



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 308 FEBRUAR 2005

- **Neues Wohngefühl**
HOWOGE baut auf Videoüberwachung
- **Verkauf geht weiter**
Die GEHAG und die BMG
- **Höllenhunde wittern Blut**
Nach Übernahme der GSW ist Cerberus nun auch im Blutplasmageschäft
- **Kündigung nach fast 60 Jahren Mietzeit**
Verfolgte des Naziregimes soll ihre GAGFAH-Wohnung räumen

SOZIALER WOHNUNGSBAU

- UNECE-Konferenz „Social Housing 2004“ in Wien

GENOSSENSCHAFTEN

- Kein Bedarf nach Reform?

HARTZ IV

- Sozialwohnungen zu teuer für ALG II-Beziehende

Teile und herrsche!

Problemlösungen der Wohnungsbaugesellschaften

Provisionst
Zu verkaufen
BW
Mecklenberggasse Straße 57
14197 Berlin
E-Mail: info@bwi.de

■ IMPRESSUM

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

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Redaktionskonferenz

Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de

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

Titel: Foto: ME

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.02.2005

© 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.

Mäckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten

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

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger

Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

☐ Mäckernbrücke, 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.

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Rat Suchende 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 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Mäckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:

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

oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSIG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.

Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

TITEL

- 4 **Ein völlig neues Wohngefühl**
HOWOGE baut auf Videoüberwachung
Henrik Solf
- 5 **Ein Kreis schließt sich**
Die GEHAG und die Berliner MieterGemeinschaft
Paul Böttcher
- 7 **Höllenhunde wittern Blut**
Nach dem Einstieg in den Berliner Wohnungsmarkt hofft Cerberus nun auch auf Profit im Blutplasmageschäft
Hermann Werle
- 9 **Gekündigt nach fast 60 Jahren Mietzeit**
Verfolgte des Naziregimes soll ihre GAGFAH-Wohnung räumen
Peter Nowak
- 10 **Stein um Stein**
Hausprojekt Yorkckstraße 59 akut räumungsgefährdet
Bewohner/innen der Yorkckstr. 59

SOZIALER WOHNUNGSBAU

- 11 **„Social Housing“ ist mehr als Sozialer Wohnungsbau**
Bericht von der UNECE-Konferenz „Social Housing“ vom 28.-30.11.2004 in Wien
Andrej Holm

GENOSSENSCHAFTEN

- 13 **Genossenschaftsreform – kein Bedarf**
Demokratisierung der Genossenschaften auf dem Genossenschaftskongress kein Thema
Dr. Sigurd Schulze

HARTZ IV

- 16 **Hartz IV: Substandard oder Platte**
Sozialwohnungen zu teuer für ALG II-Beziehende
Andrej Holm
- 18 **Hartz IV: Der achte Geburtstag ist kein Grund zum Feiern**
Alleinerziehende mit einem Kind über sieben Jahren haben keinen Anspruch auf Mehrbedarf
Claudia Schasielen

BERLIN

- 19 **Frauenhäuser unter Sparzwang**
Gewaltschutzgesetz stellt keine Alternative dar
Thorsten Friedrich
- 20 **Senat sucht Pioniere**
Zwischennutzer sollen für ökonomischen Aufschwung sorgen
Jutta Blume
- 22 **Bunte Utopien und die graue Wirklichkeit**
Das Bethanien in Berlin – Kreuzbergs Turm zu Babel
Claudia Kessel

BUCHREZENSION

- 24 **Die „bösen Buben“ von Berlin**
Nicht nur die Bankgesellschaft ist für das finanzielle Desaster der Stadt verantwortlich, erklärt Mathew D. Rose in seinem neuen Buch
Christoph Villinger

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von „Schwarze Wohnung“ bis „Sonderkündigungsrechte“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Gesundheitsgefährdende Giftstoffe
- 28 Schönheitsreparaturen
- 29 Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung
- 29 Spanneneinordnung bei einer Mieterhöhung
- 30 Unwirksame Mieterhöhung

31 SERVICE

32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

wir leben im Zeitalter der Sprachschöpfungen und des Etikettenschwindels. „Vermögensaktivierung“ wird in der Berliner Politik genannt, was tatsächlich Privatisierung, Ausverkauf sozialen Kapitals oder private Enteignung gesellschaftlicher Reichtümer ist. Diesen Prozess würde die PDS, die den Verkauf der GSW ohne Opposition in den eigenen Reihen als „Notlagenverkauf“ gefeiert hat, gern als „progressive Entstaatlichung“ sprachlich maskieren. Und Frau Oesterheld (Bündnis 90/Die Grünen) nennt ihre Anregung, 150.000 Wohnungen aus öffentlichen Beständen bedingungslos auf den Markt zu pfeffern, „wohnungspolitischen Handlungsspielraum erhalten“.

Die Allparteienkoalition der Liberalisierer und Privatisierer von PDS bis FDP spricht nicht gern aus, was sie tut – sie flüchtet sich lieber in Polit-Lyrik. In dem begrifflichen Container „soziale Gerechtigkeit“ fühlen sich alle ausgesprochen wohl. Als sozial gerecht kann jeder politische Skandal veredelt werden und welche Partei würde schon für „soziale Ungerechtigkeit“ antreten.

Das MieterEcho kennt solche Probleme nicht. Privatisierung nennen wir nicht nur **Privatisierung**, wir lehnen sie auch ab. Der Verkauf der Wasserwerke (deren Rückkauf jetzt im politischen Raum diskutiert wird) und seine Folgen, die sich in Betriebskostenabrechnungen unmittelbar widerspiegeln werden, gibt uns vollkommen recht.

In diesem Jahr würden wir gern verstärkt die Folgen der **Verkäufe der GEHAG und der GSW** beleuchten und bitten daher alle betroffenen Leser/innen um Mitteilung, falls Veränderungen seit den Verkäufen bemerkt worden sind. Die Mieter/innen in der **Otto-Suhr-Siedlung**, deren Wohnungen an die Apellas Property Management GmbH verkauft wurden, haben Grund genug, sich über den neuen Eigentümer zu beschweren. Sie bitten wir ganz besonders, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Wir sind telefonisch unter 21 00 25 84, per E-Mail unter me@bmgev.de oder schriftlich unter Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstr. 92, 10963 Berlin zu erreichen. Ansprechpartner ist jeweils Joachim Oellerich.

Hartz IV mobilisiert langfristig. Nicht so stark, wie man es sich wünschen würde, aber das kann noch werden. Die **Sozial AG**, die sich bei der Berliner MieterGemeinschaft gebildet hat, ist jedenfalls sehr lebendig und garantiert allen, die dazukommen möchten, freundschaftliche Aufnahme, die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch und vielfältige Gelegenheiten, sofort eigene Aktivitäten zu entfalten. Das nächste Treffen findet am Donnerstag, den **10.03.2005 um 19 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstr. 92, 10963 statt. Telefonische Auskünfte kann man gerne unter 21 00 25 84 bekommen.

Und schließlich möchten wir wieder auf unsere **kostenlose Sozialberatung** – auch für Nicht-Mitglieder – hinweisen. Sie findet **jeden Dienstag ab 19 Uhr** ebenfalls in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft statt.

Ein völlig neues Wohngefühl

HOWOGE baut auf Videoüberwachung

Henrik Solf

Berlins neuer Immobilienriese heißt HOWOGE. Als Ergebnis der durch den rot-roten Senat verfügten Fusion der öffentlichen Berliner Wohnungsbaugesellschaften entwickelte sich im Ostteil der Stadt in aller Stille ein Monopol, das mittlerweile weit über die bekannten Plattenbaubezirke hinausgewachsen ist.

Umso ernster hat man die Versuche gerade dieser landeseigenen Gesellschaft zu nehmen, neue Trends im Umgang mit den Mieter/innen zu setzen. So bescherte die letzte Modernisierungswelle einigen Mieter/innen der HOWOGE ein völlig neues Wohngefühl. Ob nun am Warnitzer Bogen oder am Anton-Saefkow-Platz: Die HOWOGE lässt neuerdings ganze Wohnanlagen per Video überwachen. Zwar nicht komplett, denn vor ihrer Wohnungstür bleiben die Mieter/innen immerhin (noch) unbeobachtet, aber schon im Fahrstuhl, auf der Treppe oder in den Zwischengängen haben sich die Bewohner/innen der videoteknischen Betreuung durch ihre Vermieterin zu erfreuen. Und bis zur Haustür werden sie nicht mehr aus den Augen gelassen. Sogar an den Briefkästen wurden Kameras installiert. Ein Concierge-Dienst kontrolliert zentral an Monitoren rund um die Uhr die Wohnanlage. Die Beobachtungen werden computerteknisch gespeichert und – folgt man der Darstellung der HOWOGE – nach 52 Stunden wieder von neuen Aufzeichnungen überschrieben. Bei entsprechendem Interesse, zum Beispiel für strafrechtliche Ermittlungen, kön-

Die Überwachung durch Videokameras stellt einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht von Mieter/innen dar und ist nur dann zulässig, wenn keine anderen zumutbaren Mittel zur Verfügung stehen, um schwerwiegendere Beeinträchtigungen der Rechte anderer, z.B. Angriffe auf Personen, abzuwehren. (AG Schöneberg, Urteil vom 10.05.2000 – 12 C 69/00 –)



nen diese Mitschnitte von den Computern auf einfachem Weg kopiert werden. Eine besondere Sicherung dieser Aufzeichnungen gegen unbefugten Zugriff dritter Personen ist nicht bekannt.

Selbstverständlich beruft sich die HOWOGE zur Rechtfertigung der ungefragt eingeführten Überwachung auf die angeblichen Sicherheitsbedürfnisse ihrer Mieter/innen. Diese würden sich mehrheitlich für die Videoüberwachung ihrer Wohnanlagen aussprechen. Denn vor der oben erwähnten Sanierung der Wohnanlagen hätten sich dort fremde Jugendliche, Drogen- und Zigarettenhändler aufgehalten und es sei immer wieder zu Sachbeschädigungen und Schmierereien gekommen. Die Überwachung der Häuser habe eine abschreckende Wirkung auf diesen Personenkreis und nach der Sanierung sei diese Belastung deutlich zurückgegangen.

Vernachlässigung ging voraus

Dies ist jedoch leider nur die halbe Wahrheit. Über Jahre hatte man die Wohnanlagen in städtebaulich problematischer Lage praktisch verwahrlosen lassen. Die Instandsetzungen beschränkten sich auf das absolut notwendige Maß. So wurden z. B. die Hauseingangstüren bei Mängelmeldungen zwar zügig repariert, an der störanfälligen Konstruktion der Schließanlagen nahm man jedoch keine Verbesserungen vor. Gleichzeitig veränderte sich das soziale Umfeld der Anlagen. In der Nachbarschaft wurden immer mehr Häuser saniert. Daher wich das vorhandene kriminelle Milieu in die wenigen noch frei zugänglichen Häuser aus. Die HOWOGE und ihre Vorgängerinnen produzierten so diejenigen Zustände, denen man heute entgegen treten will.

Bereits im MieterEcho Nr. 305 kritisierte Rechtsanwalt Henrik Solf die Videoüberwachung und die Einrichtung von Concierge-Diensten bei der WBG Marzahn.

Umso beeindruckender ist nun der materielle Aufwand, den Zustand sanierter Vollkommenheit zu sichern. Zu diesem Zweck lassen die Verantwortlichen der HOWOGE im großen Stil Aufzeichnungsanlagen installieren. Im Gebäudekomplex am Anton-Saefkow-Platz mit seinen vier Aufgängen befinden sich jetzt schon 14 Kameras. Die Grundrechte der betroffenen Bewohner/innen sind dabei für die Entscheidungsträger der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft offensichtlich nicht von Interesse. Die mit einer flächendeckenden Überwachung konfrontierten Mieter/innen haben einfach ihr Verhalten der veränderten Situation anzupassen. Denn nun weiß der Hausmeister, wann und mit welcher Laune man morgens das Haus verlässt. Ob man – wenn überhaupt – einer geregelten Arbeit nachgeht. Welche Zeitungen und welche Briefe kommen und wer uns abends nach Hause begleitet. Dieser allgegenwärtigen Beobachtung kann sich kein/e Mieter/in entziehen: „Big Hausmeister is watching you.“ Die Mieter/innen sollten sich also vorsorglich mit dem Concierge gut stellen. Schließlich wird dieser nach nur wenigen Wochen besser über den Tagesablauf Bescheid wissen als die eigene Mutter. Die Nachrichtenbörse der Zukunft ist das Hausmeisterbüro. Sage niemand, er habe nichts zu verbergen. Denn selbst das gedankenverlorene Nasebohren im Fahrstuhl könnte kompromittierend sein. Schließlich weiß niemand, ob die Aufzeichnung nicht vielleicht doch über verschlungene Pfade in einer dieser Sammlungen „witziger“ Videoschnipsel auf irgendeinem Privatsender auftauchen könnte. Spätestens seit dem „Maschendrahtzaun“ ist ja bekannt, wo so was enden kann.

Dies alles soll natürlich im Dienst der Sicherheit geschehen. Die Kamera ist jedoch zu tatsächlicher Prävention von Straftaten völlig ungeeignet: Wer wirklich Böses tun will, verummelt sich einfach. Gleichzeitig aber schafft die anwesende Kamera erst ein Gefühl der Bedrohung, welches sie eigentlich bekämpfen soll. Sie wird so zu ihrer eigenen Rechtfertigung.

Trotzdem will man offensichtlich bei der HOWOGE über Alternativen zur Videoüber-

wachung nicht nachdenken. Die Jurist/innen sprechen an dieser Stelle vom „milderen Mittel“. Natürlich sind Wohnanlagen wie am Warnitzer Bogen oder Anton-Saefkow-Platz groß und unübersichtlich. Sie entsprechen in klassischer Weise dem Stereotyp des „anonymen Plattenbaus“. Die Mieter/innen kennen sich kaum und kommunizieren nur wenig miteinander. Eine grundsätzliche Änderung dieser verfestigten Situation macht sicher einen hohen materiellen und personellen Aufwand erforderlich. Zunächst müsste die Verbundenheit der Mieterschaft mit ihren Nachbarn und ihrem Haus nachhaltig gestärkt und ihre Verständigung untereinander befördert werden. Die Initiierung von Hausfesten oder die Organisierung von Mieterbeiräten wären schon ein kleiner Schritt in diese Richtung. Die Identifikation der Mieter/innen mit ihrem Wohnumfeld erhöht die Bereitschaft, sich für dessen Erhalt einzusetzen. Die permanente Überwachung der offenen Bereiche im Haus unterdrückt dagegen jeden derartigen Impuls. Unbefangene Begegnungen von Nachbarn sind unter diesem Beobachtungsdruck nur schwer vorstellbar. Eine starke Hausgemeinschaft wäre allerdings wohl auch nicht im Interesse der HOWOGE.

Keine persönliche Überprüfung

Es kostet die Vermieterin augenscheinlich auch zu viel, ihre eigenen Mitarbeiter auf regelmäßige und unregelmäßige Kontrollgänge zu schicken. Und letztlich dürften schon die Sanierungen der Hauseingänge und die gleichzeitig neu installierten Wechselsprechanlagen mit Echtzeitvideo für gehörige Kontrolle des Zugangs zum Haus gesorgt haben. Die tatsächlichen Auswirkungen dieser kleinen Veränderungen hat aber scheinbar ebenfalls nie jemand überprüft.

Wegen dieser Beeinträchtigung der informationellen Selbstbestimmungsrechte der Mieter/innen haben Berliner Gerichte dergleichen Überwachungsmaßnahmen immer wieder untersagt. Sie können es jedoch nur, wenn sich betroffene Mieter/innen gegen die Videoüberwachung wehren.

INFOS IM INTERNET

Katja Veil, Raumkontrolle – Videokontrolle und Planung für den öffentlichen Raum,
<http://de.geocities.com/veilkatja>
Christian Vähling, Rundum sicher,
<http://www.aktuelle-kamera.org/txt/rundum.html>

Ein Kreis schließt sich

Die GEHAG und die Berliner MieterGemeinschaft

Paul Böttcher

Die GEHAG GmbH erhöht in der Britzer Hufeisensiedlung den Druck auf die verbleibenden Mieter/innen und versendete im Oktober 2004 ein weiteres Mieterhöhungsverlangen. Eine Mieterversammlung, organisiert von der Genossenschaft Hufeisensiedlung-Britz-Süd i.Gr. in Zusammenarbeit mit der Berliner MieterGemeinschaft, führte zur Geburt einer neuen Beratungsstelle.

Bereits in der Dezemberausgabe 2003 des MieterEchos (Nr. 301) berichteten wir darüber, wie die Privatisierung der Britzer Hufeisensiedlung voranschreitet und die betroffenen Einfamilienhäuser entgegen den anderslautenden Versprechungen des GEHAG-Vorstands im Jahre 2000 auch an Dritte bzw. Investoren verkauft wurden. Die Wohnungsgenossenschaft Hufeisensiedlung-Britz-Süd i.Gr. hat trotz mehrfacher Anfragen bisher weder von Seiten der GEHAG, noch von der Hamburgischen Landesbank als Eigentümerinnen eine Stellungnahme erlangen können. Auch zu der Strategie, Mieter/innen gegeneinander auszuspielen, um die Motivation zum Erwerb der gemieteten Häuser zu erhöhen, haben sich die Beteiligten bisher nicht geäußert.

Mieterhöhung mit Gutachten

Stattdessen fanden die Mieter/innen der Hufeisensiedlung Ende Oktober 2004 ein üppiges Papierkonvolut in ihren Briefkästen vor. Während die Mieterhöhungen aus dem Jahr 2001 noch mit Vergleichsobjekten aus der Siedlung begründet wurden, hat sich die GEHAG nun etwas Neues ausgedacht. Als Begründungsmittel für die aktuelle Kampagne dient diesmal ein ca. 40 Seiten starkes Gutachten, welches alle Beteiligte vor ungewohnte Herausforderungen stellt. Für die beteiligten Juristen eine Herausforderung, weil ein Gutachten zwar als Begründungsmittel im Gesetz verankert ist, jedoch in der täglichen Praxis zumindest in Berlin kaum vorkommt. Für die betroffenen Mieter/innen besteht die Herausforderung im erhöhten wirtschaftlichen Risiko, da ein Gutachten als Begründungsmittel mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch ein weiteres Gutachten entkräftet werden kann, was etwaige Prozesskosten empfindlich in die Höhe treibt.



Während der letzten Kampagne konnten die wirtschaftlichen Folgen von den Betroffenen, die sich zur Wehr setzten, noch gemildert werden, indem Vergleiche in Höhe von zwei Dritteln der verlangten Erhöhung mit einer Verschiebung der Wirksamkeit um drei bis fünf Monate erzielt wurden. Jetzt ist damit zu rechnen, dass durch die Kosten für weitere Gutachten, zumindest für diejenigen, die keine Rechtsschutzversicherung haben, auch ein Teilerfolg zu einem wirtschaftlichen Minus führt.

Vernachlässigte Instandhaltung

Auch auf anderen Ebenen erhöht sich der Druck auf die kaufunwillige Mieterschaft. Nachdem sich die GEHAG in den vergangenen 25 Jahren im Bereich Instandhaltung konstant um notwendige Investitionen gedrückt hat, wälzt sie jetzt diese Verpflichtung auf die ehemaligen Mieter/innen, also auf diejenigen, die ihr Haus käuflich erworben haben, ab. Die Rechte der verbleibenden Mieter/innen werden allerdings weiterhin ignoriert. Mängelbeseitigungen, sofern sie nicht vom so genannten Bremer Modell erfasst sind, werden

BREMER MODELL

Bremer Modell wird die Vereinbarung zwischen Vermieter und Wartungsfirmen genannt, die es den Mieter/innen gestattet, bestimmte Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen direkt bei Firmen zu veranlassen.



In der Hufeisensiedlung wurde eine neue Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft eingerichtet. Sie befindet sich in der Seniorenfreizeitanlage „Bruno Taut“, Fritz-Reuter-Allee 46. Jeden 2. und 4. Montag im Monat findet dort von 19 bis 20 Uhr mietrechtliche Beratung für Mitglieder statt.
Foto: ME

nach Auskunft einiger betroffener Mieter/innen z.T. erst nach Klageandrohung, bzw. Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens in Angriff genommen. Insbesondere die auf Grund mangelnder Instandhaltungsmaßnahmen undicht gewordenen Dächer stellen zunehmend den Anlass für derartige Konflikte dar.

Auch häufen sich in der Siedlung massiv Nachbarschaftsstreitigkeiten. Die unterschiedliche Interessenlage zwischen frisch gebackenen Eigentümern und Mieter/innen führt zunehmend zu Konflikten, die das bisher solidarische nachbarschaftliche Klima vergiften. In solchen Streitigkeiten ist die Mieterschaft darauf angewiesen, dass die GEHAG ihre Interessen gegenüber den Eigentümern vertritt; vor allem vor dem Hintergrund, dass sowohl die vermieteten als auch die privatisierten Häuser weiterhin von der GEHAG verwaltet werden. Doch berichten betroffene Mieter/innen immer wieder, dass Beschwerden, die das Verhalten von Erwerbern betreffen, von den Sachbearbeitern der GEHAG nicht sonderlich ernst genommen werden. Gleichzeitig haben die Mieter/innen mangels vertraglicher Beziehungen zum Eigentümer als Nachbarn in der Regel kaum eine rechtliche Handhabe, ihre Interessen wirksam zu vertreten und bleiben auch hier oft auf der Strecke. Diese Gesamtsituation führt dazu, dass sich die Mieter/innen zunehmend zwischen der GEHAG und den Interessen der Einzeleigentümer schutzlos und zerrieben fühlen.

KONTAKT

www.hufeisensiedlung.de
info@hufeisensiedlung.de / Tel.: 62 73 87 38

Starke soziale und bauliche Veränderungen

Auch baulich verliert das Viertel immer mehr seinen ursprünglichen Charakter. Hier verstärkt sich bei den frisch gebackenen Eigentümern die Haltung, dass man ja schließlich viel Geld für sein Haus bezahlt habe und dementsprechend auch sein Eigentum so gestalten könne, wie man es für richtig hält. Denkmalschutzbestimmungen werden systematisch unterlaufen. So werden beispielsweise Vorgärten versiegelt und zu Autoabstellplätzen umfunktioniert. Alte mehrteilige Holzfenster werden ausgetauscht und durch einteilige Kunststofffenster ersetzt, was jedoch den denkmalschützerischen Vorgaben nicht entspricht. In einem Fall hat ein Eigentümer sogar den Bordstein abgesenkt, um besser auf seinem Grundstück parken zu können. Da die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt für den gesamten Bereich Süd-Neukölln nur aus einem Mitarbeiter besteht, welcher überdies nur eine halbe Stelle innehat, ist eine Kontrolle bzw. gar Durchsetzung von Rück- und Umbauten organisatorisch nicht zu bewältigen.

Während vor drei Jahren noch eine Aufnahme der Siedlung als Weltkulturerbe der UNESCO im Gespräch war, ist heute absehbar, dass in den nächsten Jahren nichts mehr übrig bleibt, was einem solchen Anspruch gerecht werden könnte. Der Charakter der Siedlung, wie ihn sich die Architekten Bruno Taut und Martin Wagner vorgestellt haben, fällt damit immer mehr dem kurzfristigen Gewinnstreben der GEHAG und der dahinter stehenden Eigentümer zum Opfer. Somit hat sich leider in

vollem Umfang bestätigt, was die Genossenschaftsgründer damals befürchtet hatten: Die Hufeisensiedlung wurde zwar ursprünglich geplant und erbaut, um Arbeitern und kleinen Angestellten zu bezahlbaren Konditionen Mietwohnungen mit eigenem Garten und in nachbarschaftlicher Harmonie zu bieten, aber nun bekommt die Siedlung immer mehr den Charakter eines sozialen und baulichen Flickenteppichs, in dem jeder gegen jeden die Ellenbogen gebraucht, um individuelle Interessen durchzusetzen.

Die vorstehend skizzierten Umstände haben den Leidensdruck auf die verbleibende Mieterschaft der Siedlung derart erhöht, dass sich zu einer von der Berliner MieterGemeinschaft und der Genossenschaft einberufenen Mieterversammlung anlässlich der aktuellen Mieterhöhungskampagne spontan rund 70 betroffene Mieter/innen einfanden, und das obwohl der Termin sehr kurzfristig angesetzt und nur in Form einiger weniger öffentlicher Aushänge bekannt gegeben wurde. Die Stimmung bei dieser Versammlung war dementsprechend von Empörung und Verunsicherung geprägt. Es wurde deutlich, dass sich die Mieter/innen dem Druck der GEHAG und den zunehmenden Konflikten mit den Eigentümern schutzlos ausgeliefert fühlen und deshalb ein starkes Bedürfnis nach Unterstützung und Beratung haben.

Neue Beratungsstelle in Britz

Das spontane Angebot der Vertreter der Berliner MieterGemeinschaft, dieser Situation mit der Einrichtung einer neuen Beratungsstelle in der Hufeisensiedlung zu begegnen, wurde dementsprechend begeistert von den anwesenden Mieter/innen aufgenommen.

Für die Berliner MieterGemeinschaft schließt sich damit nach über 50 Jahren ein Kreis. Wie die Genossenschaft so ist auch die Berliner MieterGemeinschaft 1952 aus einer Initiative von GEHAG-Mieter/innen hervorgegangen.

Die neue Beratungsstelle „Bruno Taut“, welche ab dem 24.01.2005 jeden zweiten und vierten Montag im Monat in der Seniorentagesstätte am Hufeisen für Mitglieder offen steht, führt auch die Berliner MieterGemeinschaft wieder zurück zu ihren Wurzeln, der Auseinandersetzung mit der GEHAG als Vermieterin.

Höllenhunde wittern Blut

Nach dem Einstieg in den Berliner Wohnungsmarkt hofft Cerberus nun auch auf Profit im Blutplasmageschäft

Hermann Werle

Die US-Fondsgesellschaft Cerberus ist emsig bemüht das Kapital ihrer Anleger Gewinn bringend anzulegen. Im Dezember erwarb sie neben der Blutplasmasparte der Bayer-AG diverse Wohnungsbestände im Norden der Republik. Auch in Berlin war der Fonds weiter aktiv und trimmt die von ihm im Sommer 2004 erworbene GSW auf Effizienz und Wachstum.

Schlag auf Schlag geht es bei den Höllenhunden. Allein im Dezember erwarb der Fonds Bestände in Wilhelmshaven und Hannover. Die Jade Wohnungsbaugesellschaft war bereits im Jahr 2000 privatisiert worden und ging nun von einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank in das Eigentum des Cerberus-Fonds über. Stillschweigen wurde über den Kaufpreis der rund 7500 Wohnungen in Wilhelmshaven ebenso vereinbart wie bei dem Deal mit 2400 Wohnungen der GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover. Zuvor hatten die Höllenhunde bereits ca. 1500 Wohn- und Geschäftseinheiten von einer Privatperson in Berlin übernommen sowie 2085 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO und weitere 567 der DEGEWO-Tochtergesellschaft KÖWOG. Zu Letzterem gab die Zeitschrift Grundeigentum den Hinweis, dass sich „Berliner Abgeordnete, der Rechnungshof und vielleicht noch ein paar andere Institutionen“ diesen Vorgang einmal genauer ansehen sollten: „Es gab dafür keine

Ausschreibung, die diesen Namen verdient, sondern eine Art freihändiges Verfahren, bei dem nur sechs vorher ausgewählte Bieter zugelassen waren. Beispielsweise durfte die Apellas, eine Gesellschaft aus dem Umfeld des Milliardärs George Soros, die im Rennen um die GSW nur ganz knapp gescheitert war, merkwürdigerweise kein Angebot abgeben – gerüchteweise hat sie das trotzdem getan und angeblich mehr geboten als Cerberus.“ Das Verfahren provozierte also Fragen an die DEGEWO-Vorstände Thies-Martin Brandt und Frank Bielka. Außerdem, so das Grundeigentum dürfe es als sicher gelten, „dass es genug Leute gibt, die genau beobachten, ob wer möglicherweise wo wieder als Berater auftaucht.“

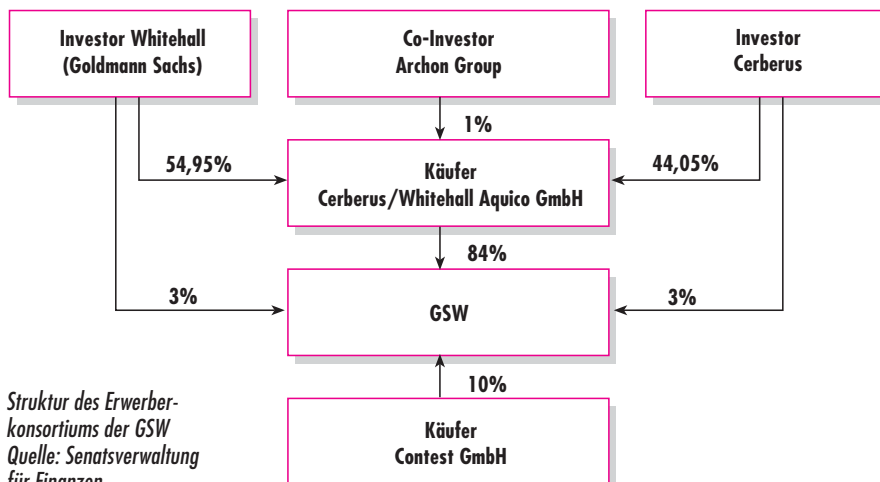
Wachstum und Effizienz

Undurchsichtige Geschäfte markieren den Weg von Fondsgesellschaften wie Cerberus, wobei Kommunalpolitiker ihren Beitrag zur

Verschleierung bereitwillig leisten. Ehemals städtische Wohnungsbestände werden zum Spielball international agierender Anleger, deren Renditeerwartungen erfüllt werden wollen. Und auch hierbei leisten die politischen Partner ihren Beitrag. Laut Senatsbeschluss vom 10.02.2004 soll der „ursprünglich erwünschte verstärkte Mieterschutz überprüft werden hinsichtlich der Auswirkungen auf die Anstrengungen der Unternehmen zur Portfoliooptimierung und Entschuldung.“ Im Klartext, so Hans-Georg Lorenz vom Donnerstagskreis der SPD: „Der Mieterschutz soll fallen für die künftigen Renditen zukünftiger Investoren. Und dann kann man 2007 – wie es Senator Sarrazin im Plenum des Abgeordnetenhauses in Richtung FDP ankündigte – auch den Rest gewinnbringend und mit noch besseren Preisen verschern.“

Das Cerberus/GSW-Management signalisiert schon heute großes Interesse an weiteren Zukäufen, soll der GSW-Bestand in den nächsten Jahren doch auf über 100.000 Wohnungen erweitert werden. Die oben erwähnten neu erstandenen Wohnungen werden überwiegend in die GSW integriert, die durch die Zusammenführung von Verwaltungen und Servicestellen beträchtliche Einsparungspotenziale erzielen kann. In groben Zügen ist die Geschäftsidee der Investoren damit umrissen: Wachstum und Effizienz.

Zur Umsetzung dieser Idee wurde die Zahl der GSW-Beschäftigten in den letzten drei Jahren um über 200 reduziert und die Geschäftsführung indes um vier Managementprofis erweitert. Die bisherigen Chefs Heinz Wirries und Volker Esche erhielten kürzlich mit Hermann J. Winkler, Richard M. Banks, Hans-Ulrich Sutter und Thomas Zinnöcker hochdotierte Verstärkung. Mit Hans-Ulrich Sutter übernimmt ein früherer Coca-Cola Manager die Bereiche Controlling und Finanzen der GSW und der frühere Geschäftsführer der Deutschen Telekom Immobilien, Thomas Zinnöcker, wurde zum 01.12.2004 neuer Vorsitzender der Geschäftsführung. Zinnöcker gehört zu den ausgewiesenen „Prozessoptimierern“, die mit Hilfe von Peitsche und Stoppuhr das so genannte „Lean Management“, d.h. schlanke Verwaltungsstrukturen, durchsetzen. Erhöhte Arbeitsdichte bei gleichzeitig wachsendem Kostendruck sowie erhöhter Kontrolle der Arbeitsergebnisse der einzelnen Mitarbeiter/innen sollen helfen, die Gewinne aus dem Geschäft mit Wohnraum stärker sprudeln zu lassen.





Cerberus ist dabei, für seine Fonds ein umfangreiches Portfolio aufzubauen. Nachdem der US-Fonds Cerberus bereits in 2004 die GSW und weitere Wohnungsbestände erwarb, kauft er sich nun in das Geschäft mit Blutplasma ein.

Talsole im Mietpreinsniveau durchschritten

Gewinnsteigernd soll außerdem die Forcierung der Mieterprivatisierung wirken. Eigens dafür wurde im Dezember 2003 der Internetservice „www.easywohkauf.de“ eingerichtet, der damit wirbt, als Rundumservice die komplette Abwicklung wie Kauf, Finanzierung und Verwaltung aus einer Hand – der GSW – anzubieten, wobei der Kunde ein richtiges Stück Berlin erwerben würde. „Bei easywohkauf investiert der Kunde in keine abstrakte Geldanlage, sondern in ein handfestes Stück Hauptstadt.“

Den größten Anreiz zum Erwerb einer Eigentumswohnung stellen Mieterhöhungen dar, wie die Financial Times Deutschland kürzlich erläuterte. Denn auch wenn bei der Privatisierung kommunaler Wohnungsgesellschaften Sozialklauseln festgeschrieben würden, „kalkulieren die Investoren damit, im Schnitt 20% der Wohnungen verkaufen zu können. Dabei gilt: Je energischer die Mieten angehoben werden, desto attraktiver wird die Alternative ‚Kaufen‘.“

Und das sieht der neue GSW-Vorsitzende nicht anders. Gegenüber der Morgenpost äußerte Thomas Zinnöcker am 06.01.2005 unter der

beruhigenden Überschrift „Keine Angst vor Investoren“, dass die GSW als reiner Bestandhalter von günstigem Mietwohnraum ausgedient hätte. Asset Management und Portfolio-Entwicklung seien nur zwei Stichworte. Die Mieten, so der GSW-Chef, seien für eine Metropole wie Berlin vergleichsweise günstig, er sei aber der Meinung, „dass wir die Talsole im Mietpreinsniveau bereits durchschritten haben und mittel- bis langfristig wieder steigende Mieten sehen werden.“ Und da die GSW im vergangenen Jahr nur knapp 400 Wohnungen an Mieter verkauft hätte, gelte es, diese Quote deutlich zu erhöhen.

Zur Erinnerung sei an dieser Stelle nur kurz an einen Passus erinnert, den die Senatsverwaltung für Finanzen in ihrer Presseerklärung vom 25.05.2004 zum Verkauf der GSW betont hatte: „Das Konsortium verpflichtet sich, die sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW fortzuführen. Insbesondere wird weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt, darunter kinderreichen Familien, alleinerziehenden Elternteilen, Schwerbehinderten, älteren Menschen und ausländischen Familien.“ Das klingt zwar gar nicht übel, hat aber unter Berücksichtigung der Ausführungen Zinnöckers offensichtlich keine verpflichtende Wirkung.

Gerade die hier aufgeführten Personengruppen geraten durch steigende Mieten im Zusammenspiel mit der „Hartz-Reformpolitik“ unter zunehmenden Druck, in preiswerteren Wohnraum umziehen zu müssen, da sie häufig auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. So widersprach Finanzsenator Sarrazin Anfang Januar umgehend der Überlegung von Sozialsenatorin Knake-Werner, Umzüge für einen verlängerten Zeitraum weitestgehend auszuschließen, die bei strenger Auslegung der Angemessenheitskriterien für Wohnraum nach Hartz IV unumgänglich sind.

Blutplasma statt Miete

Doch auch die Belastung für die öffentlichen Haushalte steigt mit der Entwicklung der Mieten, wie Hans-Georg Lorentz erklärt. Die Zahl der Empfänger/innen von Wohngeld und Sozialhilfe sei in den letzten Jahren gestiegen und mit dem Ansteigen der Mieten würden natürlich auch die Ausgaben für diese Leistungen steigen „und Senator Sarrazin

erzählt uns dann, dass die Stadt ein Ausgabenproblem hat – und will die Leistungen kürzen. Aber dafür, wie diese Ausgaben zu Stande kommen, interessiert sich Senator Sarrazin nicht. Und die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus gerät in den Sog aus Ignoranz und Arroganz.“

Ganz so arrogant dürfen sich aber nicht alle geben. Wenn es für die Mieter/innen der GSW ganz haarig wird, können sie sich neuerdings an eine altbekannte Sozialdemokratin wenden. Frau Ingrid Stahmer hat sich einen kleinen Honorarvertrag bei den Höllenhunden gesichert. „Sie wollten etwas Soziales tun für die Stadt, in der sie eine so große Wohnungsbaugesellschaft erworben haben“, klärt uns die frühere Bürgermeisterin und Senatorin in der Berliner Zeitung über die ethischen Prinzipien des Cerberus Fonds auf. „Dabei haben sie mich gefragt, ob ich eine Funktion als Ombudsfrau annehmen würde.“ Wer an der monatlichen Mieter-Sprechstunde mit der rührigen Dame teilnehmen möchte, sollte sich zuvor anmelden. Mit etwas Glück – in der Regel ist nur der Anrufbeantworter des „Qualitätsteams der GSW“ zu erreichen – sollte das unter der Telefonnummer: 2534-1432 möglich sein.

Eventuell ergeben sich durch die vielseitigen Geschäftstätigkeiten des US-Fonds aber auch ganz neue Möglichkeiten für GSW-Mieter/innen. So könnten Mietrückstände durch Blutplasmaspenden zu kompensieren sein oder im Falle von mietsteigerungsbedingter Blutarmut bietet die Geschäftsstelle der GSW Blutplasma-Rationen zum Vorzugspreis – Frau Stahmer könnte das ja mal prüfen.

GLOSSAR

Cerberus: Cerberus ist der Name des dreiköpfigen Höllenhunds, der den Hades, den Ort der Toten in der antiken griechischen Mythologie, bewacht.

Asset Management: Das Asset Management gehört zu den zentralen Finanzdienstleistungen und beinhaltet die Verwaltung bedeutender institutioneller in- und ausländischer Vermögen.

Portfolio Management: Portfolio Management dient der optimalen Ausbalancierung bestehender Wertpapierbestände zwischen Risiko und Rendite. Die Rendite bezeichnet die erzielte Verzinsung des eingesetzten Kapitals in einer Abrechnungsperiode, z.B. einem Geschäftsjahr. Sie ist der Maßstab zur Messung der Performance einer Investition. Für ein Immobilieninvestment gilt der Bestand der Immobilien dementsprechend als Portfolio und die Optimierung der Performance bedeutet ganz schlicht Profitmaximierung.

Gekündigt nach fast 60 Jahren Mietzeit

Verfolgte des Naziregimes soll ihre GAGFAH-Wohnung räumen

Peter Nowak

„Der Mieter ist unser Kunde“, lautete das Motto über einer Presseerklärung der Fortress Investment Group. Das international tätige Unternehmen hatte damals gerade den Zuschlag für den Erwerb der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH) bekommen.

Frau Dora Dick allerdings kann über das Motto nur bitter lachen. Anfang Januar erhielt sie von dem gleichen Unternehmen die „fristlose Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens“. In dem an sie und ihren in einer anderen Wohnung lebenden Sohn adressierten Schreiben wurde die Mieterin aufgefordert, ihre Wohnung bis zum 21.01.2005 zu räumen. Mittlerweile wurde von der GAGFAH noch eine fristgemäße Kündigung nachgeschoben, nach der Frau Dick bis Oktober 2005 Zeit hat, ihre Wohnung zu räumen. Nun ist Dora Dick 93 Jahre alt und lebt seit 58 Jahren in der jetzt gekündigten Wohnung in Berlin-Zehlendorf.

WALDSIEDLUNG KRUMME LANKE

Die Waldsiedlung Krumme Lanke, in der Frau Dick wohnt, wurde von der GAGFAH als „SS-Kameradschaftssiedlung Berlin-Zehlendorf an der Krummen Lanke“ 1938-40 gebaut. Das damalige, von SS-Führer Heinrich Himmler erklärte Ziel war, „für die drei SS-Hauptämter in Berlin eine geschlossene Siedlungsanlage zu schaffen, in der die Angehörigen der SS ausreichenden und gesunden Wohnraum finden, der insbesondere den Aufstieg der Familien zu fördern geeignet ist.“ 700 Wohneinheiten befinden sich in Geschossbauten (für die Mannschaften), Reihenhäusern (für die Unteroffiziere) und Einfamilienhäusern (für die Offiziere). Alle Gebäude entsprechen dem konservativen Heimattstil, sowohl städtebaulich (z.B. zentraler Platz als Dorfanger) als auch architektonisch (steile Dächer, Fensterläden).

Nach Kriegsende ordneten die Alliierten an, dass nur Opfer des Naziregimes einziehen durften: Häftlinge der Lager und Zuchthäuser, Widerstandskämpfer, ausgebombte Nazigegner, jüdische Illegale und politische Emigranten.

Die Waldsiedlung Krumme Lanke befindet sich westlich der Waldsiedlung Zehlendorf (Onkel Toms Hütte), einer der großen Reformwohnungssiedlungen der GEHAG, die zwischen 1926 und 1932 entstand.

Ihr war die Wohnung 1947 von der Britischen Militärverwaltung zugewiesen worden. Die GAGFAH-Siedlung war während der Nazizeit von SS-Funktionären bewohnt und deshalb für die damaligen Verhältnisse gut ausgestattet. Nachdem die Nazifunktionäre geflohen waren, standen die Wohnung zunächst leer. Auf Anordnung der Alliierten sollten dort Opfer des Naziregimes einziehen.

Von der Naziverfolgten...

Dazu gehörte Frau Dick. Als Jüdin und Kommunistin war sie doppelt verfolgt. Der größte Teil ihrer Verwandtschaft wurde von den Nazis ermordet. Nach einer gefährlichen Flucht durch verschiedene europäische Länder konnte sie sich in Großbritannien niederlassen. Im britischen Exil war sie politisch und kulturell in der antifaschistischen Opposition aktiv. Gemeinsam mit dem Maler Oskar Kokoschka und dem Schriftsteller Stefan Zweig gründete sie den Free German League of Culture in Great Britain, der zum Vorläufer des Kulturbunds zur

demokratischen Erneuerung Deutschlands wurde. Wie viele Emigranten kehrte sie nach der Zerschlagung des Naziregimes mit der Hoffnung in ihre Heimat zurück, am Aufbau einer antifaschistischen Gesellschaft in Deutschland mitwirken zu können. Diesem Ziel verpflichtet war Frau Dick bis ins hohe Alter noch politisch aktiv. Frau Dick gehört also zu den wenigen noch lebenden Zeitzeug/innen, die zurzeit – 60 Jahre nach dem Ende des Naziregimes – so viel zitiert werden. Doch davon bekam die alte Frau wenig mit. Altersbedingt hat ihre Sehkraft in den letzten Jahren rapide abgenommen. Außerdem plagt sie natürlich jetzt die Angst um ihre Wohnung. Schließlich lag die Kündigung am 17.01.2005, genau zehn Tage vor dem Gedenktag für die Naziopfer in ihrem Briefkasten, wie ihr Sohn, der Theaterregisseur Antonin Dick bitter anmerkte.

...zum Opfer von Vermieterwillkür

„Für eine Frau in ihrem Alter könnte der plötzliche Verlust ihrer Wohnung und die mögliche Heimeinweisung ein Todesurteil bedeuten“, befürchtet Antonin Dick. Es ist schon bezeichnend, dass der biografische Hintergrund von Frau Dick, obwohl der GAGFAH bekannt, mit keinem Wort erwähnt wird. Es ist eine Sache, Zeitzeugen in Sonntagsreden zu zitieren oder sich dafür einzusetzen, dass sie besonderen Schutz beispielsweise vor Kündigungen erhalten. Doch Antonin Dick hat den Einigungsvertrag von 1990 noch einmal genau studiert. Der stellt klar, dass die Bestimmungen über die Sicherung der rechtlichen Stellung der anerkannten Verfolgten des Naziregimes vom 05.10.1949 weiterhin ihre rechtliche Gültigkeit besitzen. Demnach wäre der Mietvertrag von Frau Dick ein Vertrag auf Lebenszeit. Es wird interessant zu beobachten sein, ob sich deutsche Gerichte dieser Rechtsauffassung anschließen.

Unverständliches Verhalten der GAGFAH

Doch über diese biografische Ebene hinaus, hat die Angelegenheit auch eine eminent sozialpolitische Dimension. Natürlich ist der GAGFAH das Alter und die Wohndauer der gekündigten Mieterin bekannt. Doch die GAGFAH verhält sich so, wie es in vielen Bereichen der neoliberalen Marktwirtschaft vorexerziert wird. Jugendlichkeit ist verkaufsfördernd, aber das Alter mit all seinen Begleiterscheinungen höchstens ein Werbethema für



Foto: ME

Kuren, Heime und Bestattungsunternehmen. Unter diesem Gesichtspunkt bekommt natürlich das Motto „der Mieter ist unser Kunde“ eine erschreckend neue Dimension. Denn die Frau Dick vorgeworfene „Störung des Hausfriedens“ bezog sich auf „Verunreinigung des Treppenhauses durch Kot und Urin“ und „Lärmbelästigung durch lautes Schreien zur Nachtzeit“. In ihrem Widerspruchsschreiben an die GAGFAH erklärt Frau Dick, dass die auf ihren altersbedingten Gebrechen basierenden Kündigungen rechtswidrig sind, weil die GAGFAH nicht „alle Umstände des Einzelfalls (...) berücksichtigt“. So habe Frau Dick auf eigene Kosten den Fußboden in ihrer Wohnung erneuert, um die Geruchsbelästigung zu minimieren. Selbst auf den Weg zum Briefkasten will Frau Dick künftig verzichten, um eine Verschmutzung des Treppenhauses wegen altersbedingter Inkontinenz zu vermeiden. Außerdem macht Frau Dick in dem Schreiben darauf aufmerksam, dass sie von einem ambulanten Pflegedienst betreut wird, der auch für die Reinigung der Wohnung zuständig ist. Um das traumabedingte laute Schreien in der Nacht zu minimieren, nimmt Frau Dick ein Beruhigungsmittel zur Gewährleistung der durchgehenden Nachtruhe ein. Zudem wird ein Feuerwehreinsatz als weiterer Kündigungsgrund von der GAGFAH genannt. Doch dabei handelte es sich um einen Fehlalarm „in gutem Glauben“, wie die Feuerwehr in ihrem Einsatzbericht schrieb. Eine Nachbarin hatte die Feuerwehr gerufen und behauptet, Frau Dick sei in einen Unfall verwickelt. Dabei hatte sie sich gestört gefühlt, weil Frau Dick mit ihrem Sohn telefonierte und zu laut sprach. Frau Dick versteht nicht, warum die Nachbarin sie nicht einfach selbst angesprochen hat. Noch weniger aber versteht sie das Verhalten der GAGFAH. „Es tut mir leid, dass ich überlebt habe“, schrieb sie an den Verantwortlichen der Wohnungsbaugesellschaft. Antonin Dick fragt sich noch weiter: „Was wäre mit meiner Mutter geschehen, wenn sie keine Angehörigen hätte? Wie viele alte Leute landen so in Heimen, ohne sich wehren zu können?“

DIE GAGFAH

1918 wurde die Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten gegründet. Mit 82.000 Wohnungen im eigenen Bestand ist die GAGFAH die viertgrößte Wohnungsgesellschaft der BRD. Mitte Juni 2004 übernahm der US-Beteiligungsfonds Fortress die GAGFAH von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) für 2,1 Mrd. Euro.

Stein um Stein

Hausprojekt Yorck59 akut räumungsgefährdet

Bewohner/innen der Yorckstraße 59

Die Situation im Kreuzberger Hausprojekt Yorck59 ist nach wie vor ungesichert (siehe MieterEcho Nr. 305 u. 307). Der neue Eigentümer Marc Walter will dem Wohn- und Projekthaus, das seit 16 Jahren eine wichtige Bedeutung für den Kiez und die linke (Sub-)Kultur hat, den Garaus machen. Angeblich hat er schon einen Räumungstitel. Der bezieht sich aber nur auf den Verein, den die 60 Bewohner/innen im Jahr 1988 gegründet haben, um das viergeschossige Hinterhaus anzumieten und auszubauen. Der Verein ist bereits ausgezogen, doch Walter hofft, mit dem Räumungstitel auch gegen die Mieter/innen vorgehen zu können.

Nachdem im letzten Jahr zahlreiche Aktionen und Vermittlungsversuche von Bezirkspolitiker/innen stattgefunden hatten, gab es Anfang Februar nun einen Runden Tisch mit Bezirks- und Senatsvertreter/innen, zu dem sich jedoch der Eigentümer weigerte zu erscheinen. Er hatte zuvor der Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer zwar vermittelt, dass er die Nase voll habe und nun verkaufen wolle, eine Teilnahme am Runden Tisch aber davon abhängig gemacht, dass alle Mieter/innen ihre Namen herausgäben. Eine Forderung, die ihm offensichtlich zu vollständigen Räumungstiteln verhelfen soll, und von daher nicht erfüllbar ist. Ob er sich doch noch an den Tisch bringen lässt, um den Nutzer/innen des Projekts das Haus zu verkaufen oder ob nach anderen Möglichkeiten gesucht werden muss, die Yorck59 zu erhalten, ist zur Zeit nicht absehbar.

Anfang Februar fand darüber hinaus eine Demonstration in Charlottenburg statt, bei der es nicht nur um den Erhalt der Yorck59, sondern um alle gefährdeten Wohnprojekte und Mietervertreibung durch Privatisierung ging. Anlass war außerdem, dass der Hausverwalter Gregor Marweld zu Weihnachten zwei Etagen in der Yorck59 zumauern ließ. Doch mit der öffentlichen Empörung darüber hatte er nicht gerechnet und sich damit eher selbst geschadet. Am 05.02.2005 sollten diese Steine symbolisch zurückgegeben werden. Die Demonstration „Kreuzberger Chaoten besuchen Charlottenburger Vermieter“ führte über gerichtlich verfügte Umwege nur in die Nähe der Geschäftssitze von Marc Walter, Mommsenstraße 9, und Gregor Marweld, Kantstraße 134. Die beiden, Hauseigentümer und Verwalter, wurden mit dem Demoverbot vor einer angeblichen „Belagerung“ bewahrt. Die ca. 500 Demonstrant/in-

KONTAKT

Wer sich direkt informieren oder sich die öffentlichen Räume der Yorck 59 mal ansehen möchte, kommt am besten montags ab 20 Uhr in die DruzBar, wo es Essen und Getränke zum Selbstkostenpreis gibt, oder mittwochs ab 16 Uhr zum Kuchenessen. Beides findet in der Yorckstraße 59 im zweiten Stock des Hinterhauses statt. Alle Interessierten sind herzlich willkommen. Darüber hinaus könnt ihr euch auf unserer Website www.yorck59.net über uns und aktuelle Aktionen informieren und euch mit uns solidarisieren, indem ihr teilnehmt oder euch selbst was ausdenkt. Wir können auch Spenden gut gebrauchen, weil wir mit jeder Menge Klagen seitens des Eigentümers überzogen werden.

Spendenkonto für Prozesskosten: Konto-Nr.: 3039600, Kontoinhaberin: ARI, BLZ 10020500, Bank für Sozialwirtschaft, Stichwort „Hausprojekt Yorck59“

nen hatten trotzdem ihren Spaß bei den Rhythmen der Samba-Band und witzigen Redebeiträgen. Viele Flugblätter wurden verteilt und mit zahlreichen Transparenten machte die Demo einen bunten Eindruck. Die Polizei hatte sich mit Hunden vor der Mommsenstraße 9 und der Kantstraße 134 aufgestellt (Marwelds Bodyguards standen im Hauseingang), waren in den Seitenstraßen präsent und durchsuchten die Leute zu Beginn nach Waffen. Die Abschlusskundgebung fand dann in Sicht- und Hörweite der Kantstraße 134 statt. Marweld wurde entdeckt, wie er aus dem fünften Stock seines Büros filmte. Darauf wurde u.a. mit einer Lautsprecherdurchsage einer an der Demonstration teilnehmenden Familienangehörigen Marwelds reagiert, die ihm vermittelte, wie mies sie seine Schikanen gegen die Yorck59 und die Räumungsdrohung findet: „Wenn du räumen lässt, dann räumst du mich mit.“

„Social Housing“ ist mehr als Sozialer Wohnungsbau



**Bericht von der UNECE-Konferenz
„Social Housing“ vom 28.-30.11.2004
in Wien**

Andrej Holm

Das Treffen in Wien wurde von der United Nation Economic Commission for Europe (UNECE), dem Committee on Human Settlements und dem Europäischen Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft CECODAS einberufen. Eigentlich kein Kreis, in dem sich die Berliner Mietergemeinschaft üblicherweise verortet. Doch das Thema „Social Housing“ machte uns neugierig. Dass sich hinter diesem Begriff mehr verbergen kann als der hier zu Lande zusammengekürzte „Soziale Wohnungsbau“ ahnten wir. Wie die Fragen der Wohnungspolitik jedoch auf einer internationalen Ebene diskutiert werden, davon hatten wir keine Vorstellung.

Das Ziel der Konferenz war der internationale Austausch über Erfahrungen mit „Social Housing“ und eine Diskussionen von Richtlinien, die als offizielles Dokument verabschiedet und veröffentlicht werden sollen. Das Wiener Treffen verstand sich als Folgeveranstaltung eines Workshops in Prag (2003). Auf der damaligen Veranstaltung wurde eine Arbeitsgruppe, die so genannte „Task-Force Social Housing“, unter der Leitung von Wolfgang Förster des Wiener Magistrats gebildet. Diese Arbeitsgruppe versuchte seither, die Erfahrungen aus den einzelnen Ländern zu einem verallgemeinerbaren Grundsatzdokument („Richtlinien“) zusammenzufassen. Diese Richtlinien sollen den politischen Entscheidungsträgern eine Orientierung geben und zugleich den Interessenvertretern von Non-Government-Organisations, Bauvereinigungen und Mieterorganisationen ein Argumentationsmaterial in die Hand geben. Die Berliner Mietergemeinschaft griff das Material beherzt auf und erste Eindrücke gibt es hier zu lesen.

Im Mittelpunkt der Konferenz standen zunächst einmal Fragen: Was ist „Social Housing“? Wie lässt es sich definieren? Was ist unter Nachhaltigkeit (finanziell, sozial, ökologisch) von „Social Housing“ zu verstehen? Welche politischen und administrativen Strukturen lassen sich in dem Bereich beschreiben? Nachhaltigkeit, Soziale Kohäsion, Effizienz des Managements, Partizipation – oberflächlich erinnerten die Schlagworte an die Debatten

um Quartiersmanagement, Soziale Stadt und Urban 21, wie wir sie hier zur Genüge kennen. Doch wir merkten schnell, dass in vielen anderen Ländern mit diesen Phrasen eine wirklich substantielle Wohnungspolitik betrieben wird.

Was ist „Social Housing“?

„Social Housing“, so Wolfgang Förster, Leiter des Referats für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen der Wiener Stadtverwaltung, in einem der Eröffnungsbeiträge, das sei vor allem eine Frage der Belegung, der Erschwinglichkeit von Wohnungen und der Sicherheit der Mieter. Aus der Perspektive politischer Nachhaltigkeit ginge es vor allem darum, die eingesetzten Mittel effizient zu nutzen, dauerhafte Wirkungen zu erzielen, soziale Polarisierungen zu vermeiden und eine Mieterdemokratie im Sinne von Mitbestimmungsmöglichkeiten zu stärken. Dass diese Idealvorstellungen von Sozialem Wohnungsbau nicht überall erfüllt werden, war ein Ergebnis der Konferenz.

So verglich der Wiener Wissenschaftler Christian Donner die wohnungspolitischen Konzepte aus verschiedenen Ländern. Dabei stellte er eine fast verwirrende Vielfalt dessen vor, was alles unter dem Begriff „Social Housing“ verstanden werden kann. In Großbritannien werden darunter in erster Linie öffentliche Bestände verstanden, die den



*Die Siedlung „Interkulturelles Wohnen“ ist eines von vielen Wohnprojekten, bei denen der Anteil von Österreicher/innen und Migrant/innen 50/50 betragen soll. Eigentümerin dieser Siedlung ist die gemeinnützige Sozialbau AG.
Foto: Wohnen plus/Hquadrat, Robert Newald*

Kommunen gehören („Council Housing“). In Frankreich gibt es den Begriff des „Logement Social“ – gemeint ist damit ein spezieller Bestand mit preiswerten Wohnungen (HLM= „Habitations à Loyer Modéré“). In Polen wird sozialer Wohnungsbau mit „Towarzystwo Budownictwa Spolecznego“ (TBS) übersetzt, das sind von gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften errichtete Wohnungen. Und in Deutschland und Dänemark schließlich wird unter „Sozialem Wohnungsbau“ bzw. „Støttet Boling“ in erster Linie Wohnungsbau-förderprogramme verstanden. Um trotzdem ein bisschen Klarheit in das Begriffschaos zu bringen schlug Christian Donner vor, statt von einzelnen Programmen für einen Sozialen Wohnungsbau von einer umfassenden Sozialen Wohnungspolitik zu sprechen.

Kriterien einer solchen sozialen Wohnungspolitik versuchte Martti Lujanen vom finnischen Bauministerium zu umreißen. Sein Vorschlag war, unter „Social Housing“ nicht nur eine Förderung, sondern die Summe der politischen Instrumente für eine soziale Wohnungspolitik zu verstehen. Kennzeichen dafür seien vor allem eine öffentliche Förderung, eine strenge Mietregulierung, eine Mietauswahl nach sozialen Kriterien und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohner/innen.

Die sozialen Wohnungsbestände sollten dabei nicht nur die Versorgung mit günstigen Preisen sicherstellen, sondern darüber hinaus verschiedene wohnungspolitische Funktionen erfüllen. Lujanen nennt dabei die Qualität der Gebäude, die sowohl in der Ausstattung als auch nach ökologischen Maßstäben und in der architektonischen Gestaltung Experimente ermöglichen, die der freie Markt in seiner Gewinnerorientierung nicht gewährleisten kann. Darüber hinaus sollte sich eine soziale

Wohnungspolitik durch ein effektives Management auszeichnen, gemeint ist dabei nicht nur eine korrekte Miet- und Betriebskostenabrechnung und ein funktionierender Hausmeisterservice, sondern eine langfristige Planung des Wohnungsbaus, der die Alterung der Gebäude und veränderte Wohnwünsche der Bewohner/innen rechtzeitig erkennt und aufgreift. Schließlich benennt Lujanen soziale Aspekte, die über bloße Versorgungsfragen hinausgehen und nach den besonderen Bedürfnissen verschiedener sozialer Gruppen fragen und einer Segregation entgegenwirken.

Wien: soziale Wohnungspolitik zum Anfassen

Vieles von diesen Vorstellungen hörte sich wie eine Wunschliste für eine bessere Wohnungspolitik an, doch auf einer Exkursion zu verschiedenen Projekten des Sozialen Wohnungsbaus in Wien wurde deutlich, dass Sozialer Wohnungsbau nicht überall ein verstaubtes Image wie in Deutschland hat. Die vorgeführten Projekte hatten in vielerlei Hinsicht einen Experimentiercharakter. Von der so genannten „Frauenwerkstatt“, einem Gebäudekomplex, der ausschließlich von Frauen geplant und errichtet wurde und dadurch die weiblichen Bedürfnisse an das Wohnen stärker berücksichtigt, über Hochhäuser mit Swimmingpools auf den Dächern bis hin zu einem integrativen Wohnprojekt in dem der Anteil von Migrant/innen mindestens 50% betragen muss. Gemeinschaftsflächen und Räume für die Hausgemeinschaften spielten in allen Projekten eine zentrale Rolle. Eine solche Wohnungspolitik sei nur möglich,

so Werner Faymann, der amtierende Stadtrat für Wohnungsbau und Stadterneuerung, durch „die Objektförderung und die direkte Einflussnahme durch die öffentliche Hand“. Anders als in Deutschland sind die Bestände des Sozialen Wohnungsbaus in Österreich dauerhaft im Besitz der Kommunen und nicht nur durch eine begrenzte Förderung zeitlich definiert.

Nichtdestoweniger ist Wien kein wohnungspolitisches Schlaraffenland, auch dort wird bei den Baukosten und der Materialqualität gespart, auch dort sind die Wohnungen für Familien mit vielen Kindern zu klein und die Miete ist nicht umsonst. Doch bei den meisten Beteiligten war zu spüren, dass im Sozialen Wohnungsbau Häuser und Wohnungen geschaffen werden sollen, in denen Bewohner/innen leben, weil sie es wollen und nicht weil sie darauf angewiesen sind.

Negative Auswirkungen des freien Wohnungsmarkts

Die Konferenz hielt sich nicht lange mit der Bewunderung der Erfolge und gelungenen Beispiele auf, sondern versuchte, sich die Grundlagen und Voraussetzungen für eine sozial orientierte Wohnungspolitik zu erarbeiten. Die sonst so beliebten „best practice“-Beispiele wurden in das Rahmenprogramm verlagert, auf Veranstaltungen wie dieser leider keine Selbstverständlichkeit. Statt sich gegenseitig zu lobpreisen, wurden sowohl wichtige als auch komplizierte Themen wie die „institutionellen und rechtlichen Rahmenbedingungen“ und die „makro-ökonomi-



In insgesamt vier Gasometern, die zwischen 1999 und 2001 in Wien-Simmering umgebaut wurden, befinden sich zahlreiche Sozialwohnungen. Foto: ME

schen Grundlagen und die Finanzierung“ des Sozialen Wohnungsbaus auf die Agenda gesetzt.

Alexander Puzanov vom Moskauer Institut für Stadtökonomie, verwies auf die ökonomischen Notwendigkeiten für einen Sozialen Wohnungsbau. Anders als die Vorstellungen der deutschen Wohnungspolitik, dass Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur vorübergehend sein dürften, bis dieser sich wieder erholt habe und seinen Versorgungsaufgaben voll gerecht werden könne, verwies Puzanov auf verschiedene Aspekte des Marktversagens und forderte eine auf Dauerhaftigkeit ausgerichtete Wohnungspolitik. So verwies er auf die drei typischen Auswirkungen des Wohnungsmarkts, die einen Sozialen Wohnungsbau grundsätzlich rechtfertigen. Zum einen orientiert sich eine ausschließlich marktförmige Wohnungsversorgung immer nur an der augenblicklichen Nachfrage von Wohnungen. Veränderte Bedürfnisse spezieller sozialer Gruppen werden nicht vorausgesehen. Dadurch hat der Wohnungsmarkt die Tendenz, (zumindest für bestimmte Bevölkerungsgruppen) zu wenig Wohnungen zu errichten. Insbesondere preiswerte Wohnungen zur Versorgung von ärmeren Gruppen der Gesellschaft lohnen sich für Investoren in der Regel auch nicht. Das Ergebnis ist schlichtweg, dass diese Wohnungen fehlen. Eine staatliche Wohnungsplanung hingegen kann dieses Problem langfristig lösen, da der Einsatz öffentlicher Mittel nicht am ökonomischen Gewinn, sondern an den politischen und sozialen Auswirkungen gemessen wird.

Das „Rote Wien“: Der starken Wohnungsnot begegnete die Wiener Stadregierung in den 1920er Jahren mit einer umfassenden Wohnungspolitik. Innerhalb von 14 Jahren wurden 61.175 kommunale Wohnungen errichtet, häufig in Gebäudekomplexen mit Hofanlagen, wie hier der Rabenhof. Foto: ME





Zum Zweiten benennt er die Gefahr einer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, weil letztlich die Eigentümer und Wohnungsbaugesellschaften anhand bestimmter (oftmals persönlicher) Präferenzen den Zugang zu Wohnungen bestimmen. Insbesondere gesellschaftliche Randgruppen werden so von der Wohnungsversorgung ausgeschlossen. Eine öffentlich gesteuerte Wohnungsversorgung hingegen folgt in der Regel einem allgemeingültigen Versorgungsanspruch. Einschränkungen und Ausgrenzungen müssen politisch begründet werden. Versagte Ansprüche auf eine Wohnung wären damit öffentlich verhandelbar und könnten letztlich auch juristisch eingeklagt werden.

Als dritten Aspekt verweist Puzanov auf die negativen Effekte, die ein Wohnungsmarkt hervorbringt. So sei soziale Polarisierung ein logischer Effekt des Markts, weil der ja die Bewohner/innen nach ihren Einkommen und Vermögen in bessere oder eben schlechtere Wohngebieten sortiert. In den schlechtesten Quartieren konzentrieren sich dann die ärmsten Haushalte—so entsteht das klassische Slumgebiet. Für alle mit noch geringeren Einkommen bleibt nur die Obdachlosigkeit. Die sozialen Folgekosten, die für Integration, Betreuung und Gesundheitsprogramme und so weiter aufgebracht werden müssen, werden nicht von den Verursachern (den Investoren und Hausbesitzern) gezahlt, sondern aus den öffentlichen Haushalten. Deshalb sei es, so Puzanov, auch ökonomisch rational, öffentliche Gelder für den Wohnungsbau auszugeben, um solche Szenarien zu vermeiden.

Fördergelder für den Wohnungsbau und öffentlicher Besitz an Wohnhäusern sind aus dieser Perspektive kein Luxus des Sozialstaats, sondern eine Notwendigkeit für die gesellschaftliche Stabilität überhaupt. Ein solch ungebrochenes und vehementes Selbstverständnis für eine soziale Wohnungspolitik überrascht, wenn man die deutsche Debatte der Übergangslösungen und des Marktvertrauens gewohnt ist. Doch in Wien war die grundlegende Einsicht in die Notwendigkeit öffentlicher Intervention der Ausgangspunkt der Diskussion. Und insofern war auch die Berliner Mietergemeinschaft im Kreis der internationalen Debatte ganz gut aufgehoben.

ZUM WEITERLESEN

<http://www.socialhousing2004.at>
<http://www.unece.org>
<http://www.unece.org/env/hs/welcome.html>
<http://www.cecodhas.org>

Genossenschaftsreform – kein Bedarf

Demokratisierung der Genossenschaften auf dem Genossenschaftskongress kein Thema

Dr. Sigurd Schulze

Vor einer schwierigen Aufgabe stand am 18. und 19.11.2004 Ute Höhfeld, Regierungsdirektorin im Bundesministerium der Justiz, die auf dem 4. Genossenschaftskongress die Notwendigkeit einer Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, ja sogar eine Genossenschaftsreform zu erklären suchte. Zum Kongress ins Logenhaus Wilmersdorf hatte die Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eingeladen. Das Motto: „Genossenschaften im Umbruch – Die Wohnungswirtschaft und die Genossenschaftsreform“.

Die rot-grüne Koalition hatte in ihrer Koalitionsvereinbarung die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens angepeilt und der SPD-Parteitag hatte im November 2003 beschlossen, die Gründung von Genossenschaften zu erleichtern und die Rahmenbedingungen für sie zu verbessern. Dennoch fand die Regierungsdirektorin in der Situation der Wohnungsgenossenschaften selbst den geringsten Änderungsbedarf. Und auch die Genossenschaftsverbände, um deren neueste Vorschläge allerdings ein Geheimnis gemacht wurde, seien an weitgehender Stabilität interessiert. Eine große Genossenschaftsreform sei also nicht geplant, nur eine kleinere Novellierung des Gesetzes von 1889/1973, durch die Genossenschaften mehr Freiräume für die Gestaltung ihrer Satzungen, d.h. ihrer inneren Verfasstheit, erhielten.

Verändertes Recht bei Europäischen Genossenschaften

Der stärkste Impuls für Veränderungen kommt aus der 2003 von der Europäischen Union verabschiedeten Verordnung über die Schaffung Europäischer Genossenschaften (SCE). Europäische Genossenschaften sollen ab 2006 gegründet werden können. Europäisches und nationales Genossenschaftsrecht wird dann nebeneinander existieren, bereits bestehende Genossenschaften werden ihre bisherigen Satzungen beibehalten, aber trotzdem werden die nationalen Strukturen aufgebrochen. Im

Gegensatz zu deutschen Genossenschaften in der alten Form haben die Europäischen Genossenschaften ein Mindestkapital von 30.000 Euro, investierende (kapitalstarke) Mitglieder sind zugelassen, Geschäftsanteile sind übertragbar (verkäuflich) und Anteilseigner können Mehrfachstimmrecht erhalten. Die Verringerung der Gründungsmitglieder von sieben auf fünf soll nach den Vorstellungen der Genossenschaftsverbände auch in das deutsche Genossenschaftsgesetz übernommen werden. Ob sie sich damit einen Gefallen tun, ist allerdings fragwürdig.

Zerstörung der Genossenschaftsidee

Getreu dem neoliberalen Wirtschaftsmodell der Europäischen Verfassung mit ungezügelter, „freiem“ Wettbewerb wird nicht die genossenschaftliche Selbsthilfe beim Wohnungsbau, bei der Versorgung mit Lebensmitteln, bei der Agrarproduktion und dergleichen Gründungsmotiv sein, sondern Kapitalanlage mit entsprechender Ellenbogenfreiheit des Stärksten. Die Genossenschaftsidee wird zerfressen vom Geld der größten Anteilseigner. Die Bedingung, dass die Mitglieder aus mindestens zwei EU-Staaten kommen müssen, macht die Expansion mittels Strohmännern zum konstituierenden Bestandteil der Genossenschaftsgründung. Es liegt in der Logik, dass der Sitz einer Europäischen Genossenschaft innerhalb der EU-Länder beliebig verlegt werden kann, dahin, wo die

Verwertungsbedingungen am besten sind. So ist folgendes Szenario denkbar: Ein westlicher Unternehmer geht mit 30.000 Euro in ein osteuropäisches EU-Land, sucht vier Arbeiter, bezahlt ihre Einlage, gründet eine Genossenschaft und lässt sich die Stimmrechte der „Genossen“ übertragen. Damit nutzt er Fördermittel für Firmengründung, Steuervorteile und nicht zuletzt das Lohngefälle. Noch vorteilhafter wird in einer Region eine Kette von Genossenschaften, die sich leicht managen lässt.

Gegen die Perversion des Genossenschaftsgedankens regte sich umgehend Widerspruch – mehr aus Instinkt, denn aus Kenntnis, denn die Konsequenzen blieben auch von der Referentin unausgesprochen.

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Bevölkerung. Daran ist auch die Mitgliedschaft der Wohnungsgenossenschaften gebunden. Warum ein Gesetz ändern, das soziale Sicherheit bringt? Der Staat zieht sich aus der Wohnungsförderung zurück. Es soll an der großen Schraube gedreht werden, durch die die Kapitaldienstleister mehr Macht über die Genossenschaften gewinnen sollen“, so Jörg Dresdner vom Erbbauverein Moabit. Die Marktwirtschaft kapitalistischer zu denken, sei keine Basis für Wohnungsgenossenschaften.

Transparenz und Machtkonzentration

Wir verstehen uns weiterhin als Selbsthilfeorganisation, dieser Charakter muss bleiben. Die Wohnungsgenossenschaft als Altbewährtes soll man erhalten. Wenn es keine wesentlichen Probleme gibt, muss man das Gesetz nicht ändern, so andere Vorstände. Man solle lieber „auf Sparflamme kochen“. Entsprechend zeigte sich unverhohlenen

Misstrauen gegen den Cooperative (Genossenschaft) Governance Kodex, der sich an den Corporate Governance Kodex von Kapitalgesellschaften anlehnt. Dieser soll bei deren Agieren ein Minimum an Seriosität und Transparenz sichern. Wenigstens in den Augen der Öffentlichkeit. Dem ziehen die Genossenschaften allerdings die bewährten Regeln in ihren Satzungen vor.

Auf den Punkt brachte es Ronald Meißner, Verbandsdirektor der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt: Von den großen Plänen ist ein Reförmchen übriggeblieben. Die Grundsätze des Genossenschaftsgesetzes haben sich bewährt, die Probleme liegen nur im Vollzug. Weniger ist mehr. Gegen diese Auffassung vermochte sich auch Jürgen Keßler, Professor an der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und an der Universität Bristol, nicht durchzusetzen, der einer Öffnung des Genossenschaftsgesetzes in Richtung auf „einfachere“ Leitungsstrukturen den Vorzug gab. Eine größere Kompatibilität des deutschen Genossenschaftsrechts mit internationalem Recht sieht Keßler in einer Annäherung an angelsächsisches Recht, das die Trennung und damit eine Machtteilung von Vorstand und Aufsichtsrat nicht kennt. Den ersten Ansatz dieser Liberalisierung sieht Keßler nicht von ungefähr in einer kleinen, doch entscheidenden Änderung in der Fassung des Genossenschaftsgesetzes vom Jahre 1973, die den Vorständen die Leitung der Genossenschaft in eigener Verantwortung zubilligte und damit ihre Pflicht, Beschlüsse der Generalversammlung auszuführen, ersatzlos abschaffte. Im Klartext eine entschiedene Stärkung der Macht der Vorstände und die fast vollständige Entmündigung der General- oder Vertreterversammlung.

„Nebensache“ Demokratie?

Es ist dies die Realisierung eines Konzepts, nach dem das einzig Störende in der Genossenschaft die Mitglieder sind, die mit ihrem Wunsch nach bezahlbaren Mieten auf Lebenszeit die edlen Bemühungen der Vorstände um hohe Effizienz, um die Behauptung am Markt konterkarieren. Bleibt eigentlich nur noch der Ausweg, „die Regierung wählte sich ein anderes Volk“ (Brecht).

Unterbelichtet blieb die Rolle des Aufsichtsrats, dessen Mitglieder von der Generalversammlung der Genossen oder von der Vertreterversammlung gewählt werden und der als Kontroll- und Aufsichtsorgan ein wichtiges Element der genossenschaftlichen Demokratie sein kann, wenn darin Leute sitzen, die sich als Beauftragte der Mitglieder verstehen. Das Problem wurde auf dem Kongress in Ansätzen sichtbar, wo gegen die These, nur Fachleute einschließlich Bankvertreter könnten im Aufsichtsrat qualifiziert entscheiden, die Meinung stand, jedes normale Mitglied könne verstehen, „was abläuft“.

Trotz deutlichen Unbehagens über eine wachsende Unterordnung der Genossenschaften unter Markt- und Verwertungsbedingungen, blieb auf dem Kongress, der mit rund 40 Teilnehmern eher das Format einer größeren Expertenberatung erreichte, eine Demokratisierung der Genossenschaften als Ziel einer Reform völlig außer Betracht. Der Grundsatz „Die Mitglieder sind die Genossenschaft“ schien unbekannt.

Wohin die Reise bei der hier konzipierten Reform geht, nämlich zur Stärkung des Managements, sprich der Vorstände, zeigt die Tatsache, dass in zwei Tagen Konferenz das Wort Demokratie gerade zweimal fiel. Nicht einmal vom Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft, Rolf Kalleicher, der über seine nicht erfolglosen Bemühungen um dauerhafte Mitgliederbindung referierte und der dabei Ansätze von genossenschaftlicher Demokratie praktiziert. Zum Beispiel, indem beim geplanten Um- oder Neubau von Wohnungen die Mieter in einer Wochenendklausur am Grundriss und der Ausstattung der Wohnungen mitwirken können (was freilich neben dem Mitgestaltungsrecht auch ein finanzielles Polster voraussetzt). Oder indem der Vorstand in den einzelnen Quartieren, die in der Braunschweiger Genossenschaft

Die Genossenschaft Luisenstadt e.G. in Kreuzberg wurde 1986 gegründet und zählt zu den jüngeren Genossenschaften. Infos zu Berliner Genossenschaften im Internet: www.berlinerwohnlne.de oder www.berliner-genossenschaftsforum.de



bis zu 1000 Wohnungen umfassen, Mitgliederversammlungen abhält, in denen über genossenschaftliche und Mieterprobleme diskutiert wird. Nicht ohne Eigennutz des Vorstands, denn ehe sich Unzufriedenheit anstaut, sagt Kalleicher, lässt er sich die Leute aussprechen, auch wenn ihm das mehr Arbeit macht. Vage blieb die Rolle der gewählten Vertreter, die zwar teilnehmen, aber nicht Motor oder gar Veranstalter der Versammlungen sind. Nach Klaus Müller, Verfasser eines renommierten Gesetzeskommentars, ist es sogar Pflicht der Vertreter, sich in ihrem Wahlbezirk Kenntnis über das Willensbild der Genossen zu verschaffen und in die Vertreterversammlung einzubringen.

Die Rolle der Vertreter

Zu Vertreterwahl und Vertreterversammlung referierte Sabine Degen, Rechtsanwältin im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. In Genossenschaften über 1500 Mitgliedern tritt an die Stelle der Generalversammlung, an der jeder Genosse teilnehmen kann, eine Vertreterversammlung. Die Wahl der Vertreter, ihre Rechte, ihr Agieren in der Vertreterversammlung und schließlich der Einfluss der Vertreterversammlung bei Entscheidungen genossenschaftlicher Belange sind Kern und – wo sie ihre Pflichten gegenüber den Wählern ernstnehmen – Garantie der genossenschaftlichen Demokratie, sprich des Vollzugs des Willens der Mitglieder. Diesen Aspekt ließ Sabine Degen außen vor. Auch ihr kam das Wort Demokratie nicht über die Lippen.

Freilich wird genossenschaftliche Demokratie von Vorständen nicht gern gesehen. „Basisdemokratie“ gar ist ein Reizwort. Grund der Zurückhaltung der Vertreter des Unternehmensverbands dürfte die Abhängigkeit der Verbände von den Beiträgen der Genossenschaften sein, über deren Zahlung die Vorstände entscheiden. Womit sich der Kreis schließt. Dabei musste Frau Degen vor drei Jahren eine Lektion des Bundesgerichtshofs entgegennehmen. Der war vom Vorstand der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow als letzte Instanz angerufen worden, weil er bestätigt haben wollte, dass drei von ihm rechtswidrig aus der Genossenschaft ausgeschlossene Vertreter nach der gerichtlichen Feststellung der Unwirksamkeit nicht wieder in ihr Vertreteramt zurückkehren dürfen

– was von einem Gutachten Frau Degens untermauert worden war. Der BGH urteilte anders, weil derartige Abhängigkeit der Vertreter von Willkürentscheidungen der Vorstände deren Macht unverhältnismäßig stärken würde.

Das Kräfteverhältnis zwischen Genossen und ihren Vertretern einerseits und Aufsichtsrat und Vorstand andererseits – zweifellos ein Spannungsfeld der Demokratie in der Genossenschaft – zu Gunsten der Vorstände zu verschieben, ist unterschwellig eine der Triebfedern im Diskurs um ein neues Genossenschaftsgesetz.

Dass Demokratisierung bei der Genossenschaftsreform kein Thema ist, verwundert nicht, wenn unter den 14 Mitgliedern der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, 2002 berufen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswirtschaft, kein einziger Vertreter, kein einziges Mitglied eines Aufsichtsrats und kein einfaches Genossenschaftsmitglied ist. Die Wohnungsgenossenschaften haben 3 Mio. Mitglieder und verfügen über 2,1 Mio. Wohnungen. Angesichts wachsender sozialer Probleme, nicht zuletzt durch den von der rot-grünen Koalition betriebenen Abbau der Wohnungsbauförderung, könnte die Stärkung der Mitgliederrechte im Gesetz und im Statut, z.B. Beschwerderecht und Auskunftspflicht, innergenossenschaftliche Diskussion und Transparenz der Entscheidungsfindung, das Vertrauen zwischen Mitgliedern und Genossenschaftsorganen und damit die Stabilität der Genossenschaften fördern. Es ist ein Irrtum, auch bei Keßler, anzunehmen, die Mitglieder wollten mit ihren „egoistischen“ Wünschen den Bankrott der Genossenschaft und nur ungebunden handelnde Vorstände könnten das verhindern.

Wie stark eine Demokratie ist, zeigt sich darin, wie sie ihre Minderheiten behandelt. Beispiel: Das Recht der Minderheit zur Behandlung brisanter Probleme in der General- oder Vertreterversammlung reicht bis zur Ermächtigung zur Einberufung durch das zuständige Amtsgericht. Die kann aber durch Beschwerde der Vorstände bis zur dritten Instanz ausgehebelt werden. So geschehen in einer Berliner Genossenschaft im Jahr 1997. Obwohl die Minderheit ohnehin das Risiko hat, die Mehrheit könnte ihr Anliegen ablehnen, kann so eine General- oder Vertreterver-



Das Genossenschaftsgesetz (Abk. GenG) trat zum 01.05.1889 in Kraft. Die meisten Berliner Genossenschaften stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende, wie auch der 1904 gegründete Moabiter Erbbaurein e.G. Foto: ME

sammlung verhindert oder verschleppt werden, bis sich das Problem durch vollendete Tatsachen erledigt hat (und nie wieder jemand einen Versuch macht). Genossenschaften verlieren Mitglieder und kämpfen mit wachsendem Leerstand. Mitgliederbindung durch soziale Sicherheit und demokratische Mitsprache kann dem entgegenwirken. Reformbedarf besteht. Abgehobene Experten bringen nicht die Lösung. Ein Genossenschaftskongress muss noch gewählt werden.

Im Zeitalter der wachsenden Arbeiterbewegung waren Genossenschaften für die Sozialdemokratie Keimzellen des Sozialismus. Noch sperren sie sich gegen die Öffnung für das Kapital. „Genossenschaften im Umbruch“ sind als Aufbruch nicht in Sicht. Die Realität mit Rückgang der Mitgliederzahlen, Insolvenzen von Genossenschaften, Leerstand und Abriss von Genossenschaftshäusern deutet eher auf Abbruch. Ohne Aktivierung der Mitglieder ist eine Trendwende nicht zu haben.

GLOSSAR

Cooperative: (engl.) Genossenschaft

Corporate Governance Kodex: Corporate Governance bedeutet Unternehmensleitung, beinhaltet aber vor allem die rechtliche und tatsächliche Verteilung der Aufgaben zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Eigentümern. Der im Februar 2002 vom Bundesjustizministerium verabschiedete Corporate Governance Kodex zielt darauf, die in der BRD geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung für nationale wie internationale Investoren transparenter zu machen.

Hartz IV: Substandard oder Platte

Sozialwohnungen zu teuer für ALG II-Beziehende

Andrej Holm

Eine von der PDS-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus in Auftrag gegebene Studie untersuchte – so der Titel – die „Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsmarktes für eine Versorgung von ALG II-Empfängern mit ‚angemessenem Wohnraum‘“. Dabei ging es nicht nur um eine Beschreibung der Situation, sondern vor allem um politische Schlussfolgerungen der Regierungssozialisten für die Ausgestaltung der Berliner Ausführungsvorschriften zur Regelung der so genannten „Unterkunft“ im Rahmen von ALG II.

Die erwünschten Wirkungen von Hartz IV werden in der Studie wenig hinterfragt, sondern eher als Ausgangspunkt akzeptiert. Bereits in den ersten Zeilen wird ganz sachlich festgestellt: „Die Übernahme der Wohnkosten durch den Leistungsträger wird den Wohnkosten und als Folge auch der Wohnungsgröße enge Grenzen setzen. Daher wird sich eine noch unbekannte Anzahl zukünftiger ALG II-Empfänger früher oder später mit der Auflage konfrontiert sehen, eine andere Wohnung beziehen zu müssen.“ Dieser Umstand wird weder als Skandal, als Problem oder als Angriff auf die Bewohner/innen angesehen, sondern durch die behördlich-sachliche Brille eines Amtsträgers betrachtet. Auch für Behörden sei die Situation schließlich nicht einfach, stelle doch die Zusammenlegung von Arbeitslosengeld und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II

(ALG II) „alle Beteiligte, Betroffene wie Ausführende, vor höchst komplizierte Entscheidungssituationen“, so die Studie.

Aus der Perspektive des Gesetzgebers (im konkreten Fall also des Landes Berlin) muss für ALG II-Beziehende festgelegt werden, welcher Wohnraum der Größe und des Preises nach als „angemessen“ gelten soll. Eng verbunden ist damit die Frage, ob der Berliner Wohnungsmarkt überhaupt über ein nennenswertes Potenzial „angemessener“ Wohnungen verfügt.

Was ist „angemessen“?

Als ersten Punkt umkreist die Studie die Frage der „Angemessenheit“. Diese muss vor allem hinsichtlich der Größe und des Mietpreises festgelegt werden. Für die als „angemessen“

geltenden Größen benennt die Studie zwei bereits geltende Bezugssysteme: Die Wohnflächenbegrenzung bei Bezug von belegungsgebundenen Wohnungen mit WBS und die Begrenzungen für bisherige Bezieher/innen von Sozialhilfe (nach Bundessozialhilfegesetz). Beide, so die Einschätzung, hätten sich bisher bewährt, stellten im Regelfall keine soziale Härte dar und waren vergleichbar mit dem Niveau in anderen Bundesländern (Tabelle 1).

Da sich die Werte der beiden Bemessungsgrenzen kaum unterscheiden, sei es nahe liegend, so die Studie, „die Regelung für die Wohnflächenbegrenzung für WBS-Inhaber und Sozialhilfeempfänger auf den Personenkreis des ALG II zu übertragen“.

In einem zweiten Schritt soll der Mietpreis für eine „angemessene Unterkunft“ festgelegt werden. Auch hier orientiert sich die Studie zunächst an den bestehenden Bestimmungen der Sozialämter und den geltenden Wohngeldkriterien in Berlin. Das Maximum der Mietübernahme durch das Sozialamt im Rahmen der beschriebenen Größenbegrenzungen richtet sich nach Anzahl der Personen und dem Baualter der Wohnung. Für Wohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, werden maximale Mietpreise von 4,20 Euro/qm (bei 5 Personen) und 4,54 Euro/qm nettokalt übernommen. Für später erbaute Wohnungen liegt die Spanne zwischen 4,45 und 4,65 Euro/qm (Tabelle 2).

Der Höchstbetrag der zuschussfähigen Miete beim Wohngeld lag bisher deutlich über diesen Grenzen. Für alle Wohnungen, die vor 1966 errichtet wurden, werden Mietpreise bis zu Höchstwerten von 4,50 bis 5,35 Euro/qm gefördert. Für Wohnungen, die vor 1992 gebaut wurden, werden 4,59 bis 5,76 Euro/qm und für Wohnungen, die nach 1992 erbaut wurden, sogar 5,80 bis 6,41 Euro/qm gefördert (Tabelle 3).

Welche der Kriterien für die Wohngeldzahlungen im Rahmen von Hartz IV für Berlin gelten sollen, bleibt zunächst offen. Alle späteren Überlegungen in der PDS-Studie beziehen sich jedoch auf die deutlich engeren Grenzen der bisherigen Sozialamtsfestlegungen. Auch wenn die Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner in ihren Stellungnahmen und Interviews nahezu gebetsmühlenartig wiederholt, dass der größte Teil der Hartz IV-

Tabelle 1: Bis 2004 geltende Wohnflächenbegrenzungen in Berlin

Anzahl Personen	WBS		Sozialhilfe	
	Anzahl Zimmer	Fläche	Anzahl Zimmer	Fläche
1	1 bis 2	50 qm	1	50 qm
2	2 bis 3	60 qm	2	60 qm
3	3	keine Begrenzung	3	75 qm
4	4	"	4	85 qm
5	5	"	5	97 qm
jede weitere Person	+1	"	+1	+12 qm

Tabelle 2: Maximum der Mietübernahme (nettokalt) durch das Sozialamt

Personen	maximale Wohnfläche	erbaut bis 1950	erbaut nach 1950
1	50 qm	4,54 Euro/qm	4,50 Euro/qm
2	60 qm	4,45 Euro/qm	4,50 Euro/qm
3	75 qm	4,25 Euro/qm	4,45 Euro/qm
4	85 qm	4,25 Euro/qm	4,45 Euro/qm
5	97 qm	4,20 Euro/qm	4,65 Euro/qm

Tabelle 3: Höchstbetrag für die zuschussfähige Miete oder Belastung (nettokalt) bei Wohngeldzahlungen

Personen	maximale Wohnfläche	erbaut bis 1966	erbaut bis 1992	erbaut ab 1992
1	50 qm	4,50 Euro/qm	4,90 Euro/qm	6,00 Euro/qm
2	60 qm	5,00 Euro/qm	5,50 Euro/qm	6,08 Euro/qm
3	75 qm	4,80 Euro/qm	4,59 Euro/qm	5,80 Euro/qm
4	85 qm	5,35 Euro/qm	5,76 Euro/qm	6,41 Euro/qm
5	97 qm	4,95 Euro/qm	5,36 Euro/qm	5,98 Euro/qm

Hartz IV und Sozialer Wohnungsbau

Die Mieten in den geförderten Wohnungen unterliegen anderen Festlegungen. Abhängig von den jeweiligen Förderprogrammen wird eine schrittweise Mietentwicklung für den Zeitraum der Förderung (meist 15 bis 20 Jahre) festgelegt. Insgesamt gibt es zur Zeit in Berlin noch etwa 220.000 Wohnungen, die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden. Die Mehrzahl dieser Wohnungen wurde nach 1972 errichtet und die Mietpreise dort liegen mit 5,27 Euro/qm bereits jetzt deutlich über den Bemessungsgrenzen. Durch die auslaufenden oder vom Senat gekürzten Aufwendungszuschüsse werden sich diese Mieten in den folgenden Jahren deutlich erhöhen. Hinzu kommen noch knapp 30.000 Altbauwohnungen, die mit Fördermitteln aus den Programmen der Sozialen Stadterneuerung und des Denkmalschutzes erneuert wurden. Die Mieten in diesen Beständen orientieren sich am jeweiligen Mittelwert des Mietspiegels und liegen demnach auch außerhalb der Bemessungsgrenzen von Hartz IV. Die aufwändig geförderten Sozialwohnungen und Altbausanierungen der 1970er, 1980er und 1990er Jahre sind für die Sozialpolitik des neuen Jahrtausends zu teuer.

Besonders deutlich wird dies in den Beständen des Sozialen Wohnungsbaus, in denen durch den Wegfall der Anschlussförderung seit 2003 die Mieten deutlich angestiegen sind, weil die Wohnungsunternehmen zur Ermittlung der Kostenmiete die vollständigen Kapitalkosten der Finanzierung auf die Miete anrechnen können. Zur sozialen Abfederung dieser Kürzung hat das Land Berlin beschlossen, den

Betroffenen sowieso schon in angemessenen Wohnungen lebt, so muss das für bisherige Wohngeldbeziehende nicht zutreffen. In neugebauten Wohnungen können bisherige Wohngeldbeziehende bis zu fast 2 Euro/qm über den jetzt geltenden Maximalmieten liegen. Für eine Familienwohnung mit der Größe von 85 qm sind das immerhin ca. 170 Euro im Monat. Ob solche Differenzen noch im Toleranzbereich der jeweiligen Ämter und Fallmanager liegen, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.

Gibt es preiswerte Wohnungen?

Zu dieser Frage wird zunächst ein Überblick zu verschiedenen Bestandsgruppen gegeben. Dabei erscheint es sinnvoll, zwischen den geförderten bzw. belegungsgebundenen Wohnungen und denen des freien Wohnungsmarkts zu unterscheiden. Insbesondere für die geförderten Wohnungen gelten besondere Mietfestlegungen (Kostenmiete), wohingegen für alle anderen die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel gilt.

Hartz IV und Mietspiegel

Der Mietspiegel kann als Orientierung angesehen werden, welche Mietpreise in einzelnen Bestandsgruppen üblich sind. Deshalb erscheint es sinnvoll, die Bemessungsgrenzen von Hartz IV dem Mietspiegel gegenüberzustellen. Sowohl im Mietspiegel für Westberlin als auch in dem für Ostberlin liegen die Mittelwerte für Wohnungen mit eingeschränkten Ausstattungen (moderne Heizung oder Bad/WC) in allen Lagen und Baualtersgruppen unterhalb der amtlichen Bemessungsgrenzen. Hier werden Hartz IV-Betroffene keine Probleme mit den Ämtern bekommen.

Dieses Bild ändert sich bei den zeitgemäß (mit moderner Heizung und Bad/WC) ausgestatteten Wohnungen. Bei Westberliner Wohnungen, die vor 1965 gebaut wurden, liegen

die Mietpreise mit Ausnahme von kleinen Gründerzeitwohnungen (unter 40 Quadratmeter, Baujahr vor 1918) im Rahmen der Bemessungsgrenzen. Die Mietspiegelmittelwerte aller später errichteten Wohnungen hingegen liegen mit Mietpreisen von 4,60 bis 8,45 Euro/qm zum Teil deutlich über diesen Werten. Wohnen nach Hartz IV in Westberlin bedeutet Standardverzicht oder leben in älterer Bausubstanz.

Eine Übersicht fasst die Wohnungsbestände zusammen, in denen sowohl die Größe als auch der Mietpreis mit den Bemessungsgrenzen von Hartz IV übereinstimmen (Tabelle 4). In Ostberlin ergibt sich ein anderes Bild: Auch hier sind die Mietpreise von Standardwohnungen kein Problem für die Hartz IV-Bemessungsgrenzen, doch bei den voll ausgestatteten Wohnungen liegen nur die Mieten in den zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbausiedlungen unter den Höchstgrenzen. Die sanierten Altbauten (vor 1918) sowie die nach 1990 erbaute Wohnungen liegen fast vollständig über den Bemessungsgrenzen und bei den restlichen Wohnungsbeständen (bis 1949 bzw. bis 1972) gibt sich eine durchmischtes Bild. In Ostberlin bedeutet Hartz IV entweder Verzicht auf Wohnstandard oder Wohnen in der Platte (Tabelle 5).

Wohnungen innerhalb der Bemessungsgrenzen von Hartz IV

Tabelle 4: Westberlin (insgesamt 1.163.000 Wohnungen)

Bestandsgruppe	Anzahl	Anteil	Anteil am Gesamtwohnungsbestand
unsaniertes Altbau bis 1918	13.000	8%	1%
unsaniertes Altbau bis 1949	6.000	4%	0,5%
Gebäude 1950 bis 1964	150.000	88%	13%
gesamt	169.000	100%	14,5%

Tabelle 5: Ostberlin (insgesamt 713.000 Wohnungen)

Bestandsgruppe	Anzahl	Anteil	Anteil am Gesamtwohnungsbestand
unsaniertes Altbau bis 1918	12.000	5%	2%
unsaniertes Altbau bis 1949	14.000	6%	2%
Wohnungen mit einfacher Ausstattung (SH oder Bad) bis 1972	22.000	9%	3%
sanierte und unsanierte Platte	193.000	80%	27%
gesamt	241.000	100%	34%

betroffenen Mieter/innen zumindest Übergangsweise einen Mietausgleich bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewähren. Doch selbst die liegt etwa 2 Euro/qm über den Bemessungsgrenzen von Hartz IV. Auch die PDS-Studie hat dieses Problem erkannt und befürchtet hohe Kosten bei einer Ausweitung dieser Praxis auf die Leistungsempfänger/innen von ALG II: „Eine Übertragung der Gewährung von Mietausgleich im Fall der Betroffenheit [durch den] Wegfall der Anschlussförderung auf die Kappungsgrenze der maximalen Mietübernahme durch den Leistungsträger für ALG II-Empfänger wird hiermit nicht empfohlen.“

Stattdessen wird empfohlen, andere Komponenten des „Mieterschutzes“ anzubieten. Konkret vorgeschlagen wird, durch das Land Berlin „eine umfassende Hilfe und Beratung“ anzubieten, und zwar: „1. die Schaltung einer Info-Hotline, 2. Qualifizierte Mieterberatung, 3. Wohnungsvermittlung, 4. Gewährung von Umzugshilfen, 5. Gewährung von Mietausgleich.“

Nur gut, dass die Sozialsenatorin in der Öffentlichkeit immer wieder verspricht, dass es nur in Einzelfällen zu Umzügen kommen wird. Ihr oft vorgetragener Hinweis, dass Hartz IV-bedingte Umzüge einer Kostenberechnung durch das zuständige Amt unterliegen, klingt für die Betroffenen in den Sozialwohnungen eher als Drohung, denn als Beruhigung. Doch bis zum Sommer gibt es noch eine Schonfrist – im Bereich Wohnen wird die Ausführung von Hartz IV erst dann richtig beginnen.

„Angemessene“ Wohnungen gemäß Hartz IV befinden sich in Ostberlin überwiegend in Plattenbauten. Foto: ME



Claudia Schasiepen* macht in dem folgenden Beitrag auf eine der vielen Ungereimtheiten im SGB II aufmerksam. Die Begriffe Alleinerziehende und Alleinstehende liegen sehr nah beieinander, dürfen aber nicht verwechselt werden. Alleinerziehende haben Anspruch auf einen Mehrbedarf – und um den geht es hier – neben der Regelleistung für die Kinder als Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft.

Hartz IV: Der achte Geburtstag ist kein Grund zum Feiern

Alleinerziehende mit einem Kind über sieben Jahren haben keinen Anspruch auf Mehrbedarf

Claudia Schasiepen

Alleinerziehende erhalten einen Mehrbedarf von 36% von der ihnen zustehenden Regelleistung, wenn sie mit einem Kind unter sieben Jahren zusammenleben. Ist das Kind älter als sieben Jahre, entfällt laut Gesetz der Mehrbedarf. Nur wenn Alleinerziehende „mit zwei (...) Kindern unter sechzehn Jahren“ zusammenleben, erhalten sie noch den Mehrbedarf von 36%. Der Gesetzgeber ist offenbar der irrigen Ansicht: Ein Kind, das älter als sieben Jahre ist, lebt pflegeleicht für sich allein und so sind die Alleinerziehenden mit einem Kind über sieben Jahren einem Alleinstehenden gleichgestellt. Diese Gleichstellung mit Alleinstehenden scheint mir verfassungsrechtlich sehr bedenklich. Das Gleichheitsgebot des Grundgesetzes (Art. 2) ist meines Erachtens auch verletzt, wenn Ungleiches über einen Kamm geschoren wird. Wie hier die Alleinerziehenden mit Kind über sieben Jahren mit den Alleinstehenden. Zudem unterstellt das Grundgesetz Mütter (Väter) dem Schutz und der Fürsorge der Gemeinschaft. (Art. 6 Abs. 4 GG). Diese Fürsorge ist einzufordern, auch für Alleinerziehende mit Kindern über sieben Jahren.

Der Begriff „Mehrbedarf“ im Hartz IV-Gesetz bezieht sich auf einen wirtschaftlichen Hintergrund des Anspruchs. Sämtliche Bedürfnisse eines über siebenjährigen Kindes sollen mit 207 Euro pro Monat abgedeckt werden, wobei Unterhalt und Kindergeld voll angerechnet werden. An dieser Stelle nachzurechnen, ob 207 Euro für das Kind wirklich ausreichen, halte ich jedoch für den falschen Weg. Im Unterhaltsrecht ist seit langem anerkannt: Alleinerziehende erhalten Unterhalt als Anerkennung für die Verantwortung, die sie für das Wohlergehen des Kindes übernehmen. Früher wurde pfennigfuchserisch der Unterhalt nur für die wirtschaftliche Versorgung des Kindes geleistet, mit der Folge, dass der

Unterhalt gekürzt oder ausgesetzt wurde, wenn das Kind beim unterhaltspflichtigen Elternteil zu Besuch oder in Ferien war. Die Schiefelage, die für die Alleinerziehenden durch lückenhafte Unterhaltszahlungen entstand und die dadurch in wirtschaftliche Not gerieten, wurde mit dem Unterhaltsvorschussgesetz und der neuen Rechtsprechung begründet. Jetzt ist für hilfebedürftige Alleinerziehende mit einem Kind über sieben Jahren die Schiefelage wieder entstanden.

Wenn ich meine siebenjährige Tochter versorge, sie u.a. betreue, wenn sie krank ist, dann ist ein Bonus von 36% von 345 Euro, also 4,14 Euro pro Tag, wenigstens ein klitzekleiner Anfang zu einer familienfreundlichen Politik. Um meinen Anspruch auf 36% Mehrbedarf durchzusetzen, habe ich meinem Antrag auf Grundsicherung einen Antrag auf Gleichstellung mit einer Alleinerziehenden mit zwei Kindern unter 16 Jahren hinzugefügt. In meinem Antrag verweise ich auf den Artikel 6 Abs. 4 GG. Wird der Antrag abgewiesen, habe ich einen Bescheid in der Hand, mit dem ich dann Rechtsmittel einlegen kann. Nur wenn ich mein Recht wahrnehme, zeige ich, wie ernst ich es als Bürgerin dieses Staates meine.

Der Antrag auf Gleichstellung kann schriftlich in folgender Form gestellt werden: „Ich beantrage Gleichstellung mit einer Alleinerziehenden mit zwei Kindern unter 16 Jahren (Art. 6 Abs. 4 GG).“ Mit Datum und Unterschrift versehen muss er an die Poststelle der zuständigen Agentur gehen. Auf einer Kopie sollte man sich den Eingang bestätigen lassen. Wenn nach sieben Monaten keine Reaktion von der Behörde erfolgt, kann geklagt werden.

*** Die Autorin hat uns gebeten für weitere Infos bezüglich Alleinerziehender auf die E-Mail-Adresse brotundrosen@snafu.de und das Internetportal www.lilienkelch.de hinzuweisen.**

Frauenhäuser unter Sparzwang

Gewaltschutzgesetz stellt keine Alternative dar

Thorsten Friedrich

Es gilt ja im rot-roten Senat seit langem die Maxime, dass kein Bereich von den Sparmaßnahmen zur Haushaltskonsolidierung verschont werden dürfe. Auch die Berliner Frauenprojekte standen daher wiederholt im Visier des Finanzsenators und nun sollen sie für die Jahre 2004 und 2005 Mittelkürzungen von 385.000 Euro hinnehmen. In dieser Summe enthalten sind 70.000 Euro, die im Bereich der Frauenhäuser eingespart werden.

Konkret sieht die Finanzplanung für 2005 vor, dass das 2. autonome Frauenhaus in ein kleineres Gebäude umzieht und kurzfristig nur noch über 51 statt der bisherigen 60 Plätze verfügt. Mittelfristig soll das Angebot gar auf 38 Plätze schrumpfen. Mit dem Umzug wird ein Verkauf der bisher genutzten Immobilie ermöglicht, wobei der Senat aber einräumt, dass momentan noch gar kein Interessent für das denkmalgeschützte, sanierungsbedürftige Wohnhaus gefunden ist. Immerhin war ein Ersatz der weggefallenen Plätze im Frauenhaus durch ebensolche in Zufluchtwohnungen geplant, wobei diese u.a. auf Grund unzulänglicher Betreuungsmöglichkeiten für die (oft traumatisierten) Kinder nicht als gleichwertig betrachtet werden können. Doch diese Zusage wurde vom Senat Mitte Dezember ohne weitere Erläuterungen zurückgezogen.

Frauenhäuser sind ausgelastet

Die geplanten Maßnahmen treffen auf den erbitterten Widerstand von Fraueninitiativen und -projekten, welche in den letzten Jahren dafür gesorgt haben, dass das Thema Gewaltschutz an Prominenz gewonnen hat. Sechs Frauenhäuser, je drei im Ost- und Westteil der Stadt, mit 326 Plätzen für Mütter und deren Kinder sowie 40 Zufluchtwohnungen mit insgesamt 228 Plätzen existieren derzeit in Berlin. Sie werden jedes Jahr von ca. 2000 Frauen mit ebenso vielen Kindern aufgesucht. Die Folge ist eine extrem hohe Auslastung der vorhandenen Kapazitäten, welche die Streichung von Plätzen eigentlich nicht erlaubt. So weist das von den Kürzungen betroffene 2. autonome Frauenhaus eine Belegungsquote von 98% auf, und seit Anfang No-

vember 2004 gab es bereits vier kurzfristige Aufnahmestopps in den Berliner Frauenhäusern.

Anonymität nur durch Frauenhäuser und Zufluchtwohnungen sichergestellt

Auch das am 01.01.2002 in Kraft getretene Gewaltschutzgesetz und mit ihm verbundene neue Möglichkeiten des Opferschutzes haben den bestehenden Zufluchtsstätten keine Entlastung gebracht. Das Gesetz ermöglicht der Polizei, bei Fällen von häuslicher Gewalt den Täter sofort für maximal 14 Tage aus der gemeinsamen Wohnung zu verweisen – selbst wenn die Frau offiziell keine Mieterin ist. Das Gewaltschutzgesetz erlaubt zudem eine dauerhafte Zuweisung der gemeinsamen Wohnung an das Opfer, die bei Paaren mit einem gemeinsamen Nutzungsrecht oder einem alleinigen Nutzungsrecht des Täters allerdings nur befristet erfolgt. In letzterem Fall beträgt der Zeitraum maximal sechs Monate und nur wenn die Frau in dieser Frist keinen anderen Wohnraum anmieten konnte, ist eine Verlängerung um weitere sechs Monate möglich. Voraussetzung für eine Zuweisung der Wohnung ist der schriftlich formulierte Anspruch auf Wohnungsüberlassung, den die verletzte Person innerhalb von drei Monaten nach der Tat erheben muss. Ergänzt werden kann die Wohnungszuweisung noch um eine langfristige so genannte Wegweisung des Täters, d.h. ein Betretungsverbot der Wohnung, sowie um Kontakt- und Näherungsverbote. Die hierfür notwendige Schutzanord-

HILFE FÜR GEWALTBETROFFENE

www.big-hotline.de
(telefonische Hotline: 611 03 00)
www.frauenprojekte-bora.de
www.wildwasser-berlin.de

nung muss gerichtlich erlassen werden, wobei aber leider selbst ein Eilverfahren nicht immer ermöglicht, dass sie unmittelbar nach dem „Auslaufen“ der befristeten polizeilichen Wegweisung Sicherheit bietet. Verstöße gegen die Schutzanordnung werden strafrechtlich verfolgt. Dass von dieser begrüßenswerten Gesetzesreform Gebrauch gemacht wird, verdeutlicht die Polizeistatistik. So wurden 2003 bei 10.371 Fällen von erfasster häuslicher Gewalt 1026 Wegweisungen ausgesprochen; im ersten Halbjahr 2004 standen 5109 Fällen häuslicher Gewalt 528 Wegweisungen gegenüber. Dass die öffentliche Sensibilität gegenüber der auf erschreckend hohem Niveau stagnierenden Gewalt in den „eigenen vier Wänden“ zugenommen hat, zeigt sich nach Ansicht der Sicherheitsbehörden insbesondere in der steigenden Anzahl von Anzeigen, die Verstöße gegen eine Schutzanordnung betreffen. Waren dies im gesamten Jahr 2003 noch 622, lagen für das erste Halbjahr 2004 bereits 402 Anzeigen vor. Beruhen wird diese Entwicklung sicherlich auch auf den koordinierten Anstrengungen der „Berliner Interventionszentrale gegen häusliche Gewalt“ (BIG) und ihrer Kooperationspartner, das Thema mit Plakataktionen und Veranstaltungen in der Öffentlichkeit präsenter zu machen. Die Zahlen verdeutlichen aber zudem, warum weiterhin sehr viele Frauen Zuflucht in Frauenhäusern suchen: Der Ausbruch aus der Gewaltsituation und das Finden von Ruhe und Sicherheit ist ihnen nur in der Anonymität möglich. Der Verbleib in der gemeinsamen Wohnung heißt eben auch, dass der Täter um den Aufenthaltsort des Opfers weiß, was eine erhebliche Gefährdung bedeutet, wie Gewalttaten bis hin zum Mord immer wieder zeigen. Das Gewaltschutzgesetz hat daher die Frauenhäuser und Zufluchtwohnungen nicht entlastet, eine Entwicklung, die mit Beobachtungen in anderen Ländern korrespondiert. Die vorgesehene Streichung von Frauenhausplätzen wäre aus diesem Grund ein deutlicher Rückschritt in der durchaus ambitionierten Berliner Gewaltschutzpolitik.

GEWALTSCHUTZGESETZ

www.berlin.de/SenWiArbFrau/frauen/4gewalt/gewaltschutz.htm
www.bundesregierung.de/Themen-A-Z/Frauen-,8763/Gewaltschutzgesetz.htm

Senat sucht Pioniere

Zwischennutzer sollen für ökonomischen Aufschwung sorgen

Jutta Blume

Der Berlin-Boom nach Maueröffnung und Hauptstadttumzug ist ausgeblieben. Berlins Arbeitslosenquote liegt mit fast 20% weit über dem Bundesdurchschnitt. Die schlechte Lage auf dem Arbeitsmarkt geht mit dem massenhaften Leerstand von Büro- und Gewerbeflächen einher.

Wenn man dem Berliner Senat glauben will, steckt in ‚Arbeitslosen‘ und in ‚leeren Flächen‘ ein enormes Potenzial: Arbeitslose sind schließlich potenzielle Existenzgründer (Ich-AGs) und diesen versucht man, ein Bedürfnis nach günstigen Geschäftsräumen schmackhaft zu machen. Die sich in prekären Situationen befindenden Kleinstunternehmer dürfen sich an vielen Orten als „Zwischennutzer“ ausprobieren. Aber nicht nur leere Läden werden fleißig zwischengenutzt. Die „Zwischenpalastnutzung“ im Palast der Republik zeigte, wie erfolgreich die temporäre Aktivität im leeren Raum sein kann. Der Senat sucht nun nach Zwischennutzern von allerlei brachliegenden öffentlichen Einrichtungen, vor allem am Stadtrand. Hier geht es weniger um die Erwirtschaftung von Gewinnen als darum, Betriebskosten auf private Initiativen abzuwälzen. Ob in privaten Läden oder auf öffentlichen Flächen: Zwischennutzung erhält einen Platz im ökonomischen Gefüge der Stadt.

Leeres Ladenlokal mit künstlerischer Zwischennutzung in der Karl-Marx-Allee: Insbesondere Beleuchtung soll dem Eindruck von Leerstand entgegenwirken.

Foto: Jutta Blume



Zwischennutzung als Dauerzustand

Pünktlich zum dreijährigen Bestehen der „Kolonie Wedding“ im als Ghetto verrufenen Soldiner Kiez (s. MieterEcho Nr. 307) wird im Bezirk ein Marketingfeldzug nach dem anderen ausgerufen. Maßgeblich daran beteiligt ist die Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO, die seit Jahren leerstehende Läden im Wedding für eine künstlerische Zwischennutzung zur Verfügung stellt. Daraus entstanden ist die nunmehr auch als Verein gegründete „Kolonie Wedding“: Künstler/innen betreuen im monatlichen Wechsel Ausstellungen. Inzwischen ist im Soldiner Kiez eine neue Infrastruktur am Wachsen: Studierende finden den Wedding längst nicht mehr unattraktiv. Auch dies zum Teil einer Werbeaktion der DEGEWO geschuldet: Zwei Semester lang konnten Studierende Wohnungen zum Betriebskostenpreis anmieten. Einige neue Kneipen haben eröffnet und luden kürzlich gesammelt unter dem Titel „Kurort Wedding“ zum Besuch. Der Wedding entwickelt eine Corporate Identity. Mit dieser will er sich vom gentrifizierten Nachbarn Prenzlauer Berg abheben und setzt doch auf die gleichen Motoren der Entwicklung: Künstler und Studenten. Zumindest Vermieter hoffen, dass ein zahlungskräftigeres Klientel nachzieht.

Rund um die Brunnenstraße konnte man im Januar die Werke junger Modedesigner bestaunen. In leeren DEGEWO-Läden stellten sie unter dem Label „Wedding Dress“ zwei Wochen lang ihre Kreationen aus. Einen Hauptgewinn für die besten Modedesigner gab es dabei auch: ein Jahr lang kostenlos ein Weddinger Ladenlokal nutzen zu dürfen. Ein Verkaufsschlager war „Wedding Dress“ sicherlich nicht, die Beteiligten nutzten eher die Gelegenheit, etwas Neues auszuprobieren. Wie Sabine Lettmann aus Hamburg, die einmal testen wollte, wie das Berliner Publikum auf

ihre Kollektionen reagiert. „Wir haben sogar etwas verkauft, obwohl wir das gar nicht erwartet hatten.“ Die Zwischennutzung diente als vorsichtiges Herantasten an neue Märkte.

Auch bei den Künstlern der Kolonie Wedding ist der direkte ökonomische Effekt wohl eher nebensächlich. Im Vordergrund steht, sich als Kurator auszuprobieren und damit den Lebenslauf aufzubessern. In der Regel kommen die Ladenbetreiber nicht einmal zu ihrer eigenen künstlerischen Arbeit. „Die Leute machen das nicht, um etwas zu verkaufen, es ist eher l’art pour l’art“, so die Quartiersmanagerin Nicola Boelter. Obwohl die Kolonie Wedding nun schon seit drei Jahren besteht, handelt es sich um eine klassische Zwischennutzung. Die Künstler sind mit einer Frist von zwei Wochen kündbar, in den Schaufenstern hängen Schilder mit der Aufschrift: „Dieser Laden kann gemietet werden.“ „Tatsächlich ist es kaum vorgekommen, dass die Künstler die Läden plötzlich räumen mussten“, sagt Nicola Boelter. Meistens zögen reguläre Mieter/innen erst nach, wenn die Künstler/innen die Nutzung sowieso aufgaben.

Erfolgreiche Existenzgründungen?

Künstler/innen als Vorreiter für reguläre Vermietungen waren nicht unbedingt die Zielgruppe des Quartiersmanagements Wrangelkiez, als es das „Wranglei“-Projekt erfand. Die leeren Läden im Wrangelkiez sollten von Anfang an gezielt an Existenzgründer/innen vermittelt werden. Von den sieben Ladenlokalen, die zu Beginn des Jahres aus der Zwischennutzung in reguläre Mietverhältnisse übergegangen sind, wird schließlich nur einer ehrenamtlich genutzt: „Superhorst“ in der Falckensteinstraße. Der Vereinsraum dient als offenes Wohnzimmer für die Anwohner/innen und als temporärer Ausstellungs- und Veranstaltungsort für wechselnde Gruppen. So konnten sich manche auch nicht so recht vorstellen, dass „Superhorst“ mehr als eine Zwischennutzung sein würde. Ende des Jahres 2004, als die Förderung durch „Wranglei“ auslief, häuften sich die Anfragen „wann wir endlich ausziehen würden“, so Vereinsmitglied Eric Eitel, um dann gleich hinzuzufügen „Superhorst bleibt.“ „Wir wollten nicht nur die Nestwärmer für kommerzielle Nutzer sein“, bekräftigt Anna Bernegg. Denn ein Leerstandsproblem gibt es im Wrangelkiez inzwischen nicht mehr.

„Wranglei“ war nur bedingt ein Zwischennutzungsprojekt. Wie in anderen Quartiersmanagementgebieten auch, war es im Wrangelkiez ein Ziel, leer stehende Ladenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Wenn bei dem Projekt „Wranglei“ auch zunächst kurzfristige Mietverträge ausgehandelt wurden, so ging es doch darum, die Existenzgründer, die sich in diesen Läden ansiedelten, im Kiez zu halten. Das ist auch gelungen: Sechs der sieben geförderten Läden haben ihre Mietverträge in reguläre umgewandelt. In den vergangenen zwei Jahren erhielten die neuen Ladenbetreiber Mietkostenzuschüsse zunächst von 50%, im zweiten Jahr von 25%. Die Miethöhe von 8 Euro/qm (warm) hat sich vom Beginn des Projekts bis heute nicht verändert.

„Eigentümer für Zwischenvermietung zu gewinnen, war insofern schwer, da es sich im Wrangelkiez um private Hauseigentümer handelt, die zum Teil schon recht alt sind. Die sind schwer für neue Ansätze zu begeistern. Viele der Eigentümer wohnen auch nicht in Berlin, und die Hausverwaltungen interessiert nicht, ob der Laden leer ist. Die Hausverwaltungen wollen ihren festen Preis haben, je nach Renovierungszustand zwischen 8 und 12 Euro“, beschreibt Quartiersmanagerin Yolanda Arias die schwierige Suche nach geeigneten Räumen.

Die Verhandlungen führte allerdings nicht das Quartiersmanagement direkt, sondern beauftragte damit die Firma Spielfeld Kulturkonsultationen. Diese trat dann als Generalmieterin auf und vermietete die Räume an die einzelnen Betreiber unter. Nach Ablauf der Förderung wurden die Untermietverträge in reguläre Mietverträge umgewandelt.

Für Carmen Reiz von Spielfeld Kulturkonsultationen hat sich die Vermittlung von Gewerbeflächen in den Quartiersmanagementgebieten Wrangelkiez und Boxhagener Platz inzwischen auch zur persönlichen Erfolgsstory verwandelt. Momentan vermittelt sie Zwischennutzer/innen für ein altes Fabrikgebäude in der Rungestraße in Mitte. Dort vermietet sie Büros von 13 bis 40 qm für eine Warmmiete um 5 Euro/qm inklusive Strom und Heizung. Die Verträge laufen in der Regel ein Jahr, danach wird mit höheren Mietpreisen zu rechnen sein. Sie hätte keine Probleme, Mieter/innen für dieses Objekt zu finden, berichtet Carmen Reiz. „Durch bezahlbare Mieten wagen viele den ersten Schritt in die Selbständigkeit. Unsere Zielgruppe ist wenig raumbunden, oft reicht ihnen ein Laptop



Die DEGEWO macht's möglich: Unter dem Label „WEDDING DRESS #1“ präsentierten zwei Wochen lang 28 junge Modedesigner in elf leer stehenden Lokalen im Wedding ihre Kollektionen.

Foto: Jutta Blume

und ein Schreibtisch.“ Carmen Reiz, die auch das Maria am Ostbahnhof mitgegründet hat, ist überzeugt, dass diese Leute auch in die Außenbezirke ziehen würden, vorausgesetzt allerdings, dass sie in der Innenstadt keine Räume mehr zu diesen Preisen finden.

Vom Senat erforscht

Im Januar gab der Liegenschaftsfonds Berlin bekannt, die landeseigenen Immobilien nun vermehrt auch Zwischennutzungen zuzuführen zu wollen. Pressesprecherin Anette Mischler klingt allerdings nicht ganz so überzeugt von der neuen Linie. Viele Immobilien des Landes befänden sich in so schlechtem Zustand, dass sie auch für Zwischennutzer unattraktiv seien. Hinzu kämen immense Betriebskosten. Wer leerstehende Schulen oder Kitas nutzen möchte, müsse die Versorgung für riesige Flächen wieder anstellen lassen. Erste Interessenten gibt es trotzdem. Die Landschaftsarchitektin Anna Bernegg ist zum Beispiel mit dem Verein „Stadtversuchung“ auf der Suche nach einem geeigneten Objekt für ein Landschaftsarchitekturzentrum, zum Arbeiten, zum Wohnen, zur Gestaltung der Außenanlagen und als Veranstaltungsort. Damit könnten sie und ihre Mitstreiter den unsäglichen Titel „Raumpionier“ einfangen – geprägt in universitären Zirkeln für die Pioniere der wirtschaftlichen Wiederbelebung des Wilden Ostens. „Raumpioniere“ waren bisher Leute, die in aussterbenden Ortschaften in den neuen Bundesländern ihr Glück versuchten. Nach dem Willen des Senats sind die Raumpioniere nun auch in Berlin angekommen. Dort betätigen sie sich als Kleingärtner, Start-Up-Unternehmer, betreiben soziale Projekte oder die im vergangenen Sommer aller Orten aus dem Boden geschossenen Stadtstrände. Unter

dem Titel „Raumpioniere Berlin“ erfasste die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung brachliegende Flächen und ihre Nutzungen. Eine besondere Konzentration von Zwischennutzungen konnte im Spreeraum in der Nähe der Oberbaumbrücke festgestellt werden. Am Stadtrand mussten die Zwischennutzungen eher durch den Bezirk selbst angestoßen werden. So rief Marzahn die Initiative „Tausche Fläche gegen Nutzungs idee“ ins Leben und stellte für die Vermittlungstätigkeit einen eigenen Mitarbeiter zur Verfügung. „Wir wollen herausfinden, ob jeder Bezirk so eine Stelle braucht“, sagt Ursula Renker von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Zwischennutzer/innen seien zum größten Teil Existenzgründer/innen. „Nur der kleinere Teil der Nutzungen ist ehrenamtlich.“ Ob von den Zwischennutzungen ökonomische Impulse für die Stadt zu erwarten sind, bleibt fraglich. Die Zwischennutzer/innen selbst bleiben wahrscheinlich in einer prekären Situation, auch wenn sie zur „Aufwertung“ einiger Quartiere beitragen.

GLOSSAR

Corporate Identity: (engl., Abk. CI) bezeichnet die Firmenphilosophie und das äußere Erscheinungsbild eines Unternehmens.

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. Die veränderten ökonomischen und soziokulturellen Bedingungen führen zur Abwanderung der alteingesessenen niedrigverdienenden Bewohnerschaft.

L'art pour l'art: (frz.) wörtlich „Die Kunst um der Kunst willen“. Die Redewendung bedeutet, dass etwas um der Sache selbst willen getan wird, ohne Nutzen daraus zu ziehen.

Bunte Utopien und die graue Wirklichkeit

Das Bethanien in Berlin – Kreuzbergs Turm zu Babel

Claudia Kessel

„Wieder einmal genossen Ali, Fatma und andere Schüler/innen aus Kreuzberger Grundschulen klassische Musik und trafen Künstler aus New York, Moskau und Paris bei einer Veranstaltung im Künstlerhaus Bethanien.“ So könnte eine Überschrift im Lokalteil des Tagesspiegels lauten, wenn es denn so wäre. Stattdessen hören und lesen wir zur Zeit viel über die „deutsche Leitkultur“ (oder eher „Leidkultur“), das Scheitern der Multikulti-Gesellschaft sowie über „Kultur“ und „Integration“ – zwei Begriffe, die in einem engen, inhaltlichen Zusammenhang stehen. Will man sich ihnen nähern, gibt es viele Möglichkeiten: Hochkultur, Bildungskultur, Sozialkultur, Multikultur, Kiezkultur ... Aber zum Begriff Integration lässt sich nur fragen: Wer muss, soll oder darf sich worin integrieren?

Dieser Artikel beschäftigt sich leider nicht mit Beispielen für eine gelungene Verbindung von Kultur und Integration, sondern mit einer Kommunalpolitik, bei der die oben genannten Begriffe zwar eine große Rolle spielen sollten, es aber nicht tun: Es geht um den Verkauf des Bethanien-Hauptgebäudes im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die zurzeit laufenden Verkaufsverhandlungen sollten nicht vor dem Sommer abgeschlossen sein und im Gespräch sind die M+R Arend GmbH aus Bad Homburg und auch „Kulturschaffende“ aus Bremen. Ob auch ihnen zugesichert wird, ihre Unkosten für die Sanierung des Gebäudes vom Kaufpreis

abziehen zu können, wie dies laut Bezirksbürgermeisterin Frau Cornelia Reinauer (PDS) bei früheren Favoriten geschah, bleibt im Dunkeln.

Vom Krankenhaus zum Künstlerhaus ...

Das Bethanien wurde 1843 von König Friedrich-Wilhelm IV gestiftet und als Diakonissenkrankenhaus in den Jahren 1845-47 errichtet. Der damalige Träger war ein „Freier Orden“, eine „Vereinigung von Männern und Frauen ohne Ansehen des Standes und Bekenntnisses“. Als Krankenhaus mit ange-

schlossenem Kinderheim und Kindergärten diente das Bethanien von Anbeginn sozialen Zwecken. 1933 widersetzte sich die damalige Leitung der Forderung der Nationalsozialisten, die Führungsstellen mit Nazis zu besetzen. Auf Veranlassung der Gestapo wurde das Haus 1941 beschlagnahmt. Ende der 1960er Jahre gelangte das Bethanien in die Medien, als es durch die Berliner Hausbesetzerszene und durch die Proteste engagierter Künstler, des „Bundes deutscher Architekten“ und vor allem zahlreicher Eltern-Kind-Initiativen sowie unmittelbarer Anwohner vor dem Abriss gerettet wurde und entgegen den Plänen der damaligen Stadtplaner erhalten blieb. Das klingt noch heute in dem Ton-Steine-Scherben Song von 1968 nach: „Der Mariannenplatz war blau, soviel Bullen waren da.“

Nachdem die grotesken Abrisspläne vom Tisch waren, wurde das Bethanien 1969 unter Denkmalschutz gestellt und 1970 für 10,5 Mio. DM von der Kirche an das Land Berlin verkauft. Damit wurde Berlin stolzer – jedenfalls sollte man doch darauf stolz sein – Eigentümer eines 58 ha großen Grundstücks mit sechs historisch wertvollen Gebäuden. Eines der Nebengebäude heißt noch heute „Georg-von-Rauch-Haus“ und erinnert damit an die Zeit der Besetzung.

... und zur sozio-kulturellen Institution

In das ehemalige „Feierabendhaus“ der Diakonissen konnten 1972 drei vom Senat für Familie, Jugend und Sport geförderte „Sonderprojekte zur Betreuung von Kindern aus sozial schwachen Familien“ einziehen, nämlich „Florian“, „Pipin“ und „Kreuzberg Nord“, die bis auf „Pipin“ auch heute noch als Kitas und Horteinrichtungen existieren. Frau Hilda Heinemann, die Ehefrau des damaligen Bundespräsidenten, besuchte die Einrichtungen und setzte sich massiv dafür ein, dass diese Gebäude für eine Kinder- und Elternarbeit erhalten blieben, als es 1973 Pläne gab, dort Berliner Behörden unterzubringen. „Ämter

Haupteingang des Bethanienkomplexes am Kreuzberger Mariannenplatz. Das Bethanien wurde als Diakonissenkrankenhaus mit angeschlossenem Kinderheim in den Jahren 1845-47 gebaut. Der Name Bethanien bezeichnet im Neuen Testament einen Ort, heute El-Azarjeh in Palästina.

Foto: ME



AG „ZUKUNFT BETHANIE“

Die Autorin Claudia Kessel ist Mitglied der AG „Zukunft Bethanien“. Die AG plant, den Verkaufsplänen ein gemeinsames Nutzungskonzept, den Erhalt als öffentlichen Raum und evtl. auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten entgegenzusetzen. Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat um 19 Uhr trifft sich die AG „Zukunft Bethanien“ in den Räumen des KKN e.V. (Kindergruppe Kreuzberg-Nord), Mariannenplatz 1-2, 10999 Berlin.

kann man überall unterbringen, hier aber muss Raum geschaffen werden für die Kinder“, äußerte sich Frau Heinemann (Tagesspiegel vom 07.04.1973). Gilt das heute nicht mehr?

Wie schön wäre es, wenn die älteste Integrationskita Berlins, bis Sommer noch ansässig in dem ehemaligen Seminargebäude in der Adalbertstraße 23b, sowie das ebenfalls dort noch ansässige Kinderheim, wie auch die Kita der „Kindergruppe Kreuzberg Nord“, die Sportjugend und die Holzwerkstätten des Pestalozzi-Fröbel-Hauses, allesamt im Hauptgebäude beheimatet, sich in ihren Auseinandersetzungen mit der Jugendstadträtin Frau Klebba der Unterstützung einer Hilda Heinemann erfreuen könnten. Denn sie alle wurden von Frau Klebba mit Nachdruck aufgefordert, sich im Zusammenhang mit dem Beschluss über den Umzug der Verwaltung des Jugendamts Friedrichshain-Kreuzberg aus der Frankfurter Allee 35-37 in die Adalbertstraße 23b wie auch durch den Verkauf des Hauptgebäudes, um neue Räume zu bemühen. Denn fest steht: Sie alle müssen raus. Ihre alte Heimat soll dem Käufer des Hauptgebäudes nämlich als „Freifläche“ verkauft werden. Und gerade im nördlichen Kreuzberg, einem der so genannten „sozialen Brennpunkte“, sind solche kompetent arbeitenden Einrichtungen nötig und wird eine großzügige Finanzierung für den Ausbau einer interkulturellen, generationsübergreifenden, wohnortnahen Bildungs- und Kulturarbeit gebraucht.

Frühere Pläne...

Die bekannteste Einrichtung des Bethanien-Komplexes ist das „Künstlerhaus Bethanien“. „Kunst für ein besseres Leben, das Globale mit dem Lokalen verbinden, aus dem innovativen Potenzial einer multikulturellen Gesellschaft zu schöpfen“, gehörte 1974 zur Gründungsphilosophie des Künstlerhauses. Es ist im Ausland bekannter als in Berlin, weil seine Träger, die Akademie der Künste und der Deutsche Akademische Austauschdienst, jährlich 20 Stipendiat/innen aus dem In- und Ausland die Möglichkeit bieten, für ein Jahr im Bethanien ein Atelier zu beziehen um dort zu arbeiten. Für Berliner Künstler/innen ist das Programm 1995 eingestellt worden. „Kultur war für die Gründer (des Künstlerhauses, d.A.) im engeren Sinne ein sozialpolitisches Instrument multiethnischen Austauschs und Zusammenlebens, wozu man einen sozialen Treffpunkt benötigte – das Künstlerhaus. Aus diesem Grunde beher-

bergt(e) das Bethanien seit dieser Zeit eine Reihe nachbarschaftlicher Einrichtungen: eine Mittagsküche, eine Druckwerkstatt, eine türkische Bücherei und eine Musikschule.“ (Zitty 9/2000) Multiethnischer Austausch findet kaum noch statt, die Mittagsküche, die Namik-Kemal-Bücherei mit deutscher und türkischer Literatur und das Seniorenzentrum gibt es schon seit Jahren nicht mehr. Die künstlerischen Institutionen schert es dabei anscheinend wenig, wie es ihren unmittelbaren Nachbarn geht, und halten still.

... und ihre Umsetzung

In den Jahren 1997 bis 2001 gab es Diskussionen um eine Nutzung des Bethanien-Hauptgebäudes. 1997 fragte Heike Sanders, Leiterin des internationalen Stipendienprogramms, ob nicht „kulturferne Einrichtungen wie das Seniorenzentrum anderweitig untergebracht werden könnten?“ (Tagesspiegel, 23.06.1997). 1998 rief der damalige Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen), eine Arbeitsgruppe ein, um ein „soziokulturelles Zentrum in neuer Form“ (Tagesspiegel, 19.04.1998) unter Beteiligung der damals noch 32 im Bethanien beheimateten Institutionen aufzubauen. 1999 sollte nach seinen Vorstellungen das Rathaus für den neuen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hier seinen Platz finden. Die Entscheidung fiel jedoch zu Gunsten des gut doppelt so teuren Mietobjekts in der Frankfurter Allee 35-37. Der Stadtrat für Wirtschaft, Soziales und Bürgerdienste Lorenz Postler (SPD) schlug 2001 vor, in den Räumen der ehemaligen Namik-Kemal Bibliothek ein Bürgeramt unterzubringen. Dagegen wandten sich vehement der spätere Leiter des Künstlerhauses, Christoph Tannert und Krista Tebbe, die damalige Leiterin des Kulturamts. Es ging zu wie beim Turmbau zu Babel, über die Begriffe Kultur und Integration und ihre Bedeutungen konnten sich die ansässigen Institutionen untereinander und das Bezirksamt offenbar nie verständigen und so wurde es im Hauptgebäude des Bethanien immer trostloser.

Positive Ansätze ...

Während man sich so bezüglich des Hauptgebäudes zermürbte, entwickelte das im unmittelbaren Nebengebäude ansässige Projekt „Arbeit und Leben“ des Pestalozzi-Fröbel-Hauses unter Leitung von Karl Antony eine



Eingang des Georg-von-Rauch-Hauses. Das Gebäude wurde am 08.12.1971 besetzt, vier Tage nachdem Georg von Rauch von Polizisten während einer Fahndung erschossen worden war.

vorbildliche Arbeit. Bei der Einrichtung handelt es sich um eine werkpädagogisch orientierte Schule, die von Schüler/innen, die an anderen Schulen Schwierigkeiten hatten, besucht wird. Seitens des Projekts hat man gerade im letzten Jahr in Kooperation mit den angrenzenden Grundschulen Nürtingen und E.-O.-Plauen sowie Anwohner/innen zwei Initiativen gestartet, wobei sich die eine um eine aktive Parkgestaltung auf dem Gelände des Bethanien kümmert und die andere um Geschichtsforschung rund um das Bethanien.

Einer von mehreren Spielplätzen des Bethanien.
Foto: ME



...und eine bunte Utopie

Wie schön wäre es, auch im Sommer 2005 in einer der Berliner Tageszeitungen lesen zu können: „Chance für Kreuzberg: Im Zusammenspiel vieler Kräfte ist heute für das ehemalige Bethanien-Krankenhaus eine kultur- und gesellschaftspolitische Konzeption entwickelt worden, in die mehr als Kreuzberg einbezogen ist und die eine Ausstrahlung weit über den Bezirk hinaus hat.“ So begann ein Artikel vom 08.01.1972 in der „Berliner Stimme“. In dem mit neuem Leben gefüllten Bethanien-Hauptgebäude könnte ein Freitag-nachmittag im Sommer 2005 folgendermaßen verlaufen: Auf dem Vorplatz des Hauptgebäudes herrscht ein buntes Treiben, viele Eltern und Kinder strömen zum Eingang hin. Auch das Eltern-Kind-Café mit dem angeschlossenen Indoor-Spielplatz platzt aus allen Nähten, es herrscht eine festliche Stimmung. Der Anlass ist eine Veranstaltung, die eine Grundschulklasse der Nürtingen-Schule gemeinsam mit ihrer Partnerklasse aus dem Istanbuler Stadtteil Kadikoy, die gerade für eine Woche in Berlin zu Besuch ist, organisiert hat. In der wiedereröffneten Namik-Kemal-Bibliothek im Hauptgebäude findet ab 16 Uhr eine Lesung mit türkischen und deutschen Kinderbuchautor/innen statt. Anschließend wird eine arabische Seniorin, die zu den aktiven Mitgestalter/innen des ebenfalls wieder eröffneten Seniorencafés im Hauptgebäude zählt, Märchen aus ihrem Dorf in Jordanien erzählen. Die Wände der Cafeteria schmücken Bilder, die zwei Malerinnen aus New York und Moskau, die für ein Jahr ein Atelier im Hauptgebäude bezogen haben, ausstellen. Die Künstlerinnen bieten einen Workshop für die Kinder im Garten des Bethanien, der sonst als Freilichtkino genutzt wird, an. Höhepunkt des Abends wird der Auftritt von „Rolf Zuckowski und seinem Kinderchor“ und der Gruppe „Athena“ sein.

Warum ist eine solche Utopie eigentlich so „utopisch“ für die bundesdeutsche Hauptstadt, die den Anspruch vor sich herträgt, weltoffen und vorurteilsfrei zu sein und allen ihren Einwohner/innen, unabhängig ihrer Herkunft, gleiche Chancen für die Teilnahme an Bildung und Kultur zu bieten?

INFOS IM INTERNET

www.bethanien.de
www.kunstraumkreuzberg.de

Die „bösen Buben“ von Berlin

Nicht nur die Bankgesellschaft ist für das finanzielle Desaster der Stadt verantwortlich, erklärt Mathew D. Rose in seinem neuen Buch „Warten auf die Sintflut“

Christoph Villingner

„Berlin hat im Augenblick ungefähr 60 Mrd. Euro Schulden, im Jahr 2007 werden es wohl zwischen 67 und 70 Mrd. Euro Schulden sein“, fasste der Berliner Enthüllungsjournalist Mathew D. Rose bei einer Veranstaltung im Tränenpalast vor kurzem die Lage der Hauptstadt prägnant zusammen. Noch Anfang der 1990er seien es nur 9 Mrd. Euro Schulden gewesen. „Doch diese Schulden stammen augenblicklich nur zu 3,4% von der Krise der Bankgesellschaft Berlin“, betonte er, sondern dafür seien ganz andere Netzwerke in der Hauptstadt verantwortlich.

„Warten auf die Sintflut“, lautet der Titel seines seit Herbst 2004 vorliegenden neuen Enthüllungsbuchs. Diesmal widmet sich Mathew D. Rose auf über 230 Seiten der „Cliqueswirtschaft, Selbstbedienung und den wuchernden Schulden der öffentlichen Hand in unserer Hauptstadt“. Vor einiger Zeit machte sich Rose einen Namen als investigativer Journalist durch sein Buch mit dem Titel „Eine Ehrenwerte Gesellschaft. Die Bankgesellschaft Berlin“, dessen fünfte Auflage inzwischen auf den Ladentischen liegt.

Doch schon damals ärgerte den in den USA geborenen und seit fast 20 Jahren in Berlin lebenden Rose die Reduktion des Blicks auf die Bankgesellschaft als alleinige Verursacherin der Schulden des Landes Berlin. Vielmehr sind laut Rose auch die so genannte Soziale Wohnungsbauförderung, die Berliner Wasserbetriebe (BWB) und Verkehrsbetriebe (BVG), aber auch die städtischen Entwicklungsgebiete für den Anstieg der Schulden bis 2007 auf knapp 70 Mrd. Euro verantwortlich. Noch nicht mitgerechnet sind hier die Verbindlichkeiten, die in irgendwelchen Schattenhaushalten versteckt sind, wie zum Beispiel die Pensionsansprüche von ehemaligen BVG-Angestellten.

In seinem längsten Kapitel versucht Rose, den Lesern das System der so genannten Sozialen

AUTOR

Mathew D. Rose, 1954 in den USA geboren, Studium der europäischen Geschichte in Berkeley, arbeitet als Journalist u.a. für den SPIEGEL, Manager Magazin, Handelsblatt und die ARD-Fernsehmagazine Monitor und Kontraste.

Wohnungsbauförderung zu erklären, über die allein von 1991 bis 1997 zehn Mrd. Euro in die Taschen der Berliner Bauwirtschaft umgeleitet wurden. Wie andere scheitert auch er damit, aber es ist trotzdem eine sehr lesbare Zusammenfassung dieses hochkomplexen Themas. „Sie haben nichts begriffen“, sagen auch immer wieder Insider zu Rose, als er sich von ihnen dieses System erklären lassen will. Wie will man auch begreifen, dass es in Berlin für Bauunternehmer möglich war, staatliche Fördergelder in Höhe von 34 Mio. Euro für den Neubau eines Wohnkomplexes zu beantragen und genehmigt zu bekommen, dann aber den Bau nur für etwa 17 Mio. Euro zu errichten, wie Rose an einem Beispiel aus Berlin-Buckow zu Beginn der 1990er Jahre erzählt. Statt der beantragten Holzfenster taugten Aluminiumfenster zum Beispiel auch. Jegliche Kontrolle fehlte, war auch gesetzlich gar nicht richtig vorgesehen. Da blieben fast 17 Millionen Euro für das Richtfest und sonstige Feierlichkeiten der Investoren. Die Berliner Förderprogramme des Sozialen Wohnungsbaus waren also vor

allem für die Bauunternehmer und ihre Freunde sozial. Und nach der Fertigstellung der Wohnungen sind die Kosten meist so hoch, dass nur noch das Sozialamt die Mieten bezahlen kann.

Ebenfalls ausführlich schildert Rose den Fall des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ), an dessen private Betreiber mit seinen 300 Wohnungen seit 1974 knapp 52 Mio. Euro staatliche Fördergelder bei Baukosten von ungefähr 48 Mio. Euro flossen. Und laut Rose warten auf das Land Berlin weitere 16 Mrd. Euro Verbindlichkeiten aus der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, „die im offiziell bekannten Defizit gar nicht sichtbar sind“. Durchschnittlich kostete in den 1990er Jahren die Subvention einer Sozialwohnung 345.000 Euro gerechnet über die Gesamtlaufzeit. Für dieses Geld hätte man den meist sozialhilfebeziehenden Bewohner/innen auch eine Villa im Grunewald schenken können.

Doch Rose übersieht, dass sich zumindest Teile der politischen Klasse in der Hauptstadt in den letzten zwei Jahren ernsthaft bemühen, aus dieser Geldvernichtungsmaschine auszusteigen. Auch wenn sie sich dabei oft widersprüchlich verhalten. So stoppte Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) die Anschlussförderung für die Sozialen Wohnungsbauprogramme und sieht sich nun etlichen Musterklagen von privaten Investoren ausgesetzt. Alles nur Show? Nur eine Umorganisation der Macht, „um

wieder Geschäfte machen zu können, ohne erwischt zu werden“. Dahin fließe alle Kreativität des Mittelbaus der Verwaltung, äußerte Rose auf der Veranstaltung im Tränenpalast.

Auch ein Sponsoring-Essen im Palace-Hotel am Europa-Center gräbt Rose aus. Eine Initiative „Unternehmer für Klaus Wowereit“ hatte zu dem Gala-Dinner geladen, gegen eine Wahlkampfspende in Höhe von 2500 Euro für die Berliner SPD, und knapp 20 Berliner Unternehmer und einflussreiche Strippen-

zieher der Hauptstadt erschienen. Im Nachhinein wollten viele ihre Teilnahme nicht bestätigen, obwohl sie auf der Liste der „zugesagten Gäste“ standen.

Rose entdeckt überall „eine enge Verwicklung von Politik, Wirtschaft, Justiz, Gewerkschaften und Medien. Der Berliner Filz ist eine Beutegemeinschaft, die mit legalen und illegalen Mitteln die Demokratie missbraucht, um ihre

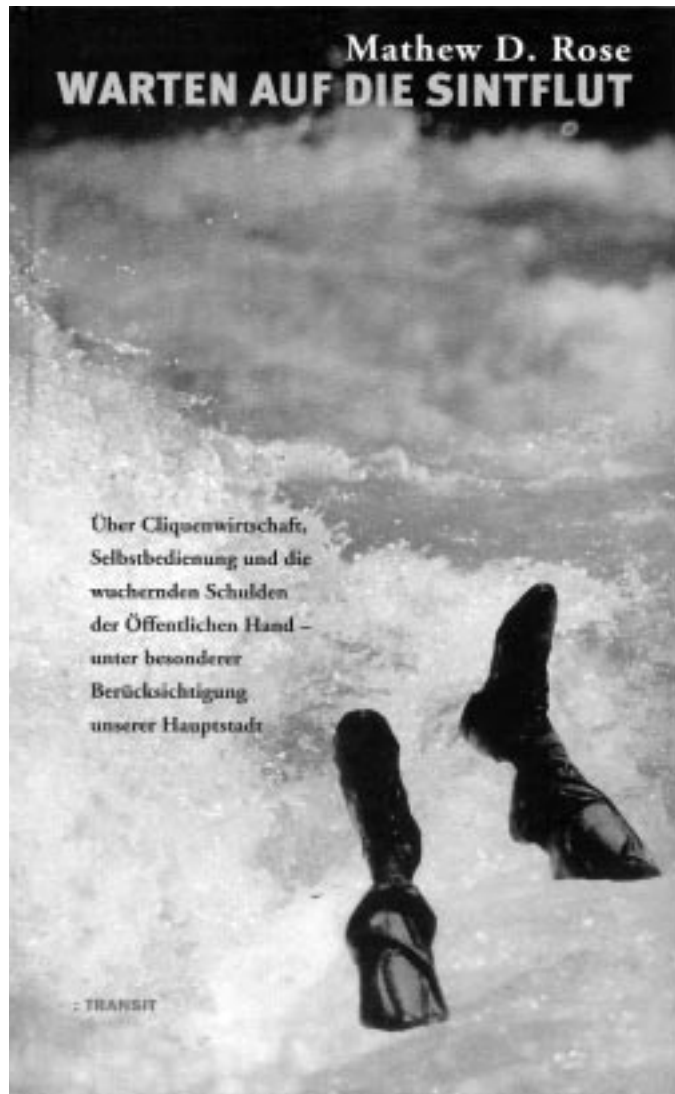
Ermittlungen wegen Untreue zulasten des Landes Berlin aufgenommen werden, hat in der Verwaltung der Stadt schon einiges ausgelöst.

Hier zeigt sich die Beschränktheit des Bilds, hinter allem immer nur eine Bande von raffgierigen Männern zu sehen. Statt Strukturen aufzudecken, will Rose „böse Buben“ entlarven. So kann Rose zwar viele Geschichten erzählen, aber die Leserschaft kann tatsächlich nur wenig wirklich begreifen. Als wäre Berlin die einzige Stadt in der BRD, die in diesen Finanznöten steckt. Vor der Pleite stehen zudem auch etliche Städte in Frankreich und Italien. Hat dies vielleicht nicht auch etwas mit der Geldpolitik der europäischen Zentralbank zu tun? Und kommt die Kritik an den ineffektiven und korrupten Strukturen in den Stadtverwaltungen immer nur von links?

Der Ansatz von Rose, Skandalgeschichten aufzudecken, greift zu kurz. Da saß er zwar auf jener Veranstaltung im Tränenpalast und wurde von allen Seiten gelobt, doch während der Wirtschaftsprofessor Johannes Ludwig aus Hamburg sich für mehr Transparenz und Macht für den Landesrechnungshof aussprach, träumte der Autor Dr. Markus Kerber von einer „zeitweisen Entmachtung des Parlaments“ und „der Einsetzung eines Staatskommissars“.

Da konnte sich auch Rose nicht mehr dahinter verstecken, dass das „Aufzeigen von Lösungs-

ansätzen nicht seine Aufgabe sei“, wie er bei einer seiner Lesungen sagte. Sondern hier sei der investigative Journalist auch in einer anderen Richtung gefordert.



materielle und politische Macht zu sichern“. Doch genau das von Rose auch ausgewählte Beispiel des Tempodroms zeigt doch, dass in der Stadt und unter diesem angeblich immer unter einer Decke steckenden Filz auch gnadenlose Machtkämpfe ausgetragen werden. Wie sich der Tempodrom-Skandal in der jüngeren Vergangenheit entwickeln würde, konnte Rose bei Drucklegung des Buchs noch nicht wissen. Aber dass von der Staatsanwaltschaft zum ersten Mal gegen einen amtierenden Senator (Tilo Sarrazin/SPD) und einen ehemaligen Senator (Peter Strieder/SPD)

WARTEN AUF DIE SINTFLUT

Mathew D. Rose: Warten auf die Sintflut. Über Cliquenwirtschaft, Selbstbedienung und den wuchernden Schulden der öffentlichen Hand – unter besonderer Berücksichtigung unserer Hauptstadt
 Transit-Buchverlag, Berlin 2004
 237 Seiten; 18,80 Euro, ISBN 3-88747-196-2,

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

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

S

Schwarze Wohnung

Ein Phänomen tritt seit einiger Zeit häufiger in Erscheinung: Man heizt – und fast über Nacht entstehen schwarze, klebrige, rußähnliche Flecken in der Wohnung, die sich nur sehr schwer entfernen lassen: Magic Dust, Fogging oder auch Schwarze Wohnung genannt. Oft werden die dunklen Stellen an der Wand, aber auch auf Möbeln, zuerst für Schimmelpilz gehalten. Beim Beseitigen wird dann festgestellt, dass sich die Ablagerungen – anders als Schimmel – nicht wegwischen lassen und nach dem Überstreichen wieder erscheinen. Der Schaden Magic Dust ist bisher kaum bekannt: Das Umweltbundesamt untersucht das Phänomen, das verstärkt seit In-Kraft-Treten der Wärmeschutzverordnung 1995 auftrat. Experten fürchten, die seit dem 01.02.2002 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV), könnte die Problemfälle noch vermehren.

Die Analyse von Schadensfällen zeigt, dass hauptsächlich Farben, Kleber und Kunststoffböden am Magic Dust beteiligt sind. Denn

meist tritt das Phänomen in der ersten Heizperiode nach der Sanierung von Altbauten oder nach dem Bezug von Neubauten auf. Es entsteht durch einen Chemikalienmix: Manche Produkte, die beim Ausbau einer Wohnung verwendet werden, dünsten schwerflüchtige organische Verbindungen, meist Weichmacher (Phthalate), aus. Diese Stoffe können noch Monate nach der Renovierung in die Raumluft abgegeben werden. Sie sind geruchlos und in den bisher gemessenen Konzentrationen in betroffenen Wohnungen auch nicht gesundheitsschädlich. Diese Weichmacher verbinden sich mit dem stets in der Luft vorhandenen Schwebstaub. Welche Faktoren nun dazu führen, dass hieraus die schwarzen schmierigen Ablagerungen entstehen, ist zur Zeit noch nicht geklärt. Häufige Begleitumstände sind bauliche Mängel, wie etwa kalte Wandbereiche oder Wärmebrücken, ungünstige strömungstechnische Einflüsse vor Wandflächen und ein erhöhtes elektrostatisches Potenzial in der Raumluft. Hinzu kommen unzureichendes Lüften, ungünstiges (periodisches) Heizen, das verstärkte Abbrennen von rußenden Kerzen oder Öllämpchen und eine erhöhte Staubkonzentration in der Luft. Zur Entstehung des Magic Dust-Effekts müssen mehrere, aber nicht alle Bedingungen gleichzeitig vorliegen.

Unzweifelhaft wird die Wohnqualität durch dieses Phänomen herabgesetzt. Strittig ist bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Verursacher und daher ist die Beweislastverteilung von großer Bedeutung (vgl. AG Schwäbisch Gmünd WuM 2001, 544; AG Hamburg GE 2002, 55; LG Ellwangen GE 2002, 53; AG Pinneberg ZMR 2002, 359). Analog zu der Rechtsprechung zu Feuchtigkeitsschäden hat sich zunächst einmal der Vermieter zu entlasten, d.h. er hat darzulegen, dass die Schäden nicht durch einen Baumangel verursacht wurden. Doch beim Magic Dust sind die Verhältnisse komplexer, denn nicht

immer ist klar, welche Materialien die Ausdünstungen und damit die Ablagerungen verursacht haben, so dass das prozessuale Problem des „non liquet“, d.h. wem letztlich der Mangel zugerechnet werden muss, entsteht.

Das Landgericht Berlin hat, diese Frage klärend, Mieter/innen die Berechtigung zur Mietminderung zugesprochen, auch wenn die Ursache für die Schwarzfärbung nicht feststeht (LG Berlin, 20.6.2003 – 63 S 282/02, GE 2003, 1019).

Selbstauskunft

Die gleiche Augenhöhe, auf der Verträge geschlossen werden, erweist sich sofort als zivilrechtliche Illusion, wenn man sich vorstellt, als zukünftige/r Mieter/in nicht nur selbst einen Fragebogen ausfüllen zu müssen, sondern im Gegenzug auch dem Eigentümer einen vorlegen zu können. Es ist für Mieter/innen nicht uninteressant zu erfahren, womit der Vermieter neben dem Vermieten von Wohnungen sein Geld verdient, ob er ein gewerbsmäßiger Spekulant ist, ein Umwandler von Miet- in Eigentumswohnungen, ob er in der Eigentümerschutzgemeinschaft „Haus und Grund“ organisiert ist, Wohnungen kaputtzusanieren pflegt, gerne die Kautionsvertreter usw.

Doch das wäre ja gänzlich gegen die reale gesellschaftliche Ordnung und daher wollen wir ganz schnell in die rechtliche Idylle zurückkehren, um ihr das eine oder andere Nützliche zu entlocken:

Artikel 1 und 2 des Grundgesetzes (GG) garantieren die informationelle Selbstbestimmung des Bürgers im Verhältnis zur hoheitlichen Sphäre des Staates. Das Mietrecht in der Sphäre der Privatautonomie des BGB ist davon nur indirekt – durch die so genannte Drittwirkung der Grundrechte – beeinflusst. Ausfluss dieser Drittwirkung ist das auch im Privatrecht zu beachtende allgemeine Persönlichkeitsrecht. Zwar werden Fragebögen als generell zulässig anerkannt, aber ihre Inhalte betreffen die Persönlichkeitssphäre und sind daher immer vor der Folie Grundgesetz und allgemeinem Persönlichkeitsrecht zu betrachten.

Für von Arbeitgebern vorgelegte Fragebögen hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) Grundsätze entwickelt, die auch auf das Mietrecht übertragen werden, obgleich oder gerade weil hier eine Rechtsprechung der obersten Gerichte noch nicht vorliegt und die Ent-



HILFE IM SCHADENSFALL

Das Umweltbundesamt empfiehlt den von Magic Dust betroffenen Mieter/innen zunächst Kontakt mit den örtlichen Gesundheits- und Umweltämtern aufzunehmen. Adressen von Umweltanalyzelabors oder Sachverständigen kann man auch über die örtlichen Industrie- und Handwerkskammern erhalten.

Helfende Auskünfte gibt es zudem bei den Verbraucherzentralen oder direkt beim: Bundesumweltamt, Fachgebiet II 2.3, Innenraumhygiene, PF 33 00 22, 14191 Berlin www.umweltbundesamt.de

scheidungen auf Ebene der unteren Instanzen nicht sehr einheitlich sind.

„Dem Arbeitgeber wird ein Fragerecht nur insoweit zugestanden, als er ein berechtigtes, billigenwertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung seiner Fragen für das Arbeitsverhältnis hat. Dieses Interesse muss objektiv so stark sein, dass dahinter das Interesse des Arbeitnehmers am Schutz seiner Persönlichkeit und der Unverletzlichkeit der Individualsphäre zurücktreten muss.“ (Klaus Schach, GE 2003, 1131 – 1132).

Diese allgemeinen Grundsätze liefern Kriterien für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Fragen:

Verdienst und Einkommen

In vielen Gerichtsentscheidungen ist die Zulässigkeit solcher Fragen anerkannt worden (u.a. AG Bonn WM, 1992, 597).

Arbeitgeber des Mieters

Die Berechtigung dieser Frage wird zwar unterschiedlich beurteilt, doch muss man ihre Unzulässigkeit gerade dann annehmen, wenn man in Betracht zieht, dass sich der Vermieter erkundigen und dabei auch andere Einzelheiten aus der Privatsphäre der Mieter/innen in Erfahrung bringen kann.

Beruf

Auch die Frage nach dem Beruf hat wenig mit dem Mietverhältnis, aber viel mit der Privatsphäre zu tun und dürfte daher unzulässig sein.

Familienstand

Diese Frage wird mit der fortschreitenden gesellschaftlichen Entwicklung immer sinnloser. Lebenspartnerschaften sind inzwischen nicht weniger anerkannt als Ehen, und zwar nicht nur hetero- sondern auch gleichgeschlechtliche. Die Frage gehört als unzulässig in den Papierkorb.

Umfang des Haushalts

Diese Frage wird man dem Vermieter zugestehen müssen. Sie ist daher zulässig.

Religionszugehörigkeit

Eine solche Frage ist allenfalls dann zulässig, wenn der Vermieter eine Religionsgemein-

schaft ist und ausschließlich Glaubensangehörige zu behausen trachtet.

Nationalität

Diese Frage wirft nur ein ‚rechtes‘ Licht auf den Vermieter. Sie ist selbstverständlich unzulässig.

Vorvermieter

Das LG Berlin hat die Berechtigung dieser Frage eindeutig verneint (Urteil vom 7.6.1993 – 62 S 85/93).

Vorstrafen

Gerade eine solche Frage macht deutlich, welche gesellschaftliche Macht zur Ausgrenzung Vermieter haben. Die Frage wird daher zum Glück als unzulässig eingestuft.

Mitgliedschaft in politischen Parteien

Nach einer solchen Mitgliedschaft zu fragen, ist ebenso wenig zulässig wie die Frage nach einer Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation.

Rechtliche Folgen

Wahrheitswidrige Antworten können zwar zur Anfechtung des Vertrags führen, aber nur wenn ein schützenswertes Interesse vorliegt. Und eben das ist bei unzulässigen Fragen nicht der Fall.

Die Fragen können beliebig beantwortet werden und dies ist sogar erforderlich. Die Verweigerung einer Antwort würde sofort den Argwohn wecken und den gewünschten Vertragsabschluss verhindern. Falsche Antworten sind deshalb nicht nur möglich, sondern erzwungen und die Mieter sollten ihrer Phantasie freien Raum lassen.

Denn auf ‚blöde Fragen‘ oder, was dasselbe ist, unzulässige Fragen, gibt es ebensolche Antworten.

Als zulässig haben sich nur die Fragen nach Verdienst und Haushaltsgröße herausgestellt. Ihre wahrheitswidrige Beantwortung kann einen „wichtigen Grund“ zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 BGB liefern. „Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“

Bei einer falschen Angabe des Einkommens wird geprüft werden müssen, ob sie sich in der geforderten gravierenden Weise auf das Mietverhältnis ausgewirkt hat. Dies wird in der Regel zu verneinen sein, wenn die Miete stets pünktlich bezahlt worden ist. Eine Kündigung wird also auch in einem solchen Fall keine Berechtigung haben.

Sonderkündigungsrechte

Wenn Mieter/innen eine lange Kündigungsfrist haben, aber die Wohnung wechseln möchten oder müssen, oder wenn Mieter/innen in fesselnden Zeitmietverträgen stecken, können sie möglicherweise Sonderkündigungsrechte nutzen, die das Mietrecht in verschiedenen Zusammenhängen einräumt:

Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gestattet den Mieter/innen bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Beispiel: Die Mieterhöhung geht zwischen dem 1. und 31. Januar eines Jahres zu, dann können Mieter/innen bis 31. März per 31. Mai kündigen.

Mieterhöhungen nach einer Modernisierung haben dieselben Folgen.

Für Mieter/innen von Sozialwohnungen gelten andere Regelungen. Sie können bei einer Mieterhöhung bis zum dritten Tag des Monats, in dem die erhöhte Miete gezahlt werden soll, zum nächsten Monatsende kündigen.

Beispiel: Die zwischen dem 1. und 31. Januar ausgesprochene Mieterhöhung wird zum 1. April fällig. Dann können die Mieter/innen bis zum 3. April per 30. April kündigen.

Die Ankündigung einer Modernisierung berechtigt die Mieter/innen bis zum Ablauf des nächsten Monats zum Ende des dann folgenden Monats zu kündigen.

Beispiel: Zugang der Modernisierungskündigung zwischen dem 1. und 31. Januar. Die Kündigung zum 31. März kann dann bis zum 28/29. Februar ausgesprochen werden.

Wenn der Vermieter einer Untermiete nicht zustimmt, können Mieter/innen mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

Ein Staffelmietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren kann von den Mieter/innen zum Ablauf des vierten Jahres gekündigt werden. Anschließend kann immer mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Die Sonderkündigungsrechte können vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Giftstoffe

Das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Giftstoffen in der Wohnung (im vorliegenden Fall polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Raumluft) kann die Tauglichkeit der Nutzung zu Wohnzwecken gänzlich aufheben und damit zu einer Mietminderung von 100% führen.

Wegen der bloßen Möglichkeit, in dieser Wohnung noch Möbel aufzustellen und Sachen zu lagern, ist der Mieter nicht zur Zahlung eines „Restmietzinses“ verpflichtet.

**LG Berlin, Urteil vom 31.08.2004
– 65 S 117/02 –**

Die Mieterin hatte wegen der von ihr behaupteten Geruchsbelästigung und der, auf Grund einer Erkrankung vermuteten, Schadstoffbelastung in der Wohnung die Miete zunächst anteilig und anschließend vollständig gemindert. Der Vermieter verlangte die Zahlung des durch die Minderung bedingten Zahlungsrückstands. In einem (anderen) Verfahren um die Beseitigung der Geruchsbelästigung war ihr der Nachweis der Schadstoffbelastung der Raumluft trotz Sachverständigengutachtens nicht gelungen.

Das Amtsgericht hatte auf Grund der Feststellungen des Sachverständigen im Mängelbeseitigungsverfahren von einem weiteren Sachverständigenbeweis abgesehen und eine in Augenscheinnahme unter Hinzuziehung zweier sachverständiger Zeugen durchgeführt. Anschließend hatte es der Klage der Vermieterin auf Zahlung des Mietrückstands größtenteils (unter Abzug einer geringfügigen Minderung wegen optischer Beeinträchtigungen) stattgegeben. Die Mieterin legte Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil ein. Das Landgericht führte eine Beweisaufnahme durch Hinzuziehung eines Sachverständigen durch.

Das Landgericht wies in seiner Begründung zunächst darauf hin, dass die Mieterin nicht von ihren Mietminderungsansprüchen ausgeschlossen sei, weil sie den Mangel erst im Anschluss von acht Monaten nach Begründung des Mietverhältnisses geltend gemacht habe. Unabhängig von der Frage, wann die Mieterin den Mangel festgestellt habe, reiche ein Zeitraum von acht Monaten nicht aus, um eine Verwirkung des Rechts zur Mietminderung anzunehmen.

Der Sachverständige hatte eine außergewöhnlich hohe Menge an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Wohnung festgestellt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht hat er geäußert, dass er im Laufe seiner Tätigkeit noch nie eine derart hohe Konzentration an PAK gemessen habe. Er hatte ferner darauf hingewiesen, dass zwar für die konkrete Zusammensetzung keine verbindlichen Grenzwerte vorlägen, auf der Grundlage der Gefährlichkeit vergleichbarer Kohlenwasserstoffe und eines vorhandenen Umrechnungsfaktors müsse jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest der betroffene Raum (Schlafzimmer) nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden könne. Er wies ferner darauf hin, dass auch durch vermehrtes Lüften eine Verbesserung dieser Situation nicht zu erreichen sei. Im Anschluss an die Feststellungen des Sachverständigen hat das Landgericht ausgeführt, dass die vorgefundene Konzentration an PAK zu einem unzumutbaren Gesundheitsrisiko für die Bewohner führe. Das gelte auch dann, wenn für die konkret vorgefundene Kohlenwasserstoffe keine verbindlichen Grenzwerte vorgeschrieben seien. Der Sachverständige hatte die krebserregende Wirkung nachvollziehbar dargestellt. Ein solches konkretes Gesundheitsrisiko führe auch dann zu Unbewohnbarkeit, wenn sich ein direkter Zusammenhang zwischen den Gefahrstoffen und einer Erkrankung nicht unmittelbar nachweisen lasse. Insoweit genüge es, dass nach dem heutigen Wissensstand für den Bewohner das erhebliche Risiko einer Erkrankung bestehe. Die Tauglichkeit der Mietsache zum vertraglich vorausgesetzten Gebrauch werde nicht erst dann beeinträchtigt, wenn ein Schaden (Erkrankung) eingetreten sei, sondern bereits dann, wenn die erhebliche Gefahr der Verwirklichung des Risikos bestehe. Die mit dem Aufenthalt in der Wohnung verbundene konkrete Gefahr für die Gesundheit der Mieterin führte nach Ansicht des Landgerichts nicht nur zu einer eingeschränkten, sondern zur vollständigen Aufhebung der Tauglichkeit der Mietsache zu Wohnzwecken. Die für die Mieterin verbleibende Möglichkeit, in der Wohnung Möbel aufzustellen oder Sachen zu lagern, stelle keine vertragsgemäße Nutzung dar und führe somit nicht zu einem „verbleibenden“ Mietzins. Das Urteil des Amtsgerichts wurde aufgehoben und die Klage des Vermieters abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Oliver Marson*

Schönheitsreparaturen

Fordert der Vermieter den Mieter im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses auf, Schönheitsreparaturen durchzuführen, so steht dem Mieter ein rechtliches Interesse an der Feststellung zu, dass er diese Schönheitsreparaturen nicht schuldet.

**AG Schöneberg, Urteil vom 5.11.2004
– 17 b C 186/04 –**

Die Mieter hatten das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Die Kündigung wurde von der Vermieterin bestätigt. Zugleich wurden die Mieter aufgefordert, die Wohnung im vertragsgerechten Zustand zu übergeben, wobei in einem zusätzlich beigelegten Merkblatt die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangt wurde. Die Mieter vertraten den Standpunkt, dass sie auf Grund der fehlenden vertraglichen Vereinbarung nicht verpflichtet waren, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Sie forderten die Vermieterin auf, innerhalb einer angemessenen Frist klarzustellen, dass Schönheitsreparaturen nicht durchzuführen sind und kündigten andernfalls die Erhebung einer Feststellungsklage an.

Nachdem die Vermieterin nicht reagiert hatte, erhoben die Mieter die angekündigte Feststellungsklage. Erst im Termin zur mündlichen Verhandlung erkannte die Vermieterin den Anspruch an. Das Amtsgericht hat die Kosten des Rechtsstreits der Vermieterin aufgelegt und ausgeführt, dass den Mietern ein rechtliches Interesse an der Klärung der Frage zugestanden habe, ob sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren. Auf Grund des Schreibens der Mieter war die Vermieterin gehalten gewesen rechtzeitig zu



reagieren. Auf den Sachvortrag der Vermieterin, dass ihr bei Abfassung des Aufforderungsschreibens der aktuelle Mietvertrag nicht vorgelegen habe, kam es nicht entscheidend an, denn das lag allein im Verantwortungsbereich der Vermieterin. Sie hätte in ihrem Schreiben auf diesen Umstand hinweisen müssen und ihre geäußerte Ansicht über durchzuführende Schönheitsreparaturen unter den Vorbehalt der Nachprüfung der mietvertraglichen Bestimmungen stellen müssen. Dies hat sie versäumt und damit war die Rechtslage aus Sicht der Mieter unklar. Da sich die Vermieterin auf das Schreiben der Mieter nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert hatte, hatte die Vermieterin nach Ansicht des Amtsgerichts Veranlassung zur Klage gegeben und war verpflichtet, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann*

Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung

Die Mieter haben Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung der Wohnung, wenn sich nach der Begründung des Mietverhältnisses ihre wirtschaftlichen, persönlichen und familiären Verhältnisse ändern und sie aus diesem Grund untervermieten müssen.

Steht den Mietern ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung zu, ist der Vermieter nicht zur Kündigung der Wohnung berechtigt, wenn die Mieter im Anschluss an die Weigerung des Vermieters ohne Erlaubnis untervermieten.

**AG Wedding, Urteil vom 29.10.2004
– 10 C 74/2004 –**

Die Mieter hatten vom Rechtsvorgänger des Vermieters eine 115 qm große Wohnung gemietet und dort in nichtehelicher Lebensgemeinschaft zusammen mit einem gemeinsamen Kind gewohnt. Nachdem sich die Mieter getrennt hatten, zog einer der Mieter zu seiner neuen Lebensgefährtin, mit der er ebenfalls ein gemeinsames Kind hat, in eine andere Wohnung. Nach seinem Auszug baten die Mieter den Vermieter, ihnen die Untervermietung des durch den Auszug freiwerdenden Zimmers zu gestatten und wiesen darauf hin, dass sie aus finanziellen Gründen auf die teilweise Untervermietung angewiesen seien. Der Vermieter erteilte die verlangte Untermiet-

erlaubnis nicht. Nachdem die Mieter das Zimmer dem – bereits im Schreiben angekündigten – Untermieter überlassen hatten, kündigte der Vermieter, nachdem er die Mieter erfolglos mehrmals schriftlich zur Beendigung des Untermietverhältnisses aufgefordert hatte, die Wohnung wegen erheblicher Verletzung der vertraglichen Pflichten außerordentlich, hilfsweise ordentlich.

Mit der Klage verlangen die Mieter vom Vermieter die Gestattung der Untervermietung, mit der Widerklage begehrt der Vermieter die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht hat der Klage der Mieter stattgegeben und die Widerklage des Vermieters abgewiesen. In seiner Urteilsbegründung führt das Amtsgericht aus, dass den Mietern gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung zugestanden habe. Das Auseinanderbrechen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft der Mieter und die daraus resultierende Finanzierungslücke für die Zahlungen des Mietzinses würden ein berechtigtes Interesse im Sinne der oben genannten Vorschrift begründen. Berechtigte Interessen des Vermieters, die einer teilweisen Untervermietung der Wohnung entgegen stünden, waren nicht vorgetragen. Insbesondere war die 115 qm große Wohnung mit insgesamt zwei Erwachsenen und einem Kind nicht überbelegt.

Dem Anspruch der Mieter stand auch nicht die vom Vermieter behauptete Beendigung des Mietverhältnisses im Anschluss an die Kündigung entgegen. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass sowohl die außerordentliche als auch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung unwirksam sei. Eine auf unbefugte Gebrauchsüberlassung gestützte Kündigung sei unwirksam, wenn der Vermieter seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund hätte versagen können und solche Gründe nicht vorliegen würden. Die Mieter waren daher nach Ansicht des Amtsgerichts berechtigt, noch im Räumungsprozess einzuwenden, dass ihnen ein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis zugestanden hätte.

Auch die Entscheidung des Bayerischen Oberlandesgerichts (ZMR 1995, 301) änderte nach Ansicht des Amtsgerichts nichts an der hier vertretenen Rechtsauffassung. Selbst unter Berücksichtigung der dort vertretenen Ansicht, dass in der nicht genehmigten Gebrauchsüberlassung an einen Dritten jederzeit und unabhängig von einem eventuell bestehenden Anspruch des Mieters auf Zu-

stimmung eine Vertragsverletzung gesehen werden könne, müsse der Vermieter in einem Räumungsprozess dennoch vortragen, worauf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gestützt werden solle. Der Mieter könne daher in diesem Räumungsprozess einwenden, dass ihm ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis zugestanden habe. Auf die im Prozess ebenfalls angesprochene Frage, ob und mit welchem Aufwand die Mieter in der Lage gewesen wären, sich eine angemessene Ersatzwohnung zu beschaffen, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Da das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung nicht beendet wurde, war darüber hinaus auch der mit der Widerklage geltend gemachte Räumungsanspruch unbegründet.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Petra Hannemann*

Anmerkung: Die Rechtsprechung zu dieser Fallkonstellation ist nicht einheitlich. Zur Vermeidung von erheblichen Rechtsnachteilen (insbesondere einer fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung im Anschluss an eine nicht genehmigte Untervermietung) raten wir eindringlich, sich vor der Untervermietung in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten zu lassen.

Spanneneinordnung bei einer Mieterhöhung

Der Sachvortrag des Mieters zu dem wohnwertmindernden Merkmal „un gepflegte und offene Müllstandsflächen“ muss eine konkrete Darstellung zum Umfang und zur Häufigkeit der Verschmutzung im Müllstandsbereich über einen gewissen Zeitraum hinweg enthalten. Die bloße Übersendung eines oder mehrerer Fotos stellt lediglich eine Momentaufnahme dar und erbringt keinen Beweis für das Vorliegen des Merkmals.

**LG Berlin, Urteil vom 22.06.2004
– 63 S 63/04 –**

Mieter und Vermieter stritten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung vom Januar 2003. Das Amtsgericht hatte die Klage des Vermieters auf Zustimmung durch den Mieter abgewiesen und sich zur Begründung auf die nachfolgend genannten wohnwertmindernden Merkmale gestützt. Der Vermieter legte gegen das Urteil Berufung ein. Das Land-

gericht verurteilte den Mieter zur teilweisen Zustimmung zur Mieterhöhung. Es stellte zunächst fest, dass ein Mieterhöhungsverlangen durch Bezug auf den Mietspiegel 2000 auch dann ausreichend begründet ist, wenn nach der Stichtagsregelung zum Zustimmungszeitpunkt der Mietspiegel 2003 anzuwenden ist. Sodann ging es auf die folgenden wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2003 ein:

Ein einfacher Kabelanschluss erfüllt nach der Ansicht des Landgerichts nicht die Voraussetzungen eines rückkanalfähigen Kabelanschlusses im Sinne der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2003. Wesentliches Qualitätsmerkmal eines rückkanalfähigen Kabelanschlusses sei die Nutzung interaktiver Dienste. Für die Behauptung, es sei ein rückkanalfähiger Kabelanschluss vorhanden, trage der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast.

Das negative Merkmal „kein Abwasseranschluss für Waschmaschine“ sei dagegen immer dann erfüllt, wenn ein solcher Anschluss bei Anmietung nicht vorhanden war und zwar unabhängig davon, dass dieser Anschluss im Nachhinein vom Vermieter mit einfachen Mitteln sofort hergestellt werden könnte.

Das Landgericht wies weiter darauf hin, dass das wohnwertmindernde Merkmal einer Einfachverglasung im Sinne der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2003 nur vorliege, wenn diese in den Wohnräumen überwiegen würde. Würden in einer Fünfstückwohnung lediglich ein Wohnzimmer sowie Küche und Bad einfach verglast sein, reiche dieser Sachverhalt für das Vorliegen des wohnwertmindernden Merkmals nicht aus.

In seinem Urteil wies das Landgericht ferner darauf hin, dass für die Behauptung des wohnwertmindernden Merkmals „ungepflegte und offene Müllstandsflächen“ der Mieter darlegungs- und beweispflichtig sei. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter Fotos vom Januar 2001 vorgelegt und sich auf den dort gezeigten Zustand der Müllstandsflächen bezogen. Dieser Vortrag reichte nach Ansicht des Landgerichts nicht aus, da die eingereichten Fotos nur Momentaufnahmen darstellen würden. Es wäre erforderlich gewesen, dass der Mieter eine Darstellung zum Umfang und zur Häufigkeit der Verschmutzung im Müllstandsbereich über einen gewissen Zeitraum hinweg vorgetragen hätte. Der Vortrag

müsse darüber hinaus einen Zeitraum betreffen, der zwischen dem Zugang des Zustimmungsverlangens und dem Ablauf der Zustimmungsfrist liege. Aus dem Vortrag müsse für das Gericht erkennbar sein, dass der Zustand über einzelne Tage hinaus in einem erheblichen Zeitraum von mehreren Wochen oder Monaten an einer gewissen Anzahl von mehreren Wochentagen erhebliche Verschmutzungen aufwies. Für das Vorliegen des Merkmals kommt es auf eine Dauerhaftigkeit des Zustands an. Auch mit der pauschalen Behauptung des Mieters, dass sich Ratten an den Müllstandsflächen befunden haben sollen, wurde er nicht gehört. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass der Mieter darzulegen habe, wann und in welchem Umfang Ratten an den Müllstandsflächen aufgetreten sein sollen, eine pauschale Behauptung genüge hierfür nicht.

Die Ausführungen des Mieters zu den wohnwertmindernden Merkmalen „Geräusche und Gerüche“ durch die im Wohnhaus vorhandenen Gewerbebetriebe (Gastronomie und Imbiss) lies das Landgericht ebenfalls nicht gelten. Der Mieter habe keine nachvollziehbaren Ausführungen zur Intensität und Dauerhaftigkeit der Beeinträchtigungen vortragen können. Es gebe keine allgemeine Vermutung, dass von Gaststätten oder Imbisslokalen erhebliche Beeinträchtigungen für alle im Haus gelegenen Wohnungen ausgehen würden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen berechnete das Landgericht eine ortsübliche Vergleichsmiete und verurteilte den Mieter zur teilweisen Zustimmung zur Mieterhöhung.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Mechtild Kuby*

Unwirksame Mieterhöhung

Ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist formell unwirksam, wenn sich der Vermieter zur Begründung auf den Mietspiegel bezieht, die Wohnung des Mieters dort jedoch nicht ausgewiesen ist.

**LG Berlin, Urteil vom 28.10.2004
– 67 S 190/04 –**

Mieter und Vermieter stritten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung von Oktober 2003. Die Vermieter verlangten von den Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete unter Bezugnahme auf das Mietspiegelfeld G 3 des Berliner Mietspiegels

2002. Für die vorhandene Außentoilette nahmen die Vermieter einen Abschlag von 0,26 Euro vor.

Das Amtsgericht hatte dem Zustimmungsverlangen der Vermieter stattgegeben. Es hat sich bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Interpolation (Bestimmung von Zwischenwerten) zwischen zwei ähnlichen Mietspiegelfeldern gestützt. Auf die Berufung der Mieter hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Zustimmungsklage des Vermieters abgewiesen. Es gelangte in seinen Urteilsgründen zu dem Ergebnis, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits formell unwirksam gewesen ist.

Unerheblich war nach Ansicht des Landgerichts, dass die Vermieter auf den Berliner Mietspiegel 2002 Bezug genommen haben, obwohl ein solcher nicht existiert. Auf Grund des Erstellungsdatums des Mieterhöhungsverlangens könne zwanglos auf den anzuwendenden Berliner Mietspiegel 2003 geschlossen werden. Offen ließ das Landgericht, ob ein weiterer Fehler im Erhöhungsverlangen, nämlich die Angabe eines falschen Mietspiegelfelds mit fehlerhaften Mietspannen, für sich genommen zur Unwirksamkeit führen könne oder sich dieser Fehler möglicherweise durch Einsatz der korrekten Daten beheben ließe.

Das Landgericht stellte fest, dass die von den Mietern bewohnte Wohnung vom Berliner Mietspiegel 2003 nicht erfasst wurde. Es handelte sich um eine Altbauwohnung (Baujahr vor 1918) mit 60,70 qm Wohnfläche, die zwar über eine Zentralheizung, nicht jedoch über ein Bad verfügte und lediglich mit einer Außentoilette versehen war. In der Baualtersklasse bis 1918 sieht der Berliner Mietspiegel 2003 nur Wohnungen mit Innen-WC vor. Abweichungen (in Form von Abschlägen) sind nur für Wohnungen ohne Sammelheizung und ohne Bad aber jeweils mit Innen-WC vorgesehen. Wohnungen mit Außen-WC werden vom Berliner Mietspiegel 2003 nicht mehr erfasst. Zur Begründung und damit zur formellen Wirksamkeit der Mieterhöhung könne das nicht vorhandene Mietspiegelfeld auch nicht durch Interpolation oder Kombination anderer Mietspiegelfelder errechnet werden. Insoweit sei der Vermieter gehalten, eine andere Begründung anzugeben, z.B. durch Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Henrik Solf*

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

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt eine zusätzliche Beraterin ausschließlich Überprüfungen von **Betriebskostenabrechnungen** sowie **spezielle Beratungen zu Betriebskosten** durch.

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine,
 Eberswalder Straße,  13, 20, 50, 53

(Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.)

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25-84.

SOZIALBERATUNG

Informationsabende mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (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, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe geleistet.




Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84.




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

jeden Mittwoch 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

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

jeden Mittwoch ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail bm-g-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

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) am Dienstag zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

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, **Achtung, neuer Ort:** Sophie-Charlotten-Straße 113, (Max-Bürger-Zentrum) Haus 2, 2. OG, ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule, ☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr und
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, & ☐ Samariterstraße, ☎ 21

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 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr, Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, & ☎ M 5, 27 ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr, Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO, ☎ Schöneweide, weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, **jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat**, Puchanstraße 9, im Rabenhaus, & ☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164, ☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr, Bergmannstraße 14, Stadteilausschuss Kreuzberg e.V. ☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr, Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19 **tercüman bulunmaktadı**
- **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, ☎ M 29, 140 **Türk avukatımızda danışabilirsiniz**

Lichtenberg

- **Montag** 18.30 bis 20 Uhr, **jeden 1. und 3. Montag im Monat**, Hönower Straße 30a, im Seniorenklub, ☎ Karlshorst, ☐ Tierpark, ☎ M 17, 27
- **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, ☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, **jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat**, Einbecker Straße 23, Hochparterre, in der Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr, Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V. in der Kontakt- und Begegnungsstätte, ☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr, **jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**, Rosenbeckerstraße 25, Kiek in e.V. im Bürgerhaus, & ☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr, **jeden 2. und 4. Dienstag im Monat**, Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen), Parabel Tagesstätte des Vereins „Lebensnähe Marzahn e.V.“, & ☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr, Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße, Comic-Bibliothek „Bei Renate“ ☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt, ☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße, ☎ M 1, M 6, ☎ 240

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr, – **NEU** – **jeden 2. und 4. Montag im Monat**, Fritz-Reuter-Allee 46, Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut, ☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee, ☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr, Kottbusser Damm 79a, 4. Hof, Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „e.lele“, ☐ Hermannplatz, ☎ M 29, M 41, 171, 194
- **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, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr, Templiner Straße 17, im Laden der Betroffenenvertretung „BV Teute“, ☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz, ☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine, ☐ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzow-Viertel, & ☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr, Wichertstraße 20, im Kieztreff der Volkssolidarität, ☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

Reinickendorf

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, Christburger Str. 38, im „Baobab“, zus. mit dem Bürgerverein „Rund um die Rykestraße“, & ☎ M 2, M 4, M 10
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, **jeden 2. und 4. Dienstag im Monat**, Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte, rechter Clubraum, & ☎ Tegel, ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Cranachstraße 7, in der Sozialstation, & ☎ Friedenau, ☎ 387, 187
- **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., ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr, Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/Die Grünen (Tiefparterre links, bitte klingeln) ☐ Walther-Schreiber-Platz ☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr, Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, ☐ Kaiserin-Augusta-Straße, ☎ 170, 184, 284

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr, Stephanstraße 26, im Laden der Betroffenenvertretung Stephankiez, ☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen, ☎ M 27, 123, 342

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule, ☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr, Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32, Eingang Tageszentrum, ☐ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz ☎ M 13, 50

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr, **jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**, Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße in der Berliner Stadtmision, & ☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr, Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, & ☐ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21, ☎ Zehlendorf, ☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgeeigneten 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.