormen finanziellen Förderung bis zum Ende der 1990er Jahre und einen intensiven Einsatz von kommunalen und

öffentlich beauftragten Planungskapazitäten ist es nicht gelungen, eine Verdrängung der Bewohnerschaft zu verhindern, und die Mieten haben sich auf ein überdurchschnittliches Niveau erhöht. Mit der faktischen Einstellung der Förderung und der rechtlichen Vakanz der Mietobergrenzen sind in Zukunft noch negativere Auswirkungen der Stadterneuerung zu erwarten.

In Diskussionen mit den Verantwortlichen dieser Stadterneuerungspolitik wird angesichts dieser Einschnitte einerseits mit Sparzwängen des Berliner Haushalts argumentiert, zum anderen wird mit dem Blick auf andere Städte auf die immer noch exklusive Ausstattung und Stellung der Berliner Stadterneuerungspolitik verwiesen. In anderen Städten – so in etwa die Argumentation – sei alles noch viel schlimmer und man solle diese positiven Reste nicht auch noch wegkritisieren.

Im MieterEcho wollen wir die Stadterneuerungspolitik in anderen Städten unter die Lupe nehmen. In loser Folge soll dabei das Sanierungsgeschehen in einzelnen Städten vorgestellt werden. Die zentralen Fragestellungen sind dabei dieselben, die uns an der Stadterneuerung in Berlin interessieren: Mit welchen Verfahren und Programmen versuchen die Kommunen Einfluss auf die Modernisierung zu nehmen, welche Effekte hat die Stadterneuerung für die Bewohner/innen und wie ist es um die Beteiligungsmöglichkeiten in den Sanierungsgebieten bestellt.

Damit wollen wir zum einen herausfinden, welche Besonderheiten der Berliner Stadterneuerung tatsächlich im Interesse der Bewohner/innen waren oder sind, um diese Er-rungenschaften verteidigen zu können. Daneben hoffen wir, mit der Situationsbeschreibung von anderen Städten aufzeigen zu können, welche drastischen Folgen die momentane Liberalisierung der Stadterneuerungspolitik haben kann. Schließlich scheint die Situation in anderen ostdeutschen Städten bereits seit Jahren so, wie wir sie für Berlin erwarten.



*Stadterneuerung mit Umwandlung:
Aus Mietwohnungen werden
Eigentumswohnungen.
Foto: Andrej Holm*



*Stadterneuerung mit Behutsamkeit:
Die Mieterberatung berät und betreut
die sanierungsbetroffenen Mieter/in-
nen.
Foto: Andrej Holm*

Rostocker Stadterneuerung

Sanierung ohne Mietenpolitik

Andrej Holm

Die Hansestadt Rostock hat einen sehr kleinen und überschaubaren Bestand einer historischen Bausubstanz. Der überwiegende Teil der Wohnungen in der Stadt wurde mit der Industrialisierung zu DDR-Zeiten in Großsiedlungen errichtet. In der Altstadt wohnten vor allem damals jene, die keine Zuweisung für eine Neubauwohnung erhielten: Alte, Ausreisewillige, Knastentlassene – die Kröpeliner Tor-Vorstadt galt noch in den 1980er Jahren als gefährliches ‚Nachtjackenviertel‘.

Nach 1990 wurde die zentral gelegene Altstadt von Rostock zu einem herausragenden Thema für die Lokalpolitik und hat zugleich das Interesse der Immobilienwirtschaft angezogen. Hier sollte die Hansestadt nicht nur ein neues Gesicht bekommen, sondern hier sollten auch exklusive Wohn- und Geschäftslagen entstehen.

Die traditionelle Bewohnerschaft stand diesen Umbauplänen im Wege und war zugleich außer Stande, sich lokalpolitisches Gewicht zu verschaffen. Städtischer Protest konzentrierte sich zu Beginn der 1990er Jahre auf vereinzelt Hausbesetzungen und ein unabhängiges Jugendzentrum.

Die Konsequenz dieser Konstellation (die Stadt will die Innenstadt herausputzen – es gibt keine organisierten Nachbarschaftsstrukturen) war die Festlegung von einem Sanierungsgebiet im zentralen Innenstadtbereich, jedoch nicht in den angrenzenden gründerzeitlich bebauten Wohnquartieren. Mit dieser Entscheidung war von Beginn an klar, dass Sanierungssatzungen als Instrument

einer Stadtentwicklungspolitik angesehen wurden und nicht zum Schutz der Bewohnerschaft vor steigenden Mieten und Verdrängungen eingesetzt werden sollten.

Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ mit insgesamt ca. 10.000 Einwohner/-innen und knapp 1500 Gebäuden umfasst fünf Teilbereiche, von denen drei mit überwiegend oder teilweisen Gründerzeitbestand mit den Berliner Sanierungsgebieten vergleichbar sind. Die Einwohner/innenzahl in diesen Bereichen betrug im Jahr 2000 etwa 6000. Nach deutlichen Bevölkerungsverlusten in den ersten Jahren nach der Wende konnte die Rostocker Innenstadt als einziger Stadt- raum inzwischen leichte Bevölkerungsgewinne verzeichnen. Nur knapp ein Viertel der Wohnbestände sind noch nicht saniert.

Sanierung zur Steuerung der Stadtentwicklung

Der Anteil von über 10% Neubauten in den Gebieten verweist auf die starke Orientierung an einer Stadtentwicklungspolitik. In den Zielformulierungen des Sanierungsträgers heißt es entsprechend: „Das Sanierungsziel zum Wohnen ist der Erhalt, die Stabilisierung und qualitative Verbesserung des Wohnens als ein wesentlicher belebender Standortfaktor der Innenstadt“. Wohnen als Standortfaktor: Das Rostocker Sanierungsziel ist – anders als in Berlin – nicht der Erhalt der sozialen Zusammensetzung in den Nachbarschaften der Altbauviertel, sondern die Förderung der Innenstadtfunktion.

Die Stadterneuerung selbst wird wie auch in Berlin von den lokalen Bauämtern und einem öffentlich beauftragten Sanierungsträger RGS (Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH) organisiert. Den Ämtern kommen dabei alle hoheitlichen Aufgaben wie Genehmigungen und Versagungen zu, die der Sanierungsträger

mit so genannten Fachbeurteilungen vorbereitet. In Streitfällen werden Erörterungstermine mit den Eigentümer/innen angesetzt, um die Investitionspläne den Interessen der öffentlichen Hand anzunähern. Da sich die Stadterneuerungspolitik vor allem auf städtebauliche Aspekte konzentriert und keine Auflagen an die Nutzungsgestaltung und die Miethöhen gestellt werden, gibt es eigentlich kein Konfliktpotenzial. Die Mitarbeiter/innen der RGS und auch des Bauamts beschreiben ihre Arbeitsabläufe als routinetauglich – nicht einmal in 10% aller Anträge sei eine Erörterung mit den Antragsteller/innen nötig.

Soziale Zielstellungen fehlen

Ein Schwerpunkt der Arbeit der Stadterneuerungsgesellschaft ist die Verteilung von Fördermitteln in den Sanierungsgebietsbeständen. Mit etwa 40% geförderter Modernisierungen bewegt sich die Quote etwa auf Berliner Niveau. Doch die Programme in Mecklenburg-Vorpommern sehen keinerlei Bindungen der Miete oder der Belegungsrechte vor. Öffentliche Gelder werden in einer „Kombiförderung“ aus Städtebaumitteln des Bundes und Landesmitteln ausschließlich zur Sanierung der „äußeren Hülle“ (Fenster, Dächer und Fassaden) verwendet. Damit werden die Eigentümer/innen von den unrentierlichen Kosten einer Baumaßnahme entlastet, da diese oftmals teuren Maßnahmen nicht oder nur eingeschränkt auf die Miete umgeschlagen werden können. Das Selbstverständnis des Sanierungsträgers ist dabei ein rein städtebauliches: „Unsere Zuständigkeit beschränkt sich auf die baulichen Belange der Erneuerung. Was in den Wohnungen geschieht, interessiert uns nicht.“ Soziale Zielstellungen oder Fragen der Verdrängung durch die Sanierung spielen in der Rostocker Sanierungsdiskussion nur eine marginale Rolle. Auf die Frage, ob es denn in Rostock so etwas wie eine Mietenpolitik gebe, antwortete ein Mitarbeiter des Sanierungsträgers: „Eine Mietenpolitik im Sanierungsgebiet braucht es hier nicht. Es gibt keine Akzeptanzkrise für dieses Wohnungsmarktsegment. Der Leerstand konzentriert sich ja eher in anderen Beständen.“ In der Logik der Stadtentwicklung werden Mietregulierungen nicht mit sozialen Aspekten begründet sondern mit der Angst vor den negativen Folgen von zuviel Leerstand in bestimmten Bereichen der Stadt. In den attraktiven Lagen der Rostocker Innenstadt gibt es eine enorme Wohnungsnachfrage. Entsprechend drastisch sind die Mietentwicklungen in den Altbaugebieten. Mit Nettokaltmieten von 5,69 bis 5,75 Euro/qm sind die Mietspiegelwerte für die Rostocker Innenstadt höher als in allen anderen ostdeutschen Städten und gut einen



Die Kröpeliner Tor-Vorstadt ist das einzige Sanierungsgebiet Rostocks. Ein Abrissverbot zum Schutz des Altbaubestands ist allerdings nicht vorhanden.
Foto: Andrej Holm

Überblick über die gründerzeitlichen Bereiche des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Rostock“

Einwohner	6.062
Häuser/Gebäude	856
unsaniert	227 (26,5%)
saniert	629 (73,5%)
davon gefördert	252 (40%)
Finanzielle Mittel	39,8 Mio DM
Fördermenge je Haus	160.000 DM
gesamte Fördermenge	
Anteil Wohnungsmodernisierungen	73,82 Mio (54%)
Neubau (Anteil am Gesamtbestand)	111 (11,5%)

Quelle: RGS 2003

Euro teurer als eine durchschnittlich sanierte Wohnung in Berlin. Auf Grund der hohen Erneuerungsquote wurden die unteren Standardkategorien (ohne Bad bzw. ohne modernes Heizungssystem) aus dem Mietspiegel gestrichen. Der Effekt ist gestiegener Preisdruck auf die noch unsanierten Bestände.

Deutliche Aufwertungstendenzen sichtbar

Auch die partizipativen Ansprüche der Stadterneuerung sind in Rostock nicht sonderlich ausgeprägt. Das Mitbestimmungsverständnis der Stadterneuerung orientiert sich vor allem auf eine „legislative Beteiligung“. Das bedeutet, alle Rahmenpläne und auch die Präzisierung der Sanierungsziele werden von der Bürgerschaft oder ihren Ausschüssen bestätigt und erst dann wirksam. Eine direkte Beteiligungsmöglichkeit für die betroffene Bewohnerschaft gibt es über den Sanierungsbeirat. Dieser ist ein öffentlich tagendes „Informations- und Diskussionsgremium“ ohne Satzung und ohne festgeschriebene Kompetenzen. Bisher seien alle Vorschläge und Empfehlungen des Sanierungsbeirats von den Verwaltungen sehr ernst genommen worden. „Da wird sich nicht drüber hinweggesetzt“, sagt Leo Dainat (RGS). Das fiel bisher auch nicht schwer, denn „richtige Streitfälle haben wir hier nicht“. Aus Sicht der Stadtplaner/innen

beim Sanierungsträger ist der Sanierungsbeirat weniger ein Mitbestimmungsgremium als vielmehr eine stadtteilnahe Planungsressource: „Da werden manchmal Vorschläge entwickelt, auf die die Verwaltungen nie gekommen wären. Die Leute haben eben einfach eine enorme Ortskenntnis.“

Obwohl auch die Stadterneuerung in Rostock finanziell und personell in den 1990er Jahren gut ausgestattet war, sind die sozialen Konsequenzen drastisch. Ohne Mietregulierungen und beratende Unterstützung für die Bewohner/innen haben sich im Rostocker Sanierungsgebiet deutliche Aufwertungstendenzen verfestigt. Das Sanierungsziel der städtebaulichen Stärkung der Innenstadtfunktionen wurde über die sozialen Ziele einer behutsamen Stadterneuerung gesetzt. Sanierungsrecht wird nicht zur Wohnungspolitik genutzt und auch die Beteiligungsspielräume für die Bewohnerschaft sind deutlich geringer als in Berlin.

Mit Blick auf die Berliner Stadterneuerungspolitik sollte an den sozialen Orientierungen der Stadterneuerung festgehalten werden. Mit der Einstellung der Förderprogramme, den rechtlich umstrittenen Mietobergrenzen und einer zunehmenden Orientierung an quartierlichen Strategien ist die Berliner Stadterneuerung dabei, ihr soziales Potenzial zu verspielen. Von Rostock zu lernen hieße, genau das zu verhindern.



*Das Sanierungsziel in Rostock ist die Förderung der Innenstadtfunktion: Neue Bürogebäude werden errichtet, von den benachbarten Altbauten bleiben aus denkmalpflegerischen Gründen nur die Fassaden erhalten.
Foto: Andrej Holm*

Rückbau Ost in Berlin

Neue Chancen für die Platte

Peter Nowak

Die Metropole Berlin wird gerne mit Wachstum, Innovation und Moderne assoziiert. Das in wenigen Jahren aus dem Boden gestampfte moderne Ambiente des Potsdamer Platzes oder die noch im Entstehen begriffene Spree-City tragen viel zu diesem Eindruck bei. Schließlich sind es diese Teile der Stadt, die immer wieder als das Gesicht des modernen Berlins vorgeführt werden – in Werbebrochüren ebenso wie in Filmen und auf Plakaten.

Doch nur wenige Kilometer von diesen Zentren der Moderne entfernt, gibt es ein anderes Berlin. Fast leerstehende Wohnblocks mit leeren Fensterhöhlen, noch nicht mal 20 Jahre alte Wohnsiedlungen, die schon wieder dem Verfall preisgegeben werden. Solche Bilder findet man in den Ostbezirken Berlins immer häufiger. In der Stadtsoziologie wurde für dieses Phänomen der Begriff der schrumpfenden Stadt geprägt. Kritiker sprechen drastischer von sterbenden Städten.

Wie in Ostdeutschland ...

In vielen ostdeutschen Städten zeigt sich, dass es sich dabei nicht etwa um eine Übertreibung handelt. Halle-Neustadt und Hoyerswerda gehören zu den Orten, die auf diesem Gebiet an der Spitze stehen. Die einstige DDR-Musterstadt Hoyerswerda ist davon besonders betroffen, wie schon ein kurzer Spaziergang dort zeigt. Wo einst bewohnte Häuserzeilen zumindest für Ansätze von urbanen Leben sorgten, bestimmen nun große Brachen das Straßenbild. Die erst vor wenigen Jahren nach Hoyerswerda gezogene Architektin Dorit Baumeister kennt die fatalen Folgen einer stadtpolitischen Abwärtsspirale. „Das gesamte soziale Gefüge einer Stadt gerät ins Wanken. Die jüngeren Leute ziehen weg. Die Steuereinnahmen gehen zurück. Soziale Einrichtungen müssen schließen und bei den übriggebliebenen breitet sich ein Gefühl der Hoffnungslosigkeit und Lethargie aus.“ Baumeister kennt auch die Politik der Verdrängung

Das Programm der Bundesregierung „Stadtumbau Ost“ hat das Ziel die Attraktivität der neuen Länder als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken. Als Laufzeit sind die Jahre 2002 bis 2009 vorgesehen und als Planungsgrundlage für die Kommunen dienen vielfach die Ergebnisse des im Jahr 2002 durchgeführten Bundeswettbewerbs.

Das Fördervolumen beträgt 2,7 Mrd. Euro, davon werden von der Bundesregierung Eigenmittel in Höhe von ca. 1,1 Mrd. Euro bereitgestellt. Die Länder beteiligen sich mit einem Gesamtbetrag in gleicher Größenordnung.

Gefördert werden:

- Kommunen mit einem städtebaulichen Zukunftskonzept für eine notwendige städtebauliche Entwicklung,
- Wohnungswirtschaft zum Abriss bei Leerstand und zur Aufwertung von Wohnquartieren und
- Wohneigentümerwerbender für die Modernisierung innerstädtischer Altbauten.



Dieses Hochhaus in der Marchwitzstraße wurde im November 2002 abgerissen.

Berlins jüngste Bezirke: Marzahn wurde 1979, Hellersdorf 1986 gegründet.



aus eigenem Erleben: „Die Stadtpolitiker wollen die Folgen dieser Politik oft nicht wahrhaben. Das ist in Hoyerswerda nicht anders als in Halle oder Berlin.“



... so auch in Ostberlin

Lange wiegten sich die Hauptstadtpolitiker in der Hoffnung, dass Berlin von dem Phänomen der schrumpfenden Stadt verschont bleibt. „Erhalten statt Abriss“, hieß die Devise von Berlins Bausenator Peter Strieder. Die Siedlungen sollten mit baulichen Maßnahmen so attraktiv gemacht werden, dass die Menschen dort wohnen bleiben. Dieses Vorhaben ist weitgehend gescheitert. Der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann konstatierte schon vor Jahren, dass auch aus Ostberlins Plattenbausiedlungen die finanziell besser gestellten Bewohner ins Umland oder in die Innenstadt ziehen und die älteren oder sozial schwachen Menschen zurückbleiben.

In Marzahn-Hellersdorf, der mit 100.000 Wohnungen größten Plattenbausiedlung Europas, stehen über 10.000 Wohnungen leer. Auch dort wird jetzt auf „Rückbau“ gesetzt, wie der Abriss in der Behördensprache heißt.

Rund 1700 Wohnungen in Marzahn-Nord sollen der Abrissbirne zum Opfer fallen. Im

November 2002 wurde mit dem Abriss eines Doppelhochhauses in der Marchwitzstraße die „Entsorgung Ost“ eingeleitet. Stadtsoziologen kritisieren inzwischen, dass Berlin schlechter auf die Schrumpfung vorbereitet ist als andere ostdeutsche Städte.

„Im Unterschied etwa zu Cottbus-Sachsendorf-Malchow, wo in einem Modellversuch die abgetragenen Plattensegmente der oberen Hochhausgeschosse ‚nachhaltig‘ zur Errichtung von neuen, kleinteiligeren Wohngebäuden verwandt werden, oder Halle/Leipzig fällt die Fantasiebilanz der Hauptstadt (siehe Planwerk für reiche Urbaniten) mager aus, dem Gros der umzugswilligen Plattenbaubewohner die Stadt auch zukünftig schmackhaft zu machen“, schrieb der taz-Redakteur Rolf Lautenschläger schon im letzten Jahr.



Die Betroffenen melden sich zu Wort

Mittlerweile gibt es auch Proteste an einer brachialen Abrisspolitik. So forderten im November 2003 im Rahmen der Vortragsreihe „Stadtumbau als Impuls für die Berliner Großsiedlungen“ Bewohner/innen von Marzahn und Hellersdorf eine neue Chance für die Platte.

Auch Gruppen, die sich kritisch mit der Stadtpolitik auseinandersetzen, beginnen sich

zögerlich mit dem Phänomen schrumpfende Stadt zu befassen. Im Sommer 2002 nutzte eine Künstlergruppe die zwei mittlerweile abgerissenen Doppelhochhäuser in der Marchwitzstraße für ihre Kulturprojekte. Die Kooperation mit den Bewohnern in der Nachbarschaft war bei ihnen eher zweitrangig.

Ganz anders sind die Initiator/innen des Kunstprojekts Superumbau im Spätsommer 2003 in Hoyerswerda vorgegangen. In Filmen und Interviews sind die Bewohner/innen des Stadtteils zu Wort gekommen. „Die Leute sollten über ihre Vergangenheit reden, um auch ihre Zukunft selbst in die Hand zu nehmen. Die schrumpfenden Städte könnte so statt zur Lethargie auch zur Eigeninitiative anregen und so die Abwärtsspirale bremsen“, hoffen die Organisator/innen. Viele Referent/innen, die vom Projekt Superumbau nach Hoyerswerda eingeladen waren, hatten ihren Wohnsitz in Berlin. Da müsste es doch möglich sein, die Thematik der schrumpfenden Stadt auch in Berlin aus dem theoretischen Umfeld von Ausstellungen und Veranstaltungsreihen rauszuholen und die Menschen im Alltag damit konfrontieren.

Fotos: ME



Himmelsstürmerischer Konservatismus

Ein Blick auf die Fortschritte der kritischen Rekonstruktion

Johannes Touché

Die Mitte Berlins ist seit Jahren Schauplatz heftiger symbolpolitischer Auseinandersetzungen. Doch jetzt soll Schluss sein mit dem Heißreden der Köpfe: Der Palast der Republik kommt weg und danach wird das Grundstück begrünt. Manfred Stolpe schätzt allein die Abrisskosten auf „20 bis 40 plus X“ Mio. Euro. Obwohl wahrlich nicht als Anti-Preuße bekannt, hat der Bundesbauminister deutlich gemacht, dass es bei der geplanten Begrünung für kaum mehr als Rasen und allenfalls junge Bäume reichen dürfte. Der Nachfolgebau – mit Museen, Bibliothek oder Kongresszentrum darin und einer kopierten Schlossfassade davor – wird noch viele Jahre auf sich warten lassen. Das stärkste Symbol der kritischen Rekonstruktion, die seit den frühen 1990ern den Berliner Städtebau dominiert, bleibt vorerst ein Fantasieprodukt.

Die Leere, die auf dem Schlossplatz entsteht, ist das glatte Gegenteil von dem, was sich die kritischen Rekonstrukteure auf die Fahnen geschrieben hatten. Alle Planungen zielten daraufhin, die Innenstadt dichter, enger und „urbaner“ zu machen. In den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zeigen wandgroße Schwarzpläne, wie leer das Berliner Zentrum im Vergleich zum Vorkriegszustand ist. Die Pläne, die nur zwischen un bebaut und bebaut unterscheiden, treffen eine klare Aussage: Das war damals noch eine ‚richtige‘ Stadt! Der „historische Stadtgrundriss“ und die „dichte Stadttextur“ der Vorkriegszeit sind die Leitbilder der Planer. Überall im Zentrum Berlins will man simulieren, was in der Spandauer Vorstadt so hervorragend funktioniert hat: der Aufstieg eines halbverlassenen Slums zu einem lauten und lustigen, gleichwohl idyllischen Viertel mit einer gutbürgerlichen, steuerzahlenden Bevölkerung.

In der Spandauer Vorstadt selbst scheint es mit dem Aufsteigen nicht mehr so recht voranzugehen. Die unter Qualen durchgesetzten Pläne der Fundus-Gruppe, mit ihrem „Johannisviertel“ am Tacheles ein Altstadt-Surrogat mit Tiefgarage aus Beton zu gießen, stehen still.

Schwarzplan für die kritische Rekonstruktion des Ostberliner Stadtzentrums.



Niemand braucht dort einen zweiten Hackeschen Markt. Aber vielleicht an anderer Stelle? Überall im Zentrum Ostberlins kann man derzeit beobachten, wie aus (Schwarz-) Plänen Gebäude entstehen. Bald werden sich echte Menschen durch den historisierten Stadtgrundriss bewegen und die Stadttextur bewohnen, deren kritische Rekonstruktion sich Senatsbaudirektor Hans Stimmann auf die Fahnen geschrieben hat. Sein „Planwerk Innenstadt“, nach dessen Maßgabe sich die Innenstadt Berlins dem Vorkriegszustand annähern soll, wird zur realen Stadt. Ein prüfender Blick lohnt sich, z.B. auf den Bereich zwischen Alexanderplatz und Leipziger Straße. Die Gegend hat Potenzial: Sie gilt als gut erschlossen, nicht sonderlich dicht bebaut und für Investoren interessant; außerdem war sie – für kritische Rekonstrukteure das beste Argument – vor den 1970er Jahren ein quirliges, zentrales Geschäftsviertel und noch dazu dicht bewohnt.

Die Projekte in diesem Bereich sind höchst unterschiedlich. Am Alexanderplatz selbst soll

die derzeitige Bebauung mit DDR-Moderne fast vollständig neugeschossigen Blöcken sowie – wenig historisch, aber irgendwie ‚metropolitan‘ – einem Rudel Bürotürme geopfert werden. Aber aus Mangel an Bedarf geschieht hier erst einmal nichts.

Für den südlich angrenzenden Bereich hingegen, die so genannte „Banane“, hat der Senat tatsächlich Investoren gefunden: Hier errichtet die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Degewo und der weltweit agierende portugiesische Konzern Sonae Immobiliária einen gigantischen Gewerbe-komplex mit Büroturm, Shopping-Mall und Freizeitcenter. Die Fertigstellung des insgesamt 160.000 qm Bruttogeschossfläche umfas-senden Projekts ist zur Fußballweltmeister-schaft 2006 geplant. Dass 36.000 qm für Einzelhandel vorgesehen sind, wird als Todes-stoß für den umliegenden Einzelhandel be-trachtet und ist nur einer der Streitpunkte. Das zwangsläufig folgende enorme Verkehrs-aufkommen ist ein weiterer.

Derartige Großprojekte haben natürlich weder mit historischen Vorbildern noch mit echter Zentrumsbildung viel zu tun. Es entsteht eine Art Gewerbepark; höher und teurer als seine vorstädtischen Verwandten an den Autobah-nen des Speckgürtels, aber kaum lebendiger und allenfalls architektonisch interessanter. Das liegt in der Natur der Sache: Wer auf einen Schlag ein ganzes Innenstadtviertel aus dem Boden gestampft bekommen möchte, ist auf Großinvestoren angewiesen. Und die können eine gewachsene Stadt nur simulieren. Wie so etwas aussieht, zeigt der Potsdamer Platz – und da hat man noch Glück gehabt.

Vielleicht hat das viel beschworene „städti-sche Leben“ etwas weiter westlich eine Chance? Am Molkenmarkt hinter dem Roten Rathaus ist ein ganzes Viertel in Planung, mit gemischter Nutzung, kleinteiliger Bebauung und wohlproportionierten Plätzen. Hier will man längst verschwundene, vormoderne und sogar mittelalterliche Ensembles wie Franzis-kanerkloster oder Jüdenhof nachbauen. Auf der Bürgerversammlung präsentiert die Se-natsverwaltung neben den unvermeidlichen Schwarzplänen alte Fotografien mit lauschigen Gassen. Das gebaute Ergebnis wird wohl dem Nikolaiviertel ähneln, der allzeit als „DDR-Disneyland“ verspotteten Altstadt-Kopie auf der anderen Seite der Grunerstraße.

Keine Wende in der Verkehrspolitik

Die architekturhistorischen Einwände einmal beiseite – wenn die kritische Rekonstruktion des Vorkriegszustands irgendwo Sinn macht, dann an Stellen wie diesen. Die Gegend ist praktisch unbesiedelt und nur schwach genutzt. Mittendurch führt, wie eine Auto-bahn, die achtspurige Grunerstraße. Die Idee ist, die Grunerstraße mit neuen Baublöcken zu verengen und den Verkehr mittels einer neu zu schaffenden Kreuzung verlangsamen.

Um 20%, verlaublich die Senatsverwaltung, soll der innerstädtische Autoverkehr abnehmen. Das wäre unbestritten genau das Richtige für eine dichte und lebendige Stadt, die keinen ärgeren Feind kennt als das platzraubende, laute, gefährliche und luftverschmutzende Auto. Allerdings stehen die Zeichen nicht gerade für eine Wende in der Verkehrspolitik. Trotz aller Beteuerungen nimmt der Autoverkehr wie eh und je zu. Und solange Bund, Senat und BVG zum öffentlichen Nahverkehr außer Preiserhöhungen, Prestigeprojekten und Personalabbau nichts einfällt, besteht kaum Hoffnung auf Besserung. Im Kampf gegen die Verkehrsplaner mussten die kritischen Rekonstruktoren denn auch ihre erste Niederlage einstecken: Der östlich anschließende Grunerstraßentunnel, der ursprünglich zugeschüttet werden sollte, wird zur Zeit saniert und kann so künftig wieder zigtausend Autos in die umgebenden Stadtteile spucken. Und direkt gegenüber der Klosterruine geht ein massives Parkhaus seiner Vollendung entgegen, wodurch die dahinter liegenden Rathauspassagen und Grünflächen für Autofahrer attraktiver werden, sie aber für

Für die Neugestaltung des Spittelmarks und zur Verkehrsberuhigung der Grunerstraße ist der Abriss und Wiederaufbau der Gertraudenbrücke geplant. Neben der ‚neuen‘ Gertraudenbrücke gibt es auch noch die ‚alte‘ Gertraudenbrücke, die heute als Verkehrsverbindung kaum eine Funktion hat, jedoch für die Planungen als ‚historisches Vorbild‘ dient.
Fotos: ME



die künftigen Anwohner des Klosterviertels nur unter Umwegen erreichbar macht. Sieht so die fußgängerfreundliche Stadt aus, die der Senat seit Jahren propagiert?

Der Straßentunnel mag noch als taktisches Zugeständnis an die mächtige Autofahrer-Lobby durchgehen; das Parkhaus hingegen ist schlichtweg ein Planungsfehler, für den sich Senat und Bezirk gegenseitig die Verantwortung zuschieben. Und auch beim Rückbau der Grunerstraße selbst ist Skepsis angebracht. Im bisherigen Planungsstand ist die künftige Zahl der Fahrspuren zwar nicht dargestellt, doch mindestens sechs werden es auf jeden Fall sein. Das bedeutet, dass die Straße vor allem auf Kosten der Fuß- und Fahrradwege, des Straßengrüns und der geplanten Tram enger wird. Letztere muss sich wohl, wenn sie denn je gebaut wird, den Platz mit den sich stauenden Autos teilen. Der gleiche Verkehr auf weniger Raum – kein Wunder, dass entlang der neuen Grunerstraße vor allem massive Bürogebäude vorgesehen sind, da gewerbliche Nutzung erfahrungsgemäß mehr Lärm verträgt als Wohnnutzung. Eine quirlige Einkaufsstraße wird sie jedenfalls nicht, und schon gar kein Standort für behagliches Wohnen.

Wenigstens im Inneren des Klosterviertels könnte es ganz gemütlich werden und einige der wohlhabenden Neuberliner, die sich die Senatsverwaltung in das Zentrum wünscht, könnten sich hierher locken lassen. Etwas weiter die Grunerstraße hinunter, in der Gegend um den Spittelmarkt, ist nicht einmal das zu erwarten. Auch hier folgt man dem Planwerk Innenstadt: es wird verdichtet, verengt und verlangsamt. Um die Leipziger Straße zu verschwenken und so den Verkehr zu „zivilisieren“, soll sogar eine ganze Brücke abgerissen und ein paar Dutzend Meter weiter wiederaufgebaut (und historisch verkleidet) werden. Und auch hier werden Büroblöcke der Straße auf den Pelz rücken, allerdings höchst umstrittene: Man stellt sie den Bewohner/innen der dahinter liegenden Plattenbauten, die bislang einen weiten Ausblick genießen können, direkt vor die Nase. Eine Bürgerinitiative protestiert, die PDS gab einen Gegenentwurf in Auftrag, doch für wesentliche Änderungen dürfte es zu spät sein. Die ersten Grundstücke sind bereits verkauft.

„Gewinn durch Umbau“

Was treibt die Planer zu diesen Projekten, wenn doch der Bedarf nach Büroflächen stagniert und neue Einzelhandelsflächen – sofern sie überhaupt genutzt werden – nur an anderen Stellen für Ladenleerstand sorgen?

Wenn die wenigen Berliner Gutbetuchten bereits jede Menge luxuriösen Wohnraum in optimaler Lage zur Verfügung haben? Wenn der übermäßige Autoverkehr als das wesentliche städtebauliche Problem der Innenstadt gar nicht eingedämmt, sondern lediglich durch engere Straßen gepresst wird?

Immerhin ein ernsthaftes Argument ist das Geld. Die 58. Berliner Architekturgespräche, bei denen Stadtentwicklungssenator Peter Strieder die Planungen am Spittelmarkt erläuterte, hießen nicht umsonst „Gewinn durch Umbau“. Das Planwerk Innenstadt ist eines der wenigen Projekte, mit denen das Land noch etwas verdienen kann. Denn das öffentliche Straßenland, das hier zu Bauland umdefiniert wird, kann gewinnbringend verkauft werden. Rund 50 Mio. Euro hofft der Senat allein am Spittelmarkt zu Erlösen; eine neue Brücke sei, hieß es bei den Architekturgesprächen, schon für zwei Millionen zu haben.

Was aber geschieht, wenn ein Investor wieder abspringt (und das soll ja manchmal vorkommen), weiß niemand so genau. Das Geld für die Planung und die Verlegung der Straßen muss das Land vorschießen; hinterher kann es aber niemanden zwingen, die freigewordenen Flächen auch zu bebauen. Und das dauert erfahrungsgemäß desto länger, je größer das Projekt ist. Die hoch subventionierten städtischen Entwicklungsgebiete an der Peripherie, eine Unzahl von privaten Großprojekten und selbst zentrale Prestigeprojekte wie der Alexanderplatz oder das Büroviertel am Lehrter Bahnhof stehen so gut wie still. Vergeblich wartet man auf wirklich baubereite Großinvestoren und die warten wiederum auf potenzielle Großmieter. Zu den wenigen größeren ‚Investoren‘, die in den letzten Jahren noch Platz brauchten, gehören die Bundesregierung und die Universal Entertainment GmbH. Die eine baute sich gleich ihre eigene Stadt, und die andere richtete sich an der Oberbaumbrücke in einem alten Speicher ein, der – wenn schon, denn schon – tatsächlich ein echtes und kein rekonstruiertes Stück Geschichte ist.

Das ist der Schlossplatz-Effekt: Zu große Pläne, orientiert nicht an den Bedürfnissen der Stadt, sondern an den Sehnsüchten ihrer Planer. Sie haben sich in einen Schwarzplan verliebt und in die verschwommenen, bräunlich-sentimentalen Fotografien, die über ihren Schreib- und Kneipentischen hängen. Mit der Realität der Stadt hat dieser himmelsstürmerische Konservatismus immer weniger zu tun, je mehr ihre Bewohner/innen verarmen und je langsamer sie wächst. Berlin wird nicht – es ist.

Die EU startet durch

Auf dem Weg zur Weltmacht ist 2004 ein wichtiges Jahr

Hermann Werle

Eigentlich standen drei bedeutsame Ereignisse auf der diesjährigen Tagesordnung der Europäischen Union: Die EU-Erweiterung um zehn Staaten am 01.05.2004, die Wahlen zum Europäischen Parlament im Juni und schließlich sollte für den weltweit größten geschlossenen Wirtschaftsraum eine gemeinsame Verfassung verabschiedet werden. Die Befürchtung der polnischen Regierung, dass mit dieser Verfassung eine deutsch-französische Hegemonie zementiert werde, ließ das Vorhaben im Dezember zunächst scheitern. Doch auch ohne Verfassung formiert sich die EU zu einer „Weltmacht im Werden“. Ob diese für die zukünftig rund 450 Mio. EU-Bürger auch demokratischer wird, darf bezweifelt werden.

Vom Makrokosmos bis in den lokalen Mikrokosmos wird der Alltag und die Umwelt der Menschen in Europa zunehmend durch Entscheidungen auf EU-Ebene gestaltet. Europäische Institutionen entscheiden über sa-

„Was ist die EU? Auf der Stirn des Mannes schwoh eine dicke Ader. ‚Die EU ... das sind Tausende von Beamten, die nur dazu da sind, festzustellen, wie stark die Salatgurken gebogen sein müssen.‘ Eine energische Frau schob ihn zur Seite und schimpfte: ‚Erzählen Sie dem Kind nicht so einen Unsinn! Die EU ... also ... die sitzt in Brüssel.‘ ‚Aha!‘, sagte Felix und machte sich eine Notiz.“

„Commander Europa“: Hrsg. Dr. Klaus Löffler, Europäisches Parlament, Berlin 2002



tellitengestützte Fernaufklärungssysteme für die europäische Sicherheitsarchitektur genauso wie über die Finanzierung der sozialen Umfeldaufklärung der Quartiersmanagements in den „sozialen Brennpunkten“ Berlins. Letztere müssen durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert werden, da die Berliner Politik aus Sorge um die eigenen Pfründe und die ihrer Freunde aus der Wirtschaft, die Versorgung der Bevölkerung spürbar vernachlässigen musste. Dass weder Quartiersmanager/innen noch Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen für Sozialhilfeempfänger/innen – wie sie durch den Europäischen Sozialfonds (ESF) finanziert werden – an den strukturellen Schief lagen in dieser Stadt etwas ändern werden, hat sich in Brüssel noch nicht herumgesprochen. Bis 2006 werden rund 1,2 Mrd. Euro EU-Fördermittel im märkischen Sand Berlins versickert sein.

Diese Summe entspricht in etwa dem Finanzvolumen, welches die EU und die Europäische Weltraumorganisation (ESA) für die 30 Satelliten des „Galileo“-Navigationssystems bislang bewilligt haben. Bei diesem Vorhaben geht es indes um eine globale Dimension. Nämlich dem US-Amerikanischen GPS-Navigationssystem ökonomisch das Wasser abzugraben und Fernlenk Waffen noch genauer ins Ziel zu bringen.

Die Achillesferse Europas

Neben den ähnlich hohen Kosten haben „Galileo“ und Quartiersmanagement außer-

dem gemein, dass sie Bestandteile einer europäischen Gesamtstrategie darstellen, die ganz unverhohlenen Großmachtbestrebungen zum Ausdruck bringt:

„Die Union hat sich heute ein neues strategisches Ziel für das kommende Jahrzehnt gesetzt: das Ziel, die Union zum wettbewerbsfähigsten und dynamischsten wissensbasierten Wirtschaftsraum in der Welt zu machen.“

Wie weit diese vom Europäischen Rat 2000 in Lissabon beschlossene strategische Zielsetzung zu interpretieren ist, zeigen die Überlegungen Professor Werner Weidenfelds von der Bertelsmann Stiftung. Als Direktor des Centrums für angewandte Politikforschung (CAP) und führendes Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Auswärtige Politik (DGAP) gilt Weidenfeld als einer der einflussreichsten Politikberater Deutschlands. So beurteilt er die Zukunft der EU: „Die Bevölkerung der EU wird von heute 371 Mio. auf 539 Mio. anwachsen; etwa doppelt so viel wie die der USA. Ihre Fläche beträgt 5.097.000 Quadratkilometer, etwas mehr als die Hälfte der USA. Das Bruttosozialprodukt liegt um rund 15% höher als das der USA. Dieses Potenzial könnte also den Status einer Weltmacht definieren.“ China, Russland und Indien verfügten zwar ebenfalls über große Potenziale, wären aber mit gravierende Schwächen konfrontiert. „Im Vergleich zu diesen Akteuren kommt das Potenzial der Europäischen Union dem der Weltmacht USA am nächsten – ja es ist ihm in weiten Teilen sogar überlegen. Nicht erst seit 1989 ist das integrierte Europa eine Weltmacht im Werden. (...) Sie ist Magnet und treibende Kraft in der weltpolitisch bedeutsamen Neuordnung der sowjetischen Hinterlassenschaft; die Agenda der Nachbarschaftspolitik der EU umfasst Herausforderungen und Akteure von weltpolitischer Brisanz.“

Was nach Meinung des Strategen noch fehle, sei ein „operatives Zentrum“ und „vor allem ein strategisches Denken“. „Das Defizit an strategischem Denken erweist sich so als eigentliche Achillesferse Europas“ (alle Zitate aus: Die Welt vom 08.03.2003).

Aus der geopolitischen Mottenkiste

Ein operatives Zentrum in Form eines europäischen Außenministeriums hätte mit der europäischen Verfassung entstehen sollen – und Joschka Fischer wäre gern der erste Unionsaußenminister geworden. Diese Pläne sind vorerst vom Tisch, keineswegs allerdings

die strategischen Planungen, wie sie von Weidenfeld eingefordert werden. Längst hat die durch den Nationalsozialismus lange Zeit diskreditierte Geopolitik wieder Einzug im Auswärtigen Amt gehalten. Der Griff in die Mottenkiste deutscher Geostrategen scheint geradezu populär, so ähnlich sind die heutigen Konzeptionen. Detaillierte Pläne für einen Großraum, der frei von Zollbarrieren und mit gemeinsamer Währung die Weltmärkte beherrschen sollte, wurden seit den 1910er Jahren intensiv diskutiert. Als einer der mächtigsten Wirtschaftsführer hielt der Aufsichtsratsvorsitzende der IG Farben und Vorsitzende des Reichsverbands der Deutschen Industrie Carl Duisberg 1931 eine Rede vor dem Bayerischen Industriellen-Verband, in der es u.a. hieß: „Begonnen wurde diese Tendenz (nach größeren übernationalen Wirtschaftsräumen) äußerst zielbewusst in den Vereinigten Staaten, die mit Dollar und Gewehr nach Norden und insbesondere nach Mittel- und Südamerika ihre Einflussphäre ausbreiten. (...) Erst ein geschlossener Wirtschaftsblock von Bordeaux bis Sofia wird Europa das wirtschaftliche Rückgrat geben, dessen es zur Behauptung seiner Bedeutung in der Welt bedarf. Denn während überall in der Welt neue Wirtschaftsräume zur Aktivierung schreiten, während sich ein panamerikanischer, ein indischer, ein chinesischer Wirtschaftsraum vorbereitet, droht Europa durch seinen inneren Zwist immer mehr an Bedeutung zu verlieren, zumal Russland als mächtiger Wirtschaftsraum aus dem europäischen Gefüge ausgebrochen ist und England seine Interessen in seinem überseeischen Imperium gebunden sieht.“ Nur ein geeintes Europa sei also in der Lage, weltpolitisch Bedeutung zu erlangen. Deutschland käme die Führungsrolle zu, die die europäischen Nachbarn zu akzeptieren hätten. Zwar basierten diese Pläne nicht zwangsläufig auf Eroberungsfeldzügen, sie widersprachen den militärischen Expansionsbestrebungen der Nationalsozialisten aber auch nicht.

Fischers Avantgarde

In ihrem 1994 verfassten CDU-Strategiepapier „Überlegungen zur europäischen Politik“ ziehen Karl Lamers und Wolfgang Schäuble ihre Lehren aus dem verlorenen Krieg: „Die militärische, politische und moralische Katastrophe 1945 als Folge des letzten dieser Versuche (deutscher Hegemonieerrichtung) ließ Deutschland nicht nur erkennen, dass seine Kräfte hierzu nicht ausreichen, sie führte vor allem zu der Überzeugung, dass Sicherheit nur durch eine grundlegende Änderung des



Aus 15 werden 25: Die Erweiterung der Europäischen Union. Ab 01. 05. 2004 treten bei: Estland, Lettland, Litauen, Polen, Tschechien, Slowakei, Slowenien, Ungarn, Malta, Zypern. Der Beitritt von Rumänien und Bulgarien ist für 2007 geplant, mit dem Beitrittskandidaten Türkei sind die Verhandlungen noch offen.

europäischen Staatensystems gewonnen werden kann, in dem Hegemonie weder möglich noch erstrebenswert erscheint.“

Dass Deutschland auch heute noch eine führende Rolle zu spielen habe, daran lassen die CDU-Strategen an anderer Stelle dennoch keinen Zweifel: „Der feste Kern hat die Aufgabe, den zentrifugalen Kräften in der immer größer werdenden Union ein starkes Zentrum entgegenzustellen und damit die Auseinanderentwicklung zwischen einer eher protektionismus-anfälligen Süd-West-Gruppe unter einer gewissen Anführung durch Frankreich und einer stärker dem freien Welthandel verpflichteten Nord-Ost-Gruppe unter einer gewissen Anführung durch Deutschland zu verhindern.“ Die rot-grüne Regierung hat das CDU-Papier zum europapolitischen Regierungsprogramm gemacht. Die von Schäuble und Lamers eingeforderte Achse Paris-Berlin verfestigte sich durch die geschlossene Position zum Irak-Krieg und auch ein Kerneuropa ist für Schröder und Fischer eine denkbare Option. Eine Etappe auf dem Weg zur Vollendung der politischen Union könnte nach Fischers Vorstellungen, die er im Mai 2000 der Öffentlichkeit vorstellte „die Bildung eines Gravitationszentrums“ sein, welches „die Avantgarde, die Lokomotive für die Vollendung der politischen Integration sein“ solle. In der gleichen Rede hob Fischer die überragende Bedeutung der Osterweiterung hervor: „Gerade die deutsche Wirtschaft wird von der Erweiterung einen hohen

Gewinn für Unternehmen und Beschäftigung davontragen. Deutschland muss daher weiter Anwalt einer zügigen Osterweiterung bleiben.“

Osteuropa im Visier

Schäuble war voll des Lobes für diese Rede Fischers und auch in den Vorstandsetagen deutscher Konzerne werden Fischers Worte mit Wohlwollen aufgenommen worden sein. Der Osten sei als „Aktionsraum für die deutsche Außenpolitik zurückgekehrt“, hatten Schäuble und Lamers in ihrem Papier geschrieben und bereits zwei Jahre zuvor – 1992 – hatte der Siemens-Vorstand seine strategischen Ostpläne formuliert: „Mit den Kooperationen in Osteuropa verfolgen wir vor allem zwei strategische Ziele. Erstens sollen sie den Zugriff auf neue Märkte, insbesondere in Osteuropa verschaffen. Zweitens brauchen wir Niedriglohnstandorte, in denen wir so kostengünstig produzieren können, dass sich die Produkte auf den kaufkraftschwachen Ostmärkten absetzen lassen.“ Der heute noch amtierende Siemens-Chef Heinrich von Pierer wurde 1995 noch deutlicher: „Die Personalkosten liegen in der CSFR¹ gerade bei 5 bis 10% von denen in Deutschland. Die Leute sind gut ausgebildet, und es gibt dort eine gewachsene Industriekultur. Wenn wir jetzt noch die Produktivität steigern und die Qualität auf unser Niveau erhöhen, dann haben wir dort eine fast

¹ Tschechische und Slowakische Föderative Republik, Anm. d. Red.

unangreifbare Wettbewerbsposition – und zwar für den Weltmarkt“ (zitiert nach isw report Nr. 23). Dass diese Rechnung offensichtlich aufgeht, zeigen die Erfolgsbilanzen des Konzerns, der bereits angekündigt hat, im Zuge der Osterweiterung weitere Teile seiner Software-Entwicklung und Fertigung dorthin verlagern zu wollen.

Sterben für Brüssel

International agierende Konzerne sind die uneingeschränkten Profiteure dieser Europäischen Union. Zu den Verlierern gehören die 4000 Menschen, die nach Angaben von Flüchtlingsorganisationen in den letzten zehn Jahren an den Grenzen zur EU gestorben sind. „Ertrunken im Meer oder in der Oder zwischen Deutschland und Polen, erstickt in Containern, erschossen von Grenzschützern oder getötet in den Minenfeldern an der türkisch-griechischen Grenze“ (isw-report Nr. 56). Aber auch die Lohnabhängigen – ob in Polen, Deutschland oder Portugal – haben ihren Tribut für die „Weltmacht im Werden“ zu leisten. Europaweite Niedriglöhne, sinkende Ausgaben in allen sozialen Bereichen, „aktives Altern“, wie im EU-Jargon die Hochsetzung des Rentenalters beschrieben wird und die Privatisierung aller Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sind die erklärten Ziele der europäischen Agenda 2010. Und zukünftig dürfen Soldaten auch noch für Brüssel sterben. Denn die militärische Flankierung des Weltmachtstrebens darf nicht fehlen. In der geplanten europäischen Verfassung soll die Verbesserung der militärischen Fähigkeiten für alle Mitgliedsstaaten verpflichtend festgeschrieben werden, also Verfassungsrang erhalten (Artikel 40, Absatz 3) – doch wer weiß schon davon?

„Zwei Drittel für EU-Verfassung“, titelten die EU-Nachrichten, das Nachrichtenbulletin der Europäischen Kommission, im November. Das klingt nach großer Zustimmung innerhalb der Bevölkerung. In Deutschland befürworteten nach der gleichen Umfrage sogar 69% eine EU-Verfassung. Etwas weiter unten erfährt der Leser und die Leserin dann ein anderes Bild: lediglich 35% der Deutschen seien mit der Arbeit des EU-Konvents zufrieden. Und schließlich im letzten Satz: „Nur 39% der Deutschen haben vom Konvent überhaupt gehört.“ Dass sich das deutsche Parlament nahezu geschlossen gegen einen Volksentscheid zur EU-Verfassung ausgesprochen hat, kann vor diesem Hintergrund nicht verwundern – es könnte das falsche Ergebnis herauskommen.

Die Härten der Agenda 2010

Zwang zur Arbeit und von Fallmanagern zugewiesene Billigunterkünfte: Breites parlamentarisches Bündnis beschließt den sozialen Absturz

Hermann Werle

Zum neuen Jahr haben Bundestag und Bundesrat der großen Agenda neue Bausteine hinzugefügt. Mit neuen Gesetzen für den Arbeitsmarkt und weiteren Steuergeschenken für die oberen Zehntausend wird das Sozialsystem weiter sturmreif geschossen. Im Vermittlungsausschuss zu den Hartzgesetzen III und IV und der vorgezogenen Steuerreform haben die vermeintlichen Kontrahenten von Regierung und Opposition noch einige zusätzliche Neujahrsgeschenke für die Unternehmen verhandeln können. Dass das gesamte Gesetzespaket 100%ig zu Lasten der sozial Schwächsten gehen soll, darüber herrschte von Beginn an ein breiter Konsens von den Grünen bis zur CSU.

Die Abgaben großer Konzerne und der Superverdiener nähern sich (oder befinden sich bereits auf) der Höhe der Hundesteuer und die Löhne bewegen sich auf das Niveau der „Krabbenpuler in Marokko“ zu, wie die bündnisgrüne Abgeordnete Krista Sager nach der Abstimmung im Bundestag am 19.12.2003 sarkastisch bemerkte. Dieses wolle sie zwar nicht, aber zur Ablehnung des Gesetzespakets konnte sie sich auch nicht durchringen. Bundestag und Bundesrat verabschiedeten am 19.12.2003 nach einem durch die Medien dramatisch dargestellten Verhandlungspoker ein Reformpaket, welches laut SPD-Fraktionschef Franz Müntefering „die Spur für die Erneuerung des Landes“ gelegt hat.

Verhältnisse wie in den USA

Bei dieser „Erneuerung“ handelt es sich um eine Zwischentappe des sozialen Kahlchlags, was neben führenden Vertretern der Wirtschaft auch der FDP-Chef Guido Westerwelle bestätigte: „Das ist ein guter Anfang – mehr ist es jedoch nicht.“ Angestrebt werden Verhältnisse wie in den USA, wo soziale Sicherungssysteme auch mit der Lupe nicht zu finden sind und 20% der Beschäftigten mit ihrem Hauptjob „ein Einkommen unterhalb unseres Sozialhilfeniveaus“ verdienen, wie Sachsens ehemaliger Ministerpräsident Kurt Biedenkopf in einem Spiegel-Interview be-

merkte und hinzufügte, dass oftmals mehrere Arbeitsverhältnisse zur Existenzsicherung nötig wären oder die Leute von ihrem Familienverbund getragen werden müssten. Dies sei zukünftig auch in Deutschland Notwendigkeit.

Parlamentarisches Laientheater

Um sich diesen Standards zu nähern, wurden in den Verhandlungen des Vermittlungsausschusses von Bundesrat und Bundestag lediglich Detail- bzw. Finanzierungsfragen diskutiert. Für Steuersenkungen und weitere Flexibilisierung des Tariffsystems sprachen sich alle Fraktionen aus, ebenso wie für die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II (ALG II), wie es das „Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ – Hartz IV – vorsieht. Zur Disposition stand lediglich die Art der Gegenfinanzierung der Steuergeschenke, die Zumutbarkeitsregelung für Erwerbslose und der Kündigungsschutz. Während bei der Steuerdebatte die Haushaltsstabilität den Vorrang erhielt und die Geschenke etwas kleiner ausgefallen sind, hat sich bezüglich des Kündigungsschutzes und der Zumutbarkeit von Arbeit der Unternehmerflügel der rot-grünen Fraktionen durchsetzen können – mit kräftiger Unterstützung von CDU/CSU und FDP. SPD und Grüne können nach der parlamentarischen Abstimmung sogar stolz

darauf verweisen, dass sie mehr Stimmen – wenn auch nicht die absolute Mehrheit – zusammenkratzen konnten als die Opposition. Summa summarum 294 rot-grüne Stimmen dafür, dass Erwerbslose ab dem 01.01.2005 jegliche Arbeit zu Niedrigstlöhnen und auch unterhalb ortsüblicher Tarife sowie zu schlechtesten Konditionen anzunehmen haben und der Kündigungsschutz für Betriebe bis zu zehn Mitarbeiter/innen ab 2004 entfällt. Des Weiteren wird die Anspruchsdauer auf Arbeitslosengeld gekürzt und mit dem Arbeitslosengeld II die bisherige Arbeitslosenhilfe auf Sozialhilfeniveau und darunter gekürzt. Dies zusammen mit den Steuer geschenken für Konzerne und Reiche ist für Kanzler Schröder ein „Signal, dass Deutschland sich bewegt“ – und er brauchte noch nicht einmal mit Rücktritt zu drohen.

Die Vielfalt der im Dezember verhandelten Themen hatte einen bedeutenden Vorzug gegenüber einer Debatte um einzelne „Reformen“: „Denn“, so der Verhandlungsführer Henning Scherf (SPD) im Vorfeld der entscheidenden Verhandlungsrunden, „je mehr verhandelt wird, desto leichter wird es jedem Verhandlungsführer fallen, einen Punkt als seinen Erfolg herauszugreifen. Den kann er dann der Öffentlichkeit und der eigenen Partei als Ergebnis des eigenen taktischen Geschicks anpreisen.“ Ein abgekartetes Spiel, so werden viele meinen. Und tatsächlich spricht alles dafür, dass die führenden „Volksvertreter“ aller Fraktionen für die Öffentlichkeit ein großes Laientheater aufführen. In den Hauptrollen finden wir je nach Herkunft des Theaterprogramms Schröder, Merkel, Westerwelle oder Stoiber. Regisseure werden in der Regel nicht genannt. Vielmehr – um keine Namen interessierter Kreise aus der Wirtschaft zu nennen – wird auf die prosaische Regieassistenz verwiesen, die da heißt: Sachzwang, Standort oder Weltmarktkonkurrenz. Um zu unterstreichen, dass die deutsche Gesellschaft in diesen schweren Stunden zu Opfern bereit sein müsse und eine quasi natürliche Schicksalsgemeinschaft bilden würde, fordert Clement mehr Patriotismus und für die Union aus CDU/CSU heißt die Motivation laut Beschluss vom Mai 2003 einfach nur „Deutschland“.

Nicht armutsfest

Es handelt sich beim Drehbuch zur Agenda 2010 nicht nur um ein schlechtes Stück, welches reale Interessenpolitik verschleiern soll, es handelt sich um den weitestgehenden Systemwechsel, den die Bundesrepublik je gesehen hat. Mit den so genannten Reformen

des Gesundheits-, Renten- und Sozialleistungssystems entstehen für Lohnabhängige auf der einen Seite höhere Kosten (Eintrittsgeld beim Arzt, erhöhte Zuzahlung bei Arzneimitteln, Zahnersatz und Brillen etc.) bei gleichzeitig abgesenktem Rentenniveau und Arbeitslosengeld sowie ausgeweitetem Niedriglohnssektor. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass verschiedene, den regionalen „Sachzwängen“ unterliegende Vergünstigungen, wie die bisher in Berlin verbilligten BVG-Monatskarten für Sozialhilfe- und ALG II-Bezieher/innen entfallen werden.

Allein durch die Einführung von Arbeitslosengeld II (ALG II) zum Januar kommenden Jahres wird das verfügbare Einkommen vieler Haushalte drastisch reduziert werden. Laut Wohlfahrtsverbänden wird das Einkommen von rund 1,7 Mio. Menschen in rund 900.000 Haushalten, die bisher Arbeitslosenhilfe beziehen, „schlagartig auf Sozialhilfeniveau gedrückt werden“. Die Anzahl der Menschen, die mit Sozialhilfe bzw. ALG II – in Höhe von 315 Euro (Ost) und 345 Euro (West) – auskommen müssen, wird somit von 2,8 auf 4,5 Millionen ansteigen. Nach Professor Uwe Berlit, Richter am Bundesverwaltungsgericht wird das ALG II sogar noch unter das Sozialhilfeniveau sinken, da die erhöhten Aufwendungen für die Kosten der Arbeitssuche nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden. Berlit kritisiert diese Vorhaben als nicht armutsfest und zudem gründlich am Ziel vorbeigehend: „Die Bekämpfung des Problems Massenarbeitslosigkeit wird verwechselt mit einer Bekämpfung der Arbeitslosen, das Kernproblem wird nicht angegangen, dass schlicht – und mit deutlichen regionalen Unterschieden – Arbeitsplätze fehlen, die unter zumutbaren Bedingungen die Existenzsicherung durch marktvermittelten Einsatz der eigenen Arbeitskraft ermöglichen.“

Allmächtige Fallmanager

In einigen Arbeitsämtern, die demnächst Agenturen für Arbeit oder Jobcenter heißen werden, und in den für Jugendliche bis 24 Jahren geschaffenen Job-Activ-Centern sind sie schon anzutreffen: Zukünftig werden alle erwerbsfähigen Arbeitslosen von Fallmanagern und Managerinnen betreut. Die bisherigen Arbeitsvermittler haben jedoch nicht nur einen neuen Namen erhalten, sie sind vielmehr mit ganz neuen Machtbefugnissen gegenüber den Erwerbslosen ausgestattet. Diese ergeben sich aus der neuen Doktrin „Fordern und Fördern“ der Bundesagentur für Arbeit. Dass als Erstes das „Fordern“ genannt

wird, ist kein Zufall. Unter der Androhung der Kürzung der Bezüge um 30% sind die „Kunden“ der Jobcenter gezwungen, jede Arbeit und jedes „Unterstützungsangebot“ anzunehmen. „Bei näherem Hinsehen“, so Uwe Berlit, „geht es – bei aller Betonung der Integration in den sog. ersten Arbeitsmarkt – um Beschäftigung um (nahezu) jeden Preis.“ Dem Unterlaufen tariflicher Regelungen werden Tür und Tor geöffnet, z.B. durch gemeinnützige Arbeit bei den Kommunen. Die Beweislast der „Unzumutbarkeit“ liegt ausschließlich bei den Hilfebedürftigen, so dass das Wohl und Wehe der ALG II-Bezieher/innen allein von den Entscheidungen der Fallmanager abhängt. Diesen obliegt es auch, bei weiteren Pflichtverletzungen weitere Kürzungen der Bezüge vorzunehmen und durch ergänzende Sachleistungen auszugleichen. Ausgenommen hiervon sind die Leistungen für die Unterkunft, die dann direkt an den Vermieter gezahlt werden.

Die Zukunft in der Billigunterkunft

Für ALG II-Bezieher/innen sollen die tatsächlichen Aufwendungen für Miete und Heizung übernommen werden – einzige Einschränkung, die Wohnung muss angemessen sein, was sich an den ortsüblichen Sozialhilferegulungen orientiert. Ist sie dies nicht, so werden die über der „Angemessenheit“ liegenden Mehrkosten längstens für sechs Monate übernommen, aber nur, wenn es nicht möglich ist, eine billigere Wohnung zu finden oder durch Untervermietung die Kosten entsprechend zu senken. Anstehende Umzüge sind grundsätzlich den Fallmanagern zu melden und von diesen auch zu bewilligen. Erfahrungen mit derartigen Leistungen für Unterkunft und Heizung wurden u.a. in einem Kasseler Modellversuch gemacht. Die angemessene Miete wurde dort auf 237 Euro festgesetzt, was selbstredend nicht der oberen Grenze einer Mietspiegelkategorie entspricht. Die logischen Konsequenzen waren nach einem Bericht von Professor Rainer Roth Mietschulden und Hunderte von Räumungen. Zu den von dem hessischen Ministerpräsidenten Roland Koch favorisierten Billigunterkünften ist es dann nur noch ein kleiner Sprung. Denn wen sollte es kümmern, wenn schwer vermittelbare Erwerbslose in Asylbewerberheimen untergebracht werden? Wenn die EU-Außengrenzen dicht sind und deutsche Patrioten die letzten Asylbewerber abgeschoben haben, bräuchten nicht einmal neue Baracken gebaut werden – tatsächlich ein Signal, dass Deutschland sich bewegt.

Mit Hartz in die Obdachlosigkeit

Neue Voraussetzungen für Mietschuldenübernahme

Christian Linde

Laut dem im Dezember verabschiedeten Gesetzespaket zur Sozialhilfe- und Arbeitsmarktreform (Hartz IV) werden Mietschuldenübernahmen für Arbeitslosengeld-II-Empfänger/innen zukünftig nur noch auf Darlehensbasis und an die „konkrete Aussicht auf eine Beschäftigung“ gewährt werden.

Ein Recht auf Wohnraum existiert in Deutschland nicht. Mit den „Hartz-Gesetzen“ zur Sozialhilfe- und Arbeitsmarktreform wurde nun auch noch der Abbau sozialpolitischer Instrumente, die überschuldeten Mieter/innen bisher das eigene Dach über den Kopf sichern sollten, beschlossen. Nach dem vom Bundestag und Bundesrat abgesetzten Gesetzentwurf, soll der Erhalt von Wohnraum und die Vermeidung von Wohnungsverlust zukünftig keine vorrangige Aufgabe des Staats mehr sein. Jedenfalls nicht für die Empfänger/innen von Arbeitslosengeld II (ALG II). Die bislang im § 15a des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) vorgesehenen präventiven Maßnahmen werden im Rahmen des ALG II erheblich eingeschränkt. So soll die Übernahme von Mietschulden dann von den neu eingerichteten „Agenturen für Arbeit“ übernommen werden können. Für diese soll die Mietschuldenübernahmenorm gelten, die zukünftig im Sozialgesetzbuch XII wesentlich enger gefasst sein wird als im bisherigen BSHG. Danach können laut § 20 Mietschulden ausschließlich als Darlehen und auch nur dann übernommen werden, wenn der drohende Verlust der Wohnung die Aufnahme „einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung“ verhindern würde.

Übernahme einer Mietschuld nur bei konkreter Aussicht auf Arbeitsverhältnis

Zwar stehen die Leistungen zur „Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen“ (zukünftig § 35 Sozialgesetzbuch III) prinzipiell auch den Bezieher/innen des ALG II zu. Nach Einschätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) allerdings nur auf dem Papier. „Die auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten Agenturen für Arbeit werden auf die geschaffene Öffnungsklausel im ALG II

zurückgreifen. Dies wird für die Betroffenen zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Durch die langen Antragswege und Interventionszeiten werden anhängige Räumungen bereits vollzogen sein, ehe das notwendige Verwaltungsverfahren für eine Mietschuldenübernahme durchlaufen ist“, prognostiziert Thomas Specht-Kittler, Geschäftsführer der BAG W. Die Organisation fordert deshalb die Streichung der restriktiven Regelung und die Möglichkeit, dass allen Bezieher/innen von ALG II die Leistungen nach § 35 SGB XII offen stehen. Danach sollen Mietschulden dann übernommen werden, „wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.“

Kerstin Bauer (PDS), Sozialstadträtin von Friedrichshain-Kreuzberg, teilt die Einschätzung der BAG W. „Die Regelungen aus dem Sozialhilferecht und dem Bundessozialhilfegesetz bilden sich in dem Gesetz „für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“, die dort wieder Einklang finden müssten, aus meiner Sicht nicht ab. Der Schwerpunkt liegt in dem gesamten Gesetz tatsächlich auf arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen“, kritisiert Bauer. „Der Gesetzentwurf knüpft bei der Übernahme einer Mietschuld an die konkrete Aussicht auf einen Job an. Sollten die Pläne in der jetzigen Form umgesetzt werden, droht eine massive Zunahme von Obdachlosigkeit. Die Übernahme von Mietschulden wird nur noch bei einem Bruchteil unserer Klienten überhaupt in Betracht kommen. Folgerichtig wird der Wohnungsverlust drohen“, befürchtet Bauer. Nach den neuen Gesetzen sei lediglich denkbar, dass der Sozialhilfeträger die Kosten für ein Notquartier übernimmt. Den Betroffenen bleibt dann nämlich nur noch eine ordnungsrechtliche Unterbringung in einer Pension. Denn selbst die bisher im Bundessozialhilfegesetz vorgesehene Unterbringung

in qualifizierten Betreuungseinrichtungen ist nach Einschätzung von Bauer ausgeschlossen.

Die Stadträtin hat das Horrorszenario, das dann auf die Kommunen zukommen würde, im Rahmen einer parlamentarischen Anfrage exemplarisch für Friedrichshain-Kreuzberg durchgerechnet. So existieren im Bezirk 29 gewerbliche Pensionen mit 800 Plätzen, von denen rund 211 für Familien geeignet seien. Für Ein-Personen-Haushalte stünden in der Regel lediglich Quartiere in Mehrbettzimmern zur Verfügung. Nach Angaben der Sozialen Wohnhilfe sind derzeit im Bezirk 546 Personen (Stand: II. Quartal 2003) ordnungsrechtlich untergebracht.

Zum gleichen Zeitpunkt lagen 277 gerichtliche Mitteilungen über Räumungsklagen (sowie 110 Mitteilungen in anderen Fällen von drohendem Wohnungsverlust) vor, von denen 99 vollstreckt wurden. Berlinweit waren es nach Angaben der Senatssozialverwaltung 3091, die in 1449 Fällen vollzogen worden sind. Ursache hierfür ist bereits jetzt die restriktive Praxis der Sozialämter, Mietschuldenübernahmen immer häufiger zu verweigern. Bei einer Umsetzung der Hartz-Pläne rechnet Sozialstadträtin Bauer für Friedrichshain-Kreuzberg mit einem weiteren spürbaren Anstieg. Laut einer Anfang November vom Institut für Angewandte Demographie (IFAD) vorgelegten Studie beziehen in Friedrichshain-Kreuzberg 13,5% der Bewohner/innen Sozialhilfe und sind somit die zukünftigen Klient/innen der Agenturen für Arbeit.

„Mietschulden steigen rasant“

Auch die Wohnungswirtschaft schlägt Alarm. Nach Auskunft des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) stiegen die angefallenen Mietschulden allein bei dessen 148 Mitgliedsunternehmen in der Hauptstadt von 69 Mio. Euro im Jahre 1994 auf nunmehr rund 180 Mio. Euro. „Die Mietschulden steigen rasant an. Weil die Tendenz weiter nach oben zeigt, haben einzelne Unternehmen inzwischen Sozialdienste eingerichtet, um Räumungen bereits im Vorfeld zu verhindern“, so BBU-Vorstandsmitglied Wolfgang Bohleber. Der BBU verwaltet rund die Hälfte der in Berlin vermieteten Wohnungen. Im Auftrag des Senats wurde nun eine Beratergruppe, die im Rahmen der Fortschreibung der „Leitlinien zum Obdachlosenrahmenplan und Wohnungslosenpolitik“ Empfehlungen für den Ausbau präventiver Maßnahmen erarbeiten soll, eingerichtet.

Informations- abende zum Sozialrecht

Der Sozialstaat verkümmert und wenn es nach dem Wunsch der liberalen Kräfte aller Parteien ginge, bliebe nur noch die Armenfürsorge übrig. Der Sozialstaatsabbau wird dabei ständig durch neue Gesetze verfestigt und von vorauseilender Willfährigkeit der Ämter flankiert. Es hagelt Ablehnungen und Sperrzeiten. Die Willkür blüht und die Bescheide geraten immer anfechtbarer.

Im Jahr 2001 wurden bundesweit gegen die Entscheidungen der Arbeitsämter 478.734 Widersprüche eingelegt. 278.655 wurden abgewiesen, 147.312 Widersprüche wurde voll und 25.818 teilweise stattgegeben. 26.949 Widersprüche wurden anderweitig erledigt (z.B. durch Rücknahme). D.h. 36,2% aller Widersprüche führten zu einer Abänderung, in der Regel einer deutlichen Verbesserung des angegriffenen Bescheids. Von den 2001 erledigten 49.804 Klagen waren 10.598 völlig und 7932 teilweise erfolgreich, also insgesamt 37,2%.

Überproportional erfolgreich sind Widersprüche und Klagen gegen Sperrzeiten. Im Jahr 2001 waren von 55.041 erledigten Widersprüchen 19.877 in vollem Umfang und 2239 teilweise erfolgreich, das sind 40,2%. Von 6044 Klagen wurden 285 in vollem Umfang und 125 teilweise zu Gunsten der Arbeitslosen entschieden; in 2745 Fällen gab die Bundesanstalt ganz oder teilweise nach, sodass insgesamt 52,2% der Klagen gegen Sperrzeiten erfolgreich waren.

Der Erfolg von Widerspruch oder Klage hängt von Kenntnissen über die eigenen Rechte ab und den Fähigkeiten sich durchzusetzen. Um beides zu stärken, bietet die Berliner MieterGemeinschaft Informationsabende an:

Jeden Dienstag um 19 Uhr
in der Geschäftsstelle der Berliner
MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92,
10963 Berlin

Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen sowie **Beratungen** zum Thema Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern etc.

Außerdem wird **Unterstützung** beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, Rechtsberatung oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende und die Beratungen sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

Zwischen Mittelalter und dem IWF

Obdachlosigkeit in Kanada bleibt zentrales Problem

Volker Eick

„Wohnraumversorgung ist Gesundheitsfürsorge“, so Cathy Crow und Kathy Hardhill, die im Stadtzentrum von Toronto seit 15 Jahren als Nonnen in der Obdachlosenarbeit tätig sind. „Wer zu ebener Erde in einem Obdachlosenheim ohne Fenster lebt, hat dort keine Luftzirkulation. Dicht an dicht schlafen die Leute nebeneinander, zwischen 20 und 100 Personen in einem Raum. Nahezu jeder hat eine Erkältung, bei etwa 40% müssen wir Tuberkulose diagnostizieren. Mediziner, unsere Kolleg/innen und auch wir selbst haben seit 1994 darauf hingewiesen, dass Tuberkulose zu einem Massenphänomen werden wird, und seit 2001 breitet sie sich entsprechend aus, ohne dass sich die Stadtregierung darauf vorbereitet hätte. Im Gegenteil, genauso wie die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren wurden, sind auch die Gelder für die gesundheitliche Vorsorge und Versorgung gekürzt worden.“

Mit solchen und einer Vielzahl weiterer Maßnahmen hat die kanadische Regierung, angefangen mit dem damaligen Finanzminister Paul Martin, damit begonnen, exakt die Vorgaben umzusetzen, die der Internationale Währungsfonds (IWF) Kanada im Dezember 1994 ins Stammbuch schrieb. „Nahezu alle drastischen Maßnahmen, die im vergangenen Jahrzehnt zur Verletzung des Rechts auf angemessenen Wohnraum in Kanada geführt haben“, so der Jurist Bruce Porter, „sind vom IWF vorgeschlagen, unterstützt und empfohlen worden, egal, ob es sich um die Beseitigung des Sozialen Wohnungsbaus, die Reduzierung öffentlicher Sozialprogramme insgesamt oder um Kürzungen beim Arbeitslosengeld handelt.“

Mit all diesen Maßnahmen, so Porter weiter, steht zugleich die weitgehende Rechtlosigkeit kanadischer Mieter/innen wieder auf der Tagesordnung, die in den 1970er Jahren zumindest zum Teil überwunden werden konnte. Noch bis in die Mitte der 1960er Jahre hinein regierten Hausbesitzer in Ontario „über ihre Mieter wie im Mittelalter Barone“, so der von 1987 bis 2002 als Leiter des *Centre for Equality Rights in Accommodation* (CERA) und heute als Direktor des *Social Rights Advocacy Centre* tätige Porter. Obwohl sich die Situation durch die Kämpfe der Mieter/innen seit den 1970er Jahren deutlich verbessert hat, gibt es weiterhin und wieder zunehmend rechtlose Mieter/innen.

So wohnen mehr und mehr arme Haushalte in Wohnungen, wo sie sich mit Hausbesitzern

Badezimmer oder Küche teilen und in der Regel sowohl auf die Rechte von Mieter/innen oder Hausbesitzern wie auch auf grundlegende Menschenrechte verzichten müssen. „Was wir immer mehr beobachten“, so Bruce Porter, „sind arme Familien mit Kindern, die auf Wochenbasis in kleinen Hoteleinheiten ohne rechtlichen Schutz wohnen. In Ontario kommt hinzu, dass Vermieter berechtigt sind, Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu werfen, wenn diese nicht innerhalb von fünf Tagen Widerspruch gegen die Beendigung des Mietverhältnisses einlegen.“ Hauptgrund für den Rauswurf aus der Wohnung sind Mietrückstände, die auf Grund von Arbeitslosigkeit entstehen.

Mieter/innen nach Wahl

Noch bis 1993, nach mehreren spektakulären Gerichtsverfahren in den Provinzen Ontario und Quebec, die sich auf die Einhaltung der Menschenrechte in den Provinzen bezogen, war es Vermietern erlaubt, alle Wohnungssuchenden als Mieter/innen abzulehnen, deren Einkommensverhältnisse so prekär waren, dass sie mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete aufbringen mussten (das so genannte *Minimum Income Criteria*). Dass diese Praxis so umfassend durch Hausbesitzer angewandt werden konnte, ist auf den engen Wohnungsmarkt zu dieser Zeit zurückzuführen. Sowohl allein erziehende Mütter, junge Familien, junge Menschen als



Demonstration des Bündnisses gegen Armut
Foto: Volker Eick

auch Immigrant/innen und Sozialhilfeempfänger/innen müssen wegen ihrer niedrigen Einkommen regelmäßig deutlich mehr Geld als 30 % für die Miete aufbringen und enden so direkt in den Notunterkünften oder der Wohnungslosigkeit.

Während die Hausbesitzer argumentieren, diese Regelung brauchten sie zu ihrem Schutz,

Sozialer Wohnungsbau in Toronto
Foto: Volker Eick



und sie sei das einzige adäquate Mittel, dem Risiko entgegenzuwirken, dass Mieter/innen ihren Mietzins nicht entrichten, konnten Niedrigverdiener/innen vor Gericht durchsetzen, dass es sich bei dieser Praxis im Gegenteil um Diskriminierung handelt. Die von verschiedenen kanadischen Gerichten gefällten Entscheidungen haben so dazu geführt, dass erstmals – in Kanada und international – juristisch anerkannt ist, dass Diskriminierung wegen Armut ebenso gegen die Menschenrechte verstößt, wie Diskriminierung auf Grund von Geschlecht, Rasse oder Staatsbürgerschaft.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärfte sich für die armen Bevölkerungsteile in der Provinz Ontario zusätzlich dadurch, dass im Oktober 1995 die Sozialhilfe um 22% gekürzt wurde. Hilfsorganisationen und Wissenschaftler schätzen, dass allein durch diese Entscheidung mindestens 120.000 Haushalte ihre Wohnungen verloren haben. Doch nicht nur Sozialhilfeempfänger/innen, auch die Arbeitslosen Kanadas waren durch eine weitere Gesetzesänderung – diesmal die Kürzung des Arbeitslosengelds im Jahre 1997 – wegen der horrenden Mieten zusätzlich von Obdachlosigkeit bedroht. Insbesondere Teilzeitarbeiter/innen, 80% von ihnen Frauen, sind von dieser Gesetzesänderung betroffen.

In Toronto, wo Wohnungslosigkeit ein weit verbreitetes Problem darstellt, sind in über 80% der Fälle Mietschulden von unter einer Monatsmiete der Grund für die Kündigung. Die jährlich etwa 60.000 Räumungen aus Wohnungen allein in der Provinz Ontario führen regelmäßig zu Obdachlosigkeit und

wären, „wenn sie nicht auf einzelne verstreute Haushalte verteilt, sondern auf einmal und an einem einzigen Ort mit Bulldozern stattfinden würden, längst Gegenstand internationaler Aufmerksamkeit“, so der seit 20 Jahren international für soziale und ökonomische Rechte engagierte Jurist Bruce Porter. „Dabei ist niemand – weder das die Entscheidung treffende Gericht, noch der die Räumung durchführende Sheriff – verpflichtet, zu prüfen, ob etwa eine von Räumung betroffene Mutter mit Kind eine Bleibe finden wird.“

Das Sterben geht weiter

Nicht zuletzt deshalb, aber auch wegen zahlreicher Todesfälle von Obdachlosen, wurde in Kanada die Lage der Menschenrechte durch das *Human Rights Committee* (HRC) der United Nation (UN), also das Menschenrechtskomitee der Vereinten Nationen, Gegenstand von Untersuchungen und Berichten. Ebenso schaltet sich das *UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights* (CESCR), also derjenigen UN-Organisation, die sich um die ökonomischen, sozialen und kulturellen Rechte der jeweiligen Bevölkerungen kümmert, ein. Wenige Tage bevor die kanadische Regierung in New York vor dem HRC zur Lage der Menschenrechte in ihrem Land Stellung nehmen sollte, im April 1999, ernannte der damalige Premierminister einen seiner Ministerkollegen zum Chef des neu gegründeten *National Secretariat on Homelessness*. Und obwohl dieses Nationale Sekretariat gegen Obdachlosigkeit genauso wie einige Provinzregierungen wegen des internationalen Drucks immerhin begonnen haben, einige Initiativen im Kampf gegen Obdachlosigkeit zu ergreifen, habe sich, so Bruce Porter, wenig geändert: „Trotz verschiedener Anstrengungen, die Überlebenschancen von Obdachlosen in den harten kanadischen Wintern zu erhöhen, ist es der Regierung nicht gelungen, die Zahl der Toten auf den Straßen kanadischer Städte relevant zu reduzieren. Gleichwohl sind die Stellungnahmen und Anforderungen dieser beiden internationalen Komitees nicht ohne Einfluss auf die Regierung und damit auf unsere Arbeit vor Ort geblieben. Und wir werden unsere Arbeit für angemessenen Wohnraum für alle Kanadier/innen fortsetzen.“

Nachlese:

Leckie, Scott (Hrsg.): National Perspectives on Housing Rights. Martinus Nijhoff Publishers, Toronto 2003

Zentrum und Vorstädte

Vielfältige Probleme des sozialen Wohnungsbaus in Paris

Benoît Raoulx

Sozialer Wohnungsbau kann als ein Mittel der Umverteilung von Reichtum definiert werden. Er ist damit direkt an die Entstehung und die Veränderung des Wohlfahrtsstaats gebunden. Um die sich verändernden Funktionen des Wohlfahrtsstaats zu verstehen, ist es notwendig darauf hinzuweisen, dass weder die Definitionen noch die Ziele des sozialen Wohnungsbaus im Laufe der Jahrzehnte gleich geblieben sind: Soziale Transformationen, veränderte Immobilienpolitik und ein gewandeltes Selbstverständnis des öffentlichen Engagements haben den sozialen Wohnungsbau geändert. Im Hinblick auf die Stadt Paris spielt darüber hinaus deren Funktion als Hauptstadt eines zentralisierten Staats eine besondere Rolle. Es ist wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass der Pariser Bürgermeister erst seit den späten 1970er Jahren gewählt wird und dass erst in den 1980er Jahren ein Dezentralisierungsprozess eingesetzt hat, der Paris als Stadt mehr Macht gegenüber der Zentralregierung verschafft.

Die Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Einwohner/innen war bereits seit dem 18. Jahrhundert eine der zentralen sozialen Fragen in Paris, denn sie wurde gestellt während der durch die Industrialisierung bedingten Masseneinwanderung sowie der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme. Die Wohnraumversorgung sozial Benachteiligter spielt bei der Konkurrenz zwischen Wohnungs- und Büroflächen auch heute eine Rolle. Diese Konkurrenz trägt zur Wohnungsknappheit für Niedrigverdienende und Mittelklassehaushalte bei und leistet der Gentrifizierung der Bestände Vorschub.

Um ein Bild des sozialen Wohnungsbaus zeichnen zu können, muss man sich zunächst die Entwicklung des Stadtgebiets von Paris vor Augen halten: Die Bevölkerungszahl der Stadt Paris erreichte in den 1920er Jahren mit drei Mio. Einwohner/innen ihren Höchststand und schrumpft seitdem kontinuierlich. Die Ile-de-France-Region eingeschlossen, leben gegen-

wärtig ca. zehn Mio. Einwohner/innen im Großraum Paris – weniger als ein Viertel davon (2.175.000) leben in der Stadt Paris. Die Standorte des sozialen Wohnungsbaus im Großraum Paris weisen starke Segregationsmuster auf: Der soziale Wohnungsbau findet sich überwiegend an der Peripherie – insbesondere nördlich von Paris. Zur Erklärung dieser Verteilung muss man sowohl den Urbanisierungsprozess als auch die Politik auf nationaler und lokaler Ebene berücksichtigen.

Staatliche Programme gegen Wohnungsnot

Für einkommensschwache Schichten stellte früher der private Wohnungsmarkt den wichtigsten Versorger dar. Während der industriellen Revolution wohnten die Arbeiter überwiegend entlang der Bahnhöfe in neu gebauten Quartieren. Ihre Unterbringung in möblierten Zimmern verschaffte der Bour-

Benoît Raoulx, geb. 1965, ist Professor der Sozialgeografie an der Universität Caen (Normandie/Frankreich) für Kommunalpolitik und gesellschaftliche Einflussnahme. Gesellschaftliche Ungleichheiten sowie soziale Fragen in Frankreich und Kanada bilden seine derzeitigen Forschungsschwerpunkte am CRESCO (Institut zur Erforschung von Gesellschaft und Raum) der Universität Caen.

Aus dem Englischen von Jens Sambale und Volker Eick.

geoisie zusätzliche Profite. In seinem damals bahnbrechenden Roman „L'Assommoir“ (Die Giftschenke, 1877) beschrieb Emile Zola die ersten sozialen Missstände in den Pariser Quartieren Goutte d'Or und La Chapelle der Jahre um 1850. Diese beiden ehemaligen Dörfer lagen nördlich des historischen Pariser Stadtkerns nahe des Gare du Nord und bilden heute einen Bestandteil des 18. Arrondissements.

Erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts griff der Staat in diesen rein privatwirtschaftlichen Wohnungsmarkt ein. Die staatlichen Anreize, die ab 1894 von der Regierung gegeben wurden, führten zur ersten Generation des sozialen Wohnungsbaus durch private Anbieter. 1912 erlaubte der Gesetzgeber auch den Kommunen, Anlagen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten und zu betreiben. Da jedoch auch die Kommunen die Wohnungsprobleme der immer noch wachsenden Bevölkerung nicht lösen konnten, legte der Staat 1928 ein nationales Programm zur Schaffung von 200.000 Sozialwohnungsbauten, den *Habitations à bon marché* (HBM) auf. Von ihrer Lage und Architektur her sind diese HBMs bis heute noch sehr präsent im Stadtbild. Die wichtigsten Gebäudekomplexe wurden nahe den früheren Befestigungswällen um Paris gebaut. Sozialwohnungsbauten finden sich heute außerdem nahe der großen innerstädtischen Straßen, der Boulevards und der *Périphérique* (eine Ringautobahn aus den 1960er Jahren), die entlang der Stadtgrenze von Paris verläuft. Das Quartier Charles Hermite liefert ein sehr gutes Beispiel für diesen Bebauungstyp: Es besteht aus kleinen, sechsstöckigen Mietshäusern, die um geschlossene Höfe herum gebaut sind (zu finden entlang des Boulevard Ney, nahe des Porte d'Aubervilliers im 18. Arrondissement).

Zwar war die Mehrzahl der Wohnungssuchenden in Paris auf den privaten Markt angewiesen, allerdings wurde nach dem Zweiten Weltkrieg im Kontext einer ersten Wohnungsnot das Gesetz von 1948 (*Loi de 1948*) verabschiedet. Die Mieten für alle einkommensschwachen Haushalte, die bereits unter Substandardbedingungen lebten, wurden durch dieses Gesetz eingefroren.

Glossar:

- **Arrondissement:** Verwaltungsgebiet/ Bezirk
- **Banlieu:** Vorort/ Vorstadt
- **Bidonvilles:** Barackenstädte/ Elendsviertel
- **Gare du Nord:** Nordbahnhof
- **Gentrifizierung:** Ökonomische und soziale Aufwertung von städtischen, armen und häufig zuvor dem Verfall preisgegebenen Wohnquartieren (Die Aufwertung erfolgt durch Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und dem damit verbundenen Zuzug Besserverdienender. Es werden so veränderte ökonomische und soziokulturelle Bedingungen geschaffen, die zur Abwanderung der alteingesessenen niedrigverdienenden Bewohnerschaft führen.)
- **(HBM) Habitations à bon marché:** Sozialwohnungen, Vorläuferprogramm von HLM
- **(HLM) Habitations à loyer modéré:** Sozialwohnungen, staatliches Programm (In Frankreich unterliegen dem HLM gegenwärtig ca. 900 öffentliche, aktienrechtliche, genossenschaftliche, kreditrechtliche oder gemischte Wohnungsbaugesellschaften mit 3,3 Mio. Wohneinheiten.)
- **La rue de la mode:** Die Straße der Mode
- **Segregation:** Absonderung einer Bevölkerungsgruppe (nach Staatsbürgerschaft, Sprache, Religion)
- **Stigmatisierung:** Zuschreibung negativer Eigenschaften/ Kennzeichnung in diskriminierender Weise



Ein neues HLM-Gebäude
in Paris, Château Rouge
Foto: Benoît Raoulx

Sozialer Wohnungsbau außerhalb der Stadt

Die Mehrzahl des sozialen Wohnungsbaus fand während der massiven Urbanisierungsprozesse und Industrialisierungsschübe in den 1960er Jahren statt. Mit dem Bevölkerungswachstum konzentrierten sich viele Bidonvilles außerhalb der Stadt. Das ambitionierte nationalstaatliche Sozialwohnungsbauprogramm *Habitations à Loyer Modéré* (HLM), das stark von den Theorien der funktionalen Trennung verschiedener Lebensbereiche geprägt ist, wurde aufgelegt. Rasant und oft zu niedrigen Baukosten breiteten sich in diesen Jahren riesige Quartiere in den so genannten *Zones d'Urbanisation Prioritaire* (ZUP) aus, die besonders nördlich von Paris lagen – in einer Region, die auf Grund der starken Präsenz der Kommunistischen Partei als „roter Gürtel“ bekannt war.

Zwar wurden einige Sozialwohnungsbauten im Zuge der Stadtsanierung in den peripheren Arbeiterquartieren innerhalb der Stadt Paris errichtet, doch auch im Jahr 1999 lebt lediglich 16,7% der Stadtbevölkerung im sozialen Wohnungsbau. Obwohl einige Bezirke in Paris große Leerstände aufweisen, gähnt zwischen der Verfügbarkeit von bezahlbarem Mietwohnungsraum und der Nachfrage eine riesige Kluft. Neben der städtischen Wohnungsbauengesellschaft, dem „*Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris*“ (OPAC 75), die 8100 Wohneinheiten im Stadtzentrum verwaltet, gibt es eine Reihe weiterer, allerdings privatwirtschaftlicher HLMs, die oftmals von Unternehmen oder Verwaltungen betrieben werden, die damit in erster Linie ihre eigenen Angestellten mit Wohnraum versorgen. So betreibt beispielsweise die

französische Eisenbahngesellschaft (SNCF) den zweitgrößten Sozialwohnungsbaukomplex im 18. Arrondissement namens La Sablière. Hier stehen 1140 Wohneinheiten in einem Gebiet zur Verfügung, das einst viele Eisenbahnarbeiter beherbergte.

Die Politik des sozialen Wohnungsbaus in den 1960er Jahren war eine Reaktion auf die drängende Nachfrage einkommensschwacher Haushalte. Der Wohnungsbau für Geringverdiener stieß außerhalb der Stadt auf geringere Akzeptanzprobleme, und es war auch baulich einfacher, Gebäude in den Vorstädten zu errichten, als sie in das urbane Geflecht der Stadt Paris einzufügen. Die neuen Quartiere an den Rändern von Paris schienen den Fortschritt des Wohlfahrtsstaats zu symbolisieren und zum Teil taten sie dies auch tatsächlich. Der Großteil des Bevölkerungswachstums konnte – wenn auch in städtischen Randlagen – immerhin bewältigt werden. Allerdings spiegelte die mangelnde Bereitschaft, die Armen von Paris innerhalb der Stadt zu beherbergen, auch den politischen Willen zur Gentrifizierung wieder und zeigte zudem das Bemühen der städtischen Eliten, die Armutsbevölkerung von der innerstädtischen „Bühne“ zu schubsen. In der Innenstadt können sich seitdem die Wohlhabenden in Selbstdarstellung gefallen und Dienstleistungstätigkeiten und Tourismus sind die zentralen Aktivitäten im Stadtzentrum geworden.

Diese Trends haben sich in den 1980er und 1990er Jahren, unterstützt und zementiert durch wachsende Ungleichheiten und den Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsbau, nochmals verschärft.

Sowohl Aufstieg als auch Abstieg

Noch in den 1960er und 1970er Jahren lagen die Standards im sozialen Wohnungsbau über denen in vergleichbaren Mietwohnungen. Ein eigenes Bad und fließendes Wasser stellten für viele Familien eine entscheidende Verbesserung gegenüber ihrer vorherigen Wohnsituation dar. Aus Sicht der ‚nach oben‘ mobilen Segmente der Arbeiterschaft wurde der soziale Wohnungsbau sogar zur ersten Sprosse auf der Karriereleiter zum Hausbesitz.

Ab den 1970er Jahren unterstützte der Staat die Vergabe günstiger Baukredite an Familien und leitete damit einen Politikwandel ein, der deutlich das private, individuelle Wohneigentum favorisierte. Das Einfamilienhaus wurde schlüsselfertig von den Entwicklungsgesellschaften geliefert und schließlich zum Massengebrauchsgut. In der Folge wurden Mietwohnungen tendenziell entwertet, und obwohl sich soziale Strukturen herausgebildet

hatten, die in den Stadtteilen des sozialen Wohnungsbaus verschiedenste Dienstleistungen und Aktivitäten für die Bewohner anboten, zogen sich die Mittelklassen aus den Beständen des sozialen Wohnungsbaus zurück. Gleichzeitig aber waren viele der noch verbleibenden Bewohner/innen von Verarmung und Ausgrenzung betroffen.

Zeitgleich in den 1970er Jahren konnten viele Einwandererfamilien die Substandard-Wohnungen in Paris und die noch verbliebenen Bidonvilles verlassen und in den sozialen Wohnungsbau der Peripherie ziehen. Im Laufe der Zeit jedoch entstanden Probleme und Spannungen, denn die Gebäude entsprachen mittlerweile nicht mehr den nun geltenden Normen und nachgefragten Wohnansprüchen. Die alternde Substanz bedurfte massiver Investitionen und die Wohnungsbaugesellschaften haben mit zunehmenden finanziellen Belastungen zu kämpfen. Verschärfend kam die soziale Ausgrenzung der Mieter/innen und deren (nicht gänzlich unbegründetes) Gefühl hinzu, sie seien von der Regierung weitgehend aufgegeben worden.

Darüber hinaus hatte die Brandmarkung des Sozialen Wohnungsbaus seit 1980 zugenommen. Der Begriff „*Banlieu*“, der zunächst nur Vorort/Vorstadt meint, bekam eine abwertende Bedeutung, die auf die Mieter des sozialen Wohnungsbaus abstrahlt und ihnen jegliche Qualitäten und Fähigkeiten abspricht – außer Banlieu-Bewohner zu sein. Es ist in diesem Zusammenhang interessant, wie sich Mieter/innen-Haushalte sogar innerhalb des sozialen Wohnungsbaus bewegen: Denn Auszüge aus sehr stigmatisierten Beständen und Einzüge in weniger gebrandmarkte Siedlungen oder auch nur Häuser werden von den Bewohnern als eine Besserstellung erfahren. Im Großraum Paris – wie in anderen Städten – gliedert sich der soziale Wohnungsbau entsprechend der Einkommen ihrer Bewohner/innen. Dennoch ist es falsch, in diesem Zusammenhang den Begriff „*Ghetto*“ zu benutzen, denn ein näherer Blick erschließt die Lebendigkeit und kulturelle Vielfalt dieser Siedlungsformen.

Ein gutes Beispiel für eine erzwungene Armutskonzentration findet man einige Kilometer außerhalb des Zentrums in La Courneuve. Anders als an anderen Standorten der Metropolenregion trägt für die Entwicklung dieser HLM-Nachbarschaft die öffentliche Sozialwohnungsbaubehörde und kein Privater die Verantwortung. Um die Kosten für die Sanierung dieses Gebäudekomplexes zu vermeiden, liess die städtische Wohnungsbauengesellschaft von Paris seit 1984 die Bestände in La Courneuve verfallen und übergab



Aus Mangel an großen Wohnungen werden verlassene und sanierungsbedürftige Gebäude häufig von Einwandererfamilien besetzt. Foto: Benoît Raoulx



Wandmalerei im multikulturellen Stadtteil La Goutte d'Or. Foto: Benoît Raoulx

sie der kommunistischen Stadtverwaltung, die sich dann mit den oben beschriebenen Schwierigkeiten befassen musste.

Zwischen 1977 und 2000 hat die konservative Pariser Stadtregierung nur sehr zögerlich an der Verbesserung der Wohnungssituation gearbeitet und darüber hinaus dazu tendiert, die politischen Entscheidungen zur Schaffung günstigen Wohnraums der nationalen Mitte-Links Regierung zu sabotieren. Da der soziale Wohnungsbau durch Sanierungen und Ausstattungserneuerung einen riesigen Markt darstellt, mit dem ‚unter der Hand‘ Geld verdient werden kann, sind wenig überraschend gegenwärtig mehrere Korruptionsverfahren gegen ehemalige Mitglieder der (konservativen) Stadtregierung anhängig.

Stadterneuerung im benachteiligten Stadtteil

Südlich von La Goutte d'Or nahe dem *Gare du Nord* findet eine der jüngsten großen Sanierungsmaßnahmen in Paris statt. Das Programm (*Opération Goutte d'Or*) wurde 1984 gestartet und steht kurz vor der Vollendung. Hier war, wie in vielen anderen Quartieren, seit dem späten 19. Jahrhundert eine Einwanderungswelle nach der anderen eingetroffen. Zwischen den 1920er und 1960er Jahren siedelten hier Nordafrikaner, denen seit den 1970er Jahren Schwarzafrikaner und eine geringere Anzahl Asiaten folgten. Die niedrigen Mieten hier speisen sich aus den unhaltbaren Wohnbedingungen. In vielen der kleinen Wohnungen leben mehrere Einwandererfamilien beengt zusammen. Dennoch wird dieses Gebiet neben seiner Wohnfunktion wegen der vielfältigen Dienstleistungsangebote und Waren von Immigranten aus der gesamten Stadtregion geschätzt. Das Sanierungsprogramm begann im Süden des Gebiets mit Renovierungen und dem Bau von Wohnraum für Geringverdiener, wurde aber ohne Beteiligung der Bewohner/innen aufgelegt.

Die so entstehenden Konflikte um die Sanierung führten schnell zur Mobilisierung der Bewohner/innen, die unter anderem die Gründung eines Gemeindezentrums durchsetzen konnten.

Einer der zentralen Konflikte entzündete sich entlang der Frage, ob die ehemaligen Mieter/innen sanierter Gebäude einen rechtlichen Anspruch darauf haben, in die sanierten Häuser zurückzuziehen. Diese Forderung wird von vielen erhoben, denn dieser Teil von Paris beherbergt das dichteste Gewebe sozialer Gruppen, die auf den unterschiedlichsten Gebieten aktiv sind. Nicht ohne Grund ist hier etwa die soziale Bewegung DAL (*Droit au Logement* = Recht auf Wohnraum) am aktivsten und erfolgreichsten.

Die Wohnungsgesellschaft (HLM) versucht den vielfältigen Einzelhandel im Gebiet zu halten, indem sie Erdgeschosse zu günstigen Gewerbemieten anbietet. Die frühere Stadtregierung versuchte zudem, die ‚multikulturelle Duftnote‘ des Quartiers in einer „*La rue de la mode*“-Werbekampagne auszuschlachten. Das sanierte Gebiet bietet nach wie vor eine Vielzahl von Dienstleistungen—eingeschlossen eine Polizeiwache. Die Verbesserung der Wohnstruktur durch diese Vermarktungsinitiative kann allerdings auch dazu beitragen, die soziale Gebietsstruktur dahingehend zu verändern, dass ein trendsetzendes Image erzeugt und Gentrifizierungs-Prozesse eingeläutet werden. Am Boulevard Barbes ist bereits ein Virgin Megastore eingepflanzt worden. Zudem liegt dieses Elendsquartier nahe an einem der reichsten Viertel der Stadt Paris.

Château Rouge, der nördliche Teil von La Goutte d'Or, bildet das Siedlungsgebiet der jüngst eingetroffenen Immigranten. Seit den frühen 1990er Jahren vollzieht sich hier der Sanierungsprozess in diesem Quartier in einer weniger brutalen Form, als dies im Süden der Fall war. Nach Anfangsschwierigkeiten wird in diesem Teil des 18. *Arrondissements* der Schwerpunkt auf den Bau kleiner Einheiten des

Sozialen Wohnungsbaus gelegt. Darüber hinaus richtet sich das Wohnungsangebot an Nachfrager, die von Großfamilien mit sehr niedrigem Einkommen bis hin zu Künstlern reichen. Der größte Teil der Sanierung erfolgt durch Subventionen, die an die Gebäudeeigentümer vergeben werden. Allerdings eignen sich viele Gebäude nicht zur Renovierung, sondern müssen durch Neubauten ersetzt werden. Wenn die öffentliche Kontrolle über den Sanierungsprozess noch weiter schwindet, droht dem Gebiet die Öffnung für Gentrifizierung wie in vielen anderen Teilen der Stadt (Le Marais, Bastille, Gare de Lyon). Hier kann die angestrebte soziale Mischung – *mixité sociale* – zur Räumung einkommensschwacher Mieterhaushalte führen.



Viele Gebäude im Château Rouge warten bereits seit mehreren Jahren auf eine Sanierung. Foto: Benoît Raoulx

Wohnraumversorgung bleibt die wichtigste soziale und politische Frage in Paris. Gegenüber den 1990er Jahre haben sich die politischen Vorzeichen verkehrt: Auf der nationalen Ebene herrscht eine konservative Regierung, auf der lokalen Ebene eine Koalition aus Sozialisten, Grünen und Kommunisten. Die derzeitige Lokalregierung plant, jährlich etwa 3200 Wohneinheiten zu errichten und Sozialwohnungen auch in wohlhabenden Stadtteilen zu bauen. Gleichzeitig greift die nationale Regierung das Gesetz über Solidarität und Stadterneuerung an, das in jeder urbanen Kommune einen Sozialwohnungsanteil von 20% fordert.

„Das Ohr, das Auge und die Faust des Chefs“

Durch den Walde-Kiez in Kreuzberg rauscht eine riesige Privatisierungswelle

Christoph Villinger

„Seid ihr schon verkauft?“ – „Nein, zum Glück noch nicht, aber bei uns gehen öfters potenzielle Käufer zur Besichtigung durchs Haus.“ – „Und ihr, seid ihr schon verkauft?“, wird die Nächste gefragt. Die Stimmung im Raum ist geladen, etwa dreißig Menschen aus dem Kiez rund um die Waldemarstraße in Kreuzberg sind gekommen. Alle reden wild durcheinander und berichten von ihren Erfahrungen und Erlebnissen mit den neuen privaten Hausbesitzern.

Am Ende des Abends gründen sie die „Betroffenen-Gemeinschaft Walde-Kiez“. Seit etwa einem Jahr rauscht eine Privatisierungswelle durch den Stadtteil. Besonders hart hat es die Bewohner/innen der Waldemarstraße 42 getroffen. Zum 01.05.2003 verkaufte die städtische Wohnungsbaugesellschaft bewoge das Haus an die „GbR Engelfried, Merkel & Schienbein“ in München. Von den Dreien, die in anderer Konstellation auch noch ein weiteres Haus in der Nachbarschaft gekauft haben sollen, fühlt sich besonders der knapp über 30-jährige Andreas Merkel für die Waldemarstraße 42 zuständig. Die Mieter/innen, die aus Angst vor Repressalien durch den Hausbesitzer ihre Namen nicht in der Zeitung geschrieben sehen wollen, berichten von einem anfangs netten Auftreten des neuen Eigentümers. Doch schnell wendete sich für sie die Situation. Anfang Juni zog ein Herr N. als „Bauleiter“ in eine freie Wohnung und seitdem ist es für die Mieter/innen mit dem

Hausfrieden vorbei. „Mit Vorliebe arbeitet Herr N. am Abend und am Samstag mit der Kreissäge“, berichtet eine Mieterin. Beschwerden halfen bisher nichts. Andere fühlen sich von ihm „bespitzelt, verleumdet und eingeschüchtert“, so bietet er z.B. dem Postboten an, bei der Verteilung der Post zu helfen. Er sei „das Ohr, das Auge und die Faust seines Chefs“, soll er einmal laut einer Mieterin gesagt haben. In dem seit Jahren von den Mieter/innen gepflegten Garten im Hof sägte er mehrere junge Bäume um. Nachbarn klagen darüber, das Herr N. von einem kleinen, von ihm errichteten Baugerüst aus mit Scheinwerfern in ihre Wohnungen leuchte. Die Mieter/innen haben das Gefühl, dass Herr N. „als Rausschmeißer“ die Mieter/innen zum Auszug bewegen soll. „Seit Mai sind fünf Mietparteien und ein Gewerbe gekündigt worden oder haben ‚freiwillig‘ das Haus verlassen“, berichtet eine Mieterin. Bei dem Gewerbe handelt es sich um den seit über 20

Jahren in diesem Gebäude ansässigen Fahrradladen Radlust, dem „fristgerecht“ Ende Juli zum 31.01.2004 gekündigt wurde. Die restlichen Mieter/innen befürchten, dass auch sie zum Auszug bewegt werden sollen, damit das Haus leer und ohne Mieterrechte modernisiert und dann teuer als Eigentumswohnungen weiterverkauft werden kann.

Von einem solchen ‚Schicksal‘ berichten auch Mieter/innen vom nahegelegenen Leuschnerdamm. Dort bietet die Zeus Grundbesitz GmbH in ebenfalls vor kurzem aus dem Bestand der bewogte erworbenen Häusern eine Dreizimmer-Wohnung im „klassischen Stuckaltbau“ für 118.000 Euro als Eigentumswohnung an. Auch im Haus „mit dem schönsten Stuck in Kreuzberg“ am Erkelenzdamm offeriert die Zeus GmbH eine Eigentumswohnung.

„Einklang mit Recht und Gesetz“

Fragt man Andreas Merkel, einen der Besitzer der Waldemarstraße 42, ob er ebenfalls eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen beabsichtige, verweist er auf die „Privatsphäre des Eigentümers“. Da ihm der für das MieterEcho recherchierende Journalist auch nicht erzähle, was er mit seinem Auto vorhabe, sehe er auch keinen Anlass, ihm von seinen Plänen zu erzählen. Die Vorwürfe gegen seinen Mitarbeiter Herr N. bezeichnet er als „Lügen“ und droht sofort mit gerichtlichen Schritten wegen Verleumdung. Baulärm zu ungewöhnlichen Stunden sieht er eher als „Gefahren des Alltagslebens“. Schnell dreht sich das Gespräch auf einer grundsätzlichen Ebene um den Begriff des Eigentums. Die Mieter führen sich wie Eigentümer auf, sagt Merkel, dabei „ist das nun mal unser Eigentum“. Immer wieder betont er, dass „alle Maßnahmen, die wir ausführen, zu 100% in Einklang mit Recht und Gesetz sind“. Da stellt sich allerdings die Frage, ob dies auch für die im Kaufvertrag festgehaltenen Regeln gilt. Dort heißt es zum Beispiel: „Der Käufer verpflichtet sich (...) für bestehende Mietverhältnisse auf Modernisierungsmaßnahmen zu verzichten, die zu einem höheren Mietzins als die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert Mietspiegel) führen, sofern die Mieterzustimmung nicht vorliegt“. Daher komme vielleicht das Interesse an einer „freiwilligen“ Beendigung der bestehenden (!) Mietverhältnisse durch die neuen Hauseigentümer, vermutet eine Mieterin aus einem der Nachbarhäuser.



Der von den neuen Eigentümern als „Bauleiter“ eingesetzte Herr N. soll vom Baugerüst aus mit einem Scheinwerfer in die Wohnungen der Mieter/innen der Waldemarstraße 42 geleuchtet haben.
Foto: ME

„In das kalte Wasser des Neoliberalismus“

Hintergrund der Privatisierungswelle im Walde-Kiez ist die Aufhebung des Sanierungsgebiets rund um das Kottbusser Tor im Jahr 2002. Spätestens seit diesem Zeitpunkt fordert der Senat von der bewoge, der bis vor wenigen Jahren knapp hundert Häuser nördlich des Kottbusser Tors gehörten, diese zu verkaufen. Grundsätzlich habe die bewoge die Häuser seit Mitte der 1970er Jahre nur faktisch treuhänderisch für das Land Berlin verwaltet, heißt es von dort. Das Geld aus den Verkäufen gehe auch weitgehend ans Land Berlin.

Für die überwiegend der GSW gehörenden Häuser südlich des Kottbusser Tors hört man wiederholt von Gesprächen mit einem US-amerikanischen Investmentfonds, der sich für insgesamt 10.000 Wohnungen interessiert. Nach Informationen des MieterEchos soll es sich dabei um den texanische Lone Star Funds handeln, der bereits Tausende von Plattenbauwohnungen in Hellersdorf besitzt. Für die Mieter/innen bedeutet dies, wie ein Mieter aus der Oranienstraße formuliert, „aus der fürsorglichen Belagerung der Sozialdemokratie entlassen und in das kalte Wasser des Neoliberalismus hineingeworfen zu werden“. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind gehalten, den Verkauf der Wohnungen möglichst sozialverträglich zu gestalten. Vor dem Verkauf auf dem freien Markt erhalten alle Mieter/innen ein Schreiben, in dem ihnen drei Monate lang das Haus zum Kauf angeboten wird. In der Waldemarstraße 42 betrug diese Frist jedoch nur 14 Tage, berichtet eine Mieterin. Zudem liegt ein Kauf meist außerhalb der wirtschaftlichen und sozialen Möglichkeiten der Mieter/innen in dem Kiez mit einer Arbeitslosenrate von etwa 30%. So landet das Schreiben in über 90% der Fälle im Papierkorb. Abgesehen davon, dass sie dies vielleicht auch gar nicht wollen. Und Pläne aus den 1980er Jahren wie die Überführung der öffentlichen Mietshäuser in ein „Kommunales Sondervermögen“ scheinen angesichts der vom Senat behaupteten Haushaltslage völlig indiskutabel. Der Senat verkauft alles, was nicht niet- und nagelfest ist.

So gibt es auch keinerlei soziales Begleitprogramm vom Bezirk oder vom Senat zu dieser Privatisierungswelle. Mieter/innen aus der Oranienstraße berichten von einer haarsträubenden Beratung im bezirklich finanzierten Mieterladen. Sie sollen doch eine GbR gründen, und die vielen Steuerabschreibungs-

möglichkeiten bedenken, als wären alle Bewohner/innen der Oranienstraße gut verdienende Ärzte, Architekten und Lehrer. Auch der Mieterberater Christian Röttle bestätigt, dass es „keinerlei Konzepte und keine statistischen Erhebungen darüber gibt, wie viele der Mieter/innen ihre Häuser kaufen“. Vor allem die noch nicht abschließend sanierten Häuser würden verkauft, bestätigt Röttle. „Sie sind billig und mit ihnen lässt sich relativ schnell eine hohe Wertsteigerung erzielen“, aber das Privatkapital mache dies gewiss nicht im Interesse der Mieter/innen. Allerdings kann er auch von einigen Häusern berichten, in denen die Bewohner/innen in unterschiedlichen Rechtsformen ihr Haus gekauft haben. Ein Mieter aus der Waldemarstraße erzählt auch von „ein, zwei Häusern“, die türkische Familien gekauft haben und so wenigstens aus dem Kiez heraus gekauft wurden. Doch was ist nun die Regel und was die Ausnahme?

Mieter/innen werden aktiv

Überraschenderweise wird auf dem Gründungstreffen der „Betroffenen-Gemeinschaft Walde-Kiez“ eine Mieterberatung aus Friedrichshain als heißer Tipp gehandelt. Denn dort hat man seit Jahren Erfahrungen mit der Modernisierung durch Privatkapital, während der „eigentlich zuständige Mieterladen“ in der Dresdener Straße in den letzten Jahren im Auftrag des Bezirksamts das Sozialplanverfahren im Sanierungsgebiet durchführte. Doch auch hier wird man sich den neuen Realitäten stellen müssen. Innerhalb weniger Tage stellten die Mieter/innen eine Liste aller in den letzten Monaten verkauften oder zum Verkauf stehenden Häuser in der Waldemarstraße, am Leuschner- und Legiendamm, in der Naunyn- und der Adalbertstraße zusammen. Sie kamen auf über 80 Objekte, die Hälfte wird zur Zeit zum Verkauf auf dem freien Markt angeboten. Diese Zahlen bestätigt im Wesentlichen auch die Pressesprecherin der bewoge, Steffi Pianka. „Von den knapp 100 Häusern der bewoge sind inzwischen über 50 privatisiert, zum überwiegenden Teil verkaufte die bewoge an die Mieter/innen, Selbstnutzer, ansässige ausländische Mitbürger oder Kiezbewohner“. Was mit den restlichen knapp 40 Häusern passieren soll, sei noch unklar, „die „Priorität für die bewoge liegt darauf, ‚unsanierte‘ Objekte zu verkaufen“, so Pianka. Ebenfalls lernten die Mieter/innen schnell, Vorfälle und Ereignisse genau zu doku-

mentieren, mit Uhrzeit und Datum. So stellte sich für die Mieter/innen der Waldemarstraße 42 heraus, dass obwohl die Polizei schon mehrmals wegen Herr N. im Hof war, dies ohne formal gestellte Anzeige nicht dokumentiert wird. Und so die Polizeipressestelle wahrscheinlich sachlich richtig auf Nachfrage des MieterEchos nur antworten kann, dass „nach unseren Unterlagen es nur einen Einsatz am 20.11.03 wegen Lärms zur Nachtzeit gegen Herr N. gab“. Als am 02.12.2003 Herr N. erneut im Hof Mieter/innen bedrohte, stellten gleich drei Personen Strafanzeige. An diesem Tag hatten selbst vier Polizisten Mühe, den völlig außer sich geratenen Herrn N. zu bändigen. Schließlich verfrachteten sie ihn in Handschellen in einen Polizeibus, wie ein Mieter berichtete.

Trotzdem bleibt das Problem, dass der Widerstand gegen die Privatisierung erst in die Gänge kam, als es bereits zu spät war. Zu viele Kaufverträge mit privaten Investoren sind bereits unterzeichnet. Was könnte die Perspektive des Protests sein? Kann man mehr fordern, als dass sich private Investoren einigermaßen korrekt verhalten? Zwar hörte sich der bündnisgrüne Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Franz Schulz, die Beschwerden und Klagen der Bewohner/innen des Walde-Kiezes interessiert an. Doch um den Senat zu zwingen, den Verkauf des öffentlichen Eigentums an private Investoren einzustellen, bedarf es noch einiges an politischem Druck. Etwas verzweifelt meinte einer der Mieter der Waldemarstraße 42, „es muss doch eine Möglichkeit zwischen Flüchten und Abhauen oder selber kaufen geben, mit der man einfach leben kann.“



Dem beliebten in der Waldemarstraße 42 ansässigen Fahrradladen Radlust wurde von den neuen Eigentümern gekündigt.
Foto: ME

Beulker intern

Eine ehemalige Sekretärin will dem Besitzer des Hausprojekts Rigaer Straße 94 die „weiße Weste“ ausziehen

Peter Nowak

Suitbert Beulker hat in den letzten Monaten häufig mit der Polizei zu tun. Zur Vorgeschichte: Als Alleininhaber einer Baufirma hatte er in dem Stadtteil Friedrichshain mehrere Häuser gekauft, darunter die Rigaer Straße 94. Das Hinterhaus war im Juni 1990 besetzt worden. Die Bewohner/innen hatten schon im Januar 1991 den „Verein für Kultur und Kommunikation“ (VVK) gegründet, mit dem die Wohnungsgesellschaft Friedrichshain (WBF) einen Rahmenmietvertrag abgeschlossen hatte.

Doch als im September 2000 Suitbert Beulker Besitzer des Hauses wurde, erkannte er diesen Rahmenvertrag nicht an. Seitdem hatte er die Hausbewohner/innen in einen mehrfach eskalierenden Kleinkrieg verwickelt (das MieterEcho berichtete mehrmals, zuletzt in Nr. 298). Auch Versuche von Politiker/innen des Bezirks und des Abgeordnetenhauses, Beulker am Runden Tisch zu einer gütlichen Einigung mit dem Hausprojekt zu bewegen, blieben erfolglos. Dafür ließ er mehrfach Polizei vor der Rigaer Straße 94 auffahren, um einzelne Wohnungen räumen zu lassen. Die wurden dann gleich von Bauarbeitern unbewohnbar gemacht. Bei dieser Gelegenheit hat Beulker immer wieder deutlich gemacht, dass er am liebsten das ganze Haus polizeilich räumen lassen wollte.

Doch jetzt könnte er mit der Polizei anders als ihm lieb ist Kontakt bekommen. Zu diesen Schlüssen könnte man kommen, wenn man hört, was Beulkers ehemalige Sekretärin Franziska Hobrecht (Name auf Wunsch durch den Autor geändert) berichtet. Sie leitete nicht nur drei Jahre lang, bis zum September 2003, Beulkers Schriftverkehr, sondern sie fungierte gleichzeitig als Verwalterin seiner Häuser. Als er gleich mehrere Monate lang mit dem Lohn in Verzug war, kam es zum Zerwürfnis. Hobrecht nahm daraufhin mit den Bewohner/innen der Rigaer Straße 94 Kontakt auf. Ihre erklärte Absicht war es, „dem Herrn Beulker die weiße Weste auszusziehen“ und das gleich in mehrfacher Hinsicht.

So habe er seiner chronischen Geldknappheit immer wieder auf Kosten seiner Umgebung zumindest vorübergehend Abhilfe geschafft. 17 Beschäftigte seien entlassen worden,

nachdem ihnen mehrere Monate kein Lohn gezahlt worden sei. Teilweise habe Beulker für sie noch Fördermittel vom Arbeitsamt weiterkassiert. Auch in eigener Sache soll er nicht zimperlich gewesen sein. So habe er selbst als Unternehmer zwischen Februar und September 2001 gar Arbeitslosengeld bezogen. Auch zahlreiche Gläubiger, meist Baufirmen, würden bis heute noch auf die Begleichung ihrer Rechnungen warten. Kurz vor dem Ausscheiden Frau Hobrechts im September 2003 sollen sich die Schulden auf 240.000 Euro angehäuft haben. So seien schon mal Werkzeuge von den betroffenen Firmen als Pfand einbehalten worden. Häufiger seien auf Initiative von Gläubigern Beulkers Konten gesperrt gewesen. Ein vernünftiges Arbeiten sei dadurch zunehmend unmöglich geworden. Hobrecht spricht gar von einer Konkursverschleppung seit mindestens eineinhalb Jahren.

Unter der mangelnden Zahlungsmoral Beulkers hätten auch seine Mieter aus dem Vorderhaus der Rigaer Straße 94 sowie der Rigaer Straße 95 und 96 zu leiden gehabt. So habe er seit dem Kauf des Hauses Rigaer Straße 94 die Kosten für Wasser und Müllabfuhr nicht beglichen. Auch anfallende Zinsleistungen für seine drei Häuser bei der kreditgebenden Bank Berlin Hyp habe Beulker ignoriert.

Der jahrelange Kleinkrieg Beulkers gegen die Bewohner/innen des Wohnprojekts Rigaer Straße 94 sind Frau Hobrecht natürlich nicht verborgen geblieben. Der Hausbesitzer habe häufiger erklärt, dass er „das Haus schon leer bekommen werde“. Allerdings standen diesem Bestreben gültige Mietverträge entgegen, die Beulker aber konsequent ignorierte.

Nur für einige Wohnungen bekam er nach langer juristischer Auseinandersetzung Räumungstitel. Doch Beulker hatte immer neue Ideen, die Bewohner zu zermürben. So machte er im Beisein der Sekretärin einem Elektriker den „unkonventionellen Vorschlag“, den Stromanschluss des Hinterhauses auf den Starkstrom des Baustellenstromanschlusses umzulegen. Doch der Elektriker lehnte dieses Ansinnen empört ab.

Zu Beulkers ‚innovativen Ideen‘ gegen die ungeliebten Hinterhausbewohner/innen gehörte auch ein Wachdienst, der ab Mai 2003 an der Haustür der Rigaer Straße 94 rund um die Uhr sämtliche Besucher kontrollierte. Alle Besucher/innen mussten ihren Ausweis, die Meldebescheinigung und den Mietvertrag vorweisen, um durchgelassen zu werden. Doch selbst dieser Coup ging nicht zu Beulkers Zufriedenheit aus. Der Tag und Nacht arbeitende Wachdienst verlangte vehement seinen Lohn. Im Gegensatz zu anderen Gläubigern allerdings gingen die Wachleute nicht den juristischen Weg, sondern tauchten häufig in Beulkers Wohn- und Geschäftsräumen auf – mit Erfolg. Nach Hobrechts Angaben musste Beulker seinen PKW verkaufen, um die ausstehenden Gelder für den Wachdienst aufzubringen. Der Wachdienst wurde danach auch bald abgezogen.

Auch privat soll Beulkers Zahlungsmoral zu wünschen übrig gelassen haben. So musste er in den letzten Jahren mehrmals seine Komfortwohnungen wechseln, weil er die Miete nicht zahlte. Der ständige Ortswechsel Beulkers wurde von der Berliner Polizei begleitet, die zu seinem Schutz abgestellt war. Denn Beulker fühlte sich von den Bewohner/innen der Rigaer Straße 94 bedroht, beantragte und bekam nicht nur einen Waffenschein, sondern auch Polizeischutz.

Ob ihm die Polizeipräsenz in Zukunft noch recht ist, wird sich bald zeigen. Schließlich seien nach Angaben von Frau Hobrecht mittlerweile auch die Behörden auf Beulkers unkonventionelle Geschäftsgebaren aufmerksam geworden. So suche das Arbeitsamt Wedding die an Beulkers Firma geflossenen Fördermittel für nicht mehr bei ihm beschäftigte Angestellte. Auch die Justiz müsste sich dafür interessieren. Schließlich hat Frau Hobrecht schon eine eidesstattliche Erklärung abgegeben, in denen sie alle gegenüber der Presse gemachten Aussagen bestätigte.

Rübergeklappt.

Die ‚Behutsame Stadterneuerung‘ im Berlin der 90er Jahre – ein Buch von Matthias Bernt

Andrej Holm

Über die Stadterneuerung in Berlin-Prenzlauer Berg ist kürzlich ein weiteres Buch erschienen. Ist da nicht schon längst alles gesagt und aufgeschrieben? Nein! Die vorliegende Publikation von Matthias Bernt, seines Zeichens nicht nur Politikwissenschaftler, sondern auch lange Jahre Autor im MieterEcho, schärft den Blick für das Geschehen hinter den Kulissen. Im Zentrum seiner Betrachtungen stehen weniger die Fördergelder und Mietpreise und auch nicht die baulichen und sozialen Effekte der Stadterneuerung, sondern die Akteure, die Macher, die Verantwortlichen. Mit der simplen und trockenen Frage der Politikwissenschaften: „Wer bestimmt eigentlich, was geschieht?“, beschreibt der Autor die Etablierung eines Stadterneuerungsregimes in Ostberlin nach 1990.

„Rübergeklappt.“ – der Titel des Buchs ist zugleich die zentrale These – wurde dabei nicht nur das Modell der „Behutsamen Stadterneuerung“ aus Westberlin, sondern auch gleich noch deren Personal. Konsequenterweise beginnt das Buch über die Stadterneuerung in Prenzlauer Berg denn auch mit einer Zeitreise in das Kreuzberg der 1980er Jahre. Ohne sich lange bei den Stadtteilgruppen und den Hausbesetzungen aufzuhalten, beschreibt Matthias Bernt die Gründung der Internationalen Bauausstellung (IBA) und die Erfindung der „Behutsamen Stadterneuerung“. Das Kreuzberger Modell, ohne Abriss und möglichst zusammen mit der Bewohnerschaft zu sanieren, war damals ein politischer

Kompromiss zwischen der alten Verwaltung, dem politischen Filz der Stadt und einer Gruppe von jungen, aufstrebenden und alternativen Planer/innen, Soziolog/innen und Sozialarbeiter/innen, die es verstanden den Bewegungsaufbruch als Rückenwind der eigenen Interessen zu nutzen. In der „Generation IBA“ – so der Autor „verschmolzen Karriereinteressen, politische Identität und Habitus zu einer festen Verbindung“ und verfestigten sich zu einem Netzwerk, das auch für die weitere Karriere förderlich sein sollte.

Denn mit dem Ende der DDR und dem Beitritt eröffnete sich 1990 für die behutsamen Sanierer ein neues riesiges Betätigungsfeld: die Altbauviertel von Ostberlin. Über 180.000 sanierungsbedürftige Wohnungen übertrafen die bisherigen Modellsanierungen in Kreuzberg bei weitem: Nicht nur eine neue Herausforderung, sondern vor allem ein riesiger Karrierekuchen. Im vorliegenden Buch wird detailliert beschrieben, wie die „Landung im Osten“ organisiert wurde: Die Eintrittskarte war zunächst eine außerplanmäßige öffentliche Förderung (das so genannte 25-Millionen-Programm), mit deren Abwicklung die bereits aus Westberlin bekannten Stadterneuerungsgesellschaften beauftragt wurden. Etwa zur gleichen Zeit wurden von der Senatsverwaltung die erste Pläne für eine künftige Stadterneuerungspolitik bekannt, die sich an knapper werdenden Finanzen orientierten, den Eigentümer/innen ein stärkeres Gewicht beimessen wollten und die sozialen Ansprüche der Stadterneuerung zurückschraubten. Verpackt in die Rhetorik der „Behutsamen Stadterneuerung“ vollzog sich zu Beginn der 1990er Jahre eine drastische Wende der Sanierungspolitik.

Am Beispiel der Neugestaltung der Förderrichtlinien und an der Diskussion über die Mietobergrenzen zeigt der Autor, wie sich trotz drastischer Mittelkürzungen und der weitgehenden Aufgabe sozialer Prinzipien die Mehrzahl der Stadterneuerungsakteure immer wieder auf ein gemeinsames Vorgehen einigten. Dabei wird der Fortbestand der Stadterneuerung selbst wichtiger als ihre Effekte. Nur so sei es zu erklären, dass vormals aufgeklärte Expert/innen und Aktivist/innen die Transformation der Stadterneuerung „von einem sozialstaatlichen in ein postfordistisches Sanierungsprogramm“ mit trugen. „Behutsamkeit“ – so das zynische Fazit der Studie – ist in Ostberlin nicht mehr der Kern eines Stadterneuerungsprojekts, sondern die Politikform zwischen den Verwaltungen und öffentlich beauftragten Sanierungs- und Beratungsfirmen. Im Duktus des Politikwissenschaftlers wird das Ganze als „Zusammenarbeit staatlicher und parastaatlicher Akteure“ gedeutet, die sich „in der Berliner Stadterneuerung zu einem Amalgam verdichtet, das Konturen eines ‚Regimes‘ aufweist“. Letztendlich heißt das, denen, die an der Stadterneuerung verdienen, ist die eigene Karriere näher als eine sozialverträgliche Sanierung und Entscheidungen über die Stadterneuerung werden fernab der öffentlichen und politischen Diskussion im Kreise der professionell Beteiligten getroffen.

Das etwas überraschende Fazit des Buchs ist zwiespältig und rechnet die durch die Sanierung in Ostberlin ausgelösten Verdrängungstendenzen gegen den Umstand auf, dass es die „Berliner Stadterneuerung geschafft hat, sozialstaatliche Zielsetzungen überhaupt beizubehalten“. Bemerkenswert dabei sei „die Fähigkeit der (...) involvierten Akteure, grundlegende Veränderungen der Sanierungspolitik mit einem hohen Niveau an Konsens und politischer Stabilität“ durchgesetzt zu haben. Damit verliert sich am Ende die politische Spur der Studie etwas im politikwissenschaftlichen Labyrinth der Regimeforschung. Die politisch entscheidende Frage, ob die spezifische Art der Organisation der Stadterneuerung letztlich der Grund für das Verschwinden des Sozialen aus der Stadterneuerung ist, bleibt unbeantwortet. Allen jedoch, die wissen wollen, wie es hinter den Kulissen der Stadterneuerung aussieht und wer die typischen Macher sind, sei das Buch ans Herz gelegt.

Matthias Bernt: „Rübergeklappt. Die ‚Behutsame Stadterneuerung‘ im Berlin der 90er Jahre“ Berlin 2003, Schelzky & Jeep, 300 Seiten, 19,80 Euro



Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft www.bmgev.de nachzulesen ist, wird zur Zeit überarbeitet und ergänzt.

Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

K

Keller

Häufig gehören zu den vermieteten Wohnungen auch Kellerräume oder -verschlüsse. Zwar besteht selten ein Anspruch auf einen bestimmten Keller, aber ein einmal vom Vermieter zugewiesener Kellerraum kann grundsätzlich nicht unabhängig von der Wohnung gekündigt werden. Deshalb haben die Mieter/innen auch nicht das Recht Kellerräume ohne Zustimmung des Vermieters untereinander auszutauschen.

Kellerräume können im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen strategische Bedeutung gewinnen und werden gerne, insbesondere wenn der Einbau einer Heizungsanlage geplant ist, „entrümpelt“ und schließlich beseitigt. Es sollte ihnen daher große Aufmerksamkeit gewidmet werden. Hilfreich erweisen sich in derartigen Situationen angebrachte Hinweise auf eine strafrechtliche Verfolgung unbefugten Eindringens, Sachbeschädigung, Diebstahls etc.

MUSTERAUSHANG

Warnung

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten sie unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten, werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten.

Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25,26 StGB), als auch gegen den Vermieter/Hausverwalter/Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Hans Standfest

Werden bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Wohnung und Keller von verschiedenen Eigentümern erworben, so ist dies kein Kündigungsgrund für den Keller. (AG Köln WM 86, 109)

Kinder

Kinder von Wohnungsmieter/innen haben dieselben Rechte wie die Mieter/innen selbst. Das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern sind natürliche Äußerungen, an denen keine Vermieter und keine Nachbar/innen Anstoß zu nehmen haben (AG Bergisch-Gladbach, WM 83, S. 236; AG Aachen, WM 75, S. 38). Ebenso ist die hörbare Unruhe hinzunehmen, die durch das normale Spielen von Kindern entsteht (LG Heidelberg, WM 97, S. 38; AG Kassel, WM 91, S. 558; AG Kiel, WM 86, S. 240).

Allerdings, so schränken die Gerichte ein, darf das Spiel nicht zu Ruhestörung anderer Mitbewohner/innen führen. Dabei gelten insbesondere die Zeiten zwischen 13 und 15 Uhr sowie nachts zwischen 22 und 7 Uhr als besonders sensibel.

Bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ist auf deren Zweck und Funktion abzustellen. Rollschuh- oder Fahrradfahren im Treppenhaus oder im Keller müssen daher nicht toleriert werden, Aufzugfahren – nur weil's Spaß macht – ist auch nicht erwünscht. Wie üblich sind die Eltern im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht für das Verhalten der Kinder verantwortlich (BGH NJW RR 87, S. 13; LG Hamburg, WM 83, S. 27).

Ob Kinder die Außenanlagen benutzen dürfen, hängt vom Charakter der Anlagen und vom Mietvertrag ab. Ziergärten werden als kinderfreie Zone anerkannt, freie Grundstücksflächen hingegen nicht (LG Heidelberg WM 97, 38; LG Berlin WM 87, 212). Hier kann durchaus auch eine Schaukel, Rutsche und dergl. aufgestellt werden. Der von den Kindern ausgehende Lärm ist hinzunehmen (BGH WM 93, 277).

Erlaubt der Mietvertrag die kindliche Nutzung der Freiflächen, dann ist Mietminderung wegen Lärmbelästigung nicht möglich. Selbstverständlich können auch die Freunde und Nachbarskinder mitgebracht werden (AG Solingen WM 80, 112). Mietvertragliche Verbote hingegen binden, es sei denn sie sind rechtsmissbräuchlich (LG Fankfurt GWW 71, 506).

Die Landesbauordnungen verpflichten in der Regel zur Anlage von Spielplätzen bei Neubauten.

Kinderwagen

Wenn im Mietvertrag oder der Hausordnung keine Regelung getroffen worden ist, können Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden (LG Bielefeld WM 93, 37), solange die Mitmieter/innen z.B. wegen des ungünstigen Zuschnitts des Hausflurs nicht erheblich belästigt werden (AG Charlottenburg WM 84, 80). Der Kinderwagen kann auch vor der Briefkastenanlage im Hausflur abgestellt werden, solange die Briefkästen erreichbar bleiben (AG Köln, WM 95, 652). Eine Zustimmung kann der Vermieter nur dann widerrufen, wenn kein Interesse mehr an der Nutzung besteht oder die gebotene Rücksicht unterbleibt (AG Hamburg WM 2000, 303).

Ein Verbot durch Mietvertrag oder Hausordnung kann unwirksam sein, wenn ein/e Mieter/in im Einzelfall darauf angewiesen ist, den Kinderwagen im Hausflur abzustellen (AG Winsen WM 99, 452).

Eine Mieterin allerdings, die als Tagesmutter mehrere Kinder betreut, darf die Kinderwagen nicht im Hausflur abstellen lassen (LG Hamburg, WM 92, 188).

Kleinreparaturen

Grundsätzlich verpflichtet das Gesetz den Vermieter zur Instandhaltung der Wohnung. Häufig finden sich aber im Mietvertrag Klauseln, nach denen die Mieter/innen die Kosten für kleinere Instandhaltungen oder Bagatellreparaturen tragen. Nicht alle solcher Klauseln sind gültig. Das Gesetz über die allgemeinen Geschäftsbedingungen stellt Zumutbarkeitsregeln auf. Denen zufolge entfallen Mietvertragsklauseln ersatzlos, wenn sie die Mieter/innen unangemessen benachteiligen. Die Höhe der einzelnen Bagatellreparaturen darf 50 bzw. 75 Euro nicht übersteigen und im Mietvertrag muss eine Höchstgrenze, ca. 150 – 200 Euro, für den Fall, dass sich die Bagatellreparaturen häufen, genannt werden. Ohne derartige Begrenzung ist die Klausel unwirksam.

Bagatellreparaturen dürfen zudem nur Teile betreffen, die dem direkten Zugriff der Mieter/innen ausgesetzt sind. Wer in der Vergangenheit zur Kasse gebeten wurde, sollte überprüfen lassen, ob nicht das eine oder

andere zurückzufordern ist. Gegebenenfalls empfiehlt sich der Besuch einer Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft.

Kündigungsfristen für Mieter/innen

Bei der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 wurde für die Mieter/innen unabhängig von der Wohndauer eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten festgelegt. Der Gesetzgeber beabsichtigte zwar, diese Regelung auch auf die seinerzeit schon bestehenden Verträge anzuwenden, aber eine äußerst unglückliche Ausdrucksweise lieferte den Gerichten Material für strittige Behandlungen und sogar dem Bundesgerichtshof bei dem Urteil vom 18.06.2003 die Grundlage für eine vermietetfreundliche Interpretation.

Für Mietverträge die nach dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gilt für Mieter/innen immer eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Für vor dem 01.09.2001 abgeschlossene Mietverträge aber ist die Situation wesentlich komplizierter:

Es gelten

- drei Monate, wenn der Mietvertrag keine Regelung enthält;
- drei Monate, wenn im Mietvertrag steht, dass die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen bindend sein sollen;
- zwischen drei und zwölf Monaten je nach Wohndauer, wenn vereinbart wurde, dass die Kündigungsfristen des § 565 BGB (altes Recht) gelten sollen;
- und ebenfalls zwischen drei und zwölf Monaten je nach Wohndauer, wenn die Formulierungen des § 565 BGB (altes Recht) sinngemäß wiederholt wurden.

Die Konfusion wird durch die unterschiedliche Behandlung der alten DDR-Mietverträge vervollständigt.

Eine einheitliche Regelung, die Mieter/innen – von denen ständig mehr Mobilität gefordert wird – nicht unzumutbar lange an gekündigte Wohnungen bindet, ist unerlässlich.

L

Lärm

„Musik wird oft nicht schön gefunden. Weil sie stets mit Geräusch verbunden“, holpert Wilhelm Busch. Doch ganz so einfach ist die Sache nicht, denn die Person, von der sie ausgeht, mag durchaus anderer Meinung sein. Lärm oder was die eine Seite dafür hält, dürfte eine der häufigsten Ursachen für Streit zwischen Nachbarn sein.

Das LG Hamburg hat zwar entschieden, dass jeder ein Recht hat, in seiner Wohnung ungestört zu leben und sich deshalb gegen unzulässigen Lärm wehren kann (WM 84, 79), doch ist nicht jedes Geräusch verboten, juristisch – und nicht eben sehr bestimmt – formuliert, sind Geräusche nur dann nicht zulässig, wenn sie ein normal empfindender Durchschnittsmensch nicht mehr erträgt. (Der „normal empfindende Durchschnittsmensch“ scheint der Kategorie des „gesunden Volksempfindens“ entsprungen, einer in Juristenkreisen durchaus nicht ungebräuchlichen Begrifflichkeit). Das subjektive Empfinden des in seiner Ruhe gestörten Nachbarn kann aber für eine gerichtliche Beurteilung nicht maßgeblich sein.

Wie dem auch sei, es darf auch nach 22.00 Uhr gebadet werden (LG Köln WM 97, 323) – allerdings höchstens 30 Minuten lang, fügt OLG Düsseldorf (WM 91, 288) hinzu. Wasser- und WC-Spülung rund um die Uhr gehören ebenfalls zum üblichen und deshalb hinnehmbaren Verhalten.

Die Geräusche, die von spielenden Kindern ausgehen, gelten nicht als rechtlich erhebliche Belästigung (OLG Düsseldorf WM 97, 221; LG Regensburg NZM 99, 220 sowie diverse andere). Selbstverständlich dürfen Kinder in einer Wohnung spielen und dabei lachen, weinen und schreien. Allerdings müssen die Eltern zwischen 13.00 und 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 und 7.00 Uhr unzumutbare Geräuscentfaltungen ihrer Kinder zu vermeiden trachten.

Im Übrigen gilt der Grundsatz der Zimmerlautstärke für Radio- und Fernsehgeräte besonders zwischen 22.00 und 7.00 Uhr, aber nicht nur für diese Zeit. Auch Staubsauger sollten in den üblichen Ruhezeiten tunlichst außer Betrieb gelassen werden.

Keinen Anspruch auf Schallsolierung durch Verlegen eines Teppichs, sprechen die Gerichte Mietern zu, die sich durch normales Gehen in Straßenschuhen, normales Verhalten von Kindern oder Babygeschrei gestört fühlen (OLG Düsseldorf, DWW 97, 149).

Lärmquellen außerhalb des Hauses sind auf die Ortsüblichkeit und Unvermeidbarkeit zu überprüfen. So werden die Anwohner einer Hauptverkehrsstraße Lärmbelästigungen dulden müssen, die in einem ruhigen Wohngebiet Grund für Mietminderung wären.

Baustellenlärm von einem benachbarten Grundstück berechtigten in der Regel zur Mietminderung.

Der Fluglärm in der Nähe eines Flughafens dagegen ist ortsüblich.

Der nächtliche Lärm, der von der Gastronomie ausgeht, muss von den Anwohnern nur dann hingenommen werden, wenn er in dem Gebiet allgemein üblich ist. Bei erheblichen Lärmbelästigungen können sich die Mieter an das Ordnungsamt wenden.

Mieter/innen, die sich durch das Verhalten der Nachbarn gestört fühlen, können direkt Ansprüche gegen sie geltend machen. Ausgenommen ist die normale Beeinträchtigung, die erst auf Grund des baulichen Zustand des Hauses, besonders der schlechten Schallsolierung, zur unzumutbaren Belästigung wird.

Mieter/innen können aber in jedem Fall vom Vermieter die Unterbindung des Lärms verlangen. Der Vermieter ist dazu verpflichtet, denn er hat die Wohnung in dem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (LG Hamburg WM 84, 97).

Eine Beeinträchtigung des Wohnwerts durch Lärm ist ein gerechtfertigter und sehr häufiger Grund für Mietminderungen.

Wenn die Beeinträchtigung zur Gesundheitsgefährdung wird, weil z.B. permanent die Nachtruhe gestört wird, kann die Wohnung fristlos gekündigt werden.

Darüber hinaus können Schadensersatzansprüche (BGB 823) gegen den Verursacher gegeben sein.



Ausschluss des gesetzlichen Kündigungsrechts

**Zur Zulässigkeit des Ausschlusses des gesetzlichen Kündigungsrechts des Mieters in einem Wohnungsmietvertrag
BGH, Urteil vom 22.12.2003
– VIII ZR 81/03 –**

Der unter anderem für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte über die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage zu entscheiden, ob in einem Wohnungsmietvertrag der Mieter durch individual-vertragliche Vereinbarung (befristet) auf sein gesetzliches Kündigungsrecht wirksam verzichten kann.

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Beklagten durch Vertrag vom 17.10.2001 eine Wohnung gemietet. Nach dem Formularmietvertrag war der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen worden, wobei das Mietverhältnis am 01.01.2002 beginnen sollte. In einem handschriftlichen Zusatz zum Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht verzichteten. Nachdem die Beklagten vor Mietbeginn mitgeteilt hatten, dass sie an einer Erfüllung des Mietverhältnisses nicht mehr interessiert seien und den Mietvertrag hilfsweise kündigten, zahlten sie lediglich für den Monat Januar 2002 die vertraglich vereinbarte Miete. Seit April 2002 ist die Wohnung anderweitig vermietet.

Mit ihrer Klage haben die Kläger die Beklagten auf Mietzahlung für die Monate Februar und März 2002 in Anspruch genommen. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hat der Bundesgerichtshof der Klage nunmehr in vollem Umfang stattgegeben. Zur Begründung hat er ausgeführt, entgegen der Ansicht des Landgerichts liege in der von den Parteien getroffenen Vereinbarung kein Verstoß gegen § 573 c Abs. 4 BGB, nach welcher Vorschriften Vereinbarungen unwirksam sind, welche zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB abweichen. Durch den vereinbarten Kündigungsverzicht würden die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert. Die Frage, mit welcher Frist das Mietverhältnis gekündigt werden könne, stelle sich vielmehr erst, wenn dem Kündigenden ein Kündigungsrecht zustehe; dies solle aber durch einen von den Parteien vereinbarten Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden.

Auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes spreche gegen ein Verbot von Kündigungsausschlussvereinbarungen. Nach der bis zum 31.08.2001 geltenden Rechtslage seien Vereinbarungen zulässig gewesen, durch welche das Recht zur Kündigung für eine begrenzte Zeit ausgeschlossen war. Trotz Abschaffung des bisherigen „einfachen“ Zeitmietvertrags und der nunmehrigen Unzulässigkeit der Vereinbarung längerer Kündigungsfristen, als diese in § 573 c Abs. 1 BGB bestimmt seien, sei in der Begründung des Regierungsentwurfs zu § 575 BGB ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Parteien weiterhin einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum auf das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits verzichten könnten. Hieraus sei zu entnehmen, dass der Gesetzgeber den bisherigen Rechtszustand nicht habe ändern wollen und bei Vereinbarung eines Kündigungsverzichts nach Ablauf des festgelegten Zeitraums sich lediglich die nunmehr dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters anschließen solle.

Auch der Schutzzweck des § 573 c Abs. 1 und 4 BGB gebiete keine Einschränkung der Zulässigkeit eines Kündigungsverzichts. Trotz der zur Begründung der Verkürzung der Fristen für eine Kündigung durch den Mieter angeführten „Mobilität“ und „Flexibilität“ habe der Gesetzgeber die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Kündigungsverzichts anerkannt und auch in anderem Zusammenhang die Stärkung der Vertragsfreiheit betont. Darüber hinaus genieße der Mieter, selbst wenn sich der Vermieter nicht in gleicher Weise gebunden habe, im Anschluss an den Zeitraum des vereinbarten Kündigungsverzichts den vollen Mieterschutz. Im Übrigen könnten, wie der vorliegende Fall zeige, durch eine Weitervermietung – auch nach Stellung eines Nachmieters durch den Mieter – die finanziellen Folgen für den Mieter im Falle einer vorzeitigen Aufgabe der Mietwohnung im Regelfall abgemildert werden.

Die Vereinbarung eines (befristeten) Kündigungsausschlusses stelle auch keinen Verstoß gegen § 575 Abs. 4 BGB dar. Durch die Neuregelung des Zeitmietvertrags solle eine automatische Beendigung des Wohnraummietverhältnisses allein durch Zeitablauf, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genieße, außerhalb der privilegierten Befristungsgründe verhindert werden. Die Regelung solle den Mieter vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag, wie sie durch die Vereinbarung eines

befristeten Kündigungsausschlusses beabsichtigt sei, schützen.

Mitteilung der Pressestelle des Bundesgerichtshofs, Nr. 162/2003

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Für die Aufnahme eines Lebensgefährten in die Mietwohnung bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Auf die Erteilung der Erlaubnis hat er im Regelfall einen Anspruch.

**BGH, Urteil vom 05.11.2003
– VIII ZR 371/02 –**

Gegenstand des Rechtsstreits war die Feststellungsklage einer Mieterin, die ihren Lebensgefährten in die gemietete Wohnung aufgenommen hatte. Der Vermieter war nicht bereit, ohne Mitteilung der persönlichen Daten des Lebensgefährten der Mitbenutzung der Wohnung durch den Mann zuzustimmen. Die Mieterin hatte daher auf Feststellung geklagt, dass sie berechtigt sei, die Wohnung auch ohne Erlaubnis des Vermieters zusammen mit ihrem Lebensgefährten zu nutzen. Das Amtsgericht hatte die Klage als unzulässig abgewiesen, das Landgericht hatte dem Antrag der Mieterin stattgegeben, jedoch die Revision zugelassen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Er stellte klar, dass (auch nach der Modernisierung des Mietrechts zum 01.09.2001) der Mieter grundsätzlich nicht berechtigt sei, die Mietsache ohne Erlaubnis des Vermieters an Dritte zu überlassen. Dies ergebe sich bereits aus der Vorschrift des § 550 Absatz 1 Satz 1 BGB, wonach der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt sei, die Wohnung einem Dritten zu überlassen. Diese Vorschrift finde auch dann Anwendung, wenn der „Dritte“ der Lebensgefährte des Mieters sei. Auch die Änderung des Mietrechts durch das Mietrechtsreformgesetz, insbesondere hinsichtlich des Eintrittsrechts des Lebensgefährten in den Mietvertrag beim Tod des Mieters gemäß § 563 BGB, rechtfertige es nicht, die Aufnahme des Lebensgefährten in eine Mietwohnung von dem Erlaubnisvorbehalt des § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB auszunehmen.

Der BGH führte weiter aus, dass den berechtigten Interessen des Mieters an der Mitbenutzung der Wohnung durch seinen Lebensgefährten durch die Vorschrift des § 553

Absatz 1 Satz 1 BGB ausreichend Rechnung getragen sei. Diese gebe dem Mieter einen Anspruch auf die Genehmigung, wenn er insoweit ein berechtigtes Interesse habe. Der – auf höchstpersönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht näher zu begründende – Wunsch des Mieters, eine nicht eheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen reiche in der Regel aus, um ein solches berechtigtes Interesse darzulegen. Die Erlaubnis könne der Vermieter gemäß § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB daher nur dann versagen, wenn die Mitnutzung der Wohnung durch diesen „Dritten“ für ihn unzumutbar sei. Als Beispiel nannte der BGH die mögliche Überbelegung der Wohnung.

Veröffentlicht in WM 2003, 688 ff.

Schönheitsreparaturen und Fristenplan

Die Vereinbarung eines Fristenplans für Schönheitsreparaturen, nach dem der Mieter die Fenster alle vier Jahre zu streichen hat, ist unwirksam und führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel.

AG Wedding, Urteil vom 24.09.2003 – 20 C 96/2003 –

Die Mieterin hatte im Jahr 1974 eine Wohnung von der Vermieterin gemietet. In dem Formlarmietvertrag war vereinbart, dass die Mieterin die Schönheitsreparaturen auszuführen habe. Der Formlarmietvertrag enthielt darüber hinaus einen Fristenplan, wonach die Schönheitsreparaturen spätestens nach Ablauf der folgenden Zeiträume auszuführen waren:

„In Wohnküchen spätestens alle zwei Jahre, in Koch-/Essküchen oder Kochnischen spätestens alle drei Jahre, in Bädern und Räumen mit Duschanlagen spätestens alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen spätestens alle fünf Jahre, in Fluren, Dielen und Aborten spätestens alle fünf Jahre, in sonstigen Nebenräumen spätestens alle sieben Jahre. Abweichend von Vorstehendem sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und Einbaumöbel in Wohn-/Koch-/Essküchen, Bädern und Räumen mit Duschanlagen spätestens alle vier Jahre durchzuführen.“

Mit Schreiben vom 26.02.2002 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis zum 31.05.2002.

Am 25.04.2002 fand eine gemeinsame Besichtigung der Wohnung statt, über deren Zustand die Vermieterin einen Bericht gefertigt hatte. Mit Schreiben vom 26.04.2002 forderte die Vermieterin die Mieterin nach Maßgabe des beigefügten Zustandsberichts auf, die Schönheitsreparaturen bis zum 31.05.2002 vorzunehmen. Die Mieterin gab am 22.05.2002 die Schlüssel zurück. Nachdem die Vermieterin einen weiteren Zustandsbericht angefertigt hatte, forderte sie mit Schreiben vom 30.05.2002 die Mieterin erneut zur Durchführung der noch offenen Schönheitsreparaturen auf.

Im Anschluss an den Ablauf der gesetzten Frist ließ die Vermieterin die nach ihrer Ansicht notwendigen Arbeiten durch ein Ingenieurbüro durchführen. Mit der Klage machte sie die ihr entstandenen Kosten in Höhe von 5395,82 Euro geltend. Darüber hinaus verlangte sie von der Mieterin Schadensersatz für den Nutzungsausfall vom 01.06.2002 bis 15.06.2002 in Höhe von 325,65 Euro. Sie behauptete insoweit, dass sich die Wohnung in einem nicht vermietbaren Zustand befunden habe.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass der Vermieterin weder wegen der nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen noch wegen der von ihr behaupteten Beschädigung (durch angeblich unsachgemäß durchgeführte Schönheitsreparaturen) ein Anspruch auf Ersatz des Schadens zustehe.

Nach Ansicht des Amtsgerichts war die Mieterin nicht verpflichtet, irgendwelche Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Übernahme einer solchen Pflicht bedürfe einer ausdrücklichen Vereinbarung. Die im Formlarmietvertrag vereinbarte Pflicht der Mieterin zur Übernahme der Schönheitsreparaturen sei jedoch unwirksam. Dies folge daraus, dass auf Grund des ebenfalls vereinbarten Fristenplans der Mieter verpflichtet sei, den Innenanstrich der Fenster und das Lackieren der Heizkörper alle vier Jahre durchzuführen. Hierdurch werde der Mieter unangemessen benachteiligt. Die kurze Frist von vier Jahren für die Anstricharbeiten an den Fenstern sei insbesondere in Bezug auf die Wohn- und Schlafräume, Flur und Diele sowie andere Nebenräume nicht gerechtfertigt. Es sei nicht ersichtlich, warum in diesen Räumen, in denen ansonsten nur alle fünf bzw. sieben Jahren Renovierungsarbeiten fällig werden, die Anstricharbeiten an den Türen, den Fenstern und Heizungsrohren bereits nach vier Jahren durchgeführt werden müssten.

Das Amtsgericht gelangte unter Bezugnahme auf die ständige Rechtsprechung des Landgerichts Berlins (LG Berlin GE 2001, 1267; LG Berlin G 2003,458; LG Berlin GE 1996, 1549) zu dem Ergebnis, dass die Unwirksamkeit des Fristenplans zugleich auch die Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel zur Folge habe. Der Einwand der Vermieterin, dass angesichts der Vielzahl noch laufender Mietverträge (aus den 1970er Jahren) eine gelungserhaltende Reduktion in

Urteile kurz berichtet:

Erstattung der Kautionsforderung und Ersatzansprüche aus Schönheitsreparaturen

Die Aufrechnung eines Vermieters mit den Ansprüchen des Mieters auf Erstattung der Kautionsforderung gegen seine eigenen Ansprüche für nicht geleistete Schönheitsreparaturen und diverse Reparaturen ist unwirksam, wenn sich die Gegenansprüche aus mehreren Einzelforderungen zusammensetzen, ohne dass klagargestellt wird, gegen welche Forderungen im Einzelnen aufgerechnet wird. Ist die Kautionsforderung insgesamt geringer als der Gesamtbetrag der Ersatzansprüche aus Schönheitsreparaturen und Reparaturkosten, dann ist die Aufrechnung man-

gels Bestimmtheit unwirksam. Der Mieter kann in diesem Fall seinerseits den ihm zustehenden Anspruch auf Erstattung der Kautionsforderung mit rückständigen Mieten aufrechnen.

LG Berlin, Urteil vom 27.05.2003 – 64 S 18/03 –

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Peter Rudel

Anmerkung: Die Aufrechnungsbefugnis des Vermieters mit den ihm zustehenden Ansprüchen auf Erstattung der Kautionsforderung setzt voraus, dass dieser Anspruch bereits fällig ist. Dies ist üblicherweise entweder nach Abrechnung des Vermieters über die Kautionsforderung oder aber nach Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache (Abrechnungsreife) der Fall.

der Weise vorgenommen werden müsse, dass die Schönheitsreparaturklausel ohne die beanstandete Fristenregelung weiter gelten solle, konnte das Amtsgericht nicht überzeugen. Für die Würdigung der Rechtswirksamkeit der Klausel komme es allein auf die Frage an, ob diese eine unangemessene Benachteiligung für den Mieter enthalte. Dies sei hier der Fall, da für den Innenanstrich sämtlicher Fenster erheblich kürzere Fristen gelten sollten als für die Schönheitsreparaturen der Wohn- und Nebenräume. Eventuelle wirtschaftliche Interessen des Vermieters könnten bei der Frage, ob eine Klausel zur Übernahme von Schönheitsreparaturen wirksam sei oder nicht, keine Berücksichtigung finden.

Soweit die Vermieterin einen Teil ihrer Ansprüche nicht auf die Unterlassung von Schönheitsreparaturen, sondern auf die nicht sachgerechte Durchführung von Schönheitsreparaturen gestützt hatte, wurde die Klage ebenfalls abgewiesen. Das Gericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass der Vermieter für die Mangelhaftigkeit einer bereits durchgeführten Renovierung darlegungs- und beweispflichtig sei. Hierzu gehöre auch, dass der Vermieter darlege und beweise, dass der Zustand der Wohnung, der zuvor noch akzeptabel war, sich durch die Renovierungstätigkeiten des Mieters verschlechtert habe. An einem entsprechenden Sachvortrag durch den Vermieter fehlte es, so dass die Klage auch insoweit abzuweisen war. Für die Vermieterin bestand auch kein Anspruch auf Schadensersatz wegen der Nutzungserschädigung für den Zeitraum der Durchführung der von ihr in Auftrag gegebenen Renovierungsarbeiten. Sie hatte konkrete Vermietungsbemühungen nicht nachgewiesen, was die Voraussetzung für derartige Ansprüche gewesen wäre.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Peter Werchan*

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Das Anbringen einer Wärmedämmung sowie die Verstärkung des Querschnitts einer aus dem Jahre 1936 stammenden Elektrosteigeleitung stellen Modernisierungsmaßnahmen dar, die der Mieter gemäß § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB dulden muss.

Eine Anündigung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den Zeitraum und die Dauer der Arbeiten sowie die

voraussichtlichen Kosten und die zu erwartende Mieterhöhung enthält. Weitergehende Ausführungen sind zumindest bei Maßnahmen außerhalb der Wohnung nicht erforderlich.

Eine unangemessene Härte im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB wegen der zu erwartenden Mieterhöhung liegt nicht vor, wenn sich die Mieterin noch in der Ausbildung befindet und über keine laufenden Einkünfte verfügt, auf Grund einer Abfindung erhaltenen Ersparnisse jedoch ausreichen, die Ausbildung zum Abschluss zu bringen.

**LG Berlin, Urteil vom 04.08.2003
– 62 S 136/03 –**

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere das Anbringen einer Fassadendämmung, den Austausch von Kastendoppelfenstern gegen Kunststofffenster, die Dämmung des Dachbodens, den Einbau einer Gegensprechanlage und die Verstärkung des Querschnitts der Elektrosteigeleitungen. Das Amtsgericht hatte die Duldungsklage der Vermieterin mit der Begründung abgewiesen, dass das Ankündigungsschreiben nicht den Anforderungen des § 554 Absatz 3 entspreche. Insbesondere sei für die Mieterin nicht zu erkennen, ob und in welcher Höhe mit einer Einsparung von Heizenergie durch das Anbringen der Wärmedämmung zu rechnen sei. Die Angabe eines Wärmedurchlasskoeffizienten genüge insoweit nicht, da die tatsächliche Einsparung an Heizenergie erst anhand weiterer Kriterien (wie z.B. eines erhöhten Lüftungsbedarfs zur Vermeidung von Schimmelbildung) geprüft werden müsse.

Auf die Berufung der Vermieterin hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts (teilweise) auf und verurteilte die Mieterin dazu, das Aufbringen der Wärmedämmung an der Fassade und im Dachboden sowie die Verstärkung des Querschnitts der Elektrosteigeleitungen und den Einbau einer Gegensprechanlage zu dulden. Im Übrigen (wegen des Austauschs der Kastendoppelfenster) wies es die Klage ab.

Das Landgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Vermieterin einen Anspruch auf Duldung der Maßnahmen zur Anbringung der Fassadendämmung habe. Diese Maßnahme führe auf Grund der Reduzierung des Wärmedurchlasskoeffizienten zur Einsparung von Heizenergiebedarf. Anders als beim Mieterhöhungsverlangen gemäß

§ 559 BGB müsse die Vermieterin bei der Ankündigung der Maßnahmen das Maß der Energieersparnis nicht erläutern. Im Übrigen genüge es den Anforderungen an die Erläuterungspflicht gem. § 554 Absatz 3 BGB, wenn die Vermieterin im Ankündigungsschreiben den Zeitraum und die Dauer der Arbeiten, die voraussichtlichen Kosten sowie die zu erwartende Mieterhöhung darlege. Dies sei zumindest dann ausreichend, wenn die Arbeiten nicht in der Wohnung des Mieters stattfinden würden. Das Gleiche gelte für den Anspruch auf Duldung der Dämmung im Bereich der Dachschräge.

Das Landgericht wies noch einmal darauf hin, dass nach seiner Ansicht eine Modernisierungsankündigung nicht jede Einzelheit der Maßnahme und jede mögliche Auswirkung im Detail enthalten müsse. Die an eine solche Erklärung inhaltlich zu stellenden Anforderungen dürften nicht überspannt werden.

Einen Anspruch der Vermieterin gegen die Mieterin auf Duldung des Austauschs der Kastendoppelfenster gegen Kunststofffenster konnte das Landgericht Berlin nicht erkennen. Es wies insoweit darauf hin, dass der Gebrauchswert einer Wohnung durch den Austausch von Holzkastendoppelfenstern gegen Kunststoffisolierglasfenster nicht erhöht werde. Aus diesem Grund sei der Mieter auch nicht zur Duldung dieser Maßnahme verpflichtet.

Wegen des geltend gemachten Anspruchs der Vermieterin auf Duldung der Verstärkung der Querschnitte der Elektrosteigeleitungen und der Installation einer Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage gelangte das Landgericht Berlin ohne weitere Erläuterung zu dem Ergebnis, dass es sich in beiden Fällen um eine vom Mieter zu duldenende Modernisierungsmaßnahme handele.

Das Landgericht Berlin ließ den Einwand der Mieterin, dass die Modernisierungsmaßnahme für sie eine unangemessene Härte im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB darstelle, nicht gelten. Die Mieterin hatte vorgetragen, dass sie über keine Einkünfte verfüge und die zu erwartende Mieterhöhung von 98,00 Euro monatlich nicht tragen könne. Das Landgericht Berlin stellte fest, dass der Mieterin im Zusammenhang mit der Beendigung ihres ursprünglichen Arbeitsvertrags eine Abfindung in Höhe von 10.000 Euro gezahlt wurde. Von dieser Abfindung finanzierte die Mieterin unstreitig eine Ausbildung als Heilpraktikerin.



Das Landgericht Berlin vertrat in diesem Zusammenhang die Ansicht, dass die Höhe der Ersparnisse ausreichen würde, um der Mieterin den Abschluss der Ausbildung und den anschließenden Wiedereintritt ins Erwerbsleben zu sichern. Die zu erwartende Mieterhöhung stehe dem nicht entgegen, da der Abfindungsbetrag auch in diesem Fall ausreichen würde, die Ausbildung zu beenden.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingeborg Loch

Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Balkon

Kann der Mieter ein hinreichendes berufliches oder privates Interesse an dem Empfang von Sendungen darlegen, die nicht über einen vorhandenen Breitbandkabelanschluss empfangen werden können, dann steht ihm gegen den Vermieter ein Anspruch auf Genehmigung der Aufstellung einer Parabolantenne auf seinem Balkon zu.

AG Schöneberg, Urteil vom 31.03.2002 – 10 C 252/02 –

Die Mieterin wohnte im 4. OG in einer Wohnung mit Balkon. In dieser Wohnung besteht ein Breitbandkabelanschluss, mit dem die Mieterin die darin eingespeisten Programme empfangen kann. Unter Nr. 6 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und dem Interesse an einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Wohnhauses der vorherigen Zustimmung der Vermieterin bedarf, wenn er Antennen oder ähnliche Anlagen anbringen oder verändern möchte.

Die Mieterin hat einen Magisterabschluss in den Fächern Ethnologie und Arabistik und behauptet, sie sei aus beruflichen Gründen darauf angewiesen, über politische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklungen in den arabischen Ländern schnellstmöglich informiert zu sein. Die von ihr benötigten Fernseh- und Radioprogramme könnten im allgemeinen Breitbandkabelnetz nicht empfangen werden. Die Mieterin hatte die Vermieterin vergeblich um die Zustimmung zum Aufstellen einer Parabolantenne auf ihrem Balkon gebeten. Sie war zuvor vom Amtsgericht Schöneberg verurteilt worden, eine ohne Zustimmung der Vermieterin auf dem Balkon errichtete Parabolantenne zu

entfernen. Die Vermieterin bestritt, dass die Mieterin über die zum Verständnis der von ihr gewünschten Programme erforderlichen Sprachkenntnisse verfüge und aus beruflichen Gründen auf den Empfang dieser Sendungen angewiesen sei. Insbesondere vertrat sie die Ansicht, über das Breitbandkabelnetz werde bereits ein arabischer Sender angeboten, so dass dem Informationsanspruch der Mieterin genüge getan sei. Der optische Gesamteindruck der Altbaufassade werde durch das Aufstellen der Antenne deutlich beeinträchtigt.

Das Amtsgericht hat die Vermieterin antragsgemäß verurteilt. Es wies zunächst darauf hin, dass die Rechtskraft des Urteils des Amtsgericht Schöneberg (mit dem die Mieterin zur Entfernung der Parabolantenne verurteilt wurde) einer Entscheidung in diesem Verfahren nicht entgegenstehe. Im dortigen Verfahren sei es lediglich um die Frage der Beseitigungspflicht der ohne Genehmigung aufgestellten Parabolantenne gegangen, ohne dass über die Frage des Anspruchs auf eine Zustimmung durch die Vermieterin entschieden worden sei.

Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass der Mieterin grundsätzlich aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG in Verbindung mit Art. 10 EMRK ein Anspruch zustehe, eine Parabolantenne zum Empfang der von ihr gewünschten Programme aufzustellen. Dabei ließ es das Amtsgericht ausdrücklich offen, ob nicht grundsätzlich jedem interessierten Mieter der Zugang zu allen bestehenden Informationsquellen zu gewähren sei oder ob ein Mieter auf das bestehende Angebot im Breitbandkabel verwiesen werden könne. Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin unter Vorlage ihres Magisterabschlusses in den Fächern Ethnologie und Arabistik hinreichend dargelegt, dass bei ihr ein besonderes Interesse am Empfang von Sendern aus arabischen Ländern bestehe. Ob und in welchem Umfang die Mieterin darüber hinaus beruflich in diesem Bereich tätig sei, könne dahingestellt bleiben. Maßgeblich sei, dass sie ein entsprechendes Sprachverständnis nachgewiesen habe.

Nach Auffassung des Gerichts kann dieser Informationsanspruch (durch Programme, die nicht in das Breitbandkabelnetz eingespeist werden) deutschen Mietern nicht pauschal allein auf Grund ihres Inländerstatus und einer typisierenden Betrachtungsweise abgesprochen werden. Zwar könnten über den Breitbandkabelanschluss regelmäßig relativ



viele Sender empfangen werden, die Auswahl der zu empfangenen Sender treffe jedoch der Vermieter bzw. der jeweilige Anbieter. Diese Auswahl könne der Mieter daher nicht beeinflussen. Das Amtsgericht wies ferner darauf hin, dass die Mieterin entgegen der Ansicht der Vermieterin auch nicht darlegen müsse, welche konkreten Sender sie zu empfangen beabsichtige. In Berlin sei der Empfang diverser arabischer Sender über Satellit möglich, aus denen die Mieterin auswählen könne.

Im Rahmen einer abschließenden Interessenabwägung gelangte das Amtsgericht zu dem Ergebnis, dass durch das Aufstellen der Parabolantenne auf dem Balkon der Mieterin das Eigentum der Vermieterin nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werde. Eine Beschädigung des Mauerwerks sei bereits deshalb nicht zu befürchten, weil die Antenne nicht am Mauerwerk befestigt werden soll. Eine Beeinträchtigung anderer Hausbewohner sei nicht zu erkennen, insbesondere werde auch der Anblick der Hausfassade durch das Aufstellen der Parabolantenne auf dem im 4. OG gelegenen Balkon nicht wesentlich beeinträchtigt. Da die Vermieterin von dem ihr grundsätzlich zustehenden Bestimmungsrecht über den Standort der Antenne keinen Gebrauch gemacht habe, sei sie zur Genehmigung der Antenne an dem von der Mieterin gewünschten Ort verpflichtet.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger*

Einstweilige Verfügung bei Unterbrechung der Gasversorgung

Der Mieter kann gegen den Vermieter die Wiederherstellung der Gasversorgung in seiner Wohnung im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen. Hierbei ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis bereits gekündigt wurde, solange der Mieter noch im Besitz der Wohnung ist.

Der Vermieter haftet als Zustandsstörer für den Fortbestand der Gasversorgung.

LG Berlin, Beschluss vom 19.06.2003 – 67 S 376/02 –

Die Wohnung des Mieters verfügte über einen Gasanschluss, der Mieter selbst benötigte die Gasversorgung zum Kochen und um „Gammat“-Heizer (Gammat = Außenwand-Gaseinzelöfen – DDR-Marke, die Red.) zu betreiben. Darüber hinaus befanden sich zusätzlich Kohleöfen in der Wohnung. Die Vermieterin hatte die Gasversorgung in der Wohnung des Mieters – wie sie behauptete zunächst aus technischen Gründen – unterbrochen. Hiergegen wandte sich der Mieter mit einer einstweiligen Verfügung und beantragte, die Vermieterin zu verpflichten, die Gasversorgung wiederherzustellen.

Das Amtsgericht erließ die beantragte einstweilige Verfügung. Hiergegen legte die Vermieterin Berufung ein. Nachdem sich der Streit um die Gasversorgung erledigt hatte, musste das Landgericht nur noch über die Kosten entscheiden, die der Vermieterin auferlegt wurden.

Das Landgericht begründete die Entscheidung in seinem Beschluss damit, dass der Mieter berechtigt war, von der Vermieterin die Wiederherstellung der Gasversorgung gemäß § 862 BGB wegen der von ihr ausgeübten verbotenen Eigenmacht zu verlangen. Der Mieter hatte nach Ansicht des Landgerichts durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft gemacht, dass die Wohnung bereits beim Abschluss des Mietvertrags mit einem Gasanschluss ausgestattet war. Damit stand für das Landgericht fest, dass der Gasanschluss mitvermieteter Bestandteil der Wohnung ist, ohne dass es auf die Frage ankomme, ob dieser Gasanschluss im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt werde oder nicht.

Das Landgericht stellte klar, dass es sich bei der Unterbrechung der Gasversorgung durch die Vermieterin um eine unzulässige Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht gemäß den §§ 858, 862 BGB gehandelt habe.

Hierbei mache es keinen Unterschied, ob diese Unterbrechung auf Grund der Ankündigung im Schreiben vom 19.07.2002 zunächst aus technischen Gründen unabweisbar gewesen sei. Auch in diesem Fall liege eine unzulässige Besitzstörung zumindest ab dem Zeitpunkt vor, ab dem die Wiederherstellung der Gasversorgung durch Instandhaltung der Gasleitung hätte erfolgen können. Für das Landgericht Berlin waren keine Umstände ersichtlich, die die Vermieterin daran gehindert haben könnten, die erforderlichen Maßnahmen (zur Wiederherstellung der Gasversorgung) in die Wege zu leiten.

Die Vermieterin konnte dem Anspruch des Mieters auch nicht mit dem Einwand begegnen, dass der Mietvertrag wegen eines Rückstands mit dem Mietzins fristlos gekündigt wurde. Hierbei handelt es sich nach Ansicht des Landgerichts um einen so genannten „petitorischen“ Einwand, der gemäß § 863 BGB nicht zu beachten sei. Ebenfalls unerheblich war die Frage, ob die Gasöfen vom Mieter selbst eingebaut wurden oder nicht und ob die Vermieterin dem Mieter eine Kochplatte zur Verfügung gestellt hatte. Der Mieter brauchte nach Ansicht des Landgerichts eine Veränderung der Wohnung gegen seinen Willen nicht hinzunehmen, ohne dass es darauf ankam ob er die Wohnung auch anderweitig beheizen oder (z.B. mit der Kochplatte) anderweitig kochen konnte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anforderungen an die Begründungspflicht einer Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau ist nur wirksam, wenn sie hinreichend erläutert wird. Hierzu gehört auch, dass der sog. Abzug für fiktive Instandsetzungskosten für den Mieter nachvollziehbar dargelegt wird. Ein pauschaler Abzug ohne nähere Erläuterung genügt nicht.

LG Berlin, Urteil vom 06.12.2002 – 64 S 201/02 –

Die Mieter bewohnten eine preisgebundene Wohnung (sozialer Wohnungsbau) im Sinne des Wohnbindungsgesetz. Die Vermieterin führte Modernisierungsarbeiten an der Fassade (Wärmedämmung) durch. Die Fassade war unstrittig teilweise instandsetzungsbedürftig.

Nach Abschluss der Arbeiten verlangte die Vermieterin von den Mietern eine auf diese Maßnahme gestützte Mieterhöhung. In dieser Mieterhöhung wurde ein pauschaler Anteil für die fiktiven Instandhaltungskosten zum Abzug gebracht. Die Investitionsbank Berlin (IBB) hatte sowohl die Durchführung der Arbeiten als auch im Anschluss daran die von der Vermieterin mit der Mieterhöhung geltend gemachte Kostenmiete genehmigt.

Die Mieter akzeptierten die Mieterhöhung nicht und zahlten weder die geforderte Nachzahlung noch passten sie ihre laufenden Mietzahlungen dem Mieterhöhungsbegehren an. Mit der Klage machte die Vermieterin die von ihr behaupteten Zahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Mieterhöhung geltend.

Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen. Das Landgericht Berlin hat die dagegen eingelegte Berufung der Vermieterin zurückgewiesen. Es bezog sich auf das Urteil des Amtsgerichts und wies darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen unwirksam sei. Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens wegen Modernisierung im preisgebundenen Wohnungsbau sei gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 Wohnungsbindungsgesetz die Erläuterung der Mieterhöhungserklärung. Hierzu gehöre auch eine nachvollziehbare Erläuterung des Abzugs der fiktiven Instandsetzungskosten.

Im vorliegenden Fall stritten die Parteien um die Frage, in welchem Umfang die Kosten der notwendigen Instandsetzung der Fassade in die Mieterhöhungserklärung hätten einfließen müssen. In der Mieterhöhungserklärung selbst waren zwar unter der Position „Abzug der fälligen Instandsetzungskosten“ einzelne Kostenpositionen für Gerüstbauarbeiten, Putzausbesserungen, Gebäudetrennfugen usw. enthalten, eine Erläuterung, nach welchen Kriterien die dort angegebenen (und für die Berechnung der fiktiven Instandsetzungskosten herangezogenen) Flächenangaben ermittelt wurden, konnte der Mieterhöhung nicht entnommen werden.

Das Landgericht ließ es ausdrücklich offen, ob zur Bestimmung der fiktiven Instandhaltungskosten ein prozentualer Abzug ausreichend sei oder ob es darüber hinaus eines Kostenvorschlags für die Kosten der Instandsetzung bedürftig hätte. In jedem Falle stellte das Landgericht fest, dass ausweislich der Mieterhöhungserklärung ca. 8300 qm Klein- und Kleinstflächen auf Schadstellen zu untersuchen und auszubessern sein sollten, während beim Abzug der fälligen Instandsetzungskosten nur ca. 4000 qm für die

Aufstellung des Gerüsts und ca. 3000 qm für die Ausbesserung des Putzes berücksichtigt wurden. Diese Schätzungen waren nach Ansicht des Landgerichts zu ungenau und nicht nachvollziehbar und erschienen dem Landgericht wegen des Umfangs der tatsächlich durchgeführten Arbeiten deutlich zu gering.

Unerheblich war nach Ansicht des Amtsgerichts (und des Landgerichts), dass die Höhe der Miete im Anschluss an die Modernisierungsarbeiten von der IBB genehmigt wurde. Das Amtsgericht wies insoweit ausführlich darauf hin, dass die jeweiligen Bescheide der IBB lediglich im Verhältnis zur Vermieterin Rechtswirkung entfalten und für die Mieter

nicht bindend sind. Die Zivilgerichte seien vielmehr gehalten, selbstständig die Wirksamkeit der Mieterhöhung hinsichtlich aller Kriterien zu überprüfen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Maja Lachmund

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

TELEFONBERATUNG

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

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen sowie **Beratungen** zum Thema Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden

jeden Dienstag um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt.

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen** auf Wohngeld, Rechtsberatung oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende und die Beratungen sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail bmg-ag@ipn.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 21 00 25-84

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter www.mieter-gegen-scientology.de

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

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

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎

☐ Louis-Lewin-Straße,

🚶 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr,

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

☎ Landsberger Allee, 🚶 5, 6, 7, 8, 15, 27

🚶 156, 348

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 Philippstraße, 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**
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in
Hellersdorf e.V., ☏, ☑ Louis-Lewin-Straße,
☎ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

■ Hohenschönhausen

Dienstag **Achtung! Neue Zeit:** 17 bis 19 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☏,
☎ 5, 13, 15, 18, ☎ Storchenhof 192, 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 19 bis 20 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteillausschuss 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
Mehringdamm 114,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☑ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☑ Kottbusser Tor, ☎ 129
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

■ 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 17.30 bis 18.30 Uhr,
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage, Anton-Saefkow-
Bibliothek, ☏,
☎ Storkower Straße, ☎ Anton-Saefkow-Platz 8, 27
☎ Franz-Jacob-Straße 156, 257

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,
Achtung! Neuer Ort:
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e. V. in der Kontakt- und
Begnungstätte,
☎ Marzahn

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Achtung! Neuer Ort:
Rosenbeckerstraße 25, Kiek in e. V. im Bürgerhaus, ☏,
☎ Ahrensfelde

■ Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße,
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,
☑ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ 1, 6, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „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**,
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☑ Vinetastraße, ☎ 50, 52, 53, ☎ 250

■ Prenzlauer Berg

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 18.30 bis 19.30 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 Arbeiterwohlfahrt
☎ 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 ☎ Feuerbachstraße,
☎ 148, 185, 186

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☑ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Step Hankiez,
☑ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,
☎ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☑ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☏,
☎ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☎ 255

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☏,
☑ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgerechten durch ☏ gekennzeichnet. In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen 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 in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.