



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 312 OKTOBER 2005

## Zwischennutzung Sozialer Wohnungsbau

Bestand von Sozialwohnungen  
wird immer geringer

- **Wohnungspolitisches Entwicklungsland**  
Keine Nachhaltigkeit beim Sozialen Wohnungsbau
- **Nur eine soziale Zwischennutzung**  
Ära des Sozialen Wohnungsbaus geht dem Ende zu
- **Problemfall Kostenmietrecht**  
Mietpreisanstieg und Aufhebung der Belegungsbindung in den öffentlich geförderten Wohnungen
- **Privatisierte Bestände**  
Wie Modernisierungen ablaufen können – ein Interview mit betroffenen Mietern
- **Europäisierung der Stadtpolitik**  
Kommt der Soziale Wohnungsbau unter die Räder?
- **Von der Versorgungskrise zur sozialen Mischung**  
Aufgaben des Sozialen Wohnungsbaus in Frankreich



### ■ **Ratgeber Mietrecht**

Infoschrift  
Mängelbeseitigung:  
Tipps für Mieter/innen,  
in deren Wohnungen  
Mängel auftreten

## ■ IMPRESSUM

**Herausgeber:** Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 92,  
10963 Berlin, Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 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:** ME

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 16.09.2005

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

## ■ GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**  
**Mäckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**  
**Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 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**

Fahrverbindungen:

☐ 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
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- 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 \_\_\_\_\_

KONTINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## TITEL

- 4 **Ein wohnungspolitisches Entwicklungsland**  
Keine Nachhaltigkeit beim Sozialen Wohnungsbau der Bundesrepublik Deutschland  
*Julia Oppermann*
- 7 **Nur eine soziale Zwischennutzung**  
Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland bedeutet eine zeitlich begrenzte Eigenschaft  
*Andrej Holm*
- 10 **Die Bindung an die Kostenmiete wird in Berlin zum Problem**  
Nach dem Wegfall der Anschlussförderung steigen die Mieten in den öffentlich geförderten Wohnungen  
*Andrej Holm*
- 11 **In zehn Jahren frei von „Gesocks“**  
Interview mit Mietern vom Grazer Damm: Erfahrungen mit Modernisierung und rüden Investoren im privatisierten GSW-Bestand
- 13 **Europäisierung der Stadtpolitik**  
Kommt der Soziale Wohnungsbau unter die Räder?  
*Andrej Holm*
- 15 **Wohnungsmarkt in Frankreich**  
Mangelndes Angebot, hohe Mietpreise und Umwandlungen prägen den privaten Markt  
*Sébastien Kuhn*
- 16 **Sozialer Wohnungsbau in Frankreich: Die Widersprüche hinter dem Angebot**  
*Laurent Stourdé*

## BERLIN

- 18 **Knast für Kunst?**  
Ausstellung wirkt Kriminalisierung von Straßenkunst entgegen  
*Hermann Werle*
- 19 **Zu verkaufen für einen Euro – aber nicht an jeden!**  
Die Initiative Zukunft Bethanien startet ein Bürgerbegehren gegen die Privatisierung  
*Christoph Villingner*
- 21 **Der kurze Marsch**  
Die zügige Umbenennung der Kochstraße in Rudi-Dutschke-Straße lässt auf weitere Namensänderungen von Berliner Straßen hoffen  
*Peter Nowak*

## GLOBAL

- 22 **Wohnen wie vor 100 Jahren**  
Eindrücke aus Baku, der aserbaidjanischen Ölmetropole am Kaspischen Meer  
*Hermann Werle*

## INFOSCHRIFT

- 24 **Mängelbeseitigung**  
Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Mängel auftreten

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Kabelanschluss als Modernisierungsmaßnahme
- 28 Tierhaltung in der Wohnung
- 29 Kündigung wegen Eigenbedarfs
- 30 Bindungswirkung einer Modernisierungsvereinbarung

- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Soziale Wohnungsbau pfeift in Deutschland auf dem letzten Loch. Für Mieter/innen ist es ein Trauermarsch und für Private Equity Fonds eine muntere Aufforderung zum Tanz. Von den Private Equity Fonds erwartet die Deutsche Bank, dass deren „Begeisterung für deutsche Wohnimmobilien noch mindestens ein bis zwei Jahre anhält und dass bis zum Jahr 2010 Portfolios mit einem Gesamtvolumen von gut einer Million Einheiten den Besitzer wechseln.“

Der Bestand an Sozialwohnungen verringert sich gleichzeitig kontinuierlich, denn neue Wohnungen kommen kaum noch hinzu. Während auf europäischer Ebene ein Bestand von 20% Sozialwohnungen als erstrebenswert angesehen wird, sind es in der Bundesrepublik Deutschland gerade noch 5%.

In keinem anderen europäischen Land wird eine vergleichbar rigorose Liberalisierung des Wohnungsmarkts betrieben. Wohnungsbaupolitik findet hier nicht mehr statt, nur die Eigentumsförderung genießt weiterhin Wertschätzung.

Die rot-grüne Regierung hat die Weichen für eine nachhaltige Wohnungsnot in der Zukunft gestellt. Wenn man in Rechnung stellt, dass in Berlin die Senatorin für Wohnungs(rück)bau Junge-Reyer keine Mittel für den Wohnungsabriss scheut, wird das ganze Ausmaß der politischen Kraftanstrengungen deutlich, um aus der Bundesrepublik Deutschland ein wohnungspolitisches Entwicklungsland zu machen.

Die Aussagen der Parteien vor der Wahl spiegeln diese Situation wider. Keine hat sich zum Sozialen Wohnungsbau bekannt. Bundespolitisch wird er als toter Hund behandelt, dessen Beerdigung man den Ländern überlässt. In diesem Zusammenhang zumindest muss die Aussage der CDU verstanden werden: „Es muss auch in der Perspektive die Möglichkeit zur Förderung des Mietwohnungsbaus bestehen, wenn Mietpreisentwicklung und Wohnraumangebot die Chancen für Menschen mit unterem Einkommen für angemessenen Wohnraum erheblich beeinträchtigen. Diese Förderung könnte jedoch noch stärker in die Verantwortung der Länder gelegt werden.“

Der wohnungspolitische Sprecher der SPD meinte nicht ohne Zufriedenheit: „In 2005 stehen mehr als 200 Millionen Euro Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.“ Er vergaß aber in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass im gleichen Zeitraum über sechs Milliarden Euro für die Förderung des Wohneigentums ausgegeben werden.

Für Bündnis 90/Die Grünen war Sozialer Wohnungsbau überhaupt kein Thema mehr, allenfalls als Bestandserhaltung: „Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung bleibt aber der Erhalt und die Modernisierung des bestehenden Wohnungsangebots und eine flexible und bedarfsorientierte Sicherung von preiswertem Wohnraum in den Städten.“

Die FDP – wen wundert’s – vertritt jedoch die Auffassung, dass die staatliche Wohnungsbauförderung durch den Bund (Objektförderung) den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird.“

Die Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus für den sozialen Zusammenhalt wird auf europäischer Ebene erörtert. Ob und wann die Ergebnisse dieser Diskussion in der Bundesrepublik Deutschland ankommen, ist noch höchst ungewiss.

# Ein wohnungspolitisches Entwicklungsland

## Keine Nachhaltigkeit beim Sozialen Wohnungsbau der Bundesrepublik Deutschland

Julia Oppermann

**Als 1990 die Mieter/innen der DDR-Plattenbausiedlungen mit westlichem Mietrecht konfrontiert wurden, stand für viele von ihnen fest, dass ihre Wohnungen zum Sozialen Wohnungsbau gehören. Es fiel nicht immer leicht, diesen Irrtum zu korrigieren. Denn eigentlich hatten sie Recht. Fast alle in der DDR gebauten Wohnungen stellten – wenn man so will – einen „sozialeren Wohnungsbau“ dar als der mit öffentlichen Mitteln geförderte, aber dennoch in privatem Eigentum befindliche der BRD. Auch war der Wohnungsbau der DDR kein schlechterer Sozialer Wohnungsbau als der lokalstaatliche Wohnungsbau in England (Council Housing), der städtische Wohnungsbau in Wien oder der Soziale Wohnungsbau in den Niederlanden, um nur einige Beispiele aus anderen europäischen Ländern zu nennen.**

So unterschiedlich die gesetzlichen Regulierungen des Sozialen Wohnungsbaus in den verschiedenen europäischen Ländern auch waren und noch immer sind, allen gemeinsam ist die Absicht, die ungehinderte Wohnraumverwertung auf dem Markt zu Gunsten einer sozial gerechteren Verteilung einzuschränken. Diese Zielstellung war – daran kann kein Zweifel bestehen – auch Bestandteil der wohnungspolitischen Agenda der DDR. Wenn der staatliche Wohnungsbau der DDR aber dennoch nicht zum Sozialen Wohnungsbau in der heutigen BRD zählt, zeigt sich ein Widerspruch, zu dessen Erklärung ein kurzer Blick in die Vergangenheit erforderlich ist.

### Wohnungsnot im 19. Jahrhundert – die Herausbildung der Wohnungsfrage

Die industrielle Revolution in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts veränderte die Städte aller europäischen Länder fundamental. Sie erzwang die Deregulierung der Ständeordnung, zog verarmte Arbeitskräfte vom Land in die Städte und schuf ein städtisches Proletariat, dessen Existenzbedingungen katastrophal waren.

Das Statistische Büro der Stadt Berlin stellt noch 1872 in seinem Bericht fest: „Mit dem massenhaften Anwachsen seiner Bevölkerung geht Berlin Zuständen entgegen, welche der

Gesundheit des Leibes und der Seele gefährlich zu werden drohen. Mehr und mehr beginnt die Wohnungsnoth einen erheblichen Theil der Bürgerschaft auf eine niedrigere Lebensstufe herabzudrücken, ja dem größten Elend preiszugeben, und Gesundheit und Sittlichkeit zu bedrohen. – Die Häuser sind voll, übervoll, aber der Strom der Einwanderung läßt nicht nach, sondern fährt fort, das Bedürfnis schneller zu steigern, als es befriedigt werden kann.“

Mietverträge wurden für ein halbes Jahr geschlossen, Mieterschutz existierte gar nicht und zum 1. April und 1. Oktober waren viele Berliner Arbeiter mit Umzugskarren unterwegs. Wer keine Unterkunft gefunden hatte, war auf Lösungen, wie sie der Bericht beschreibt, angewiesen: „Nachdem bekannt geworden, daß das Gebäude Nr. 43 und 44 in der Mohrenstraße erst am 1. Juli zum Abbruch gelangen sollte, wurden sämtliche noch disponible Räumlichkeiten von obdachlosen Familien bezogen – In dem Hause befand sich ein gewölbter Keller, ca. 40 Fuß lang, 9 Fuß breit, und in der Mitte sechs Fuß hoch. In demselben wohnten vier Familien ohne Licht und Luft, Kopf an Kopf auf der feuchten Erde gebettet, in der Gesellschaft von zahllosen Ratten. In einer Stellmacher-Werkstatt hatten drei, in einer Tischler-Werkstatt eine, und in einem Billard-Zimmer ebenfalls eine Familie Platz genommen. Selbst ein Pferdestall des Hauses war bezogen.“

Der Bericht gibt auch wieder, wem die politische Sorge gilt: „Die Wohnungsnoth drückt natürlich auf alle Kreise, am Empfindlichsten aber trifft sie wohl den niederen Beamtenstand. Dieser Stand verdient mehr als der Arbeiterstand Berücksichtigung, denn er ist unschuldig an der allgemeinen Theuerung der Wohnungen.“ Die Arbeiter, so der Bericht weiter, hätten durch Streiks ihr Elend selbst verschuldet. Dennoch fühlte sich die (gut-)bürgerliche Gesellschaft gerade von der Seuchengefahr, die von den furchtbaren Wohnverhältnissen der Arbeiter ausging, am stärksten



*Um 1900 wurden Ein-Zimmer-Wohnungen durchschnittlich von 1,4 Personen „bewohnt“, wobei Küchen als Wohnräume galten. So war auch diese Wohnküche im Berliner Zimmer eine Ein-Zimmer-Wohnung.*

*Foto: Das Berliner Mietshaus 1862-1945*

Zitate aus Geist/Kürvers (1984): Das Berliner Mietshaus 1862 – 1945. München; S. 108 ff.

Von 1924 bis 1931 wurden in Berlin 146.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gebaut, was ca. 75% des gesamten Wohnungsbauvolumens ausmachte. Der hier abgebildete AfA-Hof war eine der Gehag-Siedlungen.



bedroht und wegen dieser unter dem Begriff soziale Hygiene verorteten Gefahr gewann die „Wohnungsfrage“ als Teil der im 19. Jh. weit diskutierten „Sozialen Frage“ an großer Dringlichkeit.

Es gerieten – vereinfacht gesagt – zwei Lösungen in den Blick: für die unteren mittelständischen Kreise, d.h. die Beamten, Angestellten und die so genannte Arbeiteraristokratie die genossenschaftliche Selbsthilfe und für zahlungsfähige proletarische Schichten der philanthropisch motivierte gemeinnützige Wohnungsbau. Philanthropisch bedeutete nicht, dass Wohltaten verteilt werden sollten, es wurde lediglich auf die sonst in diesem Wirtschaftszweig üblichen Spekulationsgewinne zu Gunsten einer sichereren Rendite von 4% verzichtet.

Doch praktische Maßnahmen privater Akteure in Form gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen sowie Selbsthilfeprojekte von Genossenschaften stießen auf Schwierigkeiten. Ihre Wirksamkeit wurde durch die Rentabilität des eingesetzten Kapitals oder die Zahlungsfähigkeit der beteiligten Wohnungssuchenden beschränkt.

Erst zögerlich und gegen den Widerstand der überstarken Hausbesitzerfraktion in den Stadtparlamenten setzte stellenweise kommunale Förderung ein, insbesondere durch Zweithypothesen von den Rentenanstalten und zinsverbilligte Darlehen der Sozialversicherungsanstalten. An eine staatliche Wohnungspolitik aber wurde trotz der Notlagen nicht gedacht. Die Meinung der liberalen Öffentlichkeit spiegelt sich in der offiziellen Meinung der Hausbesitzerverbände wieder: „Die Wohnungsfürsorge ist keine staatliche Aufgabe. Unternehmen für den Bau von Wohnungen

sind privater Natur und ihre Unterstützung ist nicht durch das Staatsinteresse geboten noch auch mit einer gesunden Volkswirtschaft in Einklang zu bringen.“

### Sozialer Wohnungsbau nach dem ersten Weltkrieg: Wohnungsbau als öffentliche Angelegenheit

Ansatzweise hatten sich Strukturen des sozialen Wohnungsbaus bereits vor dem Ersten Weltkrieg herausgebildet, aber noch fehlte ihnen als Fundament eine Wohnungspolitik und eine staatliche Wohnungsbauförderung. Das System der Träger des Sozialen Wohnungsbaus entwickelte sich sehr schnell unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg, wie an einigen Beispielen gezeigt werden soll. Nach 1918 wurden acht städtische Wohnungsbauunternehmen in Berlin gegründet, die bis 1936, als sie zur GSW zusammengeschlossen wurden, selbstständig arbeiteten.

Eine wichtige Rolle spielte die von den Angestelltengewerkschaften 1919 gegründete Gagfah, die sich mit besonderer Unterstützung der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte in der Hauszinssteuerperiode zum größten Unternehmen ihrer Art entwickelte.

1924 initiierte Martin Wagner im Rahmen gildensozialistisch orientierter Konzepte die Gründung der DEWOG/GEHAG durch verschiedene Gewerkschaften. Im gleichen Jahr nahm die Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) ihre Arbeit auf.

Als am 01.04.1924 das Hauszinssteuergesetz in Kraft trat, wurden endlich ausreichende Mittel für die öffentliche Wohnungsbauförderung verfügbar gemacht. Die Vergabe dieser Mittel übernahm in Berlin ein eigenes öffentliches Spezialinstitut: die Wohnungsfürsorgeanstalt Berlin. Ausgereicht wurden vor allem zinsverbilligte Darlehen gegen hypothekarische Sicherung und städtische Zusatzhypothesen zu einer Verzinsung von 2%. In Deutschland hatte sich damit ein System des Sozialen Wohnungsbaus etabliert, das sich mit dem anderer europäischer Länder durchaus vergleichen ließ. Zwar enthielt es im Unterschied z.B. zu England und Österreich keinen direkten staatlichen Wohnungsbau, dafür gründeten jedoch einige Kommunen eigene öffentliche Wohnungsbauunternehmen, so dass auch dieser Sektor nicht gänzlich entfiel. Der größte Teil des Sozialen Wohnungsbaus wurde durch die gemeinnützigen Unterneh-

men sowie die Genossenschaften abgewickelt. Diese Träger waren durch die verschiedenen Verordnungen zur Gemeinnützigkeit sowie durch das Genossenschaftsgesetz gebunden und erhielten im Gegenzug staatliche Unterstützung. Wohnungsbauträger, politisch festgesetzte Mieten, ein klar definierter Begünstigtenkreis sowie Regelungen der Gemeinnützigkeit und daran gebundene staatliche Mittel bildeten eine Einheit.

### Wohnungsbauförderung in der Bundesrepublik Deutschland

Das System des Sozialen Wohnungsbaus in der BRD nach dem Zweiten Weltkrieg bekam einen gänzlich anderen Charakter. Die politisch-ideologische Ausrichtung war konservativ bis reaktionär.

Der § 1 des 2. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) erklärt die Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe, die das Ziel hat, den Wohnungsmangel zu beseitigen und „zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. Sparwille und Tatkraft aller Schichten des Volkes sollen hierzu angeregt werden. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten.“

*Der Wohnungsbau der DDR war zwar staatlicher Wohnungsbau, gilt jedoch heute als nicht „mit öffentlichen Mitteln gefördert“ und ist damit kein Sozialer Wohnungsbau.*

*Foto: Sébastien Kuhn*



§ 2 listet den zu fördernden Wohnraum in folgender Reihenfolge auf: Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen und Genossenschaftswohnungen. Erst danach werden die Mietwohnungen genannt.

Tatsächlich wurden auch kräftig Eigenheime gefördert, u.a. mit dem Ergebnis, dass die Städte breitiig in die Landschaft zerflossen und einen exzessiven Straßenbau erforderlich machten. Wenn der Mietwohnungsanteil mit rund 60% dennoch immer höher als die Wohneigentumsquote blieb, waren der große Wohnungsbedarf und die begrenzte Zahlungsfähigkeit der von der Förderung angesprochenen „Schichten des Volkes“ die Ursache.

Folgenreicher als die Eigentumsorientierung war der Verzicht auf die Bindung der Förderung an die soziale Ausrichtung der Träger. Der § 26 Absatz 3 II. WoBauG formuliert: „Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, Wohnungsunternehmen, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderer Körperschaften öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.“

## ZWEITES WOHNUNGSBAUGESETZ

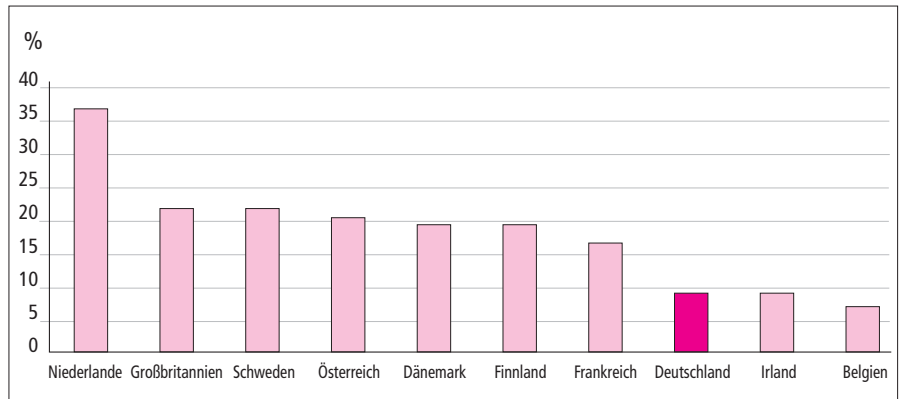
Das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) trat 1956 in Kraft und wurde am 01.01.2002 vom Wohnraumförderungsgesetz abgelöst.

### „§ 1

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern.

(2) Die Förderung des Wohnungsbaues hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen. Die Förderung soll eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaues soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.“

## Anteil des Sozialen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand 1999-2000 (EU-Länder, bei denen der Anteil mehr als 5 % beträgt)



Quelle: Wohnungsstatistik der Europäischen Union 2002  
Finnisches Wohnungsbauministerium

Der soziale Charakter, d.h. Bereitstellung für einen definierten Begünstigtenkreis, die Bindungen der Miethöhe sowie der Einfluss der Kommunen auf die Verfügung über die Wohnungen, war von den Trägern abgelöst und mit den Wohnungen nur so lange verbunden, bis die öffentlichen Mittel getilgt wurden. Christian Donner<sup>1</sup>, Experte für EU-Wohnungspolitik, bezeichnet diese Art des Sozialen Wohnungsbaus treffend als Wohnungsbauförderung mit sozialer Zwischennutzung.

## Bundesrepublik Deutschland: Ein wohnungspolitisches Entwicklungsland

Vergleichbare temporäre Modelle sozialen Wohnungsbaus sind in anderen europäischen Ländern überhaupt nicht oder nur sehr marginal angewandt worden. Der klassische soziale Wohnungsbau ist hier immer an den Wohnungsbauträger gebunden, der ein öffentlicher oder gemeinnütziger sein kann. Es liegt auf der Hand, dass die europäische Normalität eine deutlich stärkere Nachhaltigkeit des Sozialwohnungsbestands erzeugt.

In der Bundesrepublik Deutschland hingegen sind mittlerweile die Bestände des Sozialen Wohnungsbaus bis auf geringe Reste abgeschmolzen. Im Jahr 2001 waren noch ca. 9% des gesamten Wohnungsbestands Sozialwohnungen. Inzwischen sind weiter Wohnungen aus der Bindung gefallen, sodass sich der Anteil des Sozialen Wohnungsbaus auf aktuell 6% des Wohnungsbestands verringert hat.

<sup>1</sup> Donner, Christian (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union

Die klassische Form des Sozialen Wohnungsbaus hatte in den gesetzlichen Regelungen über die Gemeinnützigkeit nur ein Schatten-dasein gefristet. Dass aber gerade diese gemeinnützigen Unternehmen einen großen Teil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichteten, war ihrer bereits vor dem Zweiten Weltkrieg erworbenen Eignung zu verdanken.

1990 wurde ihnen die Gemeinnützigkeit entzogen. Seither agieren sie ohne soziale Beschränkungen als private Wohnungsanbieter auf dem Markt und teilen damit das Schicksal der noch in öffentlicher Hand befindlichen Unternehmen.

Die ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltungen der DDR sind inzwischen ebenfalls aller sozialen Aufgaben entbunden, betriebswirtschaftlich ausgerichtet und stehen, wenn es nach dem Willen vieler politischer Repräsentanten dieser Stadt geht, genauso wie ihre westlichen Kollegen als Kaufobjekte für die Private Equity Fonds der Firmen Cerberus, Apellas, Lone Star, Fortress und Consorten zur Verfügung.

Über deren Erwartungen schreibt Jens Friedemann in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung unter der Überschrift „Wohnungsspekulanten“:

„Da der Wohnungsbau in Deutschland – abgesehen vom Eigenheimbau – regelrecht eingebrochen ist, beginnt sich in den bevorzugten Ballungszentren, den attraktiven Gemeinden und den Universitätsstädten allmählich wieder Wohnungsmangel aufzustauen. Und der wird – so die Erwartungen – die Mieten und Preise in die Höhe treiben, sobald sich die Binnenkonjunktur belebt und die Kaufkraft wieder zunimmt.“

# Nur eine soziale Zwischennutzung

## Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland bedeutet eine zeitlich begrenzte Eigenschaft

Andrej Holm

**Allerorten wird die Krise des Sozialstaats beklagt und auch der Wohnungsbereich ist von den Tendenzen der Privatisierung und Liberalisierung betroffen. Dabei galt der Soziale Wohnungsbau lange Zeit als Kernstück einer sozial orientierten Wohnungspolitik.**

### Was ist Sozialer Wohnungsbau?

Es gibt in der BRD keine dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbestände. Die sozialen Aspekte der Wohnungspolitik waren entweder als Subjektförderung (z.B. Wohngeld, Eigenheimzulage) angelegt oder bestanden in zeitweiligen Auswirkungen von staatlichen Förderprogrammen. Sozialer Wohnungsbau in der BRD ist kein klar umrissener Wohnungsbestand, sondern eine zeitlich begrenzte Eigenschaft der Wohnungen. Anders als oft angenommen war der Soziale Wohnungsbau

zu keinem Zeitpunkt ein Programm zur Wohnungsversorgung von ärmeren Haushalten. Diese lebten in der früheren BRD meist in den schlecht ausgestatteten Altbauvierteln. Die Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus waren „die breiten Schichten des Volkes“ (II. WoBauG §1).

Das „Soziale“ am Sozialen Wohnungsbau sind so genannte Miet- und Belegungsbindungen – also ein gesetzlich festgelegter Mietpreis und ein zeitlich begrenztes Recht der Kommune, die Mieter/innen für die geförderten Wohnungen zu bestimmen. Diese Bindungen

*In den 1970er Jahren entstanden bundesweit 600.000 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln als Sozialwohnungen errichtet wurden. Von diesen Wohnungen sind noch 83% in der Bindung in Bezug auf Belegung und Mietpreisgestaltung. Mieter/innen benötigen für diese Wohnungen in der Regel einen WBS.*

Foto: ME



gelten nur, solange die Fördermittel noch nicht getilgt sind.

Die Vergabe der Fördermittel ist nicht an eine besondere soziale Qualifikation der Träger gebunden. Private Bauherren, gewerbliche Wohnungsbauunternehmen sind ebenso anspruchsberechtigt wie die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften. Gefördert wurden sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime.

Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus konnte grundsätzlich auf drei unterschiedlichen Wegen erfolgen:

### Erster Förderweg

Der Erste Förderweg stellte den Normalfall dar. Bauherren erhalten dabei öffentliche Mittel, um Wohnungen (Eigentum und Miete) für einen begünstigten Personenkreis zu errichten, dessen Einkommensgrenzen sich an durchschnittlichen Berufseinkommen orientierten. Die Palette der öffentlichen Fördermittel reicht von direkten Darlehen über Zinskostenzuschüsse bis zu indirekten Gebühren- und Steuervergünstigungen.

### Zweiter Förderweg

Der Zweite Förderweg erweiterte die Zielgruppen um einen Personenkreis mit höherem Einkommen, wenn diese eine bereits geförderte Wohnung frei machen. Es war ein Weg, mit dem Problem der so genannten „Fehlbelegung“ umzugehen, denn viele der Haushalte, die als „begünstigter Personenkreis“ in eine Sozialwohnung zogen, erzielten später oft Einkommen, die deutlich über den Einkommensgrenzen lagen. Für diese Mieter/innen sollten Anreize geschaffen werden, die Sozialwohnungen frei zu machen.

### Dritter Förderweg

Der Dritte Förderweg (ab 1989) ist inzwischen der Normalfall. Dabei werden zur Förderung der Bauvorhaben freie Vereinbarungen mit dem Bauherren abgeschlossen, bei denen insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen und die Höhe der Miete festgelegt werden.

Seit einigen Jahren basiert die Wohnungsbauförderung auf einer neuen gesetzlichen Grundlage. Das „Gesetz zur Sozialen Wohnraumförderung“ (s. S. 8), das am 01.01.2002 in Kraft trat, stellt einen Abschied von der Orientierung an „breiten Schichten des

Volkes“ dar. Die Förderung richtet sich nun nur noch an die vom Markt marginalisierten Gruppen. Die faktischen Auswirkungen dieser Neuregelung sind bisher noch nicht einzuschätzen.

## Wie viele Sozialwohnungen gibt es?

Insgesamt wurden in der Geschichte der BRD über 4,3 Mio. Mietwohnungen im Ersten Förderweg gefördert. Vor allem in den Jahren des westdeutschen Wirtschaftswunders wurden fast 3 Mio. Sozialwohnungen gebaut. Bis Ende der 1950er Jahre lag der Anteil der Sozialwohnungen an allen neugebauten Wohnungen sogar bei fast 70%. Seit den 1970er Jahren erreicht dieser Anteil nur noch 20 bis 25%. Der Soziale Wohnungsbau boomte also vor allem in der Zeit des Wirtschaftswachstums – in Zeiten der ökonomischen Krise reduzierte sich auch der Umfang des Sozialen Wohnungsbaus. Doch mit der verringerten Neubautätigkeit des Sozialen Wohnungsbaus kamen nicht nur keine neuen Sozialwohnungen hinzu – der Gesamtbestand an Sozialwohnungen reduzierte sich drastisch. Denn vor allem bei den Förderjahrgängen der 1950er und 1960er Jahre sind die Bindungen vielfach ausgelaufen. So gelten nur noch knapp 3% der zwischen 1950 und 1959 geförderten Wohnungen auch heute noch als Sozialwohnungen.

Obwohl in den letzten 50 Jahren über 4 Mio. Wohnungen mit Fördergeldern erbaut wurden, gibt es zurzeit nur 1,42 Mio. Sozialwohnungen (gefördert im Ersten Förderweg). Das sind weniger als 10% des gesamten Mietwohnungsbestands – bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand sind das lediglich 4%.

Hinzu kommt noch eine Anzahl von etwa 900.000 Sozialwohnungen des Zweiten Förderwegs sowie geförderte Wohnungen mit so genannten „freien Vereinbarungen“, bei de-

nen die Bindungsaufgaben geringer und die Bindungszeiten kürzer sind als beim Ersten Förderweg. Insgesamt umfassen diese etwa 2,3 Mio. Sozialwohnungen etwa 6% des Gesamtwohnungsbestands – noch in den 1980er Jahren betrug dieser Anteil etwa 20%.

## Wie ist diese drastische Reduktion zu erklären?

Zum einen ist die Verringerung durch deutlich heruntergefahrenes Fördervolumen zu erklären: Wurden in den 1950er und 1960er Jahren pro Jahr durchschnittlich mehr als 150.000 Soziale Mietwohnungen gefördert, lag dieser Wert in den 1980er und 1990er Jahren bei lediglich 30.000 Wohnungen (siehe Tabelle). Zum anderen ist die Reduktion der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus ein Ergebnis der temporär ausgerichteten Logik des deutschen Fördersystems: Obwohl mit Baukostenzuschüssen, Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen jede Sozialwohnung im Durchschnitt rechnerisch mehr Fördermittel verschlingt als die Wohnung kostet, sind die sozialen Gegenleistungen der Bauherren zeitlich begrenzt. Die so genannten Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten so lange, wie der Eigentümer die Förderdarlehen zurückzahlt. Das ist im Ersten Förderweg meist nach 25 bis 45 Jahren der Fall. Ab diesem Zeitraum, also nach Tilgung der Darlehen, sind die ehemals geförderten Wohnungen ganz normale Wohnungen auf dem Markt.

## Was bleibt vom Sozialen Wohnungsbau?

Das Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus hat keine dauerhaft gebundenen Sozialwohnungsbestände geschaffen, sondern eine Form der „sozialen Zwischennutzung“ (s. S. 6) etabliert. Die Baualtersstruktur der Sozialwoh-

nungsbestände hat ihren Schwerpunkt in den Baujahren zwischen 1960 und 1979 – über 55% der zurzeit gebundenen Sozialwohnungen sind 25 Jahre und älter. Nicht nur, dass sich die Wohnansprüche verändert haben, problematisch ist vor allem die temporäre Bindung des Sozialen Wohnungsbaus in der BRD. Abhängig von Bewilligungsjahr und Förderprogramm gelten im Ersten Förderweg Bindungsfristen von 25 bis zu 45 Jahren. Haben Bauherren die vergünstigten Förderdarlehen zurückgezahlt, werden nach einer festgelegten Frist (meist 8 bis 12 Jahre) alle Bindungen aufgehoben. In den kommenden Jahren wird bundesweit jährlich mit durchschnittlich 100.000 Wohnungen gerechnet, die aus den Bindungen herausfallen. Da der Neubau von Sozialwohnungen durch das 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz zur Angelegenheit der Bundesländer und der Umfang geförderter Neubauten drastisch zurückgefahren wurde, ist von einem weiteren Abschmelzprozess der Sozialen Wohnungsbaubestände auszugehen. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) sieht in diesem Abschmelzen das zentrale wohnungspolitische Problem der kommenden Jahre.

## WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ

### Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)

#### „§ 1 Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe

(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).

(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt

1. die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen,

2. die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.“

**Tabelle: Umfang des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) von 1950 bis 2002**

Baualterklassen	Anzahl der WE	Anteil in allen Neubauten	davon heute in Bindung	Anzahl der WE in Bindung	Anteil je Baualter
1950 bis 1959	1,8 Mio.	69%	3%	50.000	4%
1960 bis 1969	1,3 Mio.	36%	21%	270.000	19%
1970 bis 1979	0,6 Mio.	25%	83%	500.000	35%
1980 bis 1989	0,3 Mio.	20%	100%	300.000	21%
1990 bis 2002	0,3 Mio.	20%	100%	300.000	21%
Insgesamt	4,3 Mio.	37%	33%	1.420.000	

Quelle: GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005



## Die zwei Förderwege in Berlin

**Da die Umsetzung des Sozialen Wohnungsbaus Sache der Bundesländer ist, gestalten sich die Wohnungsbauprogramme und Förderrichtlinien dementsprechend unterschiedlich. So gibt es in Berlin abweichend von vielen anderen Bundesländern (siehe auch vorhergehenden Beitrag) nur den Ersten und Zweiten Förderweg.**

Der Erste Förderweg ist der öffentlich geförderte Soziale Wohnungsbau. Die Subventionierung der Gebäude erfolgte über Aufwendungshilfen oder zinsverbilligte Bau-darlehen in Verbindung mit ergänzenden Aufwendungsdarlehen/-zuschüssen.

Der Zweite Förderweg stellt in Berlin die vereinbarte Förderung dar, die ab 1991 in Berlin zunehmend praktiziert wurde. Hier wurde die Förderung mit dem Bauherrn vertraglich vereinbart.

Ab 1995 gab es im Zweiten Förderweg nur noch die Pauschalförderung, deren Höhe sich nicht mehr an objektspezifischen Kosten und einer Kostenmiete orientierte.

Die Pauschalförderung wurde 1998 wiederum von der Einkommensorientierten Förderung (EOF) abgelöst. In der EOF (auch integrierte Förderung genannt) sollten die Zielsetzungen des Ersten und Zweiten Förderwegs aufgehen, d.h. neben die Objektförderung trat eine Individualförderung, bei der sich die Miethöhe an den Einkommen der Mieter/innen orientierte. Der Erste Förderweg war damit entfallen.

Nachdem in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Fördermittel Jahr für Jahr verringert wurden, ist schließlich ab dem Jahr 2002 die EOF und damit die Mietwohnungsbau-förderung komplett eingestellt worden.



*Dieser Soziale Wohnungsbau wurde 1992 im Ersten Förderweg in Kreuzberg errichtet. Foto: ME*

Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnungsbau-Programmjahr												
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Summe
1. Förderweg Berlin-Ost	1.672	2.066	3.613	3.726	2.534	1.723	833	0	0	0	0	16.167
1. Förderweg Berlin-West	4.347	2.905	1.466	1.545	945	301	173	0	0	0	0	11.682
2. Förderweg Berlin-Ost	585	768	5.616	6.146	7.859	3.801	1.598	1.036	255	100	73	27.837
2. Förderweg Berlin-West	834	3.706	3.585	3.594	2.620	781	1.405	264	45	0	0	16.834
Summe	7.438	9.445	14.280	15.011	13.958	6.606	4.009	1.300	300	100	73	75.520

Fördermitteleinsatz für Sozialen Wohnungsbau in Berlin 1991 bis 2001 in Euro							Erster und Zweiter Förderweg
Jahr	Erster Förderweg			Zweiter Förderweg			
	Pro qm Wohnfläche	Pro qm Wohneinheit	Fördermittelverbrauch	Pro qm Wohnfläche	Pro qm Wohneinheit	Fördermittelverbrauch	Fördermittelverbrauch gesamt
1991	3.172	233.700	1.407.130.000	2.582	188.200	266.690.000	1.673.820.000
1992	3.068	213.700	1.056.990.000	2.012	151.300	677.890.000	1.734.880.000
1993	3.078	205.500	1.043.040.000	2.361	150.800	1.386.110.000	2.429.150.000
1994	3.097	199.400	1.051.270.000	2.036	128.900	1.252.670.000	2.303.940.000
1995	2.959	210.700	716.880.000	1.615	116.600	1.221.530.000	1.938.410.000
1996	2.299	151.300	306.040.000	1.346	96.600	440.080.000	746.120.000
1997	2.501	186.100	187.090.000	1.381	98.700	296.680.000	483.770.000
1998				1.136	84.400	109.760.000	109.760.000
1999				1.274	91.000	27.320.000	27.320.000
2000				1.146	94.000	9.350.000	9.350.000
2001				1.166	96.785	7.070.000	7.070.000

*Seit 1995 im Zweiten Förderweg ausschließlich Pauschalförderung, seit 1998 ausschließlich EOF (Einkommensorientierte Förderung). Fördermittel beinhalten lfd. Aufwendungszuschüsse und Schuldendiensthilfe für zinsverbilligte Darlehen. Die Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde mit Abschluss des Jahres 2001 eingestellt. Quelle: Der Berliner Wohnungsmarkt 2004*

# Die Bindung an die Kostenmiete wird in Berlin zum Problem

## Nach dem Wegfall der Anschlussförderung steigen die Mieten in den öffentlich geförderten Wohnungen

Andrej Holm

Ein zentraler Baustein im System des Sozialen Wohnungsbaus ist die Kostenmiete. Die dahinterliegende Idee ist eigentlich recht simpel: Die Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus sollen in erster Linie die Wohnungsversorgung sicherstellen und die Mietpreise dürfen die tatsächlich anfallenden Kosten nicht übersteigen. Problematisch wird es jedoch, wenn diese Kosten über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und nicht mehr durch eine zusätzliche Anschlussförderung heruntersubventioniert werden.

Ein wirtschaftlicher Gewinn war für den Bau-träger im System des Sozialen Wohnungsbaus nicht bzw. kaum vorgesehen. Doch in der Praxis blieb es bei einer gut gemeinten Intention und der Soziale Wohnungsbau wurde zur Milchkuh für die expandierenden Wohnungsunternehmen und später auch für Immobilienfonds. Zudem gaben die Förderbedingungen für die Bauherren wenig Anlass, sich an kostensparendem Bauen zu orientieren, denn die Höhe der Förderung hing direkt von den anfallenden Ausgaben ab. Gefördert

wurden alle „unrentierlichen Kosten“ – also alle laufenden Ausgaben, die nicht von der politisch festgelegten Sozialmiete (auch Bewilligungsmiete genannt) gedeckt werden konnten. In der Regel bestanden die Förderungen in einem zinsgünstigem Baudarlehen für den geförderten Eigentümer. Neben dem Förderdarlehen nahmen die meisten Bau-träger Kapitalmarktschulden auf, um die Bau-maßnahmen zu finanzieren. Dabei stellte sich in der Regel heraus, dass die monatlichen Kosten für Zins und Tilgung weit über den

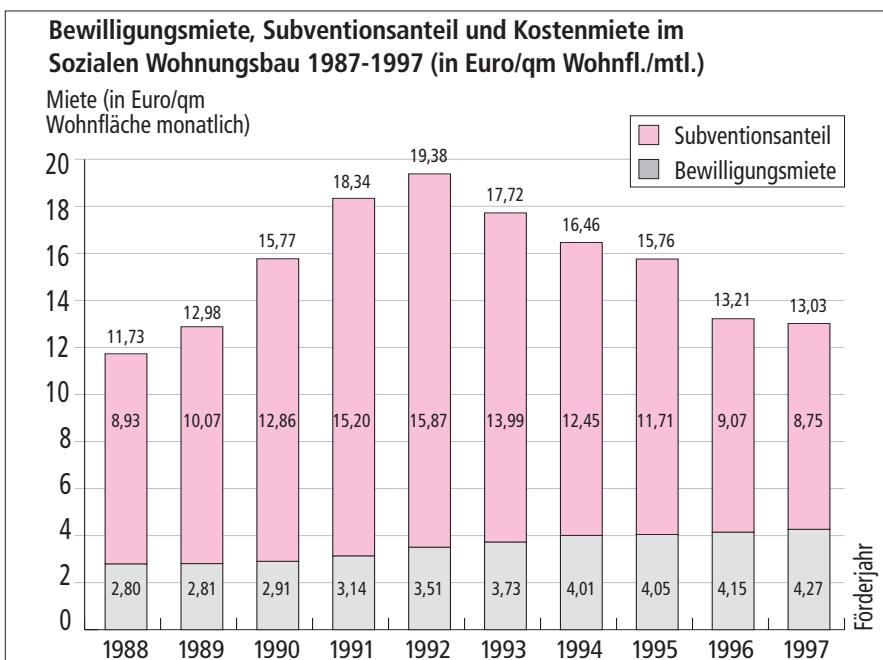
festgelegten Sozialmieten lag. Um den sozialen Anspruch einer bezahlbaren Miete zu sichern, wurde die Differenz zwischen Kostenmiete und Sozialmiete in so genannten Aufwendungszuschüssen aus öffentlichen Förder-töpfen bezahlt. Nichts verdeutlicht die Absurdität des Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland stärker: Für mindestens 15 Jahre sicherten Fördergelder den sozialen Charakter einer bereits im Bau geförderten Wohnung. Nach Ablauf dieser Zeit gab es für die Eigen-tümer die Option, für weitere 15 Jahre eine Anschlussförderung zu beziehen.

### Das Ende der Anschlussförderung

In Berlin wurden für etwa 28.000 Wohnungen aus den Förderjahren von 1987 bis 1997 beschlossen, aus dieser Anschlussförderung auszustiegen. Etliche der betroffenen Eigen-tümer haben nun auf die Gewährung der Anschlussförderung geklagt. Eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 16.12.2004 hat jedoch die Rechtmäßigkeit des Wegfalls der Anschlussförderung und damit die Position des Landes Berlin bestätigt. Gegen das Urteil ist Revision beim Bundes-verwaltungsgericht eingelegt worden. Mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird jedoch frühestens Anfang des Jahres 2006 gerechnet.

Zur Unterstützung der betroffenen Vermieter hat der Senat bis zum 31.03.2006 die Belegungsbindungen aufgehoben. Durch den Wegfall der Anschlussförderung ist es den Eigentümern nun erlaubt, die volle Kostenmiete auf die Mieter/innen umzulegen – zum Teil liegen diese bei 10 bis 15 Euro/qm. Faktisch ist mit dem Wegfall der Anschlussförderung ein Wohnungssegment entstanden, das weder durch den Mietspiegel noch durch politisch festgelegte Sozialmieten reguliert wird. Der Charakter dieser Bestände des Sozialen Wohnungsbaus ist damit in Berlin seiner sozialen und wohnungspolitischen Verantwortung entbunden. Die Senatsverwaltung bleibt dennoch optimistisch: „Aufgrund der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind solche Mieten aber in der Regel nicht realisierbar. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass grundsätzlich die nach Wegfall der Anschlussförderung geforderte Miete höchstens der ortsüblichen Miete für vergleichbare nicht preisgebundene Wohnungen entspricht.“ Dennoch wurden Härtefallregelungen beschlossen, bei denen zumindest

Quelle: Tätigkeitsbericht 1987 IBB



einen Teil der Mietdifferenz übernommen werden soll – wenn auch das nicht reicht, gibt es eine Umzugshilfe von 1500 bis 3000 Euro (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/anschlussfoerderung/index.shtml>).

Die DEGEWO, die als kommunales Wohnungsunternehmen ein Fondsobjekt in der Augsburger Straße/Passauer Straße verwaltet, hat bereits im Jahr 2003 vorgemacht, wohin die Reise gehen kann. Die DEGEWO hatte in dem Objekt die Mieten zum 01.06.2003 auf das Niveau der Kostenmiete erhöht und gleichzeitig einen befristeten teilweisen Mietverzicht bis zum 30.06.2006 ausgesprochen. Die Nettokaltmiete für eine 80 qm große Wohnung wäre von bislang 385,63 Euro pro Monat um 609,46 Euro auf 995,09 Euro (12,42 Euro/qm) gestiegen. Der bis zum 30.06.2006 befristete Mietverzicht beträgt 343,71 Euro, sodass die Nettokaltmiete jetzt „nur“ 651,38 Euro pro Monat ausmacht. Die Härtefallregelungen des Senats können da nur wenig mildern – die Mehrzahl der Betroffenen ist mit drastischen Mehrkosten konfrontiert. Dass den 150 Mieter/innen ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt wurde, dürfte dabei nur ein äußerst schwacher Trost sein.

In einer aktuellen Stellungnahme gibt die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer dennoch auf der ganzen Linie eine Entwarnung. In einem Bericht an das Berliner Abgeordnetenhaus vom 23.08.2005 heißt es: „Die Mieten nach Auslauf der Grundförderung haben sich moderat entwickelt und liegen im Regelfall noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete“. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) hingegen rechnet mit einer erheblichen Zahl von Insolvenzen, denn schon jetzt könnten einzelne Unternehmen ihre Bewirtschaftungskosten nicht mehr tragen. Die Auswirkungen der eingesparten Anschlussförderung werden erst im Lauf der nächsten Jahre richtig zum Tragen kommen. Für die betroffenen Mieter/innen ist es eine ausweglose Situation: Wird die Kostenmiete ausgeschöpft, müssen viele ausziehen, weil die Wohnungen zu teuer werden – verzichten die Wohnungsbaugesellschaften auf Mieterhöhungen, wird im Bereich der Bewirtschaftung gespart und die Wohnqualität verschlechtert sich. Der Anspruch des Sozialen Wohnungsbaus, die Menschen gleichermaßen mit angemessenen wie auch bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, verwandelt sich mit dem Wegfall der Anschlussförderung in eine Schimäre von Mietsteigerungen und Qualitätseinbußen.

## In zehn Jahren frei von „Gesocks“

### Interview mit Mietern vom Grazer Damm: Erfahrungen mit Modernisierung und rüden Investoren im privatisierten GSW-Bestand

**Im MieterEcho Nr. 310 berichteten wir ausführlich über die Folgen der Verkäufe kommunaler Wohnungsgesellschaften und die Verwertungsstrategien der Investoren. Nachdem die GSW im Mai 2004 an Cerberus/Whitehall verkauft wurde, veräußerten diese bereits vier Monate später die Siedlung am Grazer Damm in Friedenau an die Vivacon AG, einen auf Immobilien spezialisierten Finanzdienstleister mit Sitz in Köln. Für einen Teil der über 1500 Wohnungen der früheren GSW-Siedlung wurde ein Fonds aufgelegt (DWF 1-Fonds), der andere Teil wurde an das österreichische Unternehmen conwert Immobilien Invest AG verkauft. Diese Wohnungen sollen nun in Erbbaurecht verkauft und zuvor modernisiert werden. Viele Bewohner/innen ärgern sich über die Modernisierungsmaßnahmen und vor allem über die Art und Weise, wie die neuen Eigentümer mit ihnen umspringen. Wir haben uns neuerlich in der Siedlung in Schöneberg umgeschaut und befragten einige Mieter nach den Geschehnissen während der Modernisierung.**

**ME:** Wenn man sich die Siedlung betrachtet, fällt auf, dass ein Teil hinter Gerüsten verschwindet, während in dem anderen – dem des DWF-1 Fonds – die Modernisierungsmaßnahmen anscheinend noch gar nicht begonnen haben. Können Sie uns das erklären?

**Herr Bilek:** Es kursieren Gerüchte, dass die Vivacon diesen Teil der Siedlung wieder verkaufen will. Es soll zwei Interessenten geben. Hier sollen lediglich die Treppenhäuser grundgereinigt werden und ansonsten nichts passieren.

**ME:** Wie stellt sich denn der bisherige Verlauf der Modernisierung für Sie dar ...

**Alle:** „Schleppend!“

**ME:** ... und was sind die positiven und negativen Seiten?

**Herr Riebold:** Positiv ist zu vermerken, dass während der Bauarbeiten in meiner Wohnung ein Chemieklo aufgestellt wurde. Das geschah allerdings nur unter der Androhung, dass ich die Handwerker ansonsten nicht in die Wohnung gelassen hätte. Es ist auch vorgekommen, dass beim Abbrechen der Fensterbrüstung für den anschließenden Einbau der Balkontür ein Stein direkt neben meinem



Ein Sommer hinter Gerüst und Schutznetz. Die Sanierungsarbeiten in den privatisierten GSW-Gebäuden am Grazer Damm gehen nur langsam voran.

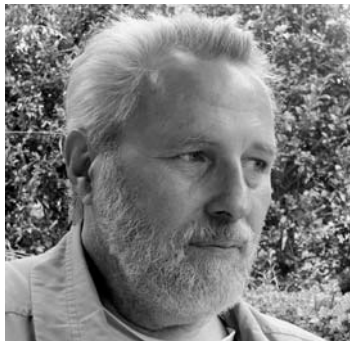
Foto: Hermann Werle

Kopf heruntergefallen ist. Das war lebensgefährlich. Mittlerweile werden die Flächen abgesperrt und die Fenster der darunter liegenden Wohnungen zugeklebt, sodass niemand mehr von herabfallenden Steinen getroffen werden kann. Ungeschützter Abbruch kann schließlich nicht legal sein.



**Herr Bilek:** Wir haben wegen der mangelnden Sicherungsmaßnahmen auch schon die Bauaufsicht angerufen, aber die kümmern sich nicht drum, weil die GSW bisher schließlich immer korrekt gearbeitet habe. Das Schlimmste ist, dass alles so unorganisiert ist. Bei meinen Eltern, die ebenfalls in der Siedlung wohnen, wollten die Maler schon mehrfach an die Arbeit gehen, sie konnten aber nichts tun, weil zwei große Löcher immer noch nicht zugemacht worden waren.

**Herr Gutbier:** Die Strangsanierung, d.h. der Einbau der Fallrohre war an einem Tag erledigt. Danach passierte erst einmal gar nichts mehr. Nach zwei Wochen kamen dann die Leute vom



Innenausbau, um die Gipskartonarbeiten zu erledigen. Das bedeutet, erneut den Dreck in der Wohnung zu haben. Rund 15.000 qm Fassadenfläche sind eingerüstet, zudem ist das Gerüst mit einem Schutznetz versehen – und das nun schon seit über drei Monaten. Mich ärgert am meisten, dass kaum Handwerker auf den Gerüsten zu sehen sind. Die Arbeit geht schleppend voran und die Mieter sollen wohl müde gemacht werden. Insgesamt sind die vier hier beschäftigten Gewerke sehr schlecht koordiniert und die Kommunikation mit der Bauleitung ist schwierig bzw. funktioniert gar nicht.

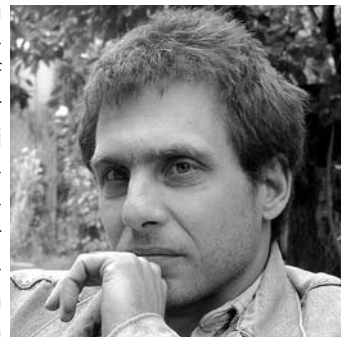
**ME:** Den Mieter/innen, die sich nicht sofort mit der Modernisierung einverstanden erklärten, wurden von Seiten der Investoren Angebote verminderter Mieterhöhungen gemacht. Wie sehen diese Angebote konkret aus?

**Herr Riebold:** Ich habe gerade heute ein Angebot erhalten, laut dem ich für zwei Jahre keine Mieterhöhung durch die Modernisierungsumlage zu befürchten habe – mein An-

walt soll das aber erst noch prüfen.

**Herr Bilek:** Bei uns in der Peter-Vischer-Straße 41 war das so, dass wir die Modernisierung zunächst alle abgelehnt haben. Das war denen (den Investoren; die Red.) von vornherein klar, dass Balkone nach Norden niemand

haben möchte. Eine Mietpartei hat der Modernisierung zugestimmt, weil ihr angeboten wurde, für drei Jahre auf eine Mieterhöhung nach Mietspiegel zu verzichten. In der Parterrewohnung soll sich die modernisierungsbedingte Erhöhung auf zwölf Euro beschränken – für Fenster und Balkon – wobei Innenjalousien mit Elektrobetrieb versprochen wurde. Letzteres allerdings nur mündlich und der Elektromotor wurde dann auch nicht installiert. Es gab auch Angebote, dass für fünf Jahre auf eine Mieterhöhung nach Mietspiegel verzichtet würde und von einem Fall, wo es alles für null Euro geben sollte, habe ich auch gehört.



**ME:** Wie lange werden sich die Baumaßnahmen noch hinziehen?

**Herr Bilek:** Bis Ende des Jahres sollen die Gerüste wohl noch stehen bleiben.

**Herr Gutbier:** Ich schätze, die bleiben noch bis nächstes Jahr stehen, es sei denn, die schicken 80 Arbeiter auf einmal.

**ME:** In einer kleinen Umfrage erklärten viele Mieter/innen, dass die mit der Modernisierung einhergehenden Mieterhöhungen für sie ein Problem darstellen würden. Konkretisiert sich diese Aussage und zeigt sich das an der Zunahme von Auszügen in Ihrer Nachbarschaft?

**Herr Gutbier:** Seit der Modernisierungsankündigung kenne ich mindestens 20 Leute, die ausgezogen sind, die



das Theater nicht mitmachen wollten. Bei mir im Haus sind zwei Wohnungen frei. Ich suche auch eine neue Wohnung, da ich altersbedingt nicht mehr lange im vierten Stock wohnen möchte. Ursprünglich wollte ich in eine kleinere Wohnung im Haus, aber jetzt suche ich etwas woanders.

**ME:** Werden sich ALG II-Empfänger/innen zukünftig ihre Wohnung noch leisten können?

**Herr Handke:** Bei mir ist noch nicht mal der Anfang der Modernisierung gemacht. Bei der Wohnungsbegehung wollte ich den für uns zuständigen Mieterbetreuer Herrn Schwarz von der Vivacon darauf aufmerksam machen, dass die Fenster von außen verfault sind, worauf Herr Schwarz sagte, dass sie dann auch die Innenfenster machen würden. Ich erklärte ihm, dass ich der Modernisierung der Fenster nicht zustimmen würde, was Herr Schwarz mit den Worten beantwortete, dass das schließlich seine Fenster wären, mit denen er machen könne, was er wolle. Und schließlich ließ er sich zu der Äußerung hinreißen, dass Mieter, die Ärger machen würden, nicht mehr lange in ihrer Anlage wohnen würden.

**Herr Riebold:** Ich bin bei diesem Gespräch dabei gewesen und kann das nur bestätigen. Herr Schwarz hat dann noch hinzugefügt, dass, wenn er wolle, er (Herr Handke, die Red.) seine Mieterhöhung gleich haben könne, denn jetzt würden jedes Jahr die Mieten erhöht werden und in zehn Jahren wären sie das Gesocks dann los. Auf die Frage, wer denn damit gemeint sei, antwortete Herr Schwarz, die Hartz IV-Empfänger.

**ME:** Wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

## WEITERE INFOS:

<http://www.gsw-mieter.de>

Von oben nach unten:  
Herr Bilek, Herr Riebold,  
Herr Gutbier und Herr Handke  
Fotos: Hermann Werle

# Europäisierung der Stadtpolitik

## Kommt der Soziale Wohnungsbau unter die Räder?

Andrej Holm

**Die Europäische Union prägt mit ihren Richtlinien und ihrer Orientierung auf Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliches Wachstum immer stärker die Entwicklung ihrer Mitgliedsstaaten. Vielfach scheinen Dienstleistungsrichtlinien, Maastrichter Kriterien und die umfangreichen Fördergelder aus den Strukturfonds die nationalstaatliche Ebene zu einem ausführenden Instrument zu degradieren. Der folgende Beitrag erläutert, welchen Einfluss die EU-Politik auf die Wohnungsversorgungssysteme in den einzelnen Staaten hat.**

Da die Wohnungspolitik traditionell eine nationale Angelegenheit war, hat der Soziale Wohnungsbau in Europa viele Gesichter. Staatliche Förderprogramme, öffentliche Besitztümer und ein ganzes Paket gesetzlicher Regelungen bilden Bausteine, auf die die Wohnungspolitik zurückgreifen kann. Entsprechend haben sich in (West-)Europa auch sehr unterschiedliche Typen von sozialer Wohnungspolitik herausgebildet, die immer in direktem Zusammenhang zum jeweiligen Wohlfahrtssystem stehen.

### Die verschiedenen Wohlfahrtssysteme

Sozialdemokratische Wohlfahrtsstaaten, die ein universelles solidarisches Versorgungsprinzip verfolgen und bei denen der Staat aus sehr hohen Steuereinnahmen zentrale Wohlfahrtsleistungen (Bildung, Gesundheit, Verkehr, Wohnen etc.) für alle Bürger/innen bereitstellt. Wohnungsbau wird in diesen Ländern allgemein gefördert, um die Bevölkerung des Landes gleichermaßen mit guten und günstigen Wohnungen auszustatten. Insbesondere Schweden, aber auch die anderen skandinavischen Länder zählen als Musterbeispiele dieses Modells.

Korporatistische Wohlfahrtsstaaten verfolgen ebenfalls ein solidarisches Versorgungsprinzip, jedoch nicht als allgemeines Bürgerrecht, sondern als Leistung für bestimmte soziale Gruppen. Die Finanzierung der Leistungen wird in der Regel – wie beim Prinzip der Kranken- bzw. Arbeitslosenversicherung – von den Gruppen selbst getragen, aber durch staatliche Zuschüsse ergänzt. Im Wohnungsversorgungsbereich setzten diese Länder viel-

fach auf gemeinnützige Bauträger, um auch Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Frankreich (s. S. 16), Österreich und die Niederlande gelten als typische Vertreter dieses Systems. Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland verfolgte zwar eine ähnliche Intention, doch unterschied sich das hiesige Modell vom Ausbau eines dauerhaft gemeinnützigen Sektors in anderen europäischen Ländern.

Liberalen Wohlfahrtsstaaten sind durch eine strikte Marktorientierung der Sozialsysteme gekennzeichnet. Niedrige Steuern und geringe Abgaben stehen dabei einer Eigenverantwortung bei der sozialen Absicherung gegenüber. Für sozial schwache Haushalte gibt es ein Fürsorgenetz, das oft mit Instrumenten des Arbeitszwangs verbunden ist. Wohnungspolitik beschränkt sich in diesen Ländern meist auf die Wohnungsversorgung für die unteren Einkommensschichten. In der Regel spielen dabei die Kommunen oder die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle.

Die Wohnungspolitik in Großbritannien gilt seit der großen Privatisierungswelle der 1980er Jahre als klassisches Beispiel für einen solchen (neo-)liberalen Trend.

Die Wohnungspolitik der BRD war lange Zeit von Tendenzen einer sozialdemokratischen Orientierung gekennzeichnet. Der Soziale Wohnungsbau – wenn auch nicht als universelles Bürgerrecht verstanden – richtete sich an „breite Schichten der Bevölkerung“ (Zweites Wohnungsbaugesetz, siehe auch S. 6). Zugleich war der Soziale Wohnungsbau – zumindest auf programmatischer Ebene – durchgehend eigentumsorientiert. Der Bau von Mietwohnungen wurde als Übergangslösung angesehen, weil die Mehrzahl der zu versorgenden Haushalte noch nicht in der Lage war, Eigentum zu erwerben. Zudem richteten sich die Förderprogramme nicht ausschließlich an kommunale oder gemeinnützige Bauträger, sondern ganz ausdrücklich an private Bauherren (s. S. 4). Sozialer Wohnungsbau war so letztendlich ein Programm der Kapitalsubventionierung mit „sozialer Zwischennutzung“ (s. S. 6 u. 8). Daneben wurde in der BRD auf sehr starke Mieterschutzrechte gesetzt.

Die Wohnungspolitik in der BRD stellt damit einen europäischen Sonderfall dar. Auch in anderen Ländern, wie etwa Österreich, den Niederlanden oder Frankreich, gab und gibt es umfangreiche Förderprogramme, doch richten sich diese an kommunale oder gemeinnützige Bauträger, sodass die Fördergelder eine langfristige Auswirkung auf die Wohnungsversorgung haben.

### Die Geschichte der EU-Stadtpolitik

Wie wirkt sich nun der Prozess einer Europäisierung auf diese unterschiedlichen wohnungspolitischen Traditionen aus? Die Stellung einer europäischen Stadt- und Wohnungspolitik ist seit Jahren eine umstrittene An-



Beispiel von Sozialem Wohnungsbau in Dänemark. Der Anteil von Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt in Dänemark 19%. Foto: CECODHAS Bericht 2002/2004

gelegenheit. Zum einen fällt der Bereich der Stadtpolitik nicht unter die Zuständigkeit der Europäischen Union, zum anderen betreibt die Europäische Kommission seit den 1980er Jahren eine aktive Stadtpolitik. Susanne Frank, Juniorprofessorin an der Humboldt-Universität, unterscheidet drei Phasen der stadtbezogenen Aktivitäten der EU:

**Ökologische Stadtpolitik:** In den 1980er Jahren wurde der Umweltschutz zum offiziellen Ziel der EU-Politik erklärt. Damit öffnete sich ein Einfallstor, um die Stadtpolitik der einzelnen Mitgliedsländer zu beeinflussen, denn das internationale Verständnis von „Umwelt“ ging weit über die ökologische Perspektive hinaus und umfasste auch die „städtische Umwelt“. Die EU formulierte in dieser Zeit den Anspruch, ein „spezifisch europäisches Konzept für die Stadt“ vorzulegen: Die normative Vision der „Europäischen Stadt“ war geboren. Historisierende Idealbilder der „Europäischen Stadt“ wurden den Gefahren der Stadtfucht, Zersiedelung und Deindustrialisierung gegenüber gestellt. Mit neuen Planungsmethoden und der Orientierung an traditionellen Werten (Dichte, Heterogenität und Multifunktionalität) sollte die „Europäische Stadt“ gerettet werden. Ein Bestandteil dieser Entwicklungen sollte eine Angleichung der regionalen Unterschiede in der EU sein. Der Einfluss auf die Wohnungspolitik war hier allerdings eher gering.

*Auch in Italien wurden seit 1990 neue Programme aufgelegt, so z.B. ein Wohnungsaufonds zur Teilfinanzierung eines Hilfsprogramms für Wohnungssuchende und Personen aus vernachlässigten Stadtgebieten. Obwohl die Wohnungspolitik liberalisiert wurde, liegt der Anteil von Sozialem Wohnungsbau bei 6% des Gesamtwohnungsbestands. Die hier abgebildeten Sozialwohnungen in Rom wurden jedoch bereits privatisiert.*  
Foto: ME



**Soziale Stadtpolitik:** Zu Beginn der 1990er Jahre wurde die Umweltorientierung der EU-Stadtpolitik von der so genannten Kohäsionsorientierung abgelöst. Dahinter verbarg sich das Ziel, die festgestellten Prozesse einer sozialen Spaltung in Europa und auch innerhalb der Städte zu bekämpfen. Die Kohäsionsorientierung wurde dabei als ein Gegenentwurf zur neoliberalen Wirtschafts- und Wettbewerbspolitik der EU verstanden. Im Maastrichter Vertrag wurde die Kohäsionspolitik zum gleichberechtigten Ziel neben Wirtschafts- und Wettbewerbsorientierung der EU erhoben. Der Europäische Strukturfonds stellte nicht unerhebliche Mittel bereit, um das Ziel einer Integration und Chancengleichheit für benachteiligte Stadtgebiete zu erreichen. Wenn auch die EU keine direkte Wohnungspolitik betrieb, mit dem Fokus auf die Quartiersebenen wurde die Wohnungsversorgung zu einem zentralen Baustein der EU-Projekte. So beteiligten sich kommunale und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften vielfach direkt an der Umsetzung der EU-Programme und versuchten, die bereitgestellten Mittel in die Verbesserung ihrer Bestände zu lenken. Daneben erzwangen die EU-Programme oft eine Änderung der nationalen Fördermodalitäten. Da EU-Gelder immer an eine Komplementärförderung gebunden sind, werden Förderprogramme häufig so umgeschrieben und verändert, dass sie zu den EU-Vorgaben passen. In Berlin wurde so z.B. bei dem Sanierungsprogramm „Stadtweite Maßnahmen“ die vorrangige Förderung von Wohnungssanierungen auf Wohnumfeldverbesserungen umgestellt. Auch die vorherige Beschränkung auf die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete wurde aufgeweicht, sodass die Mittel auch in die Gebiete des Quartiersmanagements und des URBAN-Programms fließen konnten. Das Kohäsionsziel der EU kann dabei als Hebel für die Veränderung der nationalen Wohnungspolitiken gewertet werden. So versprechen etwa die in Großbritannien von der Regierung geförderten Housing Associations im Gegensatz zu den kommunalen Wohnungsverwaltungen (Council Housing) die bauliche und soziale Verwahrlosung aufzuhalten und eine Aufwertung der Bestände zu verwirklichen. Auch die Ausrichtung des Gesetzes über Solidarität und Stadterneuerung (SRU-Gesetz) in Frankreich (s. S. 15) entspricht der Orientierung der EU.

**Städte des Wettbewerbs:** Die aktuelle Phase der europäischen Stadtpolitik ist vom Geist der Wettbewerbsorientierung bestimmt, wie er etwa in der so genannten „Lissabon-Strategie“ aus dem Jahr 2000 deutlich wurde. Die

Kohäsionspolitik wird dabei zu einem Instrument der Wettbewerbsorientierung degradiert. Sozialer Ausgleich und Zusammenhalt sind damit keine gleichberechtigten Ziele mehr, sondern nur noch erwünscht, wenn sie die Wettbewerbsfähigkeit voranbringen oder wirtschaftliches Wachstum beschleunigen. Auf der Programmebene der EU verschiebt sich im Zuge dieser Veränderungen der Schwerpunkt von krisenbetroffenen und benachteiligten Gebieten auf solche, die Entwicklungschancen im Sinne von Wirtschaftswachstum und Wettbewerb aufweisen können. Für die Wohnungspolitik bedeutet ein solcher Trendwechsel die verstärkte Hinwendung zur Eigentumsförderung und eine stärker marktförmige Gestaltung des sozialen Wohnungssektors. Wie auch hierzulande kann in vielen Ländern eine Verschiebung von der Objekt- zur Subjektförderung festgestellt werden: Wohnbeihilfen, Förderkredite, Baugelder oder Ähnliches werden – gebunden an bestimmte Einkommensgrenzen – an Haushalte ausbezahlt, damit diese sich unter den sonst unregulierten Marktbedingungen mit angemessenen Wohnungen versorgen können. Wohnungspolitisch gelten solche Förderungen als „verlorene Zuschüsse“, weil sie keine langfristigen Auswirkungen auf die soziale Wohnungsversorgung haben. Österreich – traditionell ein Land mit einer sehr nachhaltigen sozialen Orientierung in der Wohnungspolitik – hat inzwischen die Vergabe von Fördermitteln an private Bauherren geöffnet.

## Europa: Umkämpftes Feld einer sozialen Wohnungspolitik

Insgesamt beeinflusst die EU-Politik den Wohnungsversorgungsbereich eher indirekt, doch dadurch nicht weniger tiefgreifend. Die Wohnungspolitik – so scheinen es jedenfalls die letzten 15 Jahre zu bestätigen – vollzieht jeden inhaltlichen Schwenk der europäischen Stadtpolitik mit. Insbesondere die Fördermittel und die politische Unterstützung durch die EU scheinen wie die berühmte Karotte vor der Nase des Esels den Weg der Wohnungspolitik zu bestimmen. Doch um das inzwischen von der EU-Politik suspendierte Ziel der sozialen Kohäsion scheint sich eine Bastion einer sozialen Wohnungspolitik zu gruppieren. So stellte das SOCOHO-Projekt, ein europaweites, EU-gefördertes Forschungsvorhaben die besondere Funktion der Wohnungsversorgungssysteme für den sozialen Zusammenhalt fest. SOCOHO steht für „Social Cohesion and Housing“ und bedeutet soviel

wie: „Die Bedeutung des Wohnungswesens für den sozialen Zusammenhalt“. Ohne eine sozial orientierte Wohnungspolitik, so die Forschergruppe, werden die Prozesse der Polarisierung und der Segregation nicht aufzuhalten sein.

Auch die CECODAS, das europäische Netzwerk der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, agiert auf europäischer Ebene. Anfang Oktober findet in Brüssel eine Konferenz mit dem Titel „Social Housing Week“ („Woche des Sozialen Wohnungsbaus“) statt. Geladen sind nicht nur renommierte Referent/innen, sondern auch die Elite der EU-Funktionäre. Der Kommissionsvorsitzende Jose-Manuel Barosso selbst soll von der Wichtigkeit des Sozialen Wohnungsbaus in Europa überzeugt werden. Was dies angesichts der immer deutlicher werdenden neoliberalen Orientierung der EU-Politik bringen wird, bleibt jedoch fraglich.

#### WEITERE INFOS:

Über die aktuellen Entwicklungen des Sozialen Wohnungsbaus in Europa berichtete das MieterEcho bereits in Nr. 308 und 309.

Social Housing, UNECE-Konferenz Wien 2004  
<http://www.socialhousing2004.at>

United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Committee on Human Settlements  
[www.unece.org/env/hs](http://www.unece.org/env/hs)

#### SOCOHO

The Importance of Housing Systems in Safeguarding Social Cohesion in Europe  
<http://www.srz-gmbh.com>



#### CECODHAS

CECODHAS, der europäische Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft, ist ein gemeinnütziger Verband, der seine Mitgliedsorganisationen gegenüber den europäischen und internationalen Institutionen vertritt. Er wurde 1988 gegründet.

Kernaufgaben:

- Förderung der Arbeit von Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft in ganz Europa;
- Förderung des kontinuierlichen Gedanken- und Erfahrungsaustauschs unter den Mitgliedern;
- Bereitstellung eines Informationsdienstes für die Mitglieder;
- Förderung beispielhafter Praktiken durch Konferenzen, Seminare, Berichte und sonstige Aktivitäten;
- Verfolgung der Entwicklungen im Gemeinschaftsrecht;
- Verbesserung des Zugangs zu europäischen Fördermitteln für die Mitglieder;
- Kampf für das Recht auf angemessenes Wohnen für alle europäischen Bürger.

Quelle: <http://www.cecodhas.org>

# Wohnungsmarkt in Frankreich

## Mangelndes Angebot, hohe Mietpreise und Umwandlungen prägen den privaten Markt

Sébastien Kuhn

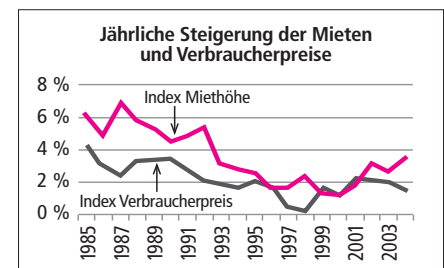


Sébastien Kuhn, geb. 1983 in Mulhouse (Frankreich), studiert an der Hochschule für staatliches Bauen, Wohnen, Infrastruktur und Stadtentwicklung (ENTPE, Nähe Lyon). Im Sommer 2005 betrieb er in Berlin Forschungen zu Stadterneuerungspolitik und Wohnungsmarkt.

Im Jahresbericht 2005 der Abbé-Pierre-Stiftung, der sich mit inadäquater Wohnraumversorgung in Frankreich beschäftigt, äußert man sich beunruhigt über die derzeit nur als katastrophal zu bezeichnenden Wohnbedingungen in Frankreich: Über 90.000 Obdachlose, 900.000 Menschen ohne wirklich eigenen Wohnraum (in Notunterkünften, Hotels, Pensionen oder bei Angehörigen) und schließlich drei Mio. Menschen, die unter unangemessenen Bedingungen leben müssen (durch Überbelegung oder Gesundheitsgefährdung). Eine Wohnungskrise ist nicht zu leugnen.

Ob öffentlicher oder privater Wohnungsmarkt: Das Wohnraumangebot scheint weder qualitativ noch quantitativ der Nachfrage gerecht zu werden. In Frankreich gibt es 31 Mio. Wohneinheiten, darunter 26 Mio. Hauptwohnsitze, wovon 56% Eigentumswohnungen sind. Dies kann als Ergebnis einer Politik betrachtet werden, die seit Mitte der 1970er Jahre Wohneigentum fördert. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist der Anteil des Sozialen Wohnungsbaus fast so hoch wie der Anteil der frei finanzierten, privaten Mietwohnungen. Die Leerstandsquote insgesamt ist angesichts der dringenden Nachfrage mit 6,21% relativ hoch, jedoch ist hier seit einigen Jahren ein kontinuierlicher Abwärtstrend zu beobachten.

preisindex (indice des coûts à la construction), beschränkt; gleichzeitig bleiben die Mietpreise für neue Vertragsabschlüsse frei verhandelbar. Beim Vergleich des Mietpreis- mit dem Lebenshaltungskostenindex wird offensichtlich, dass der Anteil der Mietkosten im Verhältnis zu den anderen Ausgaben der privaten Haushalte zunimmt.



Das Problem der hohen Wohnkosten wird in den letzten Jahren durch das Phänomen des „Zerstückerungsverkaufs“ (vente à la découpe) verschärft. Dabei handelt es sich um das Aufteilen von Gebäuden in einzelne Wohnungen und ihren Verkauf als Eigentumswohnungen. In den letzten Jahren wurden insbesondere die Immobilienbestände von Versicherungen und Banken in guten bis sehr

#### ABBÉ-PIERRE-STIFTUNG

Gegründet 1989 und spezialisiert auf die Wohnsituation sozial Benachteiligter, gehört die Abbé-Pierre-Stiftung zur Emmaus-Bewegung, die 1949 durch den Abt Pierre gegründet wurde. Dieser erlangte Berühmtheit durch seinen „Appell des Winters 1954“, in welchem er die öffentliche Hand und die französische Gesellschaft anmahnte, eine Lösung für die Wohnungskrise im Nachkriegsfrankreich zu finden.

#### Verteilung der Hauptwohnsitze in Frankreich (2002)

Eigentumswohnungen	56,0%
Unmöblierte Sozialwohnungen	17,2%
Unmöblierte private Mietwohnungen	20,7%
Andere	6,1%

Quelle: Insee, enquête logement

guten Wohnlagen auf diese Weise verwertet. Den betroffenen Mieter/innen wird zwar dabei ein Vorkaufsrecht eingeräumt, jedoch sehen sie sich wegen der meist zu hohen Verkaufspreise häufig zum Auszug gezwungen.

## Unzureichender Mieterschutz

In den letzten Jahren hat der „Zerstückelungsverkauf“ immer mehr Widerstand herausgefordert und eine breite Debatte über Mieterschutz und gesetzliche Maßnahmen gegen Wohnungsspekulation ausgelöst. Einzelne Veränderungen wurden bereits gesetzlich verankert und konnten so den Schutz der Mieter/innen etwas verstärken. Das seit 1989 geltende Mietgesetz sieht als Vertrags-

dauer drei Jahre vor (bzw. sechs Jahre, wenn es sich um einen gewerblichen Eigentümer handelt). Eine Verlängerung kann der Vermieter nur aus drei Gründen verweigern: Eigenbedarf, gravierendes Fehlverhalten der Mieter/innen – oder Verkauf. Im Fall eines „Zerstückelungsverkaufs“ kann mittlerweile entsprechend der Situation der Mieter/innen auch der Mietvertrag verlängert bzw. in einen unbefristeten Mietvertrag umgewandelt werden. In diesem Fall darf der Eigentümer die Miete nur erhöhen, sofern er dies durch drei Vergleichsmieten begründen kann – der Dämpfungseffekt wird jedoch als gering eingeschätzt. Auch müssen Eigentümer nun sechs Monate vor dem Verkauf die Mieter/innen über den Vorgang und die Konsequenzen benachrichtigen.

Falls es zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen zum Rechtsstreit kommt, müssen beide Parteien, bevor sie vor Gericht gehen, bei einer Vermittlungskommission vorstellig werden. Diese ist paritätisch aus Mieter/innen und Eigentümer/innen zusammengesetzt und sucht nach einer einvernehmlichen Lösung des Konflikts.

Um den privaten Wohnungsmarkt zu entwickeln und sozialer auszugestalten, werden

verschiedene Förderungen angeboten. Zum größten Teil beinhalten sie steuerliche Vorteile für die Einhaltung von Mietobergrenzen. Außerdem wurde 1999 eine Steuer auf Wohnungsleerstand eingeführt. Doch diese Maßnahme wird kaum angewandt und insbesondere von den „Droit au Logement“-Gruppen auf Grund ihrer faktischen Wirkungslosigkeit heftig kritisiert.

Auch wenn Mieterschutz und steuerliche Begünstigungen bereits seit Jahren existieren, scheinen sie die Krise nicht zu lösen. Auch die zunehmende Neubauquote entspricht nicht den Anforderungen – weder in Bezug auf guten und preiswerten Wohnraum, noch in Bezug auf die benötigte Menge. Insgesamt beläuft sich das geschätzte Defizit im Jahr 2005 in Frankreich auf 500.000 Wohnungen. Dieser Mangel kann als Hauptursache der aktuellen Krise bewertet werden, wobei Spekulation die Situation noch verschlechtert. Im Ergebnis liegen die Preise auf dem privaten Mietwohnungsmarkt so hoch, dass sich mittlerweile auch Menschen mit mittlerem Einkommen gezwungen sehen, sich nach Sozialwohnungen umzuschauen.

(Aus dem Französischen von Anne Brüggmann)

### DROIT AU LOGEMENT (DAL)

**Droit au Logement bedeutet Recht auf Wohnraum. Die DAL-Gruppen stellen nicht ihr eigenes Wohnrecht, sondern das von Ausgegrenzten in den Vordergrund, da insbesondere institutionelle Ausgrenzung (weil etwa Migrant/innen ohne Papiere keine Wohnung anmieten können) und massive Aufwertungsprozesse in französischen Städten immer größere Bevölkerungsteile faktisch vom Recht auf Wohnen abschneiden.**

<http://www.globenet.org/dal>

## Sozialer Wohnungsbau in Frankreich: Die Widersprüche hinter dem Angebot

Laurent Stourdé

**In Frankreich hat die Sozialwohnungspolitik eine andere Bedeutung als in der Bundesrepublik Deutschland, denn ein großer Teil der Haushalte findet auf dem freien Markt kein bezahlbares Angebot. Gleichzeitig befinden sich aber einige Großsiedlungen in einem vernachlässigten Zustand und leiden unter einer starken Stigmatisierung, was sogar zu einem Abrissprogramm geführt hat.**



**Laurent Stourdé, geb. 1978 in Beauvais (Frankreich), schloss sein Studium der Stadtplanung in Paris am Institut Français d'Urbanisme (IFU) ab. Seit 2002 lebt er in Berlin und bereitet sein Ingenieurdiplom am Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) der TU Berlin vor. Seine Forschungsschwerpunkte sind benachteiligte Stadtteile in Bezug auf Stadterneuerungsprogramme, Sozialer Wohnungsbau und Bürgerbeteiligung, sowohl in Deutschland als auch in Frankreich.**

Die sozialen Wohnungsbauunternehmen sind mit widersprüchlichen Zielsetzungen konfrontiert. Sie sollen der akuten Wohnungsnot durch Neubau entgegenwirken, veraltete Wohnungen abreißen und für ein gemischtes soziales Milieu sorgen. Hinzukommen Probleme der Umsetzung der Wohnungspolitik, an der auf den verschiedenen Ebenen die zentralstaatlichen und die lokalen Akteure sowie die Wohnungsbaugesellschaften beteiligt sind, die alle ihrer eigenen Logik folgen.

Im Jahr 2002 umfasste der gesamte Bestand des Sozialen Wohnungsbaus 4.231.000 Wohn-

einheiten (ursprünglich HLM = Habitations à loyer modéré, d.h. „Wohnungen mit verminderter Miete“). Das entspricht circa 17,3% aller angemeldeten Wohnsitze. In Frankreich gibt es auf 1000 Einwohner 72 Sozialwohnungen, in der BRD hingegen nur 17. Der größte Teil der Bestände wurde zwischen 1957 und 1977 errichtet. Zu dieser Zeit sollte die durch Migration und Landflucht verstärkte Nachfrage auf ein modern ausgestattetes Wohnungsangebot treffen. Die Ergebnisse waren häufig industriell vorgefertigte Großsiedlungen am Stadtrand.

1977 sah man die Wohnungsversorgung als ausreichend an. Das Finanzierungssystem wur-

de von zuvor ausschließlicher Objektförderung (d.h. Wohnungsbaubsubventionen) zum Teil auf Subjektförderung umgestellt. Seither können Mieter/innen unter anderem Wohngeld beantragen. Diese Umstellung hat nicht nur zu einer Verringerung des Sozialen Wohnungsbaus geführt (s. Diagramm), sondern auch zu einer Überalterung des Bestands. So wurden gerade die Großsiedlungen häufig zu stigmatisierten Wohnorten.

### Die Ziele der sozialen Wohnungspolitik

Das im Jahr 2000 verabschiedete Gesetz „Solidarität und Stadterneuerung“ (Solidarité

Über den Sozialen Wohnungsbau in Paris berichtete das MieterEcho in Nr. 302: „Zentrum und Vorstädte, Vielfältige Probleme des sozialen Wohnungsbaus in Paris“



et Renouvellement Urbain) beabsichtigt, die städtischen Wohnbedingungen zu verbessern. Es schreibt allen Kommunen ab einer bestimmten Größe (oder wenn sie zu einem Ballungsgebiet gehören) vor, dass ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestands Sozialwohnungen sein müssen. Dieser Anteil von 20% Sozialwohnungen soll bis 2020 erreicht werden, andernfalls ist eine jährliche Strafe zu zahlen. Bereits 2002 haben sich allerdings über 770 Kommunen geweigert Sozialwohnungen zu bauen und vorgezogen, 152 Euro Strafgebühr pro fehlende Wohneinheit zu bezahlen. Große Schwierigkeiten bereitet das Problem der räumlichen Verteilung, denn Sozialwohnungsbestände befinden sich meistens am Stadtrand, und Neubauten im Zentrum sind auf Grund des Platzmangels und der Bodenpreise nur schwer zu realisieren.

In Jahr 2003 beschloss die französische Zentralregierung, die Erneuerung der ghettoisierten Großsiedlungen zur Priorität der Wohnungspolitik zu machen. Innerhalb von fünf Jahren sollen 200.000 Sozialwohnungen abgerissen, 200.000 saniert und 200.000 neue errichtet werden. Die zentralstaatliche ANRU (Nationale Agentur für Stadterneuerung – s. Organigramm) überwacht, bewilligt und bündelt die Finanzierung dieser Maßnahmen. Die Finanzierung soll zwar immerhin ein Budget von 2,5 Mrd. Euro zwischen 2004 und 2008 erreichen, wird aber nur jährlich bewilligt.

Dieses Programm betrifft nur die Verbesserung des ghettoisierten Gebäudebestands und soll sich nicht mit der seit 2005 existierenden Förderung für Sozialwohnungsneubau außerhalb dieser Quartiere überschneiden. Diese Förderung entstand in Anbetracht des Versorgungsmangels durch das Gesetz „Sozialer Zusammenhalt“ (loi d'orientation pour la cohésion sociale). Es schreibt unter anderem eine intensiviertere Errichtung von Sozialwohnungen vor. So sollen zwischen 2005 und 2009 500.000 Wohneinheiten gebaut werden, also durchschnittlich 100.000 Einheiten pro Jahr, statt der durchschnittlichen 43.600 pro Jahr zwischen 1996 und 2003.

Diese doppelte Zielsetzung von Abriss und Erneuerung verlangt neben großen staatlichen Investitionen eine umfangreiche und komplexe Stadtplanung, die eine enge Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten erfordert.

### Soziale Wohnungsunternehmen sind an die öffentliche Hand gebunden

Der Soziale Wohnungsbau in Frankreich wird durch eine starke Beteiligung der öffentlichen

Hand reguliert. Dezentral angesiedelte Agenturen kontrollieren die Realisierung der zentralstaatlichen Ziele. Allerdings bleibt der Neubau auf der lokalen Ebene stark abhängig – einerseits von der Bewilligung der Kommune als politische Planungsinstanz, andererseits von den Möglichkeiten des Wohnungsunternehmens als letztem Glied in der Produktionskette.

Die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen sind in Frankreich traditionell privat. Seit der 1982 initiierten Dezentralisierung sind auch verstärkt öffentliche gemeinnützige Unternehmen (OPHLM = Offices Publics HLM) entstanden. Sie werden von lokalen Verwaltungen direkt gesteuert und gehören zu einer Kommune, zu einer Gemeinde (communauté de communes, de villes ou d'agglomérations) oder zu einem Bezirk (département).

Die Rolle von Wohnungsunternehmen geht über Bauen und Verwalten hinaus. Sie führen auch Reinigungs- und Sicherheitsmaßnahmen durch, gestalten öffentliche Räume und kümmern sich um soziale Vernetzungsarbeit. D.h., sie übernehmen Tätigkeiten, die in der BRD in die Aufgabenbereiche von Quartiers- oder Stadtteilmanagement fallen würden.

### Gesetzlich verankertes Recht auf Wohnen

„Der Bau, die Planung, die Vergabe und der Betrieb von sozialen Mietwohnungen zielen auf eine Verbesserung der Wohnbedingungen von benachteiligten Personen oder Personen mit geringem Einkommen ab. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, das ‚Recht auf Wohnen‘ durchzusetzen und die nötige ‚soziale

### SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK: GESETZE

1990

„Besson-Gesetz“ (Code Construction et de l'Habitation): Recht auf Wohnraum wird garantiert.

1991

„Orientierungsgesetz für Städte“ (LOV – Loi d'orientation pour la ville): Kommunen sollen sozialen Zusammenhalt fördern und soziale Spaltung verhindern.

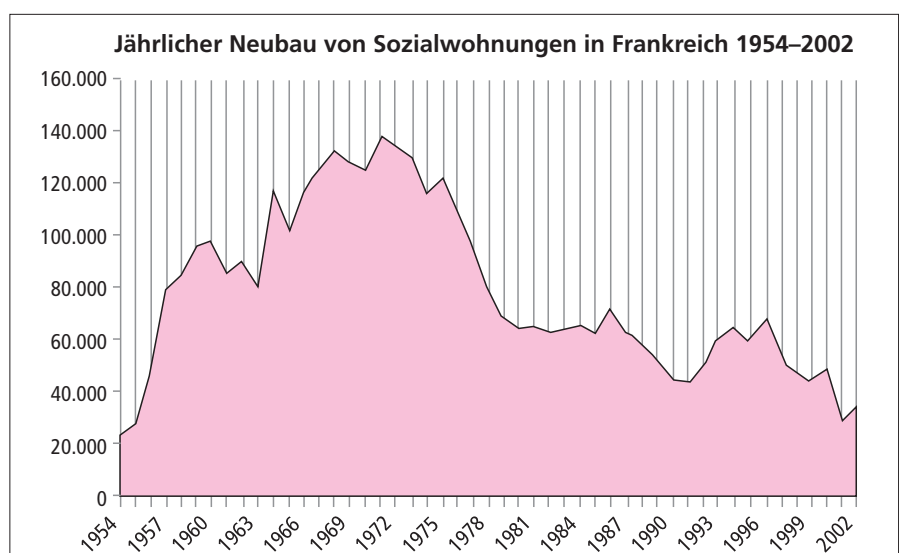
2000

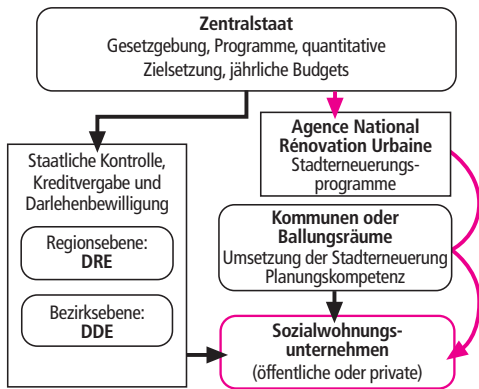
„Solidarität und Stadterneuerung“ (SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain): 20% des kommunalen Wohnungsbestands sollen Sozialwohnungen sein.

2005

„Sozialer Zusammenhalt“ (Loi d'orientation pour la cohésion sociale): Neubau von Sozialwohnungen soll verstärkt werden.

Mischung' in den Städten und in den Quartieren herzustellen.“ (Artikel L411 des sog. Besson-Gesetzes). Im Unterschied zur BRD ist in Frankreich das Recht auf Wohnen seit 1990 gesetzlich verankert. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist eine staatliche Verpflichtung und ihre Umsetzung wird zur Aufgabe des Sozialen Wohnungsbaus, vor allem dann, wenn das Angebot unzureichend ist. Dies betrifft zuerst sozial schwächere Gruppen (geringes Einkommen, große Haushalte, Behinderte usw.) und Haushalte, die mit Wohnraum unzureichend versorgt sind (geringe Wohnungsgröße, schlechte bzw. gefährliche Wohnlage usw.). Die Kombination eines knappen Angebots und die damit verbundene Steigerung der Mietkosten hat in vielen Fällen negative gesellschaftliche Auswirkungen.





Der soziale Wohnungsbau ist in Frankreich an die Struktur der gemeinnützigen Sozialwohnungsbauunternehmen gebunden. Sie werden oft als HLM-Unternehmen bezeichnet (HLM = Habitations à loyer modéré, d.h. Wohnungen mit verminderter Miete). Diese Unternehmen arbeiten in Absprache mit den lokalen Verwaltungen und werden von dezentralisierten Agenturen (DRE und DDE), die die Interessen des Zentralstaats vertreten, kontrolliert. Unter den Sozialwohnungsbauunternehmen finden sich öffentliche (OPHLM = Offices Publics HLM) und auch private (SEM = Sociétés d'économie mixte). Die zentralstaatliche ANRU (Nationale Agentur für Stadterneuerung) überwacht die Stadterneuerungsmaßnahmen, d.h. Abriss, Sanierung und Neubau in den bereits bestehenden Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus. Organigramm: Laurent Stourdzé

### Förderkategorien abhängig vom Einkommen der Mieter/innen

In diesem gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang gewinnt die Belegungspolitik an Bedeutung. Die Stärkung der „sozialen Mischung“ ist ein explizites Ziel sowohl hinsichtlich der Integration als auch der Nachhaltigkeit. Die Vergabe der Sozialwohnungen hängt deshalb von deren Art ab. Verschiedene Kategorien von Sozialwohnungen werden für bestimmte Einkommensgruppen errichtet, wobei die verschiedenen staatlichen Darlehen ausschlaggebend sind. Die Mietniveaus werden, je nach Förderungsart, abgestuft und teilen sich in vier Hauptkategorien.

Die erste Kategorie (genannt PLAI) erhält die stärkste Förderung und richtet sich an Haushalte mit finanziellen und sozialen Problemen. Dies betraf 30% aller französischen Haushalte in 2004. Zur zweiten Kategorie (genannt PLUS) gehören eher die „traditionellen“ Sozialwohnungen. Im Jahr 2004 hatten 65,5% aller Haushalte Anspruch auf diese Wohnungen. Die zwei letzten Kategorien der Sozialwohnungen (genannt PLS und PLI) haben eine gehobene Ausstattung. Sie liegen relativ nahe am Preisniveau des freien Markts. Auf Grund höherer Mieten und anderer Bedingungen sind diese Wohnungen überwiegend nur Mieter/innen mit besseren Einkommen zugänglich.

Die Abbé Pierre Stiftung (s. S. 15), erfahren im Kampf gegen Wohnungsnot, übt starke Kritik an diesem Programm. Erstens werden dadurch verstärkt teure Sozialwohnungen gebaut, wobei nur die „traditionellen“ Sozialwohnungen den Haushalten mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen. Zweitens wird die Reduzierung der „traditionellen“ Sozialwohnungen durch die Zerstörung von Großsiedlungen noch verstärkt. Die Qualitätsverbesserung des Bestands geht einher mit einer Verringerung der preisgünstigsten Wohnungen und steht im krassen Gegensatz zu einer tendenziellen Verarmung der Mieterhaushalte.

### Lange Wartelisten für Sozialwohnungen

Die „soziale Mischung“ wird dadurch gefördert, dass die Wohnungen von einem Vergabeausschuss verteilt werden, dem neben fünf privaten oder staatlichen Mitgliedern auch ein Vertreter einer Mieterorganisation und der Bürgermeister angehören. Die Gemeinde und die Vertreter des Zentralstaats verfügen über einen reservierten Bestand für dringende Fälle. Weil die soziale Mischung berücksichtigt werden muss, reduziert sich die quantitative Versorgung der sozial schwächeren Gruppen. Das erklärt, warum nur 45% der einkommensschwächeren Haushalte in Sozialwohnungen wohnt und die restlichen 55% sich auf dem privaten Wohnungsmarkt versorgen. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen ist sehr groß, z.Zt. stehen fünf Mio. Haushalte auf der Warteliste. Miserable Wohnbedingungen sind häufig die einzige Alternative für ärmere Haushalte, die gezwungen sind, sich auf dem privaten Wohnungsmarkt zu versorgen. Überbelegung sowie Komfortmangel, aber auch Obdachlosigkeit, Hausbesetzungen und temporäre Unterbringungen nehmen in den Städten Frankreichs zu.

### Keine Lösung für arme Haushalte

Wiederholte Hausbrände von besetzten Wohnungen haben eine akute Debatte über die schlechte Wohnraumversorgung in Großstädten ausgelöst. Zweifellos leidet der soziale Wohnungsbau in Frankreich unter seinem negativen Image. Aber die einkommensschwachen Gruppen leiden stärker unter dem Mangel an geeigneten Sozialwohnungen. Dieses Problem wird sich auf Grund der Bemühungen um einen höheren Standard bei den Neubauten womöglich in Zukunft sogar noch verschärfen.

# Knast für Kunst?

## Ausstellung wirkt Kriminalisierung von Straßenkunst entgegen

Hermann Werle

Wer sich ein umfassendes Bild von Graffiti und Streetart, also Straßenkunst machen wollte, hatte von August bis Mitte Oktober reichlich Gelegenheit dazu. Das Berliner Magazin Backjumps veranstaltete mit „The Live Issue #2“ nach 2003 das zweite Zusammentreffen von Straßenkünstler/innen aus aller Welt. Natürlich ließ es sich die Springer-Presse nicht nehmen, gegen die Ausstellung im Kunstraum Kreuzberg/ Bethanien zu hetzen, traf damit aber keineswegs den Geschmack der vielen tausend Besucher/innen.

Selten werden „die kulturellen, gesellschaftlichen und künstlerischen Dimensionen und Entwicklungen von Streetart reflektiert“, heißt es in dem Programm der Veranstalter/innen, und so konnte die Ausstellung als Einladung verstanden werden, sich diesen Aspekten von Straßenkunst und Graffiti anzunähern und damit Vorurteile abzubauen. In Wien und vielen anderen Städten ist dies schon längst geschehen, wie Norbert Siegl vom Institut für Graffiti-Forschung feststellt: „Es wurde die Bedeutung des Graffiti-Writings als Bestandteil der internationalen Jugendkultur rechtzeitig anerkannt und mit genügend legalen Flächen dem Bedürfnis nach Ausdrucksmöglichkeiten nachgegeben.“

### Begrenztes Kulturverständnis

Weit davon entfernt ist die Diskussion in der Bundesrepublik Deutschland, wo Initiativen wie „Nofitti“ aus Berlin seit Jahren eine Verschärfung des Strafrechts zur Graffiti-bekämpfung fordern. Und das nicht ohne Erfolg, wie der im April 2005 abgehaltene „Nofitti-Kongress“ zeigt. Zu diesem Anlass ließ Bundesinnenminister Otto Schily nächstens

Hubschrauber aufsteigen, um mit Scheinwerfern und Wärmekameras auf Graffiti-Jagd zu gehen. Bayerns Justizministerin Beate Merk begrüßte dieses Vorgehen umgehend mit den Worten, dass beim Bundesinnenminister „der Jäger im Mann erwacht“ sei, kritisierte aber zugleich „die jahrelange rechtspolitische Untätigkeit der Bundesregierung, durch die bis heute viele Schmierereien nicht strafbar“ seien.

### Überwachung und Kontrolle

Die zum 01.09.2005 erfolgte Verschärfung des Strafrechts, die bis zu zwei Jahren Freiheitsstrafe vorsieht, hält der Republikanische Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV) für ein „völlig untaugliches Mittel“, welches „allein die weitere Kriminalisierung einer Straßen- und Jugendkultur“ bewirke. Diese Kriminalpolitik setze sich „eine oberflächliche und wahrnehmbare Ordnung zum Ziel“, sei damit aber nichts anderes als „symbolische Gesetzgebung“, mit deren Hilfe ein Gefühl von Sicherheit verbreitet werden solle, „ohne sich mit den eigentlichen Problemen zu beschäftigen“. Neben der symbolischen Politik, so der RAV, ginge es aber auch noch um etwas anderes: „um die Überwachung und Kontrolle von öffentlichen Räumen“ und eine weitere Legitimation zum Eingreifen „gegenüber einer unbotmäßigen städtischen Protestkultur“.

### Entkriminalisierung fördern

Der „Live Issue #2“ im Bethanien hat dazu beigetragen, eine differenziertere Auseinandersetzung über Graffiti und Straßenkunst zu führen und der Berliner Senat ist nun gefordert, sich nicht auf den wenigen für die Ausstellung zur Verfügung gestellten Fassaden auszurufen. Es geht um die Entkriminalisierung dieser Form urbaner Subkultur und um „Initiativen wie ‚Nofitti‘ schleunigst zu unterbinden und nicht auch noch zu fördern!“, wie Norbert Siegl betont. Und wer dieser Tage offenen Auges durch Berlin spaziert, könnte beginnen, die Straßen auf neue Weise als Orte der Kommunikation und als frei zugängliche, permanent geöffnete Galerien zu begreifen. Nicht alles wird gefallen, aber viele Schmuckstücke und Denkanstöße gibt es allerorten zu entdecken.

#### WEITERE INFOS:

<http://www.kunstraumkreuzberg.de>  
<http://www.backjumps.org>  
<http://www.kulturhof.org>

# Zu verkaufen für einen Euro – aber nicht an jeden!

## Die Initiative Zukunft Bethanien startet ein Bürgerbegehren gegen die Privatisierung

Christoph Villinger

**Weil im Bethanien staatliche Projekte jahrelang weder Miete noch Betriebskosten zahlten, fehlt dem Bezirk das Geld für die Instandsetzung. Jetzt dient dieses Missmanagement als Legitimation für die Privatisierung. Um dies zu verhindern, startet die Initiative Zukunft Bethanien ein Bürgerbegehren. Verkauft der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ohne Not das Hauptgebäude des Bethanien an einen so genannten Investor? Dies vermutet die Initiative Zukunft Bethanien, nachdem sie die bezirklichen Unterlagen zu dem ehemaligen Krankenhauskomplex am Kreuzberger Marianenplatz ausgewertet hat. Offizielle Begründung für den Verkauf ist der hohe Instandsetzungsbedarf und ein angebliches jährliches Minus von rund 600.000 Euro beim Betrieb des Gebäudes. Im leerstehenden Seitenflügel des Hauses eröffneten Mitte Juni die ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße 59 ihr „New Yorck“.**

Um den vom Bezirksamt gegen die Stimmen von Bündnis 90/Die Grünen im Dezember 2002 beschlossenen Verkauf doch noch zu verhindern, setzt die Initiative nun auf einen seit August diesen Jahres möglichen Bürgerentscheid. Inzwischen ist das Bürgerbegehren offiziell angemeldet sowie die vorgeschriebene Rechtsberatung absolviert. Und schon zeigen sich die ersten Erfolge: Der für den Betrieb und den Verkauf des Bethanien zuständige Wirtschaftsstadtrat Lorenz Postler (SPD) bestätigte gegenüber dem MieterEcho, dass für die Dauer des Bürgerbegehrens alle Verhandlungen mit der Kulturmanagement-

firma M & R Arend GmbH als so genannter Investor „pausieren“. Doch manche Mitstreiter/innen der Initiative befürchten, dass der Bezirk das Gebäude einfach zum Jahresende in den Liegenschaftsfonds des Landes abschiebt und sich damit aus der Verantwortung stiehlt.

In diese Richtung deutet auch der veränderte Ton gegenüber den Besetzer/innen des „New Yorck“, den das Bezirksamt ab Anfang Juli einschlug. War kurz nach der Besetzung im Juni noch von einem unbefristeten Duldungsvertrag die Rede, der nur durch den möglichen Verkauf an einen Investor begrenzt sein sollte,

*Die „Initiative Zukunft Bethanien“ fordert, die Privatisierung des Bethanien nicht zuzulassen, sondern dass es als „Ort der sozialen, kulturellen und politischen Kommunikation“ entwickelt werden kann.  
Foto: Ute Kurzbein*



forderte das Bezirksamt immer engere zeitliche Begrenzungen: Erst zum 31.05.2006, schließlich gar vom 31.03.2006 die Rede. Damit der angeblich unbewohnbare Seitenflügel für wenige Wochen während der Fußball-Weltmeisterschaft an Street-Fußballer vermietet werden kann und danach wieder leer steht. Mitte August erklärte Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer (PDS) die Verhandlungen gar für gescheitert. Ob überhaupt noch ein Vertrag zu Stande kommt, ist inzwischen fraglich.

## 6000 Unterschriften sind nötig

Doch umgekehrt setzt das Bürgerbegehren allein durch seine Existenz den Privatisierungsplänen des Bezirksamts Grenzen. Sobald die Unterschriften zusammen sind, darf das Bezirksamt „keine dem Bürgerbegehren entgegenstehenden Entscheidungen treffen oder umsetzen“. Aber noch sucht die Initiative nach der richtigen mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantwortenden Frage zur Privatisierung des Bethaniens. Ist diese gefunden, hat der Bezirk einen Monat Zeit, die rechtliche Zulässigkeit

## BÜRGERBEGEHREN/BÜRGERBESCHIED

Als letztes Bundesland hat Berlin Bürgerbegehren und Bürgerentscheide in den Bezirken eingeführt. Mitte Juli war vom Abgeordnetenhaus die entsprechende Gesetzesänderung beschlossen worden.

Dem Bürgerentscheid hat ein Bürgerbegehren mit einer mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantwortenden Frage voranzugehen. Die Initiatoren haben ein Recht auf Beratung durch das Bezirksamt, welches eine rechtliche Vorprüfung durchführt und die Kosten schätzt. Nach Anzeige des Bürgerbegehrens prüft das Bezirksamt innerhalb eines Monats die rechtliche Zulässigkeit.

Die Initiatoren haben sechs Monate Zeit, um unterstützende Unterschriften von mindestens 3% der Wahlberechtigten zu sammeln. Anschließend prüft das Bezirksamt innerhalb eines Monats, ob genügend gültige Unterschriften vorliegen. Wenn ja, dürfen BVV und Bezirksamt bis zur Durchführung des Bürgerentscheids keine dem Bürgerbegehren zuwiderlaufenden Beschlüsse mehr fassen.

Der Bürgerentscheid muss spätestens vier Monate nach Zustandekommen des Bürgerbegehrens stattfinden. Auf dem Stimmzettel müssen sie sich dann zwischen dem Anliegen des Bürgerbegehrens und ggf. der Alternativvorlage der BVV entscheiden. Am Bürgerentscheid müssen sich mindestens 15% der Wahlberechtigten beteiligen.

Weitere Infos:  
Mehr Demokratie e.V.  
Landesverband Berlin  
Tel.: 030-42082370  
<http://www.mehr-demokratie.de>

Informationsstelle Bürgerbegehren  
<http://www.buergerbegehren.de>



Die Eingangshalle zum Bethanien-Hauptgebäude. Das Bethanien wurde 1845-47 als Krankenhaus errichtet. In den 1960er Jahren wehrten sich zahlreiche Anwohner/innen und Initiativen gegen einen geplanten Abriss. 1969 wurde das Bethanien unter Denkmalschutz gestellt.

Foto: Initiative Zukunft Bethanien

des Bürgerbegehrens zu prüfen. „Vielleicht können wir schon bald nach der Bundestagswahl mit der Unterschriftensammlung beginnen“, hofft Wolfgang Lenk von der Initiative. Innerhalb von sechs Monaten müssen dann etwa 6000 Unterschriften gesammelt werden. „Allerdings dürfen offiziell nur EU-Bürger/innen unterschreiben“, bedauert Stephanie Tkorz, „damit ist quasi die Hälfte der Anwohner/innen von der Entscheidungsfindung ausgeschlossen“. Aber unterschreiben sollen erst mal alle Bewohner/innen – welche Unterschrift anerkannt wird, sei dann Problem des Bezirks. Sind genügend gültige Unterschriften zusammen, kann sich das Bezirksamt einfach dem Anliegen anschließen – gewonnen! Oder innerhalb der nächsten vier Monate kommt es an einem Sonntag zu einer Volksabstimmung, die Mindestbeteiligung muss 15% der Wahlberechtigten betragen.

## Keine Beute für Investoren

In den kommenden Monaten will die Initiative „ein ausgearbeitetes Konzept für ein Bethanien der Künste, der Soziokultur und des sozialen Lebens“ vorlegen, kündigt Wolfgang Lenk an. Darin wollen sie das Bethanien „nicht neu erfinden“, sondern das Hauptgebäude soll sich wieder mit „öffentlichem Gebrauch“ füllen, anstatt zur Beute von Investoren zu werden. Mit Platz für die Ateliers der internationalen Künstler/innen im Rahmen des Kunsthause Bethanien bis hin zu den Beset-

zer/innen des „New Yorck“ mit ihren Projekten wie der Antirassistischen Initiative oder der DrußBar.

Doch im Augenblick arbeitet seine Mitstreiterin Claudia Kessel die wirtschaftliche Vergangenheit des Bethaniens auf und sitzt kopfschüttelnd vor den Unterlagen des Bezirksamts. Jahrelang wurde von senats- und bezirkseigenen Projekten keine Miete bezahlt, was so ja durchaus politisch gewollt sein kann. Aber ohne ausgleichende Senatszuschüsse unterblieb ein großer Teil der Instandhaltung. Jetzt fehlt das Geld, und der Bezirk „muss“ verkaufen. Aber bei einem privaten Investor ist dann auf einmal Geld für die Miete der Projekte da. Auf den Berliner Gesamthaushalt betrachtet, bedeutet dies nur eine Umschichtung von Haushaltsposten, letztlich wird es sogar teuer. Nur versendet das Geld nicht mehr im fehlenden Gebäudemanagement des Bezirks, sondern fließt nun in die Taschen eines privaten Investors. Und der Bezirk verliert so nebenbei den Zugriff auf eines der letzten großen öffentlichen Gebäude in Kreuzberg.

## Betriebskostenabrechnung wirft Fragen auf

Auch andere Zahlen sehen nicht gerade professionell aus. „Warum werden sämtliche Strom- und Personalkosten zu den Betriebskosten gezählt?“, wundert sich Kessel. Nicht nur die Treppenhausbeleuchtung, sondern der gesamte Stromverbrauch im Haus. Die Löhne für Hausmeister, Wachschatz und Pförtner

machen etwa die Hälfte der Betriebskosten aus, aber gehören nicht der überwiegende Teil ihrer Tätigkeiten zu den umlagefähigen Betriebskosten? Seit Jahren jammern die Bezirkspolitiker/innen über die „viel zu hohen Heizkosten“ im Bethanien. Wegen der sechs Meter hohen Decken erscheint dies erst mal einleuchtend. Doch laut der Abrechnung betragen die Heizkosten 0,62 Euro/qm, was zwar teuer ist, sich aber laut neustem Berliner Mietpiegel noch im Mittelbereich bewegt. Dort liegt die Obergrenze bei 0,81 Euro/qm ohne Warmwasser und sonstige warme Betriebskosten wie z.B. Wartung der Heizung. „Wird hier nicht bewusst mit falschen Tatsachen gearbeitet, um das Gebäude für eine Privatisierung sturmreif zu schießen?“, fragt sich nicht nur Claudia Kessel.

Mit den Zahlen konfrontiert zeigte sich Wirtschaftsstadtrat Postler erstaunt. Da er sich „noch nicht so genau mit der Materie beschäftigt habe“, verwies er auf eine Mitarbeiterin. Diese bestätigt, dass die Gesamtkosten für Strom und Heizung einfach nach Quadratmetern umgelegt werden, „sonst müssten wir alles neu verkabeln“.

Inzwischen rudert Postler an anderer Stelle zurück. Wohl um nicht kapitalkräftige Bewerber abzuschrecken, ist in den Ausschreibungsunterlagen von einem Modernisierungsbedarf von bis zu 30 Mio. Euro die Rede. Jetzt reichen auch drei Mio. Euro. Doch die Konsequenzen möchte er noch nicht ziehen. Gesetz, das Bezirksamt überträgt das Gebäude für einen Euro an eine bezirkseigene Stiftung oder GmbH, würde diese Summe gerade eine Monatsmiete von einem Euro pro Quadratmeter bedeuten. Dies plus die Betriebskosten wäre aber für viele nichtkommerzielle Projekte und Initiativen bezahlbar.

Mit so einem Angebot kurbelt man eine „öffentliche Wunschproduktion“ an, sagt Wolfgang Lenk. Und Simone Kypke, ebenfalls von der Initiative, betont: „Wir wollen, dass sich die umliegende Bevölkerung mit einbringen kann, und keine aufgesetzten ‚internationalen‘ Konzepte, die allerorten nicht funktionieren.“ Um ihr weiteres Vorgehen zu besprechen, trifft sich die Initiative Zukunft Bethanien meist mittwochs um 19 Uhr im Casino des Bethanien.

#### INITIATIVE ZUKUNFT BETHANIE:

<http://www.bethanien.info>

**Kiezpalaver: Meist mittwochs um 19 Uhr im Casino Bethanien (vorher Termin erfragen bzw. der Website entnehmen)**

## Der kurze Marsch

### Die zügige Umbenennung der Kochstraße in Rudi-Dutschke-Straße lässt auf weitere Namensänderungen von Berliner Straßen hoffen

*Peter Nowak*

**Straßenumbenennungen waren bisher in Ostberlin nicht ungewöhnlich. Dort wurden nach 1990, oft gegen den Willen der Bewohner/innen, zahlreiche Straßen umbenannt, wenn sie die Namen von Kommunisten oder anderen Linken trugen, die auch in der DDR geehrt wurden. Anders war es dagegen in Westberlin. Dort bedurfte es oft jahrelanger Kämpfe, um einen Straßennamen aus der Nazizeit zu tilgen. So mussten engagierte Anwohner/innen jahrelang dafür kämpfen, dass das Reichssportfeld im Berliner Olympiaviertel den von Hitler persönlich ausgewählten Namen ablegt und nach den von Nazis ermordeten jüdischen Olympiasiegern Alfred und Gustav Felix Flatow nun Flatowallee heißt.**

Ebenso lang und zäh war der Kampf um einen Namen für Mathilde Jacob im Stadtteil Tiergarten. Die Sekretärin von Rosa Luxemburg hatte in dem Stadtteil ihren letzten Wohnsitz, bevor die jüdische Sozialistin von den Nazis ins KZ deportiert und später ermordet wurde. Im Stadtplan von Zehlendorf ist bis heute kein Platz für Walter Benjamin. Konservative Anwohner verhinderten im Verein mit CDU und FDP die Benennung einer kleinen Straße nach dem jüdischen Philosophen. Die Straße trägt bis heute den Namen des völkischen, NS-freundlichen Theologen Seeberg.

Da war es schon erstaunlich, dass jetzt eine Umbenennungsinitiative innerhalb weniger Monate positiv entschieden wurde. Ende August beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg mit 26 gegen 21 Stimmen, einen Teil der Kochstraße nach dem führenden Aktivist der Außerparlamentarischen Opposition Rudi Dutschke zu benennen.

#### Dutschke meets Springer

Die einst alternative heute grünennahe Tageszeitung taz lancierte Ende 2004 den Vorschlag, zum 25. Todestag von Rudi Dutschke die Kochstraße nach dem Studentenaktivisten zu benennen. Der Vorschlag war gut begründet. Denn nicht nur die taz hat dort ihre Redaktionsräume, viel länger residiert dort der Springerkonzern, der mit der Biographie von Rudi Dutschke eng verbunden war. Rudi Dutschke war ein führender Aktivist der Anti-

Springer-Kampagne. Die Springerpresse wiederum erklärte Dutschke und seine Mitstreiter damals quasi zu Staatsfeinden. So war es nicht verwunderlich, dass ein überzeugter Bild-Leser zu Ostern 1968 ein Attentat auf Dutschke verübte, an dessen Spätfolgen er 1979 starb. Nach dem Attentat wurden in der Kochstraße die Eingänge zum Springer-Hochhaus blockiert. Heftige Straßenschlachten zwischen Polizei und Demonstranten waren die Folgen.

#### Versöhnung der Generationen

Man hätte eigentlich erwarten können, dass es heftige Kämpfe um die Rudi-Dutschke-Straße vor Springers Haustür gibt. Doch davon kann keine Rede sein. Zwar haben sich CDU und FDP erwartungsgemäß gegen die Be-

*Vor dem Axel-Springer-Hochhaus werden die Rudi-Dutschke-Straße und die Axel-Springer-Straße aufeinander treffen. Foto: ME*



nennung der Kochstraße nach dem Studentenaktivisten ausgesprochen, aber ihr Widerstand war erstaunlich halbherzig. Man erinnerte nur daran, dass es schon andere Orte in Berlin gibt, die an Dutschke erinnern und dass er nicht das Vorbild für einen Musterdemokraten in ihrem Sinne war. Lediglich die ehemalige taz-Kulturredakteurin Mariam Lau, die weit nach Rechts abgewandert ist, konnte sich nicht vorstellen, dass nach Dutschke, der Deutschland als faschistische Gesellschaft bekämpft hatte, in Berlin eine Straße benannt wird. Selbst in der CDU und bei der Bildzeitung gab es kaum welche, die mit so viel Schaum vor dem Mund gegen die Rudi-Dutschke-Straße kämpfen wollten. Das lag sicherlich auch an dem Anliegen derjenigen, die sich für die Umbenennung aussprachen. Sie sahen in dem Akt ein Zeichen der „Versöhnung der Generationen“, wie es der stellvertretende Chefredakteur der taz Peter Unfried in einem offenen Brief an die Mitglieder der BVV Friedrichshain-Kreuzberg formulierte: „An der Kreuzung von Springer-Straße und Dutschke-Straße (...) kann Vergangenheit lebendig werden. Hier können Schulklassen Nachkriegsgeschichte erLEBEN (sic!). Es geht nicht um Revanche, im Gegenteil. Die Dutschke-Straße ist der Vollzug einer historischen Versöhnung der Generationen und politischen Lager.“

Nach der Abstimmung gab man sich selbst im Hause Springer konziliant. Man werde den demokratischen Entscheid selbstverständlich akzeptieren.

Ob es in Dutschkes Sinne war, ihn als großen Versöhner darzustellen, sollen die Historiker klären. Während die einen auf den unveröhnlichen Apo-Aktivist der frühen Jahre verweisen, der sicherlich lieber den Springer-Konzern enteignet gesehen hätte, als durch eine Straße vor dem Springer-Hochhaus verewigt zu sein, entgegenen andere, dass Dutschke in den letzten Monaten seines Lebens auch Schritte einleitete, die ihm einen Redaktionsposten bei der taz oder ein Abgeordnetenmandat hätten beschere können.

Wichtiger ist die Erkenntnis, dass es durchaus möglich ist, Straßenumbenennungen durchzusetzen. Es gibt auf Berlins Stadtplan noch genügend Straßennamen mit militaristischem oder kolonialistischem Hintergrund, die eines Namenswechsels bedürfen. Dazu bedarf es nicht gleich der Initiative einer Tageszeitung, wohl aber publizistischer Unterstützung.

# Wohnen wie vor 100 Jahren

## Eindrücke aus Baku, der aserbajdschanischen Ölmetropole am Kaspischen Meer

Hermann Werle

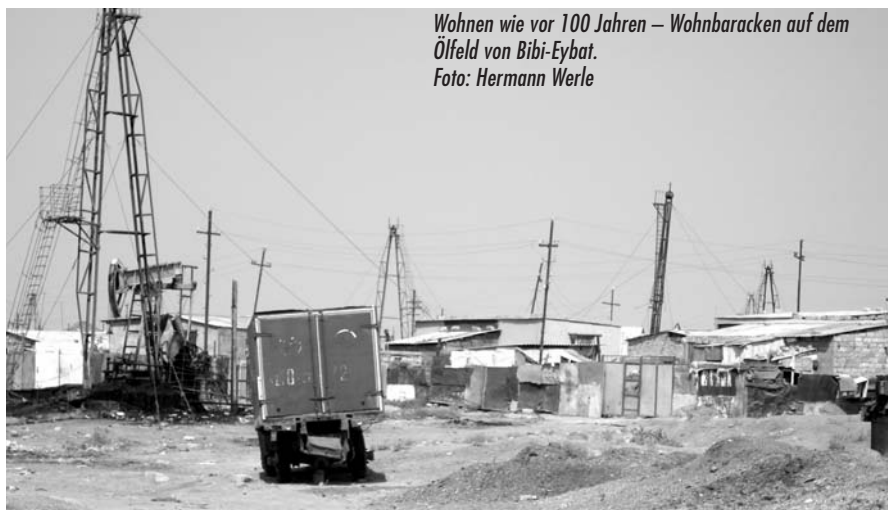
**Gemeinsam mit Armenien und Georgien wurde Aserbajdschan im Juni 2004 in die Nachbarschaftspolitik der EU einbezogen. Mit diesem Schritt wird die verstärkte Integration der Kaukasusstaaten in den europäischen Wirtschaftsraum angestrebt. Konzerne wie BP oder Siemens (letzterer konnte im August einen Auftrag im Wert von 260 Mio. Euro begrüßen) profitieren von vielfältigen Investitionsanreizen durch diese Politik. Soziale Sicherungssysteme sind jedoch nicht vorgesehen.**

„Alt von Geburt an und doch noch gealtert, bilden scheußliche Häuser Spalier auf den Wegen, die zu den Erdölfeldern von Baku führen. Häuser? Kaum Hütten sind das! Ein unregelmäßiges Stück Erde, von Wänden aus Holz und Teig jämmerlich umfriedet, mit zwei Löchern an Fensterstatt, steht in einer Pfütze brauner Jauche, ein Dach ist des Landes nicht der Brauch, windschief die Grundmauern, Giebel oft mit der Hand erreichbar. So hatten die reichsten Leute der Welt die Arbeiter der reichsten Stadt untergebracht!“ Mit diesen Worten beschreibt der „rasende Reporter“ Egon Erwin Kisch die Wohnverhältnisse der Arbeiter in der Hauptstadt Aserbajdschans zu Beginn des 20. Jahrhunderts, der Zeit des ersten großen Ölbooms in Baku. Wie dem Reisebericht Kischs zu entnehmen ist, änderte sich die Situation erst mit der Machtübernahme der Bolschewiki: „Jetzt sind auf den Hügeln, die bei Bibi-Eybat den See umrahmen,

25 große Wohngebäude aufgeführt, 3000 Häuser und Baracken remontiert worden. Die Straßenbahn ist elektrisch, die Fahrt von und zur Arbeitsstätte, wie überall in der Sowjetunion, unentgeltlich.“

### Neue Abhängigkeit

An alte Zeiten erinnern die vielen Grünanlagen und die Strandpromenade Bakus, die der Bevölkerung noch heute als Orte der Entspannung und Zerstreuung dienen. Kinder fahren Karussell oder essen Eis aus großen Waffelhörnchen, junge – und weniger junge Männer – messen ihre Kräfte am „Hau den Lukas“, junge Paare passieren die Promenade in geschmückten Kutschen, lassen sich fotografieren oder knutschen an verborgenen Plätzen. Doch diese heile Welt kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit der Unabhängigkeitserklärung vom 30.08.1991 die



Wohnen wie vor 100 Jahren – Wohnbaracken auf dem Ölfeld von Bibi-Eybat.  
Foto: Hermann Werle

ökonomische Basis Aserbaidschans zusammengebrochen ist. Allerorten finden sich Industriebrachen und verrottende Plattenbauten, die vergeblich auf eine Sanierung warten. Der auf die Erfordernisse der Sowjetunion ausgerichteten Landwirtschaft und breit gefächerten Industrie fehlten nun die traditionellen Handelspartner, so dass die Mehrzahl der Betriebe stillgelegt wurde. Verstärkt wurde die Krise durch den Krieg gegen Armenien um Berg-Karabach, der bis heute nur durch den Waffenstillstandsvertrag vom Mai 1994 eingedämmt ist. Über 800.000 aserbaidschanische Flüchtlinge aus Armenien und dem armenisch besetzten Karabach leben bis heute unter teilweise widrigsten Wohn- und Lebensumständen. Unter der Regierung Haidar Aliyev trat seit 1993 eine Phase der politischen Stabilisierung und ökonomischen Neuausrichtung ein. Letztere ist einerseits auf die Situation nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion und andererseits auf die Begehrlichkeiten der westlichen Industrienationen auf die Erdöl- und Gasressourcen zurückzuführen. Geopolitisch gelang es Aliyev, dem früheren KGB- und KP-Funktionär, den Einfluss der USA auf Kosten Russlands in der Region zu stärken, ohne den russischen Nachbarn völlig zu missachten. Der Preis für die Anbindung an den Westen ist eine neuerliche Abhängigkeit insbesondere von westlichem Kapital und Technologietransfer.

### Gewerkschaft gegen BP

Mit Abstand das größte Investitionsvorhaben stellt die 1768 km lange Ölpipeline dar, deren Kurzbezeichnung „BTC“ auf den Verlauf von Baku über Tiflis (Georgien) nach Ceyhan (Türkei) verweist. Unter Umgehung russischen Territoriums soll ab Ende des Jahres der aserbaidschanische Ölschatz auf diesem Wege über das Mittelmeer auf den Weltmarkt gelangen. Hauptbetreiber des Geschäfts ist der britische Ölkonzern BP, der von dem 1994 geschlossenen „Jahrhundertvertrag“ profitiert, in dem der aserbaidschanische Staat unter der Führung Aliyevs den Zugang zu seinen Ressourcen für ausländisches Kapital öffnete – natürlich nicht ohne eigene Vorteile. Mit der staatlichen Ölgesellschaft SOCAR, die zweitgrößter Anteilseigner im BTC-Konsortium ist, verdienen auch die betuchten (Regierungs- und Familien-) Kreise Aserbaidschans an der Ausplünderung der natürlichen und menschlichen Ressourcen. Der Kampf

gegen Korruption und Bestechung ist eines der Hauptarbeitsfelder des Komitees zur Verteidigung der Rechte der Ölarbeiter (OWRPC), der einzigen vom Staat und BP unabhängigen Gewerkschaft im Land, so deren Vorsitzende Mirvary Gahramanly. Zwar gebe es durch die Verfassung garantierte Arbeitsrechte, diese würden aber vielfältig unterlaufen. In einem Bericht des OWRPC an die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBWE) vom Juni 2005 werden diverse Fälle von Korruption und Verletzungen von Arbeitsrechten aufgelistet, die vom BP-Konzern zu verantworten sind. „Diskriminierung einheimischer Arbeiter, Missachtung der Sicherheit am Arbeitsplatz, Verhinderung der Organisation der Arbeiter“ seien alarmierende Probleme und die Bank wird aufgefordert, diese Vorfälle zu untersuchen und den weiteren Verlauf des Ölprojekts genauer zu beobachten. Eine Antwort der Bank, die verschiedene Öl- und Erdgasprojekte in Aserbaidschan mit mehreren Hundert Millionen Euro mitfinanziert, lag bis August noch nicht vor, was Mirvary Gahramanly nicht verwundert: „Bisher hat die Bank immer hinter den Interessen von BP gestanden.“

### Wohnung mit Meeresblick

Ganz im Kontrast zu den gewerkschaftlichen Erfahrungen heißt es im EBWE Jahresbericht 2004: „Ziel der Initiative ist es, die Armut in diesen Ländern (des Kaukasus, H.W.) auf nachhaltiger Grundlage anzugehen, und zwar durch Vermehrung der Investitionen und durch die Unterstützung der laufenden Reformen. (...) Die Initiative schafft die Grundlage für eine rechenschaftspflichtige Regierung und zielt darauf ab, dass die gesamte Bevölkerung Aserbaidschans von den gewaltigen Bodenschätzen des Landes profitieren kann.“

Dass Wirtschaftswachstum und Rekordgewinne der Konzerne nicht zu verwechseln sind mit allgemeiner Wohlstandsmehrung, müssen also nicht nur die Menschen in den westlichen Industrienationen erfahren. Das Ausbleiben einer dramatischen sozialen Krise ist in Aserbaidschan bislang lediglich dem Umstand zu danken, dass rund 2 Mio. Arbeitsmigranten in Russland, bei einer Gesamtbevölkerung von ca. 8,5 Mio., mit regelmäßigen Überweisungen das Überleben ihrer Familien sichern.

Ein Teil der Gewinne aus dem Ölgeschäft, so sie denn nicht ins Ausland transferiert werden, findet sich wieder in einem gewaltigen Bau-



*Hier ließ es sich schon vor 100 Jahren gut leben – Villa am Boulevard der Ölmetropole. Foto: Hermann Werle*

boom, der Baku seit zehn Jahren erfasst hat und an Berliner Erfahrungen erinnert. Es drängt sich unweigerlich die Frage auf: Wer soll dort wohnen? Die einzige Erklärung ortskundiger Gesprächspartner ist jene – und auch das erinnert an Berlin –, dass es sich um Spekulations- und Geldwäscheprojekte handelt. Ein Blick in den englischsprachigen Zeitungsmarkt belegt umgehend, dass der neugeschaffene Wohnraum lediglich für eine ausgewählte Kundschaft erschwinglich ist. Eine vollmöblierte Zwei-Zimmer-Wohnung „mit Panorama-Meeresblick“ und „allen BP-Sicherheitsstandards“ kann für 1400 (US-) \$ pro Monat angemietet werden, drei Räume kosten bereits 2000 \$. Bei einem durchschnittlichen Verdienst, der 2004 nach offiziellen Angaben bei 98 \$ lag, wobei Ölarbeiter mit 100 bis 500 \$ zu den Spitzenverdienern gehören, zeigt sich die soziale Kluft, die sich seit 1991 herausgebildet hat.

Für einige wenige gibt es Panorama-Meeresblick und BP-Sicherheitsstandard, die Mehrzahl der Bevölkerung hat nur Zugang zu verfallenden Plattenbauten oder Baracken mit Blick auf Ölpfützen und verrostete Bohrtürme in Nachbarschaft zu den Flüchtlingen aus Karabach. So bringen die reichsten Leute der Welt die Menschen der reichsten Stadt Aserbaidschans unter, kann in Analogie der Reportagen Egon Erwin Kischs resümiert werden. EU-Nachbarschaftspolitik, Entwicklungsprojekte der EBWE und auch die am 06.11.2005 anstehenden Präsidentschaftswahlen versprechen keine Besserung.

# Mängelbeseitigung

## Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Mängel auftreten

**Was tun, wenn der Wasserhahn tropft oder der Abfluss verstopft ist? Was tun, wenn der Herd kaputt ist oder die Fenster undicht sind? Was tun, wenn das Licht im Treppenhaus immer wieder ausfällt oder die Haustür nicht verschließbar ist?**

**Die Erfahrung zeigt: Viele Mieter/innen sind ratlos, ärgern sich schwarz oder üben sich in endloser Geduld. Viele aber langen schließlich auch seufzend in die eigene Tasche, um den Mangel beheben zu lassen, oder führen selbst Reparaturarbeiten aus. Und manche haben die Illusion, dass der Vermieter ihnen ihre Geduld, ihre Mühe und ihre Kosten irgendwann schon honorieren wird.**

**Unsere Tipps zur Mängelbeseitigung sollen Ihnen helfen, notwendige Instandsetzungen schnell, ohne endlosen Ärger und ohne eigene Kosten, durchzusetzen.**

**Diese Tipps können unseren Mitgliedern im Einzelfall natürlich nicht immer den Weg in eine unserer Beratungsstellen ersparen, wo Sie detailliert anwaltlich beraten werden. Guter Rat ist nicht teuer – aber schlecht beraten zu sein, kann teuer werden!**

### Instandhaltung und Instandsetzung sind Pflicht des Vermieters!

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) hält in § 535 ausdrücklich als Pflicht des Vermieters fest: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Mieter/innen haben folglich einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihre Wohnung (und das Haus) laufend instand hält und, sobald nötig, instand setzt – also auftretende Mängel beseitigt.

Ausgeschlossen ist das Recht auf Mängelbehebung nur dann, wenn Mieter/innen den Mangel selbst verschuldet haben.

Aber: Bei z. B. feuchten Wänden und Schimmelbildung flüchten sich die Vermieter gern in die Behauptung, der Mieter/die Mieterin habe den Mangel durch unzureichendes Lüften oder Heizen und somit durch vertragswidriges Verhalten selbst verschuldet. Lassen Sie sich dadurch nicht einschüchtern: Ein Verschulden muss Ihnen der Vermieter in jedem Fall erst nachweisen! Eine Klausel im Mietvertrag, die angibt, dass der Vermieter nicht beweisen müsse, dass ein Schaden (z. B. eine Rohrverstopfung) von dem Mieter/der Mieterin verursacht worden sei, ist unwirksam!

Freilich erscheint es vielen Mieter/innen schwierig, die mitunter langwierige Prozedur zur Durchsetzung ihres Rechts auf Instand-

haltung/Instandsetzung auf sich zu nehmen. Wir wollen Ihnen im Folgenden zeigen, wie Sie es richtig anpacken, damit Ihre Wohnung schnell wieder bewohnbar und wohnlich wird.

### Umfang der Instandhaltungs-/Instandsetzungspflicht

Die in § 535 BGB verankerte Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst grundsätzlich die Beseitigung aller Fehler und Schäden, die den Gebrauch der „Mietsache“ beeinträchtigen oder unmöglich machen.

Dies beschränkt sich nicht nur auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin: Auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Boden, Fahrstuhl und Hof müssen in betriebssicherem und benutzbarem Zustand sein und entsprechend gepflegt werden. Außerdem muss der Zugang zu den gemieteten Räumen ohne Komplikationen und Gefahren möglich sein (gute Beleuchtung, sichere Geländer und Stufen im Treppenhaus, schließende und verschließbare Türen usw.).

Zu Mängeln in der Wohnung gehören z. B. undichte oder klemmende Fenster und Türen, feuchte Decken und Wände, unvorschriftsmäßige Elektroleitungen, verstopfte Abflüsse, undichte Wasserrohre und -hähne, morsche Dielen und Türschwellen, defekte Türklinken und -schlösser, defekter Ofen oder Küchenherd, unzureichende Beheizung, mangelnder Schallschutz sowie sonstige Baumängel.



Zu den Mängeln einer Wohnung zählt aber auch das Fehlen vertraglich zugesicherter Eigenschaften – z. B. das Fehlen eines Kellers, obwohl im Mietvertrag zugesagt.

### Kleine Instandhaltungen

Viele Vermieter versuchen, durch eine besondere Klausel im Mietvertrag („Kleinreparaturklausel“) die Kosten für kleine Instandhaltungsmaßnahmen auf die Mieter/innen abzuwälzen: Letztere sollen danach kleinere Reparaturen selbst bezahlen.

– Dies ist allenfalls möglich, wenn sich die Klausel auf Reparaturen an Gegenständen beschränkt, die dem häufigen und direkten Zugriff der Mieter/innen unterliegen.

– Des Weiteren muss eine Begrenzung für die einzelnen Kleinreparaturen (50 bis 75 Euro gelten als angemessen) und eine weitere Begrenzung für alle Kleinreparaturen eines Jahres enthalten sein (Nach OLG Stuttgart: Gesamtbelastung höchstens 150 bis 200 Euro, jedoch nicht mehr als 8 bis 10% der Jahresmiete).

– Wichtig ist auch, dass der Mieter/die Mieterin die Reparatur nicht selbst veranlassen, sondern nur bezahlen muss (Vornahmeklauseln sind unwirksam).

Wenn Sie also eine Vereinbarung über Kleinreparaturen in Ihrem Mietvertrag haben, lassen Sie deren Wirksamkeit unbedingt in einer Beratungsstelle überprüfen!



## Schönheitsreparaturen und Erstrenovierung

Unter Schönheitsreparaturen ist der Anstrich von Fußböden, Wänden und Decken, das Tapezieren, der Innenanstrich von Türen und Fenstern sowie der Anstrich von Rohren und Heizkörpern zu verstehen.

Diese Instandhaltungsarbeiten dürfen per Mietvertrag auf die Mieter/innen abgewälzt werden, sofern sie durch Abnutzung während der Mietzeit oder beim Auszug fällig geworden sind.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter/der Mieterin beim Einzug die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Jedoch halten sich die wenigsten Vermieter daran.

Deshalb: Wenn Sie eine Wohnung voller Mängel gemietet haben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen, bevor Sie zu Spachtel und Pinsel greifen. Denn die Übernahme der Erstrenovierung befreit Sie keinesfalls automatisch von der Durchführung vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen bzw. von Renovierungsarbeiten beim Auszug.

## Mängelbeseitigung: Erstens – Mängelanzeige

Was ist nun zu tun, wenn ein Mangel in Ihrer Wohnung oder im Haus auftritt?

Der erste und wichtigste Schritt ist, dem Vermieter den Mangel sofort anzuzeigen. Dies ist nicht nur Ihr gutes Recht, sondern sogar Ihre Pflicht:

„Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutze der Mietsache (...) erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen“ (§ 536 c Abs. 1 BGB).

Es heißt weiter:

„Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet“.

Hinzu kommt: Der Mieter/die Mieterin verliert hinsichtlich der nicht angezeigten Mängel wesentliche rechtliche Ansprüche gegen den Vermieter!

Eigentlich sollte ein Anruf genügen, um einen Schaden zu melden. Doch leider sind viele Vermieter schwerhörig, wenn es um Reparaturen geht. Viele Mieter/innen wiederum vergeuden ihre Zeit und strapazieren ihre Nerven mit solchen vergeblichen Anrufen. Überdies verlieren sie dann unter Umständen

auch noch all ihre Rechte, weil man Telefonate nicht beweisen kann!

Deshalb ist es besser, dem Vermieter die Mängel von Anfang an schriftlich anzuzeigen, und zwar so, dass Sie den Zugang der Mängelanzeige beim Vermieter auch nachweisen können.

Dazu haben Sie drei Möglichkeiten:

- 1) Einschreiben mit Rückschein,
- 2) Abgabe beim Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich den Empfang auf Ihrer Kopie bestätigen lassen oder
- 3) Einwurf in den Briefkasten des Vermieters oder Verwalters im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennt.

Bitte orientieren Sie sich an unserem Musterbrief 1 und achten Sie darauf, dass Sie das Ende der (angemessenen) Frist, die Sie Ihrem Vermieter zur Mängelbeseitigung setzen, mit einem genauen Datum benennen!

### Musterbrief 1: Mängelanzeige

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Haber,

in meiner Wohnung ist folgender Mangel/sind folgende Mängel aufgetreten:

.....  
Gemäß § 535 BGB sind Sie zur Instandhaltung verpflichtet. Ich bitte Sie, den Mangel/die Mängel innerhalb von zwei Wochen, spätestens bis zum ... beseitigen zu lassen.

Bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels/der Mängel werde ich die Miete unter Vorbehalt zahlen. Dies betrifft auch schon die bereits für diesen Monat gezahlte Miete.

(Eine Kopie dieses Schreibens erhält das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt.)\*

Mit freundlichen Grüßen

Berta Mieter

\* Siehe hierzu unter „Mängelbeseitigung: Drittens – zusätzliche Maßnahmen“

## Selberrmachen nur bei Gefahr im Verzug!

Manche Mieter/innen, die sich das umständliche Schreiben von Briefen oder das Warten ersparen möchten, holen kurzerhand selbst die Handwerker. Doch oft folgt das böse Erwachen: Der Vermieter wird sich fast immer weigern, die Rechnung zu begleichen bzw. die verauslagten Kosten zu erstatten. Nach der Rechtslage dürfen Mieter/innen keinesfalls einen Mangel einfach selbst beseitigen (lassen), ohne den

Vermieter zuvor – unter Fristsetzung – zur Mängelbeseitigung aufgefordert zu haben, wenn sie die Kosten vom Vermieter ersetzt haben wollen (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Einzige Ausnahme: Wenn Gefahr im Verzug ist, d. h. wenn Mängel auftreten, die umgehend beseitigt werden müssen, um größere Schäden oder Gefahren für das Haus oder für die Gesundheit der Mieter/innen zu vermeiden (§ 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Das wäre z. B. der Fall bei einem Rohrbruch oder bei Strom- bzw. Heizungsausfall, wenn – etwa am Wochenende – der Vermieter nicht erreichbar ist. Dann dürfen Sie selbst sofort handeln; doch wenn Sie sich nicht sicher sind, lassen Sie sich lieber vorher beraten.

## Mängelbeseitigung: Zweitens – den besten Weg wählen

Wenn die von Ihnen für die Mängelbeseitigung gesetzte Frist abgelaufen ist, ohne dass der Vermieter sich gerührt hat, sollten Sie als Mitglied unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen: Unsere Rechtsanwälte/ Rechtsanwältinnen beraten Sie, welcher der für Sie effektivste weitere Weg zur Mängelbeseitigung ist. Die drei wichtigsten möglichen Wege sind folgende:

### Ersatzvornahme

Bei kleineren, einfach zu behebbenden Mängeln (z. B. tropfendem Wasserhahn, gesprungenem Handwaschbecken, nicht regulierbarem Heizungsventil) empfiehlt sich die so genannte Ersatzvornahme: Sie sind berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen/beseitigen zu lassen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen zu verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug ist (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Im Verzug ist der Vermieter, wenn er nach Mängelanzeige und Mahnung (Aufforderung zur Mängelbeseitigung) die Mängel – trotz objektiver Möglichkeit – nicht in angemessener Frist beseitigt hat.

Sie zeigen dem Vermieter den Mangel an und setzen ihm eine angemessene Frist mit einem bestimmten Termin für die Mängelbeseitigung (Mahnung), gleichzeitig teilen Sie ihm mit, dass Sie – sollte der Vermieter die Mängel bis zu dem genannten Termin nicht beseitigt haben – es danach ablehnen werden, seine Leistungen zur Mängelbeseitigung anzunehmen (Ablehnungsandrohung).

## Musterbrief 2: Ersatzvornahme

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Haber,

nachdem Sie die Ihnen mit Schreiben vom ... gesetzte Frist/gesetzten Fristen haben verstreichen lassen, ohne die Ihnen mitgeteilten Mängel zu beseitigen, habe ich meinerseits die Mängelbeseitigung veranlasst und Handwerker mit der Ausführung der erforderlichen Arbeiten beauftragt. Mir sind hierfür Aufwendungen in Höhe von ... Euro entstanden (siehe beiliegende Rechnungen in Kopie).

Ich bitte um Überweisung des Betrags auf mein Konto Nr. ... bei ... eingehend bis zum ...\*.

Für den Fall der Nichtzahlung kündige ich an, dass ich die mir entstandenen Kosten (entweder) mit der Miete für den übernächsten Monat, also für den Monat ... aufrechnen werde. (oder) auf gerichtlichem Weg einfordern werde.

Mit freundlichen Grüßen

Berta Mieter

Nach Ablauf der Frist beauftragen Sie dann selbst einen Handwerker mit der Reparatur und bezahlen die Rechnung erst einmal aus eigener Tasche. (Sie können sich auch vom Handwerker einen Kostenvoranschlag erstellen lassen und vom Vermieter einen Vorschuss verlangen.) Anschließend teilen Sie Ihrem Vermieter den Abschluss der Arbeiten sowie die Höhe der Ihnen entstandenen Kosten mit, fügen Kopien der entsprechenden Rechnungen bei und setzen ihm eine Zahlungsfrist (siehe Musterbrief 2). Zugleich kündigen Sie an, dass Sie die Kosten entweder von Ihrer übernächsten Miete

abziehen oder aber gerichtlich einfordern werden (nach § 539 BGB), wenn er die Zahlung nicht fristgerecht leistet. Vor der Verrechnung der Kosten mit der Miete sollten Sie Ihren Mietvertrag dahingehend prüfen lassen, ob eine Einschränkung zur Verrechnung vereinbart wurde.

Beachten Sie: Der Vermieter muss nur die Aufwendungen ersetzen, die zur Mängelbeseitigung erforderlich waren. Das sind die Kosten, die nach Auffassung von Fachleuten zur Behebung des Mangels notwendig waren.

Beispiel: Ist die Reparatur des Wasserhahns durch Ersetzen des Drehknopfs möglich, dürfen Sie nicht einen neuen Wasserhahn anbringen lassen.

### Instandsetzungsklage

Ein sicherer Weg, besonders bei komplizierten und teuren Schäden, ist die Instandsetzungsklage: Der Vermieter wird vor Gericht auf Beseitigung der Mängel verklagt. Eine solche Klage hat jedoch den Nachteil, dass es unter Umständen sehr lange dauert, ehe sie zum Erfolg führt.

Selbstverständlich müssen Sie auch in diesem Fall dem Vermieter die Mängel angezeigt und ihn unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufgefordert haben, er muss sich mit der Mängelbeseitigung in Verzug befinden oder aber die Beseitigung endgültig abgelehnt haben.

### Einstweilige Verfügung

Bei einer einstweiligen Verfügung handelt es sich um ein gerichtliches Eilverfahren. Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirksam, jedoch nur bei Mängeln möglich, deren Beseitigung keinen Aufschub duldet – also bei Mängeln, durch die die Mietsache erheblich beeinträchtigt ist (z.B. bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall).

Sie bzw. Ihr Anwalt können sich direkt an das Gericht wenden, das dann gegebenenfalls durch einstweilige Verfügung den Vermieter zur unverzüglichen Mängelbeseitigung verpflichtet. Lassen Sie sich vorher unbedingt beraten!

### Mängelbeseitigung: Drittens – zusätzliche Maßnahmen

#### Wohnungsaufsicht

Bei erheblichen Mängeln in der Wohnung oder am Gebäude empfiehlt es sich, als zusätzliche Maßnahme die Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) des jeweiligen Bezirksamts einzuschal-

ten – z. B. wenn es sich um den Außenanstrich der Fenster, die Instandsetzung von Treppenaufgängen, die Verschleißbarkeit der Haustür, ein undichtes Dach, Risse im Schornstein, die Beleuchtung von Keller und Hof, feuchte Wände oder Schäden am Balkon handelt.

Die Eingriffsmöglichkeiten der Behörden sind im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt: Sie reichen bis zum Bußgeld und zur Ersatzvornahme.

Wichtig ist, dass Sie bei der Wohnungsaufsicht Ihre Beteiligung an dem Verwaltungsverfahren beantragen, damit Sie über das Vorgehen in Ihrer Sache informiert werden! Schicken Sie daher in derartigen Fällen eine Durchschrift/Kopie Ihrer Mängelanzeige an das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA). Vermerken Sie dies in Ihrem Schreiben an den Vermieter (s. Musterbrief 1); damit machen Sie deutlich, dass Sie ihm nötigenfalls auch die Behörden ins Haus schicken werden.

### Gesundheitsamt

Wenn sich Unrat im Hof türmt, Ratten auftauchen, Ungeziefer sich im Haus oder in der Wohnung breit macht, Keller oder Böden völlig verreckt oder voll Gerümpel sind, wenn Sie von Ausdünstungen oder üblen Gerüchen belästigt werden, sollten Sie sich an das Gesundheitsamt wenden: Es kann die Beseitigung gesundheitlicher Gefahrenquellen anordnen.

### Mietminderung

Vom Recht der Mietminderung sollten Sie nur als zusätzliche Maßnahme Gebrauch machen, denn wegen des in der Regel relativ niedrigen Kürzungsbetrags wird die Minderung allein den Vermieter nicht zur Mängelbeseitigung bewegen können.

Ihr Minderungsrecht ist im Gesetz geregelt (§ 536 BGB), Sie müssen eine Mietminderung also nicht beim Vermieter beantragen. Das Gesetz schreibt auch nicht vor, dass Sie dem Vermieter bei der Mängelanzeige mitteilen, dass Sie bis zur Mängelbeseitigung die Miete nur unter Vorbehalt zahlen, aber wir empfehlen dies dennoch. Denn: Warten Sie mit der Minderung zu lange und zahlen Sie die Miete in Kenntnis des Mangels über einen längeren Zeitraum (von der Rechtsprechung werden sechs Monate schon als Grenze angesehen!) vorbehaltlos in voller Höhe weiter, können Sie Ihre Minderungsrechte verlieren, weil man Ihnen stillschweigenden Verzicht unterstellt oder Verwirkung (§ 242 BGB) eingetreten ist (BGH VIII 274/02).

Mindern Sie bitte niemals auf eigene Faust,



sondern erst nach rechtsanwaltlicher Beratung. Greifen Sie bitte auch nicht auf so genannte Mietminderungslisten zurück!

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass durch die Mängel die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt wird – eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Minderung.

Mindern können Sie die Miete von dem Zeitpunkt ab, zu dem der Vermieter nachweislich von dem Mangel Kenntnis erhielt, bis zur Beseitigung des Mangels (§ 536 BGB). Nutzen Sie dazu unseren Musterbrief 3.

## Musterbrief 3: Mietminderung

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Haber,

mit Schreiben vom ... hatte ich Ihnen folgende Mängel mitgeteilt: ...

Ich werde nunmehr bis zur Beseitigung der Mängel ... % der Miete = ... Euro monatlich einbehalten.

Den Minderungsbetrag für die Zeit seit meiner Mängelanzeige mit oben genanntem Schreiben, also für die Monate ... nächsten Miete abziehen.

Ich zahle die Miete weiterhin unter Vorbehalt, den Mietminderungsanteil werde ich nach Mängelbeseitigung genau bestimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Berta Mieter

Wurde die Miete gemindert und klagt der Vermieter auf volle Zahlung der Miete, dann müssen die Mieter/innen beweisen, dass die Wohnung mangelhaft ist und sie den Mangel dem Vermieter angezeigt haben. Sie sollten deshalb rechtzeitig Beweise sammeln (Fotos, Protokolle, Zeugen).

Ein vertraglicher Ausschluss des Mietminderungsrechts ist im Wohnungsmietrecht immer unwirksam.

Hinweis: Auch Baumaßnahmen am oder im Haus (und sogar Baulärm auf Nachbargrundstücken), die erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen, rechtfertigen eine Mietminderung.

## Zurückbehaltungsrecht

Um Ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung durchzusetzen, können Sie neben der Mietminderung als weiteres Druckmittel gegenüber

dem Vermieter einen Teil der (bereits geminder- ten) Miete so lange zurückbehalten, bis die Mängel beseitigt sind (§ 320 BGB „Einrede des nicht erfüllten Vertrags“).

Dieses Zurückbehaltungsrecht bezieht sich auf die drei- bis fünffache Summe des Mietminderungsbetrags. Aber Achtung: Nach erfolgter Mängelbeseitigung müssen Sie dem Vermieter die zurückbehaltenen Mietsummen nachzahlen. Deshalb empfiehlt es sich, dieses Geld „zu parken“, z. B. auf einem Tagesgeldkonto, Sparbuch etc.

## Schadensersatz

Entstehen Ihnen auf Grund von Mängeln Schäden an Ihrer Gesundheit oder Ihrem Eigentum, können Sie Schadensersatz verlangen, wenn Sie dem Vermieter ein Verschulden nachweisen können.

Für unverschuldete Mängel muss der Vermieter nur dann haften, wenn erhebliche Mängel bereits bei Einzug vorlagen oder zugesicherte Eigenschaften der Wohnung fehlen. Ausgeschlossen sind Schadensersatz wie auch Mietminderung jedoch, wenn der Mieter/die Mieterin beim Abschluss des Mietvertrags von den Mängeln Kenntnis hatte und sich nicht ausdrücklich die Wahrnehmung seiner/ihrer Rechte vorbehalten hat (§ 536 b BGB).

## Aufwendungsersatz

Entstehen Ihnen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen, können Sie diese vom Vermieter in angemessenem Umfang ersetzt verlangen. Sie können hierfür auch einen Vorschuss vom Vermieter verlangen (§ 554 Abs. 4 BGB).

## Außerordentliche fristlose Kündigung

Wenn Ihre Wohnung Schäden oder Mängel aufweist, die Ihre Gesundheit oder die Ihrer Angehörigen gefährden, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 569 Abs. 1 BGB).

In der schriftlichen Kündigung müssen Sie als Kündigungsgrund die Gesundheitsgefährdung nennen und darlegen, woraus sich diese ergibt. Sie verlieren dieses Kündigungsrecht selbst dann nicht, wenn Sie den gesundheitsgefährdenden Mangel bereits bei Einzug kannten. Unerheblich ist auch, ob Ihr Vermieter den Mangel zu verantworten hat.

Auch wenn der Vermieter Ihnen den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung vorenthält oder wieder entzieht, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 543 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Allerdings dürfen Sie erst dann kündigen, wenn Sie dem Vermieter eine Frist zur Abhilfe gesetzt haben und diese erfolglos verstrichen ist. Diese Fristsetzung ist unnötig, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht (z. B. wenn der Vermieter die Beseitigung des Mangels endgültig abgelehnt hat). Sie sollten sich hierzu beraten lassen! Zusätzlich zur fristlosen Kündigung können Sie die Miete mindern und – unter strengen Voraussetzungen – Schadensersatz fordern.

## Gemeinsam geht's besser

Es gibt noch ein Mittel, welches Sie nach Möglichkeit nutzen sollten: das gemeinsame Vorgehen möglichst vieler Mieter/innen. Schon zwei können mehr erreichen als eine/r – und wie munter erst wird ein säumiger Vermieter werden, wenn er gleich von zehn Mieter/innen seines Hauses mit Mängelanzeigen bedrängt wird. Sie sollten also mit Ihren Nachbar/innen sprechen. Vielleicht kommen Sie dann zu dem Schluss, dass es gut wäre, wenn sich alle Mieter/innen des Hauses einmal zusammensetzen würden. Die Berliner Mietergemeinschaft ist gern bereit, eine Hausversammlung zu unterstützen. Gemeinsam können wir dann klären, wie eine Beseitigung der Mängel im ganzen Haus durchgesetzt werden kann.

## Durchführung der Arbeiten

Der Vermieter muss die Arbeiten zur Mängelbeseitigung zügig durchführen lassen und dem Mieter/der Mieterin – sofern dessen/deren Wohnung betroffen ist – rechtzeitig den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mitteilen. Abschließend muss der Vermieter alle entstandenen Schäden, z. B. an Tapeten, Decken und Fußböden, und alle Verschmutzungen auf seine Kosten beseitigen lassen.

## Für Instandsetzungen keine Mieterhöhung!

Weil die Instandhaltung zu den Grundpflichten des Vermieters gehört, darf für Instandsetzungen keinerlei Mieterhöhung verlangt werden. Manche Vermieter versuchen es trotzdem – z. B. indem sie nötige Instandsetzungen in Modernisierungen verwandeln: Statt z. B. ein verrottetes Einfachfenster zu reparieren, wird ein Fenster mit Isolierverglasung eingebaut, für das sie dann einen Wertverbesserungszuschlag verlangen. Deshalb: Aufpassen! (Siehe hierzu auch unsere Infoschrift „Modernisierung“.)

## Kabelanschluss als Modernisierungsmaßnahme

**Der Einbau eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses stellt eine vom Mieter zu dulddende Modernisierungsmaßnahme dar, selbst wenn über das digitale terrestrische Fernsehen (DVB-T) auch eine ganze Reihe von – auch ausländischen – Fernsehprogrammen empfangen werden kann. Der Maßstab, ob der Wohnwert verbessert wird, unterliegt nicht der Wertung des derzeitigen Mieters, sondern ist objektiv zu bestimmen.**

**BGH, Urteil vom 20.07.2005  
– VIII ZR 253/04 –**

In dem von der Mieterin bewohnten Wohnhaus befand sich bis zur Umstellung der Fernsehprogramme von einem analogen Empfang auf das so genannte terrestrische Digitalfernsehen (DVB-T) eine Gemeinschaftsantenne. Diese wurde von der Vermieterin im Zuge der Umstellung deinstalliert und vorübergehend durch eine Satellitenanlage ersetzt. Mit dieser Satellitenanlage können nach wie vor lediglich fünf Fernsehprogramme empfangen werden.

Die Vermieterin beabsichtigte, die gesamte Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz anzuschließen und forderte die Mieterin zur Duldung dieser Maßnahme auf. Die Mieterin vertrat die Ansicht, dass seit Einführung des Digitalfernsehens dieser Fernsehempfang in gleicher Qualität, jedoch deutlich preiswerter möglich sei. Bei der von der Vermieterin geplanten Einführung eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses handele es sich somit nicht um eine wohnwerterhöhende Maßnahme.

Das Amtsgericht und das Landgericht Berlin hatten die Duldungsklage der Vermieterin mit dem Argument abgewiesen, dass eine spürbare Wohnwertverbesserung durch einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss gegenüber dem terrestrischen Digitalfernsehen nicht gegeben sei. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts Berlin auf.

Der Bundesgerichtshof führte aus, dass bereits dann eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume vorliege, wenn nach der Verkehrsanschauung eine Wohnwertverbesserung vorliege und der Vermieter damit

rechnen könne, die Wohnung später leichter vermieten zu können. Maßgeblich sei somit eine objektive Wertung und nicht die Wertung des derzeitigen Mieters.

Der Auffassung des Landgerichts Berlins, dass in Berlin wegen des frei empfangbaren Digitalfernsehens eine Wohnwertverbesserung durch einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss nicht gegeben sei, vermochte sich der Bundesgerichtshof nicht anzuschließen. Er gelangte zu der Feststellung, dass ein Breitbandkabelnetz gegenüber dem Digitalfernsehen etwa zusätzliche 30 Hörfunkprogramme in Stereoqualität biete. Hinzu kämen etwa weitere 61 zusätzliche Programme, die mithilfe eines Decoders empfangen werden könnten. Gerade angesichts des hohen Anteils an Migranten bei der Berliner Bevölkerung und der zahlreichen Streitigkeiten über die Aufstellung von Parabolantennen könne der Vermieter auf diese Weise die zusätzliche Aufstellung von Parabolantennen entbehrlich machen. Schließlich müsse auch die zukünftige Möglichkeit einer interaktiven Mediennutzung berücksichtigt werden.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs sei der Vermieter nicht nur darauf beschränkt, die Wohnung auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarkts anzuheben, sondern könne die Attraktivität seiner Wohnung durch überdurchschnittliche Ausstattung erhöhen, selbst wenn die Nachfrage nach diesen Ausstattungsmerkmalen derzeit noch gering sein würde. Eine „Luxusmodernisierung“ liege bei einem Kabelanschluss nicht vor.

Der Umfang der Duldungspflichten erstreckte sich nicht nur auf die Arbeiten für den Anschluss der von der Mieterin gemieteten Wohnung an das Breitbandkabelnetz, sondern ebenso auf die Verlegung der Kabel durch die Wohnung der Mieterin, um den Anschluss der darüber liegenden Wohnung zu ermöglichen.

Der Rechtsstreit wurde zur Endentscheidung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen, damit dieses prüfen könne, ob die grundsätzliche Duldungspflicht der Mieterin auf Grund der Härteklausele des § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB ausnahmsweise ausgeschlossen sei.

*Veröffentlicht in  
Das Grundeigentum 2005, 1056 ff.*

## Tierhaltung in der Wohnung

**Bei einer vertragswidrigen Tierhaltung durch den Mieter richtet sich der Anspruch des Vermieters nicht nur auf das Unterlassen der Tierhaltung, sondern auch auf die Entfernung der Tiere.**

**Soweit der Mieter sich auf eine jahrelange Duldung durch den Vermieter beruft, kommt es regelmäßig nur auf die positive Kenntnis des Vermieters und nicht etwa eines Mitarbeiters der Hausverwaltung an.**

**AG Lichtenberg, Urteil vom 10.11.04  
– 11 C 233/04 –**

Die Mieter hatten im Jahre 1998 von der Vermieterin die Zustimmung zur Haltung eines Hundes in der von Ihnen gemieteten Wohnung beantragt und erhalten.

Im Jahre 2000 schafften sich die Mieter zusätzlich einen weiteren Hund sowie vier Katzen an, die sie ohne Zustimmung der Vermieterin ebenfalls in der Wohnung hielten. Nachdem die – nicht in Berlin wohnhafte – Vermieterin Kenntnis von der Tierhaltung erhalten hatte, forderte sie die Mieter auf, den zusätzlich in die Wohnung aufgenommenen Hund sowie die vier Katzen aus der Wohnung zu entfernen. Die Mieter weigerten sich, der Forderung der Vermieterin nachzukommen. Sie beriefen sich unter anderem darauf, dass der Mitarbeiter der Hausverwaltung schon seit längerer Zeit Kenntnis von der Tierhaltung gehabt habe und darüber hinaus die Entfernung der Tiere den Gesundheitszustand der in der Wohnung lebenden behinderten Tochter beeinträchtigen könne.

Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Beseitigung des zusätzlichen Hundes und der vier Katzen sowie die Verurteilungen der Mieter, es künftig zu unterlassen, Katzen oder mehr als einen Hund in der Wohnung zu halten.

Das Amtsgericht hat der Klage auf Entfernung der ohne Genehmigung in der Wohnung gehaltenen Tiere stattgegeben, den Antrag auf künftiges Unterlassen jedoch zurückgewiesen. Es stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass auf Grund des Mietvertrags das Halten von Hunden oder Katzen nur mit Zustimmung der Vermieterin zulässig sei. Eine derartige Vereinbarung sei auch wirksam, wenn sie formularmäßig in Allgemeinen Geschäftsbedingungen verwendet werde.

Gegen diese Vereinbarung aus dem Mietvertrag hätten die Mieter verstoßen, als sie den weiteren Hund und die vier Katzen in die



Wohnung aufgenommen haben. Das Amtsgericht widersprach der Ansicht der Mieter, dass ihnen ein Anspruch auf Zustimmung zur Tierhaltung zustehen würde. Ein in die Entscheidungsfreiheit des Vermieters gestellter Zustimmungsvorbehalt werde nur durch die Grenzen des Rechtsmissbrauchs beschränkt. Auch aus der mehrjährigen vertragswidrigen Tierhaltung könnten die Mieter keine Rechte herleiten. Das Amtsgericht ging davon aus, dass die weitere Tierhaltung unter bewusster Verletzung der mietvertraglichen Vereinbarung erfolgt sei, in deren Kenntnis die Mieter ja auch für den ersten Hund ausdrücklich um Zustimmung zur Haltung ersucht hatten.

Auch auf den Umstand, dass – wie die Mieter behaupteten – ein Mitarbeiter der Hausverwaltung über mehrere Jahre hinaus Kenntnis von der Tierhaltung gehabt habe, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Soweit die jahrelange Duldung der Tierhaltung zu einer Einschränkung des Ermessens führen könne, komme es regelmäßig auf die positive Kenntnis des Vermieters an. Die nicht in Berlin wohnhafte Vermieterin habe die vertragswidrige Tierhaltung mangels eigener Kenntnis nicht geduldet, ihr Ermessenspielraum sei durch die bloße Kenntnis eines Mitarbeiters der Hausverwaltung nicht eingeschränkt.

Die Mieter wurden auch nicht mit dem Argument gehört, dass die Abschaffung der Tiere dem Gesundheitszustand der in der Wohnung lebenden behinderten Tochter abträglich sei. Das Amtsgericht stellte insoweit lapidar fest, dass diese etwaige nachteilige gesundheitliche Lage zum einen durch das vertragswidrige Verhalten der Mieter selbst verursacht worden wäre und zum anderen die behauptete medizinische Beeinträchtigung unbestimmt sei.

Soweit die Vermieterin beantragt hatte, die Mieter zu verurteilen, künftig das Halten eines weiteren Hundes sowie das Halten von Katzen zu unterlassen, wurde die Klage abgewiesen. Ein solcher Anspruch würde nur bestehen, wenn konkrete Umstände dafür bekannt seien, dass die Mieter auch künftig (trotz des bestehenden Urteils) ohne Zustimmung der Vermieterin Tiere in die Wohnung aufnehmen würden. Da solche Anhaltspunkte nicht vorhanden waren, wurde die Klage insoweit abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Karl-Heinz Mittelstädt*

## Kündigung wegen Eigenbedarfs

**Der Vermieter hat eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausreichend zu begründen, sodass es dem Mieter möglich ist, die angegebenen Gründe nachzuvollziehen und zu überprüfen. Eine nicht ausreichende Begründung kann nicht später nachgeholt werden.**

**AG Köpenick, Urteil vom 17.03.2004  
– 6 C 382/03 –**

Der Vermieter hatte die von den Mietern gemietete Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt. Zur Begründung führte die mit der Kündigung beauftragte Hausverwaltung aus:

„Die Tochter des Eigentümers W. nämlich W. erwartet ein Kind. W. benötigt die Hilfe ihrer Eltern bei der Betreuung des Kindes. Dies wird gewährleistet, da sich die Wohnung in der Nähe der Wohnung der Eltern von W. befindet.“

Dieses Schreiben wiesen die Mieter wegen nicht ausreichender Begründung zurück. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Herausgabe der Wohnung im Anschluss an die Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies darauf hin, dass das Mietverhältnis durch die Eigenbedarfskündigung nicht beendet worden sei und ein Anspruch auf Herausgabe nicht bestehe. Die Kündigungserklärung des Vermieters entspreche nicht den formellen Anforderungen des § 573 Absatz 3 BGB, wonach der Vermieter die Gründe für ein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben anzugeben habe. Die Kündigungserklärung sei daher unwirksam.

Das gesetzlich vorgeschriebene Begründungserfordernis diene dazu, dem Mieter die Möglichkeit an die Hand zu geben, die Wirksamkeit der Kündigung zu überprüfen. Deshalb sei es notwendig, die die Kündigung tragenden Gründe umfassend mitzuteilen. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass diese Gründe in der Sphäre des Vermieters lägen und dem Mieter nicht bekannt seien.

Soweit es sich um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs handele, hat der Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts anzugeben, weshalb er die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötige. Andernfalls könnten die Angaben vom Mieter nicht überprüft werden. Werde die Wohnung zum Beispiel wegen

der bisherigen unzureichenden Wohnverhältnisse von Familienangehörigen benötigt, müssten hierzu nähere Angaben gemacht werden. Berufe sich der Vermieter – wie im vorliegenden Fall – auf eine aus Betreuungsgründen räumliche Nähe von Familienangehörigen, müssten Angaben zum Ort der bisherigen Wohnung gemacht werden. Ohne diese Angaben könne die inhaltliche Berechtigung des geltend gemachten Eigenbedarfs durch den Mieter nicht geprüft werden.

Auch wenn die Anforderungen an den Inhalt der Darstellung nicht überspannt werden dürften und insbesondere der Vermieter nicht sämtliche Umstände seiner privaten Lebensführung mitteilen müsse, genügte das vorliegende Kündigungsschreiben nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Begründung, weil nicht einmal mitgeteilt wurde, wo die Tochter des Vermieters gegenwärtig wohne.

Das Amtsgericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass eine spätere Mitteilung der Wohnverhältnisse der Tochter durch den Vermieter nicht zu einer Heilung des formellen Mangels und der unwirksamen Kündigung führen könne. Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB sehe ausdrücklich vor, dass andere als die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe nur berücksichtigt werden dürften, soweit sie nachträglich entstanden seien. Diese Vorschrift ist nach Ansicht des Amtsgerichts im Umkehrschluss dahin auszulegen, dass bereits vorhandene aber nicht mitgeteilte Gründe unberücksichtigt bleiben müssen.

Entgegen der Ansicht des Vermieters handelte es sich bei der nachgeholtten Angabe des Wohnorts der Tochter auch nicht um eine nachträgliche Konkretisierung der bereits mitgeteilten Kündigungsgründe. Zwar sei eine nachträgliche Konkretisierung (Präzisierung) der bereits mitgeteilten Kündigungsgründe möglich, dies gelte aber nicht, wenn erstmalig durch die „Konkretisierung“ eine Überprüfungsmöglichkeit für den Mieter geschaffen werde. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass der Vermieter lediglich mitteile, dass er die Wohnung benötige und alles Weitere im folgenden Räumungsprozess nachhole.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Matthias Vogt*

## Bindungswirkung einer Modernisierungsvereinbarung

Eine zwischen dem Vermieter und dem Mieter unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel geschlossene Modernisierungsvereinbarung bleibt grundsätzlich auch dann wirksam, wenn die ursprüngliche Bindungswirkung (der öffentlichen Fördermittel) von 15 auf 10 Jahre gekürzt wird.

Haben die Vertragsparteien für den ursprünglich gedachten Zeitraum eine Vereinbarung zum Umfang der Mieterhöhungen getroffen, dann bleibt auch diese Vereinbarung wirksam. Ein Anspruch des Vermieters zur nachträglichen Anpassung besteht nicht.

**AG Mitte, Urteil vom 23.06.2005**  
– 10 C 285/04 –

Vermieter und Mieterin hatten im Jahre 1993 eine Modernisierungsvereinbarung unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel geschlossen. In dieser Vereinbarung heißt es unter anderem:

„Im Bindungszeitraum der Förderung – 15 Jahre – (§ 7 Abs. 1 Förderungsvertrag) dürfen nach dem zweiten Jahr nach Abschluss der geförderten Maßnahmen Mieterhöhungen nach §§ 2 bis 4 MHG verlangt werden.“

Ferner war vereinbart, dass:

„Mieterhöhungen nach §§ 2 bis 3 MHG und der Abbau der Aufwendungszuschüsse zusammen jährlich höchstens bis zu DM 0,20 pro Quadratmeter betragen dürfen.“

Die Investitionsbank Berlin teilte dem Vermieter mit Schreiben vom Februar 2004 mit, dass die ursprüngliche Bindungswirkung von 15 auf 10 Jahre gekürzt worden sei und somit zum September 2004 auslaufe. Daraufhin verlangte der Vermieter von der Mieterin die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 61,55 Euro und begründete dies mit dem Berliner Mietspiegel 2003. Er vertrat die Ansicht, dass die Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nicht mehr maßgeblich seien. Er habe auf die Änderung der (öffentlich-rechtlichen) Bindungswirkung der Fördermittel keinen Einfluss gehabt. Durch die Verkürzung hätten sich nachträglich die Voraussetzungen geändert, sodass ihm nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Zustimmung zur Anpassung der Modernisierungsvereinbarung unter Berücksichtigung des verkürzten Bindungszeitraums der öffentlichen Fördermittel zustehe.



Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe eines Teilbetrags 10,35 Euro (dies entspricht einer Erhöhung von 0,20 DM/qm) stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die darüber hinaus verlangte Zustimmung zur Mieterhöhung sei nicht begründet, weil hierdurch die vereinbarte Kappungsgrenze von 0,20 DM/qm (lt. Modernisierungsvereinbarung) überschritten werde. Nach Ansicht des Amtsgerichts führt die Verkürzung der Bindungswirkung der öffentlichen Fördermittel von ursprünglich 15 auf 10 Jahre nicht dazu, dass der zwischen den Mietvertragsparteien bestehende Modernisierungsvertrag hinsichtlich der dort (zwischen den Mietvertragsparteien) vereinbarten Bindungswirkung anzupassen sei. Die Modernisierungsvereinbarung sei ein eigenständiger Vertrag und als solcher nicht unmittelbar vom Bestand des zwischen dem Vermieter und dem Land Berlin geschlossenen Fördervertrags abhängig. Dies ergebe sich insbesondere aus der Vereinbarung zu § 6 Nr. 3 des Modernisierungsvertrags, nach welcher der Vertrag auch dann Bestand haben solle, wenn die öffentliche Förderung entzogen werde oder der Vermieter den Antrag auf öffentliche Förderung zurücknehme.

Die vorzeitige Beendigung der Bindungswirkung war im Vertragswerk nicht explizit geregelt. Gleichwohl führte eine vom Amtsgericht durchgeführte ergänzende Vertragsauslegung nicht zu einem Anspruch des Vermieters auf Abänderung der Modernisierungsvereinbarung. Für den umgekehrten Fall (der Fortschreibung des Sozialplans durch das Land Berlin) war die Anpassung des Vertrags geregelt. Insbesondere sollte nach dem dokumentierten Parteiwillen die Modernisierungsvereinbarung sogar dann Bestand haben, wenn die öffentliche Förderung entweder entzogen oder aber der Antrag auf Förderung vom Vermieter zurückgenommen worden wäre. Aus diesem Grund musste der Inhalt der Modernisierungsvereinbarung

erst recht Bestand haben, wenn lediglich die Bindungswirkung von 15 auf 10 Jahre herabgesetzt worden sei.

Aus den gleichen Gründen stand dem Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts auch kein Anspruch auf Anpassung der Modernisierungsvereinbarung nach den Grundsätzen über den Wegfall oder die Störung der Geschäftsgrundlage zu. Zum einen enthalte der Vertrag bereits eine (durch Auslegung zu ermittelnde) Regelung für den vorliegenden Fall, zum anderen könne eine Vertragsanpassung nur dann verlangt werden, wenn eine schwerwiegende Änderung von Umständen eingetreten sei, sodass dem Vermieter ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten sei und zu schwerwiegenden Ungerechtigkeiten führe. Solche Umstände waren weder ersichtlich noch vom Vermieter vorgetragen. Insbesondere hatte das Amtsgericht berücksichtigt, dass die Möglichkeit des Vermieters zur Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe des Modernisierungsvertrags noch nicht ausgeschöpft waren, sodass auch insoweit eine weitere Mietentwicklung (zu Gunsten des Vermieters) erzielt werden könne.

Da eine Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung lediglich im Rahmen der vereinbarten Kappungsgrenze (0,20 DM/qm) verlangt werden konnte, wurde die Klage im Übrigen abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Carla Handweg

Anmerkung: Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.



## 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:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## 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.)

## ARBEITSGRUPPEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen telefonisch unter **21 00 25 84** oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto: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](http://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.

## SOZIALBERATUNG

**Informationsabende** mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder 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

### Köpenick

Jeden Montag, 13 bis 15 Uhr  
 gemeinsam mit der UBI KLiZ e.V./ Mieterladen  
 NBZ Hessenwinkel, Fürstenwalder Allee 362  
 Wilhelmshagen, weiter mit  161 Richtung Erkner

## 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**.

# Unsere Beratungsstellen

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

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 113  
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg  
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG  
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☒ Samariterstraße, ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 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  
☎ Schöneeweide  
weiter mit ☎ 63 oder 67

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“  
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **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  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19  
tercüman bulunmaktadır

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☒ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V.  
☒ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140  
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

## Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**  
Hönowener Straße 30a, im Seniorenklub  
☎ Karlshorst, ☒ Tierpark, ☎ M 17, 27

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock  
in der Bibliothek  
☒ ☎ ☎ 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  
☒ ☎ ☎ 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.“, ☎  
☎ Springgefühl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
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  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „elele“  
☒ 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  
Wichterstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität  
☒ ☎ ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- **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

## Reinickendorf

- **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  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☒ Nollendorferplatz

- **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  
☒ ☎ ☎ 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**  
Bizestraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☎  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmersdorf

- **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 hier aufgeführten 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 das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit!

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