



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 324 OKTOBER 2007

■ **Trendkiez**
Findet in Nord-Neukölln
Gentrifizierung statt?

■ **Globalisierung**
Interview mit
Prof. Dr. Neil Smith
zu internationaler
Gentrifizierung

■ **Politik**
Die Rolle der öffentlichen
Hand bei Gentrifizierung

■ **Stadtumbau**
Mediaspree und
Stadtentwicklungsplanung
in Kreuzberg

■ **Bürgerbegehren**
Spreeufer soll für alle
zugänglich sein

■ **Kreative**
Die Kulturökonomie als
weicher Standortfaktor

■ **Immobilienmarketing**
Wie Zwischennutzungen
und Kulturprojekte zum
Image beitragen

■ **Selbstaubeutung**
Zwischennutzungen
bleiben prekär

MIETRECHT AKTUELL:

■ **Schönheitsreparaturen**
Ist die Wohnungs-
renovierung doch
Vermietersache?

■ **Infoschrift
Mietsicherheit**
Tipps für Mieter/innen
rund um die Mietkaution

Lager-
räume
ab 15 m²
bis 1.500 m²
auch kurzfristig
☎ 34 50 76 0

Zwischennutzung und Aufwertung

Sind Zwischennutzer Pioniere bei der Gentrifizierung von Stadtteilen?

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: Telefon: 21 00 25-84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Ingo Bader (Titel, 8, 9, 10, 11 o., 14, 17, 18, 19, 20),
Uschi Hering/Fotolia.com (5), ME (6, 7, 11 u., 24), Arbeiterfotografie.com (12 o.),
Indymedia (11 u.), Asheville Indymedia (11), Henrik Haffki (15),
Jürgen Breiter (21), privat (12 u., 13, 21 o.), Silke Heyer/Fotolia.com (25),
Stock.xchng (23)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 28.09.2007

© 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, 🚊 M 19

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 Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und
Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne
Vorankündigung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch
den Vermieter | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> 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 habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Ist die Wohnungsrenovierung doch Vermietersache?**
Der Bundesgerichtshof schlägt sich bei Schönheitsreparaturen auf die Seite der Mieter/innen *Henrik Solf*

TITEL

- 6 **„Endstation Neukölln“ oder „neuer Trendkiez“?**
Zwischen Rütlihschule und Landwehrkanal wird darüber diskutiert, ob in Nord-Neukölln Gentrifizierung stattfindet *Andrej Holm*
- 9 **„Der Zusammenschluss zwischen Anti-Gentrifizierungskämpfen und den Aktivitäten der weltweiten Bewegung für soziale Gerechtigkeit kann extrem bedrohlich werden“**
Interview mit Prof. Dr. Neil Smith von der City University of New York
- 13 **Politik und Gentrifizierung**
Wie bei Gentrifizierung die öffentliche Hand ihre Finger im Spiel hat *Matthias Bernt*
- 14 **„Spät“ ist nie „zu spät“**
Gerade weil den Investoren die Entwicklung des Spreeufers in Friedrichshain-Kreuzberg nicht so recht gelingen will, kommt das Bürgerbegehren im richtigen Augenblick *Christoph Villinger*
- 15 **Begehren blockt blöde Blöcke**
Das Bürgerbegehren „Spreeufer für alle“ ist nun Thema in einer Diskussion, die viele in der Politik gern vermieden hätten *Henrik Haffki*
- 16 **Hoffnungsträger Kreativwirtschaft**
Die Kulturökonomie als weicher Standortfaktor *Oliver Frey*
- 17 **„Branding“ oder wie aus einer Immobilie eine Marke gemacht wird**
Wie sich das Immobilienmarketing der Zwischennutzungen und Kulturprojekte bedient und diese Totengräber ihrer selbst werden *Ingo Bader*
- 19 **Experimentierfeld für die Selbstausbeutung**
Zwischennutzer polieren das Image der Stadt auf, doch ihre eigene Situation bleibt äußerst prekär *Jutta Blume*
- 21 **Zwischennutzung und Gentrifizierung im Wedding**
Interview mit Jürgen Breiter von der „Agentur für alltägliches Stadtleben“

REZENSION

- 22 **„Die Restrukturierung des Raumes“**
Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse *Karin Baumert*

WOHNUNGSMARKT

- 23 **Ausverkauf soll weitergehen und steuerlich begünstigt werden**
US-Immobilienkrise trifft die Unterschicht *Hermann Werle*
- 24 **Arbeitslose in Baracken** *Hermann Werle*
Sinkende Mobilität in Berlin

INFOSCHRIFT

- 25 **Mietsicherheit**
Tipps für Mieter/innen rund um die Mietkaution

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 **Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht**
Unzureichende Vorschüsse auf die Nebenkosten
- 29 **Ansprüche des Vermieters bei Beschädigung der Mietsache**
Ausschluss der Mietminderung bei Baumaßnahmen auf Freiflächen
- 30 **Umlage von Mehrkosten des Wasserverbrauchs bei Messdifferenzen**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

dass der Paragraph 129 a des Strafgesetzbuchs keine Sicherheit schaffe, sondern eine Bedrohung für die Inanspruchnahme demokratischer Rechte darstelle und daher abgeschafft gehöre, war in der MieterEcho-Redaktion immer Konsens. Aber es war nur eine abstrakte Position, denn unmittelbar betroffen hatte sich niemand gefühlt. Doch schlagartig veränderte sich die Wahrnehmung, als unser Redakteur Andrej Holm eines Tages um 6.30 Uhr durch scharfes Klopfen und die gleichzeitige Drohung, dass die Tür aufgebrochen werde, abrupt geweckt, sofort zu Boden gezwungen und fixiert wurde, Teile des vierzehnköpfigen Einsatzkommandos mit gezogener Waffe in die Räume der Wohnung drangen und jeweils die Meldung „Raum eins, Raum zwei ... gesichert“ machten, dabei Räume „sicherten“, in denen sie kleine Kinder aus dem Schlaf rissen, Andrej mit einem Hubschrauber nach Karlsruhe verbracht wurde und schließlich drei Wochen lang in einer sieben qm großen Zelle eingesperrt war, unterbrochen nur durch eine Stunde täglichen Hofgangs und vierzehntägliche halbstündige Besuche von Angehörigen.

Die Handhabe für dieses Vorgehen liefert der Paragraph 129 a und der unsinnige Vorwurf der Mitgliedschaft in einer terroristischen Vereinigung, der sich auf Sprachgutachten stützt, bei denen die Verwendung des Worts Gentrification eine zentrale Rolle spielt.

Es ist ein Stück aus dem Tollhaus, dessen Ende bei Redaktionsschluss noch nicht feststand.

In diesem Heft beschäftigen wir uns mit Gentrifizierung. Wir tun das nicht zum ersten Mal und hatten das Heft bereits geplant, als noch niemand an Andrejs Verhaftung und die hirnrissigen Vorwürfe dachte. Doch danach bekam das Heft eine tiefere Bedeutung. Es fand sofort Unterstützung durch Neil Smith, einen der bedeutendsten Theoretiker der Gentrifizierung. Er stellt fest: „Gentrifizierung ist die profitable Erneuerung von städtischen Teilräumen, in denen zuvor die städtische Infrastruktur vernachlässigt wurde.“ Das trifft in Berlin auf einige Gebiete zu, am ausgeprägtesten auf die Gegend um die Auguststraße in Mitte, in der sich die internationale Szene des Kunsthandels bereits kurz nach der Wende anzusiedeln begann. Diese Gegend wurde tüchtig gentrifiziert und genau darüber hat Andrej Holm seine Diplomarbeit geschrieben.

Es war eine erfolgreiche Diplomarbeit und sie verschaffte ihm die Grundlage für seine spätere Promotion. Dass diese wissenschaftliche Beschäftigung in Zusammenhang mit seinem zivilgesellschaftlichen Engagement für die Bundesstaatsanwaltschaft Anlass für seine Verhaftung werden sollte, ist mehr als nur ein Skandal. Es ist der Beweis für die Erosion rechtsstaatlicher Prinzipien und damit der zwingende Grund für die dringend notwendige Abschaffung des Paragraphen 129 a.

Ist die Wohnungsrenovierung doch Vermietersache?

Der Bundesgerichtshof schlägt sich bei Schönheitsreparaturen auf die Seite der Mieter/innen

Henrik Solf

Geht man nur nach dem Wortlaut des Gesetzes, so gehört die Erhaltung der Mietwohnung zu den zentralen Aufgaben des Vermieters. Er hat die Wasserhähne zu reparieren, die Graffiti im Treppenhaus zu beseitigen und – wenn nötig – die Wände zu tapezieren und zu streichen. Da das Gesetz aber auch durchaus Abweichungen zulässt und die Vermieter gemeinhin am längeren Hebel sitzen, wälzen letztere schon seit Jahrzehnten die Renovierungslast auf ihre Mieter ab.

Zunächst begnügten sie sich noch mit der einfachen Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der Schönheitsreparaturen, wie die Juristen diese Renovierungsarbeiten nennen. Wegen des angespannten Wohnungsmarkts ließen sich seit Ende der 80er Jahre weitgehende Veränderungen zulasten der Mieter/innen recht einfach durchsetzen. In zunehmender Detailversessenheit feilten die Vermieter an ihren Klauseln und machten diese immer umfangreicher. Die Mieter/innen sollten nun unbedingt bestimmte Fristen einhalten, hatten sich an die Gestaltungsvorgaben des Vermieters zu halten (Raufaser, weiß!) oder mussten in jedem Fall bei Auszug die Wohnung nochmals renovieren. Sehr beliebt wurde auch die sogenannte Quotenklausel. Danach hat der Mieter bei Auszug – je nachdem wie lange nicht mehr renoviert wurde – anteilig die Kosten der nächsten noch nicht fälligen Renovierung zu übernehmen. Dabei spielte der tatsächliche Zustand der Wohnung keine

Rolle. Die Vermieter wussten offenbar ihre Machtposition am Markt weidlich zu nutzen.

Das führte bei Mietern und Vermietern zu einem der beliebtesten Mietrechtsirrtümer überhaupt: Der Glaube, der Mieter habe die Wohnung bei Auszug in jedem Fall zu renovieren.

Viele Mietvertragsklauseln unwirksam

Doch in den letzten vier Jahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe das Recht der Schönheitsreparaturen einer kompletten Revision unterzogen. Nur wenige der ausführlichen Klauseln in Mietvertragsformularen hielten dem kritischen Blick der obersten Zivilrichter stand. Mittlerweile ist die Zahl der Urteile allein zu diesem Problemkreis auch für Spezialisten kaum noch überschaubar. Sogar Klauseln, die der BGH noch vor zwei Jahren als wirksam durchgewinkt hatte, werden neuerdings als rechtswidrig angesehen. Derzeit darf daher wohl jede/r zweite Leser/in dieser Zeilen davon ausgehen, dass entgegen dem Wortlaut des eigenen Mietvertrags der Vermieter für die Renovierung seiner Wohnung zuständig ist. Denn wo es an einer wirksamen Vereinbarung fehlt, greift einfach wieder die gesetzliche Regelung.

Entsprechend laut war das Jammern im Vermieterlager. Hatte man gerade ein Urteil des BGH verarbeitet, kam schon die nächste Hiobsbotschaft aus Karlsruhe. Selbstverständlich beschäftigte man sich daraufhin intensiv mit der Frage, wie denn der erhebliche und unerwartete Rückschlag für die Vermieter auszugleichen sei. Ein mittlerweile recht verbreiteter Ansatz will den Verlust durch einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete kompensieren. Dazu muss der Vermieter zunächst die Vereinbarung einer wirksamen Renovierungsklausel anbieten. Lehnt der Mieter dieses Angebot ab, erhält der Vermieter zusätzlichen Spielraum zur Mieterhöhung. Der für die Wohnung im einschlägigen Mietspiegel ausgewiesene Wert soll sich um einen Betrag X erhöhen. Dieser Zuschlag ist natürlich nur mit der Mieterhöhung durchsetzbar, wenn die gesetzliche Kappungsgrenze von 20% der Nettokaltmiete in drei Jahren nicht erreicht wird. Solche Überlegungen klingen durchaus plausibel. Denn der Vermieter bliebe gleichzeitig zur Renovierung der Wohnung verpflichtet.

Mieterhöhung, weil der Vermieter die Schönheitsreparaturen nicht abwälzen kann?

Diese Ansicht ignoriert jedoch einige wesentliche Punkte. Die allgemeinen Vertragsbestimmungen wurden von den Vermietern einseitig in die Vertragsverhandlungen eingebracht, ohne dass die Mieter/innen tatsächlich darüber verhandeln konnten. Die Vermieter müssen sich daher auch allein der Gefahr der Unwirksamkeit dieser Vertragsbestimmungen aussetzen. Die oben dargestellte Vorgehensweise reduziert aber das Risiko des Vermieters auf Null: Entweder ist die Klausel wirksam oder er kann eine kompensierende Vertragsanpassung verlangen. Dies widerspricht allerdings dem Grundsatz, dass das Risiko einer allgemeinen Vertragsbestimmung allein bei dem liegt, der sie in die Vertragsverhandlungen einbringt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie man den Zuschlag überhaupt berechnen will. Eine Ermittlung auf Basis der zu erwartenden Kosten der regelmäßigen Schönheitsreparaturen ist ebenso ausgeschlossen wie der Rückgriff auf kostenorientierte Pauschalen aus dem sozialen Wohnungsbau. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete stellt ja keine Kostenmiete, sondern eine Marktmiete dar. Angesichts der derzeitigen chaotischen Vertragssituation wird sich zudem

**Rechtsanwalt Henrik Solf berät Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft in der Beratungsstelle in der Oderberger Straße 50, Prenzlauer Berg.
Weitere Infos zu Henrik Solf unter www.hoelz-maschke-solf.de**

am Markt kein belastbarer Wert ermitteln lassen. Bei der Erhebung der Daten zum Berliner Mietspiegel 2007 konnte dieses Problem jedenfalls keine Rolle spielen.

Genossenschaft macht Vorstoß

Aus diesen Gründen ist die Verunsicherung bei den Vermietern auch weiterhin recht groß und man wartet gespannt auf einen neuen Urteilspruch aus Karlsruhe. Doch einzelne Vermieter wagen sich aus der Deckung. Pikanterweise macht eine Genossenschaft dabei als eine der Ersten von sich reden. Die Berliner Baugenossenschaft bbg schrieb im Juli 2007 ihre Mieter/innen an. In dem Schreiben wurde zunächst behauptet, die Berliner Baugenossenschaft bbg sei durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur Verwendung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verpflichtet gewesen. Was nicht ganz stimmt: Dieses Gesetz wurde 1990 aufgehoben, betrifft also die meisten aktuellen Mietverhältnisse nicht mehr. Der Genossenschaft sei es völlig unverständlich, dass die vorgefertigte Verpflichtung ihrer Mieter/innen, von der bisherigen Ausführungsart der Schönheitsreparaturen nicht abzuweichen, unwirksam sei. „Raufaser, weiß“ erscheint diesen Herrschaften offenbar noch immer als alternativlos. Die Genossenschaft bat ihre Mieter/innen unter Hinweis auf drohende Ausfälle bei den Dividendenzahlungen und angebliche Verzögerungen bei Instandsetzung und Modernisie-

SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSELN VOM BGH GEKIPPT

Folgende Klauseln sieht der BGH mittlerweile als unwirksam an:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. (...) Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“ – VIII ZR 361/03 –

„Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.“ – VIII ZR 178/05 –

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).“ – VIII ZR 106/05 –

„Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben.“ – VIII ZR 109/05 –

„Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ – VIII ZR 199/06 –

„Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“ – VIII ZR 316/06 –

rung des Wohnungsbestands um Zustimmung zur Änderung der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel. Anderenfalls sei mit einer zusätzlichen Mieterhöhung von etwa 0,74 Euro/qm zu rechnen. Unerwähnt blieb, dass diese Vorgehensweise derzeit höchst umstritten ist. Eine Erklärung, wie sie diesen Wert

ermittelt habe, blieb die Genossenschaft gleichfalls schuldig. Zudem hätten entgegen der Darstellung der bbg die meisten Mieter/innen eine solche zusätzliche Mieterhöhung kaum zu befürchten.

Das dreiste Vorgehen der Berliner Baugenossenschaft bbg wie auch anderer Berliner Vermieter zielt jedoch weniger auf rechtliche Ansprüche, sondern soll offensichtlich der Einschüchterung ihrer Mieter/innen dienen. Das von der Berliner Baugenossenschaft bbg beschriebene Szenario lässt den betroffenen Mieter/innen die Übernahme der Schönheitsreparaturen als das kleinere Übel erscheinen.

Viele Tipps und Infos zu Schönheitsreparaturen finden Sie in unserer Infoschrift „Schönheitsreparaturen“. Diese erhalten Sie in der Geschäftsstelle, in den Beratungsstellen oder im Internet unter www.bmgev.de/mietrecht/files/Schoenheitsreparaturen-2007.pdf



Mieter/innen können Renovierung ihrer Wohnung fordern

Tatsächlich erleben wir derzeit einen kurzen Sommer der Machtverschiebung zugunsten der Mieter/innen. Diese folgte der Maßlosigkeit auf Vermieterseite. Neue Mietverträge weisen denn auch wieder bescheidenere Regelungen aus. Es wird sich zeigen, ob die Mieter/innen ihre unverhofft gewonnenen Rechte zu nutzen vermögen. Jedenfalls besteht kein Anlass, diese Ansprüche ohne Not aufzugeben. Der eine oder die andere wird sogar darüber nachdenken, ob die nächste Renovierung der Wohnung vom Vermieter erledigt werden kann ...

„Endstation Neukölln“ oder „neuer Trendkiez“?

Zwischen Rütli- und Landwehrkanal wird darüber diskutiert, ob in Nord-Neukölln Gentrifizierung stattfindet

Andrej Holm

Als Gentrifizierung (oder Gentrification) wird weltweit die Aufwertung von Stadtteilen bezeichnet, in deren Verlauf die dort lebenden ärmeren Bevölkerungsgruppen durch besser verdienende Haushalte verdrängt werden. In Berlin gelten Teile von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain als typische Beispiele solcher Entwicklungen. Doch seit einiger Zeit wird auch im Zusammenhang mit dem Gebiet rund um den Reuterplatz in Nord-Neukölln von Gentrifizierungsprozessen gesprochen. Neukölln geriet bisher eher als Ort gewalttätiger Jugendbanden, mangelnder Integration und sozialer Probleme in die Schlagzeilen. Doch zumindest in den Straßenzügen im Reuterkiez werden erste Aufwertungserscheinungen beobachtet.

In den vergangenen Monaten konnte man zwei bemerkenswerte Veranstaltungen in der Gegend um den Reuterplatz erleben. Auf beiden Veranstaltungen wurde die Frage diskutiert, ob im Kiez Gentrifizierung erfolgt. Die erste Veranstaltung fand bereits im Dezember 2006 in den Projekträumen Friedelstraße 54 statt. Gekommen waren etwa 100 überwiegend junge Leute, von denen ein Großteil in den letzten Jahren ins Gebiet gezogen war. Viele von ihnen waren Studierende, die vor allem aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten in Neukölln wohnten. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand ein Austausch über die beobachteten Veränderungen im Kiez: Steigende Mietpreise bei Neuvermietungen, ein deutlicher Zuwachs von jungen und meist deutschen Studierenden sowie die

zaghafte Etablierung von Szenekneipen, Galerien und Büros der Kreativbranche wurden als erste Anzeichen einer Aufwertung interpretiert. Die Diskussion rankte sich vor allem um die eigene Rolle bei diesen Veränderungen. So wurde insbesondere der Widerspruch zwischen den eigenen kulturellen Bedürfnissen nach einer ansprechenden Infrastruktur im Kiez und den damit ausgelösten Veränderungen thematisiert. Als ein Ansatz, die kritische Reflektion der eigenen Pionierrolle im Aufwertungsprozess auch praktisch anzuwenden, wurden Möglichkeiten einer stärkeren und aktiveren Hinwendung zu einer Stadtteilarbeit diskutiert. Was dies auch ganz konkret bedeuten könnte, sollte auf weiteren Veranstaltungen besprochen werden.

Zwei gutbesuchte Veranstaltungen im Reuterkiez

Eine ebenfalls überraschend intensiv nachgefragte Veranstaltung fand im Juni in der Evangelischen Kirchengemeinde in der Nansenstraße statt. Eingeladen hatte die Kultur AG des Quartiersmanagements Reuterquartier. Die Zusammensetzung des Publikums unterschied sich zumindest in der Altersstruktur deutlich von der ersten Veranstaltung. Auch die hier anwesenden Gäste waren überwiegend deutscher Herkunft, doch das Durchschnittsalter lag zwischen Mitte dreißig und vierzig. Viele verwiesen auf ihre zum Teil

langjährige Wohndauer im Quartier und auch der Blick auf die Veränderungen in der Nachbarschaft unterschied sich von der ersten Veranstaltung. Zwar wurden die Beobachtungen einer gestiegenen Attraktivität des Viertels und leicht steigender Mietpreise nicht infrage gestellt, doch die Veränderungen wurden weniger als der Beginn eines Verdrängungsprozesses wahrgenommen, sondern vor allem als eine Wiederherstellung eines früheren Zustands des Kiezes begrüßt. Insbesondere diejenigen, die schon länger dort lebten, verwiesen darauf, dass Neukölln traditionell eher eine kleinbürgerliche Gegend gewesen sei. Obwohl in den Vorträgen der Podiumsgäste vor allem auf die ökonomischen und sozialen Dimensionen von Gentrifizierung hingewiesen wurde, betonten die Wortbeiträge des Publikums vor allem den Beteiligungsaspekt an den Veränderungen in der Nachbarschaft. Fast schien es, als sei die Richtung der Entwicklungen egal, solange nur die zivilgesellschaftlichen Partizipationsstrukturen, die sich rund um das Quartiersmanagement etabliert haben, auch weiterhin aufrechterhalten werden.

Unterschiedliche Einschätzungen

Die beiden Veranstaltungen repräsentierten immerhin zwei im Kiez vorhandene wesentliche Bewohnergruppen und verdeutlichten, dass die Aufwertung nicht von allen Bewohner/innen gleichermaßen beurteilt wird. Ganz im Gegenteil, Gentrifizierung ist immer auch ein Ausdruck unterschiedlicher sozialer und ökonomischer Interessen – auch innerhalb der Ortsansässigen. Auf der ersten Veranstaltung in der Friedelstraße wurde überwiegend von den jungen Zugezogenen der klassische Widerspruch von Pionieren einer Gentrifizierung thematisiert, nämlich dass mit den eigenen Aktivitäten im Stadtteil letztlich die ökonomisch günstigen Existenzbedingungen zerstört werden (siehe auch S. 17 ff., die Red.). Die Positionen der Quartiersmanagementveranstaltung hingegen waren stärker von einem Nachbarschaftsbezug geprägt, der die eigene Karriere mit der schrittweisen Aufwertung des Wohngebiets verbinden will. Entsprechend unterschiedlich wurden die gleichermaßen beobachteten Veränderungen interpretiert. Dass bei beiden Veranstaltungen kaum Migrant/innen anwesend waren, obwohl sie einen großen Teil der Bewohnerschaft des Viertels ausmachen, verweist zudem auf die unterschiedlichen Partizipationsmöglich-

Sonnenallee in Neukölln in der Nähe des Hermannplatzes.



Die Medienberichterstattung über Nord-Neukölln ließ den Stadtteil in den letzten Jahren nicht gerade in gutem Licht erscheinen. Einen traurigen Höhepunkt bildete der „Brandbrief“ der Rüttilschule im März 2006 und die darauf folgende Sensationsberichterstattung der Boulevardpresse.

In den vergangenen Monaten war jedoch auch anderes zu lesen. Das Veranstaltungsmagazin „zitty“ stellte eine Kneipentour durch „Kreuzkölln“ vor. Die Berliner Zeitung berichtete erst vergangenen August: „Rund um die Weserstraße wandelt sich der Problembezirk zum Szeneviertel.“ Zitiert wird im selben Beitrag gar die in Neukölln lebende Trägerin des Ingeborg-Bachmann-Preises Kathrin Passig, dass der Kiez das vielleicht „nächste große Kultur-Ding“ werde.

**Weitere Infos zum Stadtteil unter
www.reuter.quartier-beleben.de
www.reuter-quartier.de**

keiten. Mit den Diskussionsangeboten zur Stadtentwicklung wurden nahezu ausschließlich diejenigen Bewohner/innen erreicht, die über eine akademische Bildung verfügen oder studieren und zudem keinen Migrationshintergrund haben.

Wird der Kiez tatsächlich gentrifiziert?

Doch ganz unabhängig davon, wie einzelne Bewohnerschaftsgruppen die Veränderungen bewerten, stellt sich die Frage, ob wir es in Nord-Neukölln überhaupt mit Gentrifizierungstendenzen zu tun haben. Der Definition nach handelt es sich bei Gentrifizierung um einen komplexen Aufwertungsprozess einer meist vernachlässigten und wohnungswirtschaftlich unterbewerteten Nachbarschaft, in deren Folge sich die Sozialstruktur in dem entsprechenden Gebiet zugunsten von einkommensstärkeren und statushöheren Bevölkerungsgruppen verändert. Mit diesem Prozess geht eine entsprechende Veränderung des Gebietscharakters einher. Gentrifizierung muss also entlang solcher ökonomischer, sozialer und kultureller Dimensionen untersucht werden.

Der wohnungswirtschaftliche Kern von Gentrifizierung ist die ökonomische Aufwertung bisher preiswerter Grundstücke, Gewerberäume und Wohnungen. In der Regel werden solche Wertsteigerungen durch Investitionen ausgelöst, die die Vermietung oder den Verkauf von Wohnungen zu deutlich höheren Preisen ermöglichen (siehe hierzu auch nachfolgendes Interview, die Red.). Der ökonomische Anreiz für die Eigentümer/innen liegt in Gewinnaussichten, die die Investitionen übertreffen. Wohnungswirtschaftler/innen sprechen dabei von der Realisierung der höchst möglichen Rendite. Im Fall einer Gentrifizierung müssten also bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Wohn- und Gebäudesubstanz ebenso zu beobachten sein



Der Reuterkiez zwischen Landwehrkanal, Kottbusser Damm, Sonnenallee und Weichselstraße ist ein Quartier mit fast geschlossener gründerzeitlicher Altbausubstanz. Die Bevölkerung weist mit jeweils über 30% überdurchschnittlich hohe Anteile von Erwerbslosen sowie Migrant/innen auf. Laut Zwischennutzungsagentur stehen 100 Gewerbeläden leer.

wie steigende Grundstückspreise und höhere Mieten. Auch die Zunahme von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen kann als ein deutliches Indiz für eine Aufwertung betrachtet werden.

Geringer Wohnungsleerstand

In Nord-Neukölln wurde in den vergangenen Jahren zumindest ein Anstieg der Mieten bei Neuvermietungen registriert. Insbesondere Wohnungssuchende, die sich in verschiedenen Stadtteilen orientieren, stellten fest, dass die Preise rund um den Reuterplatz inzwischen Kreuzberger Niveau hätten. Die Zeiten, in denen Wohngemeinschaften in der Gegend preiswerte Wohnungen fanden, sind augenscheinlich vorbei. Ein studentisches Forschungsprojekt der Technischen Universität stellte kürzlich fest, dass der Vermietungsstand in den Straßenzügen des Reuterkiezes wesentlich höher ist als der Neuköllner Durchschnitt. Über eine Abfrage des Gasversorgers GASAG wurde eine Leerstandsquote von weniger als 5% festgestellt. In anderen Altbaugebieten des Bezirks liegt der Leerstand teilweise bei 15 bis 20%.

Bei der zweiten Veranstaltung berichteten

Vertreter der Hauseigentümer zudem von einer steigenden Zahl von Hausverkäufen und Eigentümerwechseln. Viele Grundstücke sind im Familienbesitz und insbesondere beim Generationswechsel des Hauseigentums stellt sich für viele die Frage eines Verkaufs. Zumal die Preise, wie in vielen anderen Stadtteilen Berlins, deutlich gestiegen sind. Die Situation in Nord-Neukölln unterscheidet sich darin nicht von anderen Altbauquartieren in Friedrichshain-Kreuzberg, aber sehr wohl von den weniger angesagten Vierteln in Neukölln. Detaillierte Untersuchungen zu den Kaufpreisen auf kleinräumiger Ebene liegen zurzeit nicht vor, aber die beschriebenen Entwicklungen lassen auf einen für Neukölln untypischen Mitnahmeeffekt des Berliner Immobilienbooms schließen. In den Bereichen des Grundstückshandels und der Mietpreisentwicklung sind also Aufwertungstendenzen zu beobachten. Die für Gentrifizierung typischen baulichen Aufwertungen durch Luxussanierungen und auch eine steigende Zahl von Umwandlungen in Eigentumswohnungen konnten bisher noch nicht beobachtet werden. Modernisierungsarbeiten beschränken sich bisher auf einfache Aufwertungsarbeiten in freierstehenden Wohnungen, um höhere Mieten bei Neuvermietungen zu legitimieren. Hinsichtlich der Aufwertungsökonomie kann also von einer beginnenden und zaghaften Inwertsetzung gesprochen werden, die typisch für die Anfangsphasen von Gentrifizierungsprozessen sein können. Denn zumindest die ersten Investoren, die einen gehobenen Wohnstandard in einem bisher weniger angesagtem Gebiet anbieten wollen, gehen ein relativ großes Risiko ein. Bleibt die Aufwertung des Gebiets aus, ist eine gewinnerzielende Vermietung der luxussanierten Wohnungen nahezu ausgeschlossen.

Verdrängung und neue Sozialstruktur

Ein zweites zentrales Merkmal von Gentrifizierung ist der Austausch und die Aufwertung der Sozialstruktur. In der Regel werden dabei ärmere und statusniedere Haushalte durch Besserverdienende und statushöhere Haushalte ersetzt. Als Indikatoren für den Status der Haushalte werden z.B. die Bildungsabschlüsse und die Berufspositionen herangezogen. In der internationalen Gentrifizierungsforschung wurden zudem verschiedene Phasen dieses Bevölkerungsaustausches beobachtet. Zunächst ziehen vor allem Künstler/innen, Studierende,



Schaufenster der Zwischennutzungsagentur im Reuterkiez. Die Zwischennutzungsagentur arbeitet mit dem Quartiersmanagement zusammen. Ziel ist, durch Zwischennutzung der leer stehenden Gewerberäume den Kiez aufzuwerten. Sie unterscheiden drei Strategien: Starternutzung für neue Unternehmen, Interimsnutzung (bis zur Wiedervermietung) und befristete Eventnutzung z.B. für Ausstellungen.

Selbstständige – die sogenannten Pioniere – in die Aufwertungsgebiete. Sie verfügen über höhere Bildungsabschlüsse und unterscheiden sich auch in ihren Berufsperspektiven oftmals deutlich von den bisherigen Bewohner/innen solcher Gebiete. Doch hinsichtlich der Einkommen und der Zahlungsfähigkeit gibt es nur geringe Unterschiede. Erst in einer späteren Phase der Gentrifizierung ziehen auch einkommensstärkere Haushalte in das Gebiet und verdrängen über ihre ökonomischen Potenziale die bisherigen Bewohner/innen und die Pioniere gleichermaßen.

Wenige Straßenzüge betroffen

Die jüngsten Entwicklungen in Nord-Neukölln werden vielfach als Zuzug von Studierenden beschrieben und werden von einer neuen Sichtbarkeit kreativer und projektorientierter Nutzung bisher leer stehender Gewerberäume begleitet. Die Ansiedlung von etablierten und reicheren Bevölkerungsgruppen blieb bisher aus, sodass auch hinsichtlich der sozialen Prozesse im Gebiet höchstens von einer Startphase der Gentrifizierung gesprochen werden kann. Insbesondere die fehlenden baulichen Investitionen und der nach wie vor vergleichsweise einfache Wohnstandard korrespondieren mit dieser Einschätzung. Den

Zuzug von Studierenden und anderen statushöheren Gruppen genauer betrachtet, bestärkt sich jedoch der Eindruck eines räumlich klar begrenzten Aufwertungsprozesses. Ausgehend von den bevorzugten Wohnlagen direkt am Landwehrkanal sind es wenige Straßenzüge rund um den Reuterplatz, in denen sich die aktuellen Veränderungen vollziehen. Die anderen Altbauquartiere von Neukölln gelten weiterhin als wenig attraktive Wohnlage und auch die Leerstandsquoten dort sind höher. Anders als in den Gentrifizierungsgebieten in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain zeichnet sich damit in Nord-Neukölln ein ganz klassisches räumliches Muster von Aufwertungsprozessen ab, da sich Aufwertungen nicht zerstreut in einer großen Fläche vollziehen, sondern von einem deutlich sichtbaren Ausgangspunkt kleinteilig ausbreiten.

Kulturelle Aufwertung und Veränderung des Nachbarschaftscharakters

Ein drittes typisches Merkmal von Gentrifizierungsprozessen ist die Veränderung des Nachbarschaftscharakters. Insbesondere die gewerbliche Nutzung und auch die Ausstattung und Gestaltung des öffentlichen Raums wird dabei zunehmend auf die repräsentativen Bedürfnisse und den Lebensstil der Zuzugsklientel ausgerichtet. Im Gegenzug verschlechtert sich die bisherige Qualität für sozial benachteiligte Gruppen im Quartier. Typische Beispiele für solche Entwicklungen sind die Verdrängung von preiswerten Läden mit Waren des täglichen Bedarfs oder spezielle Angebote für migrantische Bevölkerungsgruppen wie etwa Telefonshops. An deren Stelle entstehen Spezialgeschäfte für den gehobenen Bedarf wie Feinkostlebensmittel oder Edel-Boutiquen. Verbunden mit einem solchen Nachbarschaftswandel ist typischerweise die symbolische Aufwertung einer Wohngegend. Insbesondere das Image, nun eine besondere oder bessere Adresse zu sein, schlägt sich letztendlich in steigenden Miet- und Kaufpreisen nieder. Indizien für solcherart ver-

änderte Wahrnehmungen eines Gebiets sind beispielsweise die veränderte Berichterstattung in Reiseführern, Kulturzeitschriften oder Zeitungsfeuilletons.

„Südliches Kreuzberg“

In Nord-Neukölln haben sich vergleichbare Veränderungen bisher nur sehr zaghaft durchgesetzt. Zeitungsannoncen werben inzwischen mit „Nähe Reuterplatz“, statt die Neuköllner Lage wie früher hinter einem „südliches Kreuzberg“ zu verbergen. Auch die Gewerbestruktur hat einige Veränderungen erfahren, weil in den vergangenen Jahren einige neue Kneipen, Projekträume und Büros eröffnet haben, die kulturell stärker auf ein studentisches und kreatives Publikum ausgerichtet sind. Doch die meisten dieser neuen Einrichtungen befinden sich in vorher leer stehenden Ladenwohnungen und eine Verdrängung der bisherigen Gewerbestruktur ist nicht zu verzeichnen. Auch dieses Nebeneinander von bestehenden und neuen Strukturen ist typisch für eine Pionierphase von Gentrifizierung. Bemerkenswert ist jedoch, dass ein Großteil der neuen Einrichtungen nicht den Selbstorganisationsprozessen subkultureller Aktivitäten entspringt, wie es etwa in Mitte und Prenzlauer Berg Anfang der 90er Jahre zu beobachten war. Vielmehr ist in Nord-Neukölln eine politisch unterstützte Förderung solcher Entwicklungen zu beobachten. Insbesondere die eng mit dem Quartiersmanagement kooperierende „Zwischennutzungsagentur“ ist ein zentraler Motor bei der Etablierung einer neuen Gewerbestruktur. In bisher über 80 leer stehenden Gewerberäumen gelang es der „Zwischennutzungsagentur“, günstige Verträge zwischen den Eigentümer/innen und Nutzer/innen zu vermitteln. Nach eigenen Aussagen betrifft dies zu 70% sogenannte kreative Nutzungen, wie Projekträume für subkulturelle Aktivitäten, experimentelle Planungsbüros, kleine Modelabels und Arbeitsplätze für Start-Ups im Medien- oder Kulturbereich. Auch wenn viele dieser Zwischennutzungen tatsächlich nur



einen temporären Charakter haben, verändern sie die Wahrnehmung und die Ausstrahlung der Nachbarschaft und fördern letztlich die Attraktivität des Wohngebiets für Besserverdienende. Ob sich aus diesen Projekten tatsächlich eine durchgreifende Aufwertungs- dynamik entfalten wird, hängt nicht zuletzt von der Durchsetzungsfähigkeit der jeweiligen Projekte ab. Gelingt es einer größeren Zahl, sich dauerhaft mit ihren Angeboten und Geschäftsideen in der Nachbarschaft zu etablieren, kann dies ein Anker für künftige Zuzüge werden. In einer sich gegenseitig verstärkenden Dynamik wird sich ein solcher Zuzug von Studierenden, Künstler/innen und Etablierten auf die Ausweitung einer entsprechenden Gewerbestruktur auswirken, die dann auch zu einer Konkurrenz der traditionellen Nutzungen im Gebiet werden kann.

Gentrifizierung in Lauerstellung

Zusammenfassend kann die Situation in Nord-Neukölln vielleicht als eine Gentrifizierung im Wartestand bezeichnet werden. Sowohl ökonomisch, als auch sozial und hinsichtlich des Nachbarschaftscharakters können Anzeichen einer Aufwertung beobachtet werden.

Ob sich eine tatsächliche Gentrifizierung mit ihren Verdrängungseffekten durchsetzen wird, ist vor allem davon abhängig, ob es in Zukunft gelingt, die sozialen und kulturellen Veränderungen in der Nachbarschaft von der wohnungswirtschaftlich gewünschten Aufwertung zu entkoppeln. Denn letztlich entscheiden die Mietpreise für Wohnungen und Gewerberäume, ob sich die bisherigen Bewohnergruppen im Gebiet werden halten können.



Schaufensterauslage eines geförderten Textilprojekts in der Hobrechtstraße im Reuterkiez.

„Der Zusammenschluss zwischen Anti-Gentrifizierungskämpfen und den Aktivitäten der weltweiten Bewegung für soziale Gerechtigkeit kann extrem bedrohlich werden“

Interview mit Prof. Dr. Neil Smith von der City University of New York

Der Begriff Gentrifizierung (oder Gentrification) fand sich diesen Sommer in aller Munde. Obwohl das Konzept bereits seit Anfang der 90er Jahre in der deutschen Stadtforschung bekannt ist (und dort bis auf wenige Ausnahmen nie wirklich analytisch entwickelt wurde), erfuhr es dank der Aufmerksamkeit der Generalbundesanwaltschaft eine bemerkenswerte Karriere in der Öffentlichkeit: Seit August dieses Jahres begründet die Beschäftigung mit Gentrifizierung einen hinreichenden Tatverdacht für die Bildung einer „terroristischen Vereinigung“ nach § 129 a StGB.

In der Presse und in weiten Teilen der Stadtforschung wird Gentrifizierung immer wieder als „normaler“ Marktprozess dargestellt, der einen (ärmeren) Teil der Bevölkerung über die Mechanismen von Angebot und Nachfrage gegen Besserverdienende austauscht. Dies entspricht aber weder dem Forschungsstand noch der empirischen Realität. Wir haben daher die Gelegenheit genutzt, einen der wichtigsten Analytiker weltweiter Gentrifizierungsprozesse zu befragen: Prof. Dr. Neil Smith.

In Berlin lassen sich in verschiedenen Stadtteilen unter anderem durch den Fall der Mauer unterschiedliche Stadien von Gentrifizierung ausmachen. Während Quartiere beispielsweise in Charlottenburg oder Schöneberg schon länger gentrifiziert sind, befinden sich Gebiete im Ostteil der Stadt noch in einem relativ jungen, aber dafür sehr dynamischen Aufwertungsprozess. Sie beobachten Aufwertungs- und Gentrifizierungstendenzen seit fast 30 Jahren. Wie lassen sich die grundsätzlichen wohnungswirtschaftlichen Prinzipien solcher Entwicklungen beschreiben?

Neil Smith: Gentrifizierung oder Gentrification finden wir als ein Phänomen vor allem in den städtischen Teilräumen, in denen zuvor die städtische Infrastruktur vernachlässigt wurde. Das bedeutet auch, dass damit Gebiete geschaffen werden, die profitabel „erneuert“ werden können. In den frühesten Formen betraf Gentrifizierung verfallende Arbeiterquartiere nahe der städtischen Zentren, die von Haushalten der (gehobenen) Mittelschicht kolonialisiert bzw. re-kolonialisiert wurden.

Das führte dann zur Verdrängung und Räumung der bestehenden Bevölkerung. Als der zentrale Mechanismus hinter Gentrifizierung kann die „Ertragslücke“ (rent gap) angesehen werden. Wenn in Quartiere nicht mehr investiert wird, sie also Desinvestition erfahren, verringert sich dort die erlösbare Grundrente, was bedeutet, dass die Grundstückspreise sinken. Wenn diese Desinvestition anhält, vergrößert sich die Lücke zwischen der aktuell erlösbaren Grundrente und der Grundrente, die erzielt werden könnte, wenn in das Gebiet reinvestiert würde. Das geht so lange, bis es wieder attraktiv wird, in das Quartier zu investieren.

Diese „Ertragslücke“ entsteht überwiegend durch Bewegungen des Markts, insbesondere in den USA. Aber staatliche Politik kann im Zusammenhang mit Gentrifizierung eine ebenso zentrale Rolle dabei spielen, dass Anreize für Des- oder Reinvestitionen geschaffen werden (hierzu auch S. 13, die Red.). Allerdings können lediglich wohlhabende Haushalte die höheren Kosten tragen, die mit diesen Reinvestitionen verbunden sind. In-

tegrale Bestandteile dieses zunächst ökonomischen Wandels sind dann soziale und kulturelle Verschiebungen, die die Art der Läden, das Warenangebot und die öffentlichen Räume in solchen Gebieten verändern. Das Quartier Islington in London zum Beispiel oder Greenwich Village in Manhattan sind frühe Beispiele für Gentrifizierung, doch seit den 70er Jahren sind viele Fälle in Europa, Nordamerika und Australien bekannt geworden. In Berlin wurden frühe Beispiele unter anderem in Schöneberg und Kreuzberg registriert, doch der Fall der Mauer hat einen immensen Bestand an Wohnungen auf den Markt geworfen, der zuvor von umfangreichen Desinvestitionen betroffen war. Das wiederum führte dann zu umfassender Gentrifizierung in Prenzlauer Berg und Mitte.

„Stadtverwaltungen von der Idee der ‚kreativen Stadt‘ gefesselt“

Wir beobachten in den vergangenen Jahren vor allem in vielen als problematisch geltenden Vierteln Quartiersprogramme, die zur „sozialen Stabilisierung“ beitragen sollen. Eine Strategie ist die gezielte Ansiedlung von Künstler/innen; Modeschaffenden und anderen kreativen Gruppen. Das Konzept sind oft sogenannte „Zwischennutzungen“, temporäre Gewerberaumangebote zu sehr günstigen Preisen (von Räumen, die sonst leer stehen würden). Passen solche Strategien in die Aufwertungsdynamik von Gentrifizierung?

Neil Smith: Seit den 70er Jahren hat sich Gentrifizierung von einem marginalen, fragmentierten Prozess im Wohnungsmarkt zu einer durchdachten und systematischen Stadtentwicklungspolitik großen Maßstabs entwickelt. Gentrifizierung hat sich zu einer umfassenden Städtebau-Strategie erweitert,

die nicht allein den Wohnungsmarkt umfasst, sondern auch die Bereiche Erholung, Handel, Beschäftigung und Kultur. Sie hat sich auch geografisch nach Lateinamerika und Asien ausgebreitet, wo beispielsweise Städte wie Shanghai und Peking hunderttausende armer und proletarischer Bewohner verdrängen. Als eine verallgemeinerte Strategie für Urbanität webt Gentrifizierung nicht nur die Interessen der Stadtverwaltungen, Projektentwickler und Vermieter zusammen, sondern auch die Interessen der Konzerne und der kulturellen und wissenschaftlichen Einrichtungen, die gut ausgebildetes Personal brauchen. Gentrifizierung ist darüber hinaus das paradoxe, aber logische Resultat der ökologisch motivierten Forderung nach städtischer Dichte. Das ist die eine Seite.

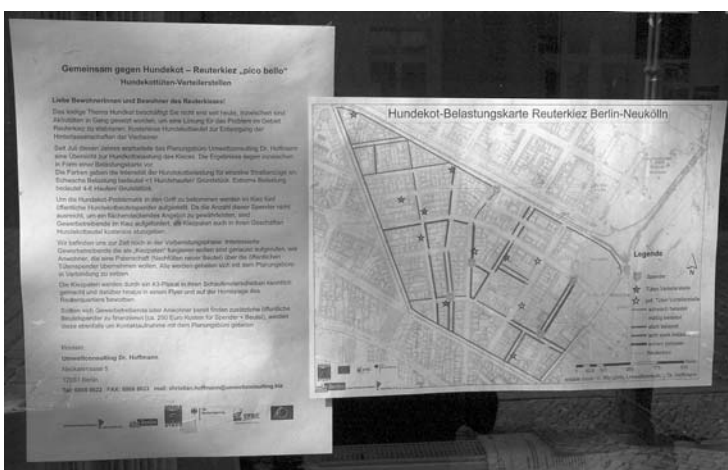
Aber diese großräumlichen Strategien sind in sehr viel lokalere Initiativen integriert und in der ganzen Welt sind Stadtverwaltungen von der Idee der „kreativen Stadt“ gefesselt. Im Interesse einer Strategie für die gesamte Stadt versuchen sie, die sogenannte „kreative Klasse“ wie Künstler, Intellektuelle, Unterhaltungskünstler, Designer und High-Tech-Ingenieure in spezifischen, gentrifizierenden Stadtteilen anzusiedeln (siehe hierzu auch S. 16 ff., die Red.). Ein Pionier dieser Entwicklung war vermutlich die Lower East Side in New York, wo Vermieter, die in den frühen 80er Jahren nicht in der Lage waren, ihre Gewerbeimmobilien zu vermieten, diese günstig mit Fünfjahresverträgen an Künstler vergaben. Da für Gewerbemietverträge keine Mietpreisbindung existiert und sich das Gebiet in eben jenen fünf Jahren rapide gentrifizierte, forderten die Vermieter nach Ablauf der Verträge Mieterhöhungen um 400, 600 und sogar 1000%. Die Künstler hatten ihre Arbeit als Sturmtruppen der Gentrifizierung getan und

wurden nun selbst verdrängt. Diese lokale Strategie erfreut sich besonderer Popularität in Städten, wo der Mieterschutz stärker ausgeprägt ist bzw. wo generell die staatliche Regulierung des Wohnungsmarkts ausgeprägter ist. Die Gentrifizierung Berlins verläuft beispielsweise fragmentierter und langsamer ab als die in New York oder London.

„Wenn selbst Harlem gentrifiziert werden kann, ist kein Gebiet sicher“

In Nord-Neukölln wird ein vermehrter Zuzug studentischer Haushalte, eine Intensivierung von Immobilienverkäufen und ein Preisanstieg bei der Neuvermietung beobachtet. In Diskussionen zu den aktuellen Entwicklungen in Nord-Neukölln werden jedoch Gentrifizierungswarnungen teilweise mit dem Argument abgeblockt, dass die soziale Struktur, der Nachbarschaftscharakter und das schlechte Image der Gegend den Lebensentwürfen von Pionieren und Besserverdienenden entgegenstehen. Kennen Sie Beispiele, in denen die Sozialstruktur einer Nachbarschaft „zu schlecht“ für einen Gentrifizierungsprozess war?

Neil Smith: Ob Universitätsviertel oder andere Quartiere, Studenten sind Teil des Prozesses, Gebiete „zu knacken“, deren Kolonisierung etablierte Akademiker scheuen. Die Frage, ob ein bestimmtes Quartier gentrifiziert wird oder nicht, hängt einerseits von der Größe der „Ertragslücke“ und den Besonderheiten der dortigen Politik ab, andererseits aber auch von den Gegebenheiten vor Ort. Ist die „Ertragslücke“ erst mal groß genug, dann ist – so glaube ich – kein Quartier „zu schlecht“ für die Gentrifizierung. Andererseits gibt es keine Garantie, dass eine bestimmte Gegend tatsächlich gentrifiziert wird. Man betrachte Harlem in New York City: Während der 60er und 70er Jahre war Harlem ein internationales Symbol des Niedergangs der Stadt, eine „üble Gegend“. Dies war nicht zuletzt ein Resultat des Rassismus, denn Harlem war in den 80er Jahren zu 97% von Afro-Amerikanern bewohnt. Vor über 20 Jahren führte ich ein Interview mit einem afro-amerikanischen Bürokraten, dessen Aufgabe im Versuch bestand, Harlem zu gentrifizieren. Er sagte: „Wenn Harlem gentrifiziert werden soll, muss der Weiße Mann sich wirklich in den Griff bekommen“. Heute wird Harlem intensiv gentrifiziert. Afro-amerikanische Akademiker, Studenten, Anwälte, Schwule, weiße Yuppies ziehen dorthin – und die Grundstückspreise



Diese „Hundekot-Belastungskarte“ für den Reuterkiez in Neukölln hängt im Schaufenster des dortigen Quartiersmanagements. Neben fünf verschiedenen Belastungsstufen für Hundekot sind die Verteilstellen für Hundekotüben eingezeichnet.

explodieren. Die Columbia-Universität plant ein Riesenprojekt in dem Gebiet. Wenn also selbst Harlem gentrifiziert werden kann, so ist – denke ich – kein Gebiet sicher. Seht euch nur die frühen Anzeichen der Gentrifizierung an den Rändern von Dharavi an, dem größten Slum Mumbais (bis 1995: Bombay, die Red.), der gegenwärtig abgerissen wird.

Allerdings werden Gebiete auf unterschiedliche Weise gentrifiziert. Einige Strategien haben verhängnisvolle Folgen, insbesondere wenn der Staat oder große Institutionen beteiligt sind, während andere Strategien langsamere Gentrifizierungen nach sich ziehen. Einige wirken hochgradig exklusiv und ausschließend, während andere Quartiere unter Umständen länger stärker gemischte Szene-Kieze bleiben. Diese verschiedenen Schicksale der Gebiete hängen von vielen Faktoren ab wie der Eigentümerstruktur und staatlichen Regulationsmechanismen, von der Klassenstruktur und dem Klassenzusammenhalt, von der Bewohneropposition und unternehmerischen Initiativen. Was alle diese verschiedenen Erfahrungen verbindet, ist die Veränderung in der Klassenstruktur und das mehr oder minder große Maß an Vertreibung (ob direkt oder indirekt), das darauf folgt.

„Eine freundliche und behutsame Räumung ist immer noch eine Räumung“

In der akademischen Debatte um Gentrifizierung gibt es eine Auseinandersetzung um die „richtige“ Erklärung von Gentrifizierung. Viele Studien versuchen, die städtischen Veränderungen über veränderte Nachfragestrukturen, neue Lebensstile, andere biografische Muster, neue Arbeitsbedingungen etc. zu erklären. Wie sehen Sie heute das Verhältnis von nachfrage- und angebotsseitigen Ansätzen? Ist Gentrifizierung ein Wohnungsverwertungs- oder ein Yuppieproblem?

Neil Smith: Auf der Lower East Side lautete einer der Anti-Gentrifizierungs-Slogans in den 80er Jahren: „Die Yuppie Scum“. Ich habe immer noch ein T-Shirt mit diesem Slogan, das mir seinerzeit ein Freund schenkte. Es war ein effektiver Slogan, um Yuppies abzuschrecken, und in der Tat geriet der Gentrifizierungsprozess im Gebiet ins Stocken, bis die Stadt begann, Obdachlose und Demonstranten vom Tompkins Square Park zu räumen. Doch Anti-Yuppie-Slogans stellen keine Analyse der Gentrifizierung dar. Selbst Yuppies haben nur



Oben: Die Gentrifizierung in Mitte nahm ihren Anfang in der Auguststraße und in der Nähe des Tacheles. Heute finden sich dort zahlreiche Galerien und Restaurants.



Links: Protest gegen Gentrifizierung in den USA. „Stop development“ steht auf dem Schild: „Stoppt die Entwicklung“.

sehr begrenzte Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, wengleich wesentlich mehr als die Armen. Im Kontrast dazu genießen Kapitaleigner, die dazu entschlossen sind, ein Gebiet zu gentrifizieren und zu entwickeln, eine Menge Wahlmöglichkeiten. Das betrifft zum einen die Wahl der Quartiere, die sie mit dem Ziel der Gentrifizierung „konsumieren“ wollen, und es betrifft zum anderen die Art der Wohnungen und anderen Einrichtungen, die sie „produzieren“, damit der Rest von uns sie „konsumiert“. Es besteht eine

riesige Asymmetrie zwischen der Macht von zig-millionenschweren kapitalistischen Konzernen auf dem Markt und der „Macht“ von jemanden, der versucht, eine Wohnung mit einem durchschnittlichen Einkommen zu mieten. Daher ist die Frage nach dem Konsum und der Verfügbarkeit der Konsumenten keineswegs irrelevant, aber der viel größeren Macht des Kapitals nachgeordnet.

Ein Merkmal von Gentrifizierung ist die Veränderung von gewerblicher Nutzung. An die Stelle von Lebensmittel-läden für den täglichen Bedarf, Kiosken und Imbissen treten Geschäfte für den gehobenen Bedarf, Restaurants, Cafés oder Bars. Hier eine Boutique für italienische Schuhe am Wasserturm in Prenzlauer Berg.



„Wir müssen anfangen, in Begriffen wie ‚Mieterkollektiv‘ und ‚Stadtteilräte‘ zu denken“

Was bedeutet Ihr ökonomischer Blick auf Gentrifizierungsprozesse für Stadtteilarbeit? Welche Konflikte sind zentral und welche Koalitionen sind notwendig?

Neil Smith: In dem Maß wie Gentrifizierung zu einer globalen urbanen Strategie geworden ist, müssen sich auch Anti-Gentrifizierungskämpfe in diesem Kontext positionieren. Lokale Strategien sind unerlässlich und müssen Verdrängung, Räumung und den Verlust von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen in solchen Nachbarschaften hervorheben, in denen die bestehende Arbeiterklasse strandet. Aber solche Kämpfe müssen auch immer die globale Situation im Auge behalten. Gentrifizierung ist eine Strategie innerhalb der Globalisierung selbst geworden. Globalisierung umfasst das Bemühen, eine globale Stadt zu schaffen, Kapital und Touristen anzuziehen und Gentrifizierung ist dafür das zentrale Mittel. Einige Stadtteilaktivisten (ich denke dabei in Nordamerika an Leute, die von Jane Jacobs inspiriert sind), haben versucht Schmalspur-Gentrifizierer zu mobilisieren, um urbane Erneuerungsprojekte im großen Maßstab zu bekämpfen, aber das ist selbst eine Gentrifizierungsstrategie, die darauf abzielt, Quartiere für die sogenannte „Kreative Klasse“ zur Verfügung zu stellen. Das Gleiche kann von den „Erneuerungsstrategien“ gesagt werden, die von der EU als das zentrale Thema städtischer Politik betont wird. Insbesondere in Großbritannien, aber auch anderswo in der EU, ist der Begriff „Erneuerung“ zu kaum mehr als einem gentrifizierten Wort für Gentrifizierung geworden. Eine freundliche und behutsame Räumung ist immer noch eine Räumung. Ich glaube, wir müssen anfangen, in Begriffen wie „Mieterkollektiv“ und „Stadtteilräte“ zu denken.

Graffiti: „Smash Mediaspree – Weg mit der hässlichen Stadtumstrukturierung“.

Siehe hierzu Seiten 14 und 15 in diesem Heft.



Protest beim G8-Gipfel am 2. Juni 2007 in Rostock.

Solche Organisationen sollten mehr und mehr die Verantwortung für den Wohnungsbestand in ihrer Nachbarschaft übernehmen und gleichzeitig die lokale Machtbasis organisieren, die die öffentliche Hand zu einer Anti-Gentrifizierungs-Gesetzgebung zwingt: Mietpreisbegrenzung, Schutz vor Räumung, verstärkter öffentlicher Wohnungsbau und so weiter. Aber zusätzlich zur lokalen Organisation sollten Anti-Gentrifizierungsaktivisten mit den globalen Bewegungen für soziale Gerechtigkeit zusammenarbeiten. Die Wohnungsfrage ist eine Frage sozialer Gerechtigkeit, und Gentrifizierung ist Teil einer größeren globalen Kapitalakkumulation. Heutzutage werden viele Gentrifizierungsprojekte

von internationalen Kapitaleignern entworfen, gebaut und finanziert und zwar auf der Grundlage von Entscheidungen, die im weltweiten, nicht lokalen Maßstab getroffen werden.

Die Olympischen Spiele in Peking 2008 stellen das hervorstechendste Beispiel dar: Dort werden in Vorbereitung auf ein Sportereignis, das gleichzeitig eine Goldgrube für chinesische Kapitalisten und den Staat ist, mehrere Hunderttausend Arme und Arbeiter en gros aus den alten Nachbarschaften der Stadt vertrieben, um Platz für massive Erneuerungsprojekte zu schaffen.

Der Zusammenschluss zwischen Anti-Gentrifizierungskämpfen und den Aktivitäten der weltweiten Bewegung für soziale Gerechtigkeit kann extrem bedrohlich werden. Die jüngste verzweifelte Beschwörung des § 129a des deutschen Strafgesetzbuches zeigt das deutlich. Der „Terrorismus“-Vorwurf gegen sieben Personen, darunter einige, die zu Gentrifizierung forschen, demonstriert klar, wie bedrohlich diese Verbindungen sein können. Klassenpolitik wird mit Terrorismus gleichgesetzt. Unsere Antwort darauf sollte lauten, die Verbindungen zwischen Aktivisten auf unterschiedlichen Ebenen zu intensivieren und gleichzeitig die hysterische Gleichung des Staats zwischen Klassenopposition und Terrorismus zurückzuweisen. Anti-Gentrifizierungskämpfe sind Teil dieser Aufgabe.

Die Fragen stellte Andrej Holm. Übersetzung aus dem US-Amerikanischen und redaktionelle Bearbeitung von Jens Sambale und Volker Eick.

Neil Smith (geb. 1954 in Leith, Schottland) ist Professor für Anthropologie und Geografie an der City University of New York (CUNY). Vor zehn Jahren legte er eine erste politökonomische Analyse der Gentrifizierung in New York vor, deren Ergebnisse er nun global bestätigt sieht. Ausgangspunkt seiner Analyse ist, dass Gentrifizierung sich von einem fragmentierten Prozess in städtischen Teilräumen bestimmter Metropolen (London, New York) zu einem globalen Projekt des revanchistischen Staates entwickelt hat, eines Staates also, der an den Errungenschaften der (neuen und alten) sozialen Bewegungen Revanche übt und versucht, die Stadt für ihre „rechtmäßigen“ Bewohner, das immobilienbesitzende Stadtbürgertum, zurückzuerobern. Erst diese Verbindung mit dem revanchistischen Staatshandeln macht aus Gentrifizierung mehr als einen unter Umständen bedauernswerten, aber unaufhaltsamen Marktprozess.

Von Neil Smith ist leider so gut wie nichts auf Deutsch erschienen, zuletzt „Rächen und Renovieren“, in: Eick, Volker/Sambale, Jens/Töpfer, Eric (Hg.): Kontrolliere Urbanität, transcript Verlag, 2007. Eines der wichtigsten Bücher von Neil Smith ist das 1996 im Verlag Routledge erschienene „The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City“.



Politik und Gentrifizierung

Wie bei Gentrifizierung die öffentliche Hand ihre Finger im Spiel hat

Matthias Bernt

Versucht man den Zusammenhang von Politik und Gentrifizierung zu beschreiben, muss man sich zunächst klarmachen, welchen Einfluss staatliche Regulative auf die Investitionskalküle von Hausbesitzern und Immobilienentwicklern haben. Denn in der Praxis finden Immobilieninvestitionen so gut wie nie auf einem „freien Markt“ statt. Im Gegenteil hat sich in allen Industrieländern ein umfangreicher und oft nur schwer zu durchschauender Komplex an Gesetzen und Regelungen entwickelt, mit dem der Staat in den Wohnungsmarkt eingreift und ohne den dieser gar nicht funktionieren würde. Politische Eingriffe gestalten die grundlegenden Rahmenbedingungen, welche die Möglichkeiten, die Dynamiken und die räumlichen und zeitlichen Muster von Gentrifizierung prägen.

Zentral sind dabei folgende drei Bereiche, in denen die Vorbedingungen für Gentrifizierung (auch Gentrification) politisch verhandelt werden, die Immobilienfinanzierung, die Mieterhöhungsmöglichkeiten sowie die Schaffung von bevorzugten Wohnlagen.

Anreize für Immobilieninvestitionen

Immobilieninvestitionen sind in der Regel extrem langfristige Geschäfte, die sich nur über lange Zeiträume rechnen. Aus diesem Grund ist es oft nur dann für Kapitalanleger attraktiv, wenn sie die bei diesem Geschäft entstehenden Kosten abfedern oder reduzieren können. Um Investitionen anzuregen, fördert der Staat deshalb Immobilieninvestitionen auf vielfältige Art und Weise: so gibt er Zuschüsse zu den Baukosten, gewährt zinsverbilligte Kredite und eröffnet die Möglichkeit, Verluste von der Steuer abzuschreiben. Diese öffentliche Unterstützung für private Renditeoptimierung ist mal an Gegenleistungen gekoppelt, mal auch nicht.

Ein gutes Beispiel für eine Förderpolitik ohne Gegenleistung sind die „Absetzungen für Aufwendungen (AfA)“, mit denen es Hauseigentümern in den 90er Jahren ermöglicht wurde, einen erheblichen Teil der Kosten für die Sanierung ihrer Immobilie als „Steuerersparnis“ zu finanzieren – zum Nulltarif. Ohne diese Förderung hätte kaum eine Sanierung in Prenzlauer Berg stattgefunden.



Matthias Bernt, Dr. phil., geb. 1970 in Berlin, studierte 1990 bis 96 Politische Wissenschaft an der FU Berlin. 2001 Promotion über die Stadterneuerung in Ost-Berlin. Seit 2001 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung/ UFZ in

Leipzig. Seine Promotionsarbeit ist unter dem Titel „Rübergeklappt. Die ‚Behutsame Stadterneuerung‘ im Berlin der 90er Jahre“ im Buchhandel erhältlich.

Auf der anderen Seite des Spektrums stehen der soziale Wohnungsbau oder die „behutsame Stadterneuerung“. Hier wurde die Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer zwar wenigstens ebenso großzügig mit öffentlichen Mitteln versüßt – aber dort wenigstens unter der Auflage von Miet- und Belegungsbindungen, die für einen längeren Zeitraum dafür sorgten, dass die Wohnungen bezahlbar blieben.

Regelungen zur Miethöhe

Ein zweiter Bereich, in dem der Staat die Bedingungen für Immobilieninvestitionen beeinflusst, ist die Festlegung von Mietsteigerungsspielräumen. Der Umfang von Mietsteigerungen ist in vielen europäischen Städten gesetzlich begrenzt und diese Begrenzungen sind dafür entscheidend, ob Gentrifizierung zustande kommt oder nicht. Denn von der Miethöhe her entscheidet sich einerseits, welche Rückflüsse ein Investor auf seine Investition erwirtschaften kann und wie attraktiv damit für ihn diese Investition ist. Ohne entsprechende Mietsteigerungsmöglichkeiten kommt eine Sanierung deshalb gar nicht zustande. Die Miethöhe ist andererseits das entscheidende Kriterium, das darüber bestimmt, ob eine bestimmte Wohnung von Haushalten mit einem bestimmten Einkommen bezahlt werden kann. Ob Niedrigverdiener/innen es sich leisten können, auch nach

Sanierung in ihrer Wohnung zu bleiben, oder ob sie Platz für Yuppies machen müssen, ist deshalb nicht nur eine Frage von Angebot und Nachfrage, sondern auch eine Frage des Vorhandenseins oder Nichtvorhandenseins entsprechender Gesetze.

Immobilienwert: „Lage, Lage, Lage“

Ein dritter Bereich, in dem der Staat die Sicherheit von Investitionen verbessern kann, ist die Produktion von Lagen. Gemeint sind damit das Wohnumfeld oder auch das Image eines Gebiets. Typische Instrumente der „Attraktivitätssteigerung“ sind Infrastrukturverbesserungen (z.B. Verbesserung des Verkehrsanschlusses), Umfeldmaßnahmen (z.B. Umwandlung einer Brache in eine Grünfläche, Verkehrsberuhigung), Imagekampagnen oder die Installation von kulturellen „Highlights“ (wie Museen, oder Galerien).

Durch solche umfangreiche Vorleistungen kann er dazu beitragen, ein Gebiet „attraktiv“ zu machen. Der zweischneidige Erfolg ist oft eine Verbesserung der lokalen Wohnverhältnisse auf Kosten eines erhöhten Drucks auf niedrige Mietpreise.

Unterschiedliche Bewertungen des Wohnumfelds finden sich schließlich auch im Berliner Mietspiegel mit einfacher, mittlerer und guter Wohnlage.

Mieterschutz und Investitionsförderung

Zusammengefasst kann man also sagen, dass Gentrifizierung stark von staatlicher Politik abhängt oder beeinflusst wird. Politische Entscheidungen stehen dabei immer im Spannungsfeld zwischen Investitionsförderung und Mieterschutz. Wohin das Pendel ausschlägt, ist damit auch von dem jeweiligen gesellschaftlichen Klima und den in ihm herrschenden Kräfteverhältnissen abhängig.

„Spät“ ist nie „zu spät“

Gerade weil den Investoren die Entwicklung des Spreeufers in Friedrichshain-Kreuzberg nicht so recht gelingen will, kommt das Bürgerbegehren im richtigen Augenblick

Christoph Villingner

Ein UFO ist gelandet – mitten in Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Assoziation drängt sich auf beim Anblick der neuen Mehrzweck-Halle der Anschutz Entertainment Group (AEG). Das aus Werbegründen auch „O₂-World“ genannte Bauwerk wuchs innerhalb weniger Monate zwischen Ostbahnhof und Warschauer Brücke in den Himmel. Die Eröffnung ist 2008 geplant. Inzwischen ist auch die erste der überdimensionalen Leuchttafeln an der Mühlenstraße installiert. Doch kaum werden die seit Jahren vorangetriebenen Planungen sichtbar, entwickelt sich endlich Widerstand der Anwohner/innen. Parallel entsteht links und rechts der Spree durch die vielen Zwischenutzer und Clubs eine neue Party-Meile.

Anscheinend muss man die O₂-Halle konkret gesehen und den engen Grünstreifen vor dem Ver.di-Haus persönlich erlebt haben, um die eigene Phantasie anzuregen. Wäre hier nicht statt den 10 Metern auch ein 50 Meter breiter öffentlicher Streifen am Spree-Ufer möglich? Könnte man aus den noch halb der öffentlichen Hand gehörenden und nicht mehr benutzten Grundstücken wie die der BSR und beim Viktoria-Speicher nicht besser Parks machen, als sie mit Glaspalästen der Medienindustrie voll zu stellen?

Zweiter Potsdamer Platz oder Investorenruine?

Jahrelang interessierte es quasi nur die Stadtplaner/innen und Politiker/innen, was entlang der Spree zwischen Jannowitz- und Eisenbrücke als Mediaspree geplant wird. Doch nun, da die weit leuchtende Werbetafel der AEG die Nacht erhellt, wachen die Anwohner/innen auf. Dabei waren die Pläne seit Jahren bekannt, auch das MieterEcho wies bereits in seiner Ausgabe vom Mai 2002 (Nr. 290) darauf hin. Mit dem Bürgerbegehren (siehe nachfolgenden Artikel) werden nun diese Pläne infrage gestellt. Denn das vorläufige Scheitern der hochtrabenden Mediaspree-Pläne ist offensichtlich. Deren Sprecher Christian Meyer bestätigt, dass auf dem ursprünglich mit dem zweifachen Bauvolumen des Potsdamer Platzes geplanten Gelände von Anschutz „vorrangig“ nicht viel mehr als die Mehrzweck-Halle gebaut wird. „Hier wird eben punktuell gebaut, nicht so flächendeckend wie am Potsdamer Platz“, sagt dazu Meyer. Ebenso kann er eigentlich nur bei zwei von über 20 angekündigten Projekten

sagen, dass dort etwas aktuell passiert. Bei dem Viktoria-Speicher und am ehemaligen Osthafen. Ansonsten sitzen die Investoren weiterhin auf ihren Grundstücken, haben seit mittlerweile fast zehn Jahren tolle Computeranimationen im Internet, aber nichts passiert. Ab wann darf man ein Projekt als gescheitert bezeichnen?

Etwas empört entgegnet darauf Pressesprecher Meyer: „Erst durch die Investoren ist das Spreeufer überhaupt öffentlich zugänglich gemacht worden, vorher war da für niemanden zugängliche Wüste“. Zwar haben erst die alten verwahrlosten Industrie- und Hafenbrachen für Investoren diese Lücken entstehen lassen, doch angesichts der neuentstandenen Clubs, kleinen Gärten und Parks sowie potenziellen Badestränden drängt sich die Frage auf: Was ist die bessere „Lösung“ für die Berliner/innen? Könnte man nicht die Pläne von Anschutz und Co als „Zwischenlösung“ ansehen?

„Friedliche Koexistenz“ am Spreeufer?

Auch Mediaspree-Sprecher Meyer will nicht in Konfrontation zu den Clubs gehen. Denn durch sie entsteht zurzeit links und rechts der Spree

eine angesagte Partygegend, was objektiv die Gegend aufwertet. Die aus Mitte verdrängten Clubs „müssen sich an der Spree neu erfinden“, nennt Meyer dies. Aber am Spreeufer sei noch niemand verdrängt worden – als ob es die Auseinandersetzungen um den „Schwarzen Kanal“ nicht gäbe. Meyer kann sich als Mediaspree eine „friedliche Koexistenz“ mit den Clubs gut vorstellen, zum Beispiel funktioniere es zwischen dem Allianz-Tower und der „Arena“ doch auch. Ebenfalls bestätigt Meyer, dass nun etliche Investoren mit ihren Grundstücken weg von Gewerbeeinheiten hin zur Wohnnutzung wollen. Doch auch dabei zielen sie wieder auf das „hochpreisige Segment“. Darüber hatte sich vor zwei Jahren selbst Bundespräsident Horst Köhler bei seinem Besuch in Friedrichshain-Kreuzberg mokiert. Als ihm die Baupläne vorgestellt wurden, dachte er an Wohnungen für die vielen kinderreichen Familien in Kreuzberg. Betreten schauten in diesem Moment die Bezirkspolitiker/innen beiseite.

Neubau Brommy-Brücke beschlossen

Inzwischen ist vielen Bezirkspolitiker/innen insgeheim klar, dass die hochtrabenden Pläne gescheitert sind, und sie beginnen vorsichtig zurückzurudern. Zum Beispiel soll nach einem BVV-Beschluss von Anfang September die Brommy-Brücke in der Verlängerung der Eisenbahnstraße nur für Fußgänger und Fahrräder sowie Busse und Straßenbahnen gebaut werden. Die Grünen wollten sogar nur einen reinen Fußgängersteg. Denn wo Busse fahren, könnten dies auch Autos.

Als ein weiteres Signal für das aktuelle Scheitern von Mediaspree kann man die Einladung von Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne) zu einem „Forum Kreative Spree“ interpretieren. Zwar will er dort nur über „temporäre Zwischennutzung“ diskutieren, aber daraus kann schnell eine Dauernutzung werden. Genauso wie Schulz das Bürgerbegehren grundsätzlich begrüßt, weil „Stadtentwicklung von der Diskussion lebt“ und es „nie zu spät ist“.

O₂-Werbetafel an der Spree. Der Investor AEG konnte auch den Abriss eines Stücks der East-Side-Gallery durchsetzen.



Begehren blockt blöde Blöcke



Ziele des Bürgerbegehrens „Spreeufer für alle“:

50 Meter Mindestabstand zum Spreeufer für sämtliche Neubauten, Einhaltung der Berliner Traufhöhe von 22 Metern, keine neue Autobrücke über die Spree im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Weitere Informationen:
www.ms-versenken.org
www.abriss-berlin.de

Das Bürgerbegehren „Spreeufer für alle“ ist nun Thema in einer Diskussion, die viele in der Politik gern vermieden hätten

Henrik Haffki

Es mag sein, dass der Bürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg zu den Verfechtern der direktdemokratischen Einflussnahme zählt, aber mit dem Aufbegehren ‚seiner‘ Bevölkerung hat er wohl nicht gerechnet. Für das Bürgerbegehren „Spreeufer für alle“ zeigt er zum Teil wenig Verständnis, schließlich habe es bereits jahrelang Diskussionen gegeben. Mit wem eigentlich? Sogenannte Bürgerbeteiligung ist bekanntlich selten mehr als ein „Alibi“.

Zur Einreichung des Begehrens im Bezirksrathaus kniff der Bürgermeister. Immerhin war – neben betroffenen Anwohner/innen und Aktivist/innen des „Initiativkreis Mediaspree versenken“ – die Presse zahlreich erschienen. Seither gerät die „Mediaspree“, das Vergnügungsschiff ignoranter Investoren – finanziert aus öffentlichen Geldern – zunehmend in Seenot.

Einen privatisierten Spreeblick lehnen die Initiator/innen ab: „Wir wollen die Spreeufer für alle, anstatt für wenige, die es sich leisten können.“ Für alle bestehenden und künftigen Bebauungspläne soll gelten, dass Neubauten zum Ufer einen Abstand von 50 Metern einhalten. In diesem Bereich gäbe es dann Platz für Grün- und Kulturflächen. Neubauten sollen eine Traufhöhe von 22 Metern nicht überschreiten. Eine zweite Frage behandelt die vorgesehene Straßenbrücke. Wenn überhaupt, dann soll allenfalls eine Fußgänger- und Fahrradbrücke in Verlängerung der Brommstraße entstehen. Eine Straßenbrücke wäre – neben den üblichen Belastungen – auch ein Hindernis für einen möglichen Park, der dann durchschnitten würde. Die genannten Forderungen ziehen Entschädigungen an die Investoren nach sich, die sich nach Berechnungen des Bezirksamts auf 165 Millionen Euro belaufen könnten. Somit ist das Begehren das wahrscheinlich wertvollste seiner Art. Dennoch sind die Forderungen nicht unrealistisch, da sich

etwa zwei Drittel der bebaubaren Grundstücke entlang der Spree in der Hand landeseigener Betriebe (BEHALA, BSR) befinden. Andere könnten mit Ersatzgrundstücken abgefunden werden oder unter öffentlichem Druck zum Verzicht bewogen werden. 5400 Unterschriften müssen nun in sechs Monaten zusammenkommen. Der Zuspruch der Anwohner/innen ist hoch. Wenn der Bezirk die Planungen nicht entsprechend der Forderungen verändert und mögliche Verhandlungen fehlschlagen, könnte es danach zu einem „Bürgerentscheid“ kommen.

Ein Aktivist des Netzwerks Abriss Berlin, das den Initiativkreis unterstützt, schreibt: „Meine Mitbewohnerin hat ihren Handy-Vertrag bei O₂ mit der Begründung gekündigt, dass sie das Mediaspree-Projekt ‚O₂-World‘ nicht unter-

stützen möchte.“ Der Protest ist verständlich, denn allein für die hoch subventionierte neue Veranstaltungshalle, die den anderen öffentlich subventionierten Hallen in Berlin das Wasser weiter abgräbt, wurde ein Stück der mittlerweile in aller Welt berühmten East-Side-Gallery abgerissen. Der Investor hatte freien Blick auf die neue Halle verlangt. Da er aber auch die überdimensionierte Werbetafel – inmitten eines kleinen Parks – beim Bezirksamt durchgesetzt hat und diese nun das Stadtantlitz am Spreeufer nachhaltig kontaminiert, bestand nie die Gefahr, dass jemand die „O₂-World“ hätte übersehen können. Die auf der Tafel angebrachten Kameras überwachen übrigens illegal auch den öffentlichen Raum.

Leuchtreklame und Kameraüberwachung

Es drohen Gentrifizierung und bebaute Ödnis: Neben dem geplanten Hochhaus-Idyll und anderen architektonischen wie städtebaulichen Fehlplanungen, die sich gut mit „Block an Block – kompakt, anspruchslos, teuer – Spreeblick inklusive“ beschreiben lassen, geht es für viele Mieter/innen und alternative Projekte um ihre Verdrängung aus den zentrumsnah gelegenen Gebieten von Kreuzberg, Friedrichshain und Mitte. Der gegenwärtige wie der kommende Verdrängungsprozess werden die teilweise ohnehin schwierige Situation der Bewohner/innen weiter verschlechtern und dem Charme der angrenzenden Kieze eine ausgewiesene Langeweile aus Konsumterror und Entertainment-Einfältigkeit entgegenbringen. Zum Ausgleich wird uns bewachter Ausgang gewährt – am fünf Meter breiten Spreeufer-Wanderweg: Über uns neue Lofts und Werbetafeln, neben uns blöde Blöcke und ein Fluss ohne Aufenthaltsqualität: Die Media-Spree.

Eigentum verpflichtet – kein Eigentum auch. Wir bleiben alle. Das Begehren kann ein Mittel zur Durchsetzung sein.



Plakat des „Initiativkreis Mediaspree versenken“.

Hoffnungsträger Kreativwirtschaft

Die Kulturökonomie als weicher Standortfaktor

Oliver Frey

Mit Begriffen wie „Kulturökonomie“, „Kreativwirtschaft“ oder „Cultural Industries“ wird die Hoffnung auf einen ökonomischen Aufschwung und eine stadträumliche Aufwertung bei Stadtentwicklungspolitik, Stadtplanung oder Wirtschaftsförderung geweckt. Spätestens seit Tony Blair Mitte der 90er Jahre mit „Cool Britannia“ die Kulturökonomie mit ihren flexiblen und eigenverantwortlichen Arbeitsformen als eine Strategie entdeckte, um den Umbau des Sozialstaats positiv auszuschnürcen, ist der „Kreativ-Unternehmer“ in aller Munde. Einem solchen „Kreativ-Unternehmer“ wird zugetraut, durch den Einsatz seiner Kreativität auch wirtschaftlich prekäre Phasen ohne staatliche Unterstützung durchzustehen. Die geforderte und geförderte kulturelle Unternehmensleistung soll in Eigenverantwortung, mit eigenem Risiko und durch eine neue Organisation von Arbeit und Leben erbracht werden.

Mit seinem Buch über die „Kreative Klasse“ leistete Richard Florida 2002 der politischen Instrumentalisierung der „kreativen Milieus“ wissenschaftliche Schützenhilfe. Er löste damit bei Politikberatern und Marketingstrategen, bei Entwicklern und Wirtschaftsförderern regelrechte Begeisterung aus. Ausgangspunkt seiner Überlegungen ist der ökonomische und gesellschaftliche Wandel von der Industriegesellschaft zur Wissensgesellschaft, der die körperliche Arbeit, die Rohstoffe und Kapitalströme durch die Kreativität als Generator für ökonomischen Mehrwert ersetzt habe.

Berlin-Mitte statt Krupp-Stahl

Im Anschluss an Richard Florida hat Charles Landry die Verbindung zwischen städtischer Lebensweise und Kreativität als einen Motor

für „weiche“ Standortfaktoren als Stadtentwicklungsstrategie formuliert. Die lebendigen urbanen innerstädtischen Stadtquartiere und ihre öffentlichen Räume sind zum entscheidenden Standortfaktor für kreative Stadtregionen geworden. Richard Florida formulierte die prägnante These, dass „der Ort“ das Unternehmen als entscheidende Organisationseinheit für eine Standortentscheidung abgelöst habe. Urbane lebendige Orte sind dementsprechend zum Magneten für die „Kreative Klasse“ geworden. Dabei wird diesen Orten und ihren öffentlichen Räumen in den innerstädtischen Quartieren aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität und ihrer sozialen und kulturellen Heterogenität eine besondere Ressource zugesprochen. Dort finden sich Mischungen von ökonomischen

Oliver Frey, Dipl. Ing. Mag., geb. 1971 in Ravensburg, studierte Stadt- und Regionalplanung, Soziologie und Geschichte an der TU Berlin. Seit 2000 ist er Assistent an der TU Wien, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltpolitik im Fachbereich Soziologie. Forschungsschwerpunkte: Urban Governance, Partizipation in der Stadterneuerung, Soziale Ungleichheit, Raumtheorien, Planungstheorien und Kreative Milieus.

Tätigkeiten, sozialen Lebensstilen und kultureller Unterschiedlichkeit, die den „kulturellen Unternehmer/innen“ als Humus für ihre Kreativität dienen.

Rolle der Stadtpolitik

Im Grunde ist die Rolle des kulturellen Kapitals bei Aufwertungsprozessen von Stadtquartieren allerdings schon 1990 von den Stadtforschern Jens Dangschat und Jörg Blasius benannt worden. Die beiden Autoren merkten kritisch an, dass die kulturellen Pioniere mit ihren Formen der Raumproduktion und -aneignung ökonomisch prekäre Räume aufwerten und ansässige Bevölkerungsgruppen verdrängen. Jedoch werden die negativen Folgen der Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsgruppen im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen von denjenigen kaum mehr angeführt, die in der „Kulturökonomie“ einen Motor der Stadtentwicklung sehen. Es bleibt daher nach wie vor die Frage offen, welche Rolle die Stadtpolitik und -planung bei der Verbindung zwischen Kultur und Ökonomie in der Stadt einnimmt.

Verschmelzung von sozialen Strukturen mit dem Ort

Meine empirischen Untersuchungen zu „kreativen Milieus“ in Wien und Berlin bestätigen zum einen, dass die weichen Standortfaktoren im Quartier eine wesentliche Ressource darstellen: Durch räumliche Nähe zu kommunikativen öffentlichen oder halböffentlichen Räumen können im direkten Austausch soziale Netzwerke ortsgebunden aufgebaut werden. Offene, flexible und heterogene räumliche Strukturen ermöglichen vielfältige Aktionsräume. Über Vermengung von Erwerbsarbeit und Nicht-Erwerbsarbeit können solidarische und gemeinschaftsorientierte ökonomische und zivilgesellschaftliche Strukturen entstehen. Das stärkt die Argumentation von Florida und Co. insofern, als sie

DAS KONZEPT „KREATIVE STADT“

Der amerikanische Stadtforscher und Ökonom Richard Florida hat mit seinem 2002 erschienenen Buch „Der Aufstieg der kreativen Klasse“ das Konzept der kreativen Stadt zu einem der zentralen Leitbilder in der Stadtentwicklung gemacht. Seine Hauptthese ist, dass die Attraktivität einer Stadt für eine kreative Bohème und ihr wirtschaftlicher Erfolg zusammenfallen. Anhand der sog. drei „T’s“ – Talent, Toleranz und Technologie – hat er eine Rangliste US-amerikanischer Städte erstellt. Eine erfolgreiche Wirtschaftspolitik muss vor allem, neben harten Faktoren wie Forschung und Ausbildung, auf ein tolerantes und weltoffenes Klima achten, um in dieser Rangliste aufzusteigen. Die große Resonanz auf seine Ideen lässt sich darauf zurückführen, dass er ein einfaches Marketingkonzept für die städtische politische Klasse zur Verfügung gestellt hat, das im Kern auf eine Festivalisierung städtischer Politik und einen Wettbewerb um die städtische Mittelschicht verstanden werden kann. Im Gegensatz zur positiven Aufnahme in Politik und Presse wird sein Konzept auf wissenschaftlicher Ebene weitgehend angegriffen, teils wegen einer starken Vereinfachung wirtschaftlicher Zusammenhänge und teils, weil es als neoliberale Wettbewerbspolitik light betrachtet wird.

behaupten, dass der städtische Nahraum für die Produktion und Reproduktion kultureller Tätigkeiten einer urbanen Gruppe, den „kreativen Milieus“, an Bedeutung besitzt. „Place matters!“, d.h. der Ort ist tatsächlich wichtig, trotz der neuen ortlosen Technik von Informations- und Kommunikationsmedien – so die These.

Mangelnde Unterstützung der zivilgesellschaftlichen Werte

Zum einen wird in den Untersuchungen deutlich, dass die Stadtplanung für die neuen Entwicklungen einer wissensbasierten und kulturell orientierten Arbeitsweise, die häufig durch prekäre ökonomische Lagen gekennzeichnet ist, keine geeigneten Instrumente und Methoden bereitstellt: Die negativen Folgen einer Gentrifizierung von Stadtteilen, die letztlich auch die kulturellen Pioniere verdrängt, können nicht genügend begrenzt werden. Zum anderen versäumt die Stadtplanung, Räume und Orte bereitzustellen, die offene Strukturen zur Selbstorganisation innerhalb der „kreativen Milieus“ ermöglichen. Eigenverantwortlich und selbstständig organisierte (Zwischen-)Nutzungen von altindustriellen Gewerbehöfen, leer stehenden Erdgeschosslokalen, industriellen Brachen usw. scheitern allzu oft an bürokratischen oder finanziellen Hürden. Stadtplanung müsste vielmehr auf die Stärke der Selbstorganisation setzen und dabei nicht nur auf den ökonomischen Mehrwert für die Stadt fixiert sein, sondern auch die zivilgesellschaftlichen und soziokulturellen Werte anerkennen. Das „Zulassen“ von Eigenentwicklung an Orten durch die „kreativen Milieus“ sollte gleichzeitig begleitet werden von Maßnahmen, die ökonomisch schwächere Bevölkerungsgruppen im Quartier schützen.

Wer definiert Kreativität?

Die Begeisterung um die „Kulturökonomie“ in der Stadt hat sicher einen wahren Kern: Die Bedeutung von orts- und personengebundener Kreativität sowie vielfältigen Wissensformen ist in der modernen Dienstleistungsgesellschaft gewachsen. Doch: Wer definiert was oder wer kreativ ist?

Kreativität findet sich eben nicht nur bei Grafikdesignern, Modelabels oder Musikproduzenten, sondern auch bei lokalen ethnischen Ökonomien oder bei jugendlichen Besitzern von leer stehenden Häusern.

„Branding“ oder wie aus einer Immobilie eine Marke gemacht wird

Wie sich das Immobilienmarketing der Zwischennutzungen und Kulturprojekte bedient und diese Totengräber ihrer selbst werden

Ingo Bader

Es ist keine neue Erkenntnis, dass Aufwertungsprozesse vor allem innerstädtischer Wohnquartiere oft kulturellen Nutzungen nachfolgen. Denn Kulturprojekte machen viele Gebiete erst interessant für Mittelschichten – und schaffen damit die notwendige Nachfrage für Modernisierungen.

Neu hingegen ist es, dass kulturelle Projekte aktiv in die Entwicklungsstrategien von einzelnen Immobilien und auch ganzen Gebieten integriert werden. Die Zwischennutzung von Immobilien während des Prozesses ihrer Aufwertung soll aus der Immobilie oder dem Entwicklungsgebiet eine Marke machen; dies wird als „Branding“ bezeichnet. In der öffentlichen Debatte wird diese ‚Zusammenarbeit‘ zwischen Kultur und Immobilienwirtschaft im Allgemeinen als Win-Win-Situation dargestellt, d.h. dass beide Seiten davon profitieren. Systematisch ausgeblendet wird jedoch eine fehlende langfristige Perspektive für die sog. Kreativen und die Auswirkungen auf das Wohnumfeld.

Mediaspree: Kreative Hafenstadt

Schon nach der Wende war das Gebiet des alten Ostgüterbahnhofs durch vielfältige kulturelle Zwischennutzer geprägt – lange bevor es diesen Begriff gab. Clubs wie das Ostgut, Deli oder Non-Tox haben sich selbst allerdings auch nicht als Lückenfüller bis zu ihrer gewinnträchtigen Vermarktung verstan-

„Branding“ ist das englische Wort für das Verb brandmarken. Im übertragenen Sinn bedeutet es, dass eine Marke geschaffen wird. Dazu wird sich verschiedener Instrumente des Marketings bzw. der Kommunikationspolitik bedient, so z.B. klassische Werbung oder auch Sponsoring, Imagekampagnen etc.

den, sondern wurden einfach vertrieben. Es wäre sicher übertrieben zu behaupten, dass diese subkulturellen Orte zentraler Grund für die Ansiedlung globaler Konzerne wie Universal Music oder MTV waren, aber ihr „Flair“ hat Berlin anziehend für eine Kulturökonomie gemacht.

Mediaspree hat diese Erkenntnis aufgegriffen und Zwischennutzung sowie die vielen kleinen, subkulturellen Initiativen in ihr Marketing- und Entwicklungskonzept eingegliedert. Durch die vielen Strandbars, aber auch durch die Entwicklung des Gebiets um die Schleissche Straße zu einer neuen Ausgehmeile ist

Universal Music ist 2002 nach Berlin gezogen. Der Firmensitz der Deutschland-Zentrale befindet sich seitdem in dem ehemaligen Eierkühlhaus neben der Oberbaumbrücke.



der Spreeraum inzwischen von einem Niemandsland zwischen Friedrichshain und Kreuzberg zu einem der hippen Orte Berlins aufgestiegen. Ob dies allerdings konkret für die Projekte der Groß-Investoren, die den Verein Mediaspree (siehe S. 14) dominieren, ein entscheidender Faktor ist, ist fraglich. Allerdings: „Kreatives Quartier“ klingt in der Öffentlichkeit besser als „Bürostandort“. Die eher kleinteiligen Strukturen auf der Kreuzberger Seite der Spree sind dagegen für eine Nutzung durch „Kreative“ besser geeignet – sei es für Unternehmen oder als Wohnobjekte. Für verlässliche Prognosen über Vertreibungen aus diesen Kiezen ist es noch zu früh, aber die Veränderung des Straßenbilds weckt Befürchtungen einer dem Prenzlauer Berg vergleichbaren Entwicklung.

Kunst als Immobilien-Marketing: Die Heeresbäckerei

Die Heeresbäckerei Köpenicker Straße ist Teil des Mediaspree-Gebiets und des Stadtumbaugebiets „Stadtumbau West Kreuzberg – Spreeufer“ (MieterEcho Nr. 321 berichtete). Die Polaris Immobilien GmbH versucht, das zu Beginn des 18. Jahrhunderts gebaute, architektonisch attraktive Industriedenkmal in direkter Spreelage als Lofts zu vermarkten. Mieteneinheiten ab einer Größe von 350 qm lassen die Zielgruppe im Vergleich zu der bisherigen Mieterstruktur in der Köpenicker Straße erahnen. In einer Kooperation mit „Loop Raum für aktuelle Kunst“ wurden für

Imagebildung als Marketing: In der Falckensteinstraße 47/48 befindet sich der Club 103 (im Bild rechts). Zur Fußball-Weltmeisterschaft 2006 wurden in Kooperation mit dem Sportartikelhersteller Nike zwei Wandbilder angebracht, die bekannte brasilianische Fußballer in Nike-Kleidung zeigen. Diese an Straßenkunst angelehnte Art Werbung zielt auf die jugendlichen Meinungsträger der Subkultur.



mehrere Jahre Teile des Gebäudes zwischen-genutzt. Von beiden Seiten bestand die Zielsetzung, eine Marke „Heeresbäckerei“ zu schaffen, allgemein das Umfeld in den Blickpunkt zu bringen und konkret das Objekt zu vermieten.

Der inzwischen professionelle Galeriebetrieb und Förderer junger Kunst „Loop Raum für aktuelle Kunst“ entstand 1997 als freies Kunstprojekt in den Edison-Höfen in Mitte. 2001 war er auf der Suche nach neuen



Die Heeresbäckerei an der Köpenicker Straße (Ecke Brommystraße) soll zu Lofts umgebaut werden. Kulturelle Zwischennutzung in Form eines Clubs mit Restaurant gehört hier zur Vermarktungsstrategie.

Räumen, nachdem ihr ehemaliger Standort von einem großen Investor zu Bürolofts umgebaut wurde. Mit dem Besitzer der Heeresbäckerei wurde man sich 2002 handelseinig: Teile des Gebäudes konnten kostenlos genutzt werden, dafür integrierte man sich aktiv in die Vermarktungsstrategien. Beispielsweise bestand die Verpflichtung, den Namen „Heeres-

Ingo Bader, geb. 1972 in Essen, studierte Geografie an der FU Berlin. Er ist Mitherausgeber des Buchs „Der Sound der Stadt. Musikindustrie und Subkultur in Berlin“ und beschäftigt sich mit Stadt- und Regionalökonomie, Kulturwirtschaft und Stadtentwicklung.

bäckerei“ in jeder Presseveröffentlichung zu erwähnen, um die Immobilie als Marke zu platzieren. Die Herangehensweise von Loop war dabei sehr berechnend, anders als bei vielen anderen Zwischennutzern: In Zusammenarbeit mit Marketingagenturen wurde versucht, Polaris dazu zu bewegen, sich auch an den Kosten des Ausstellungsbetriebs zu beteiligen. Es blieb allerdings bei einer kostenlosen Nutzung über drei Jahre mit über 100 sehr unterschiedlichen Veranstaltungen – von Kunstpräsentationen, Filmaufnahmen bis zu Partys. Auch wenn sich der Erfolg für den Eigentümer schwer quantifizieren lässt – Mieter wurden beispielsweise nach Abschluss der Zwischennutzung nicht gefunden –, stellte diese Form der Nutzung eine sehr kostengünstige Marketingkampagne für den Investor dar.

Kultur gegen Mieterinteressen?

Man könnte sich fragen: Was ist schlecht daran, wenn Künstler und kreative Kleinunternehmer Immobilienbesitzer und Investoren dazu bewegen, ungenutzte Räume kostengünstig zeitlich begrenzt zur Verfügung zu stellen? Es kann nicht verleugnet werden, dass Zwischennutzung als Teil einer Aufwertungsstrategie und zum Branding des gesamten Mediaspree-Raums genutzt wird und negative Folgen für die Mieter/innen des angrenzenden Kiezes wahrscheinlich sind. Häufig sind die kulturellen Nutzer Totengräber ihrer selbst: Die kleinen Clubs, die auf günstige Mieten angewiesenen Kleinunternehmer und Strandbars haben in einem aufgewerteten Spreeraum keinen Platz mehr – sie produzieren lediglich kostengünstig das gewünschte Image eines kreativen, jungen und wilden Raums.

Es ist aber sinnlos, Künstler/innen gegen Mieter/innen auszuspielen. Eine Kritik sollte sich an die politische Ebene und den Planungsprozess richten. Eine Aufwertung lässt sich nicht verhindern, wenn die kulturelle Nutzung gestoppt wird, sondern nur, wenn Mieterinteressen, aber auch eine langfristige Perspektive lokaler Kultur, gegenüber den Verwertungsinteressen der Investoren durchgesetzt werden.

Experimentierfeld für die Selbstausbeutung

Zwischennutzer polieren das Image der Stadt auf, doch ihre eigene Situation bleibt äußerst prekär

Jutta Blume

„Berlin ist ein Labor für das Unternehmen Zwischennutzung, Berlin hat Raum“, erklärte Ingeborg Junge-Reyer kürzlich zur Präsentation der Senatsstudie „Urban Pioneers“. Zwar singt nicht nur die Stadt Berlin ein hohes Lied auf die Zwischennutzung und lässt sogar wissenschaftliche Publikationen über das Phänomen erstellen, aber was Zwischennutzung eigentlich ist, dazu gibt es nach wie vor keine eindeutige Definition. Das Wort steht vielmehr für die Idee des Vorübergehenden, Improvisierten, Flexiblen. Einige Zwischennutzungen in Berlin gibt es dabei seit über zehn Jahren, d.h. sie dauern länger an als so manche fest vereinbarte Gewerbenutzung.

Der eher diffuse Begriff, was Zwischennutzung eigentlich ist, ist verbunden mit einer Vorstellung der Zwischennutzer als jung, kreativ, experimentierfreudig und mit einem gewissen Unternehmergeist ausgestattet. Bei den „Raumpionieren“, so nennt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Zwischennutzer, sei in erster Linie eine Gründerlust zu entdecken, so Junge-Reyer. Zwar ist im Zusammenhang mit den „Raumpionieren“ auch von Aneignung die Rede, als politischer Akt ähnlich den Hausbesetzungen lässt sich die Zwischennutzung aber in der Regel nicht ansehen. Denn zumeist gibt es klare vertragliche Vereinbarungen, den jeweiligen Ort zu verlassen, sobald sich ein – besser zahlender – „Dauernutzer“ einstellen sollte. Zwischennutzer verlassen sich darauf, nach Verlust eines Ortes in die nächste Lücke, die die Stadt noch zu bieten hat, springen zu können. Auch Klaus Overmeyer, Co-Autor der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragten Studie „Urban Pioneers“ bestätigt, die Zwischennutzung sei häufig nicht mehr eine politisch motivierte Handlung, die eine Gegenwelt errichten wolle, sondern die Zwischennutzung sei „in der Gesellschaft angekommen“. Es gebe sehr viele kommerzielle und unternehmerisch motivierte Zwischennutzungen. Untersucht wurden dabei lediglich Aktivitäten auf brachgefallenen Flächen. Das sind zum einen aufgegebenen Gewerbegebiete oder Infrastrukturf Flächen wie etwa alte Bahnanlagen. Im Osten der Stadt entstand eine Vielzahl von Freiflächen durch den Wegzug der



Bevölkerung und der damit verbundenen Schließung nicht mehr benötigter kommunaler Einrichtungen wie Kitas, Schulen und Sportflächen. Die Senatsverwaltung sieht außerdem ein enormes Flächenpotenzial bei zukünftig nicht mehr benötigten Friedhöfen. Fast 100 temporäre Nutzungen auf brachgefallenen Flächen wurden für „Urban Pioneers“ aufgenommen. In der Studie nicht eingeschlossen sind reine Gebäudenutzungen, d.h. leerstehende Läden, sonstige Gewerberäume und Wohnungen.

Zwischen Kommerz und Engagement

Die meisten Zwischennutzungen sind nicht eindeutig einer bestimmten Motivation zuzuordnen. Ein Drittel wird als ehrenamtlich



Oben: „Neue Ausgehmeile“ Schlesische Straße in Kreuzberg. Unten: Galerie in Nord-Neukölln.

eingestuft und 23% als rein kommerziell. Im weiteren Sinne unternehmerisch tätig ist knapp die Hälfte. „Ihnen dient die Zwischennutzung als Sprungbrett für die berufliche Karriere. Besonders junge Menschen, die nach ihrem Studium keine Anstellung finden, nutzen die günstigen Raumangebote der Stadt, um ohne großes Risiko die eigene Berufung auch wirtschaftlich auszuprobieren“, heißt es in „Urban Pioneers“.

Jessica Zeller und Sarah Oßwald, die jetzt im zweiten Jahr den Campingplatz „Tentstation“ in einem alten Freibad in Moabit betreiben, möchten das so nicht bestätigen. Neben Zeltplätzen bieten sie ein kulturelles Programm auf dem Platz an, das sich auch an Anwohner/innen richtet. „Es wäre eine falsche



Motivation, mit Zwischennutzung Geld verdienen zu wollen. Wir haben sehr viel Freiraum und können andere Formen des Arbeitens ausprobieren“, sagt Jessica Zeller. Ob es im nächsten Jahr weitergeht, werden sie erst nach Ablauf der Saison erfahren.

Standortmarketing für Mediaspree-Planungen

Das Yaam, eine Mischung aus Club, Sportanlage und Markt an der Spree muss sich seit 13 Jahren mit dem Nichtplanbaren arrangieren. Seit 1994 ist das Yaam dreimal umgezogen und die Zukunft auf der Fläche gegenüber dem Ostbahnhof ist ungewiss, schließlich sollen auf dem Gelände nach Mediaspree-Planungen (siehe Seite 14) drei Bürohochhäuser gebaut werden. Der Nutzungsvertrag wird jeweils nur für ein halbes Jahr vergeben. Das Yaam ist damit auch exemplarisch für andere, später entstandene Zwischennutzungen, die sich laut „Urban Pioneers“ im östlichen Spreeraum konzentrieren. Von der Interessenvertretung Mediaspree werden Strandbars und kulturelle Aktivitäten der Zwischennutzer immer wieder als Standortfaktor beworben (siehe S. 17). Sollten die Planungen für den Spreeraum jemals komplett umgesetzt werden, wird von diesem Standortfaktor allerdings nicht mehr viel übrig bleiben. „Bei den Kapitalinteressen, die der Bezirk unterstützt, ist man gezwungen, sich anzupassen und das Beste daraus zu machen. Es gibt keine Lobby, die Projekte wie das Yaam unterstützt“, sagt Ortwin Rau vom Betreiberverein Kult e.V. Die Zwischennutzung als Dauerzustand erscheint Rau als kontraproduktiv. Auszubildende und Angestellte bräuchten eine Perspektive, Konzessionen müssten immer wieder neu beantragt werden

und viele Förderungen seien von vornherein ausgeschlossen.

Laut „Urban Pioneers“ erhalten 62% der Zwischennutzer öffentliche Förderungen, 42% haben Einnahmen aus privatem Sponsoring, wie etwa der Mellowpark, ein Sportpark für Jugendliche mit BMX-Bahnen und Skaterrampen. Förderung und Sponsoring schließen sich nicht aus. Die Art der öffentlichen Förderung wird nicht spezifiziert, es könnte daher auch gemeint sein, dass ein Verein 1-Euro-Jobber/innen beschäftigen darf. Weit über das Sponsoring hinaus gehen manch kommerzielle Zwischennutzungen. Auf dem Gelände des ehemaligen Stadions der Weltjugend installierte die Firma Nike während der Fußball-WM 2006 für acht Tage einen Sportpark. Durch die Inszenierung dieser Zwischennutzung übernahm Nike eine Ausdrucksform der Jugendkultur zu Werbezwecken. Weniger an einer Szene orientiert, aber nicht minder kommerziell sind Zwischennutzungen wie der Golfplatz auf dem Gleisdreieck, der nun vom Park abgelöst wird.

Ziel: Existenzsicherung

Einige Zwischennutzer haben es auch geschafft, ihrem Projekt eine langfristige Perspektive zu geben. Lange bevor offiziell von Zwischennutzung gesprochen wurde, begannen 1993 Kleingewerbetreibende und Künstler, den Gewerbehof in der Saarbrücker Straße zu bewirtschaften. Einer von ihnen ist Klaus Lemnitz, heute Vorsitzender der Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße. „Am Anfang gab es gar keine Verträge, nach zwei bis drei Jahren haben wir dann maximal Jahresverträge bekommen“, erzählt Lemnitz. Als Kaufinteressierte wurden sie zunächst vom Liegenschaftsfonds nicht allzu ernst

genommen. Dann mussten in drei Jahren fünf Millionen Euro für Kauf und Sanierung aufgebracht werden. Mittlerweile ist der genossenschaftlich organisierte Gewerbehof eine Art Vorzeigeprojekt im Bezirk geworden. Die ursprüngliche Motivation war es allerdings nie, sich „auszuprobieren“, denn hinter vielen Aktivitäten der frühen 90er Jahre stand die ökonomische Notwendigkeit. Viele betrieben ihr Gewerbe damals nebenberuflich, neben Ausbildung oder Studium. Doch Lemnitz will die Aktivitäten nicht auf ein rein ökonomisches Interesse beschränkt wissen: „Wir versuchen immer, uns im sozialen, ökologischen und kulturellen Bereich einzubringen und arbeiten mit anderen Projekten und Genossenschaften zusammen.“

Suche nach günstigen Räumen

Zwischennutzungen jenseits der urbanen Brachen gibt es im Prenzlauer Berg und im früheren Bezirk Mitte kaum noch. Auch in Friedrichshain-Kreuzberg hatten die Quartiersmanagements Wrangelkiez und Boxhagener Platz in den vergangenen Jahren noch leer stehende Läden zur temporären Nutzung zu günstigen Konditionen vermittelt. Jedoch ist die Nachfrage nach Gewerberäumen in den jeweiligen Quartieren so stark angestiegen, dass die Vermieter nun problemlos Mieter/innen zu regulären Konditionen finden. Die Zwischennutzer, die Galerien und andere, die Veranstaltungsräume in leeren Läden einrichten, sind derweil weitergezogen – ins nördliche Neukölln, wo die Zwischennutzungsagentur derartige Aktivitäten vermittelt.

Über die Zwischennutzer in Neukölln berichtet der Beitrag auf S. 6, die Red.



Modelabel in der Friedelstraße in Nord-Neukölln.

Zwischennutzung und Gentrifizierung im Wedding

Interview mit Jürgen Breiter von der „Agentur für alltägliches Stadtleben“

Die Stadtentwicklung kann auch durch Engagement von Anwohner/innen beeinflusst werden. Jürgen Breiter kam über eine erfolgreiche Nachbarschaftsinitiative im Wedding auf die Idee, die „Agentur für alltägliches Stadtleben“ zu gründen.

Wie kam es zur Gründung der „Agentur für alltägliches Stadtleben“?

Jürgen Breiter: Ich bin 2003 in den Wedding gezogen. Die vielen leer stehenden Gewerberäume brachten mich auf die Idee, die „Schaufenstergalerie Wedding-Windows“ zu initiieren. Dadurch kamen Kontakte mit Anwohnern und Vermietern zustande. In einem der beteiligten Häuser entstand das Mieterhausprojekt Malplaquetstraße 13/13a. Die Sanierung des damals zu 75% leer stehenden Hauses erfolgte in enger Kooperation zwischen Eigentümer und Bewohnern, auf unnötigen Luxus wie eine schicke Fassade wurde zugunsten einer günstigen Miete bewusst verzichtet. Jetzt sind sämtliche Wohnungen belegt. Motiviert durch diese positiven Erfahrungen habe ich die „Agentur für alltägliches Stadtleben“ gegründet, um innovative Konzepte zur Stadtentwicklung im Wedding voranzubringen.

Wie beurteilen Sie die Situation im Wedding?

Jürgen Breiter: Der Wedding ist authentisch, ehrlich und unverblümt. Er zeigt auch die Seiten der sozialen Realität, die sonst nicht zu sehen sind. Insofern ist er auch ein Spiegelbild unserer Gesellschaft. Ich will die Situation nicht beschönigen, aber der Wedding ist besser als sein Ruf und vor allem besser als das negative Image, das häufig über die Medien verbreitet wird. Es gibt Viertel mit schönen Altbauten und auch viele Parks. Entgegen herrschender Vorurteile leben hier nicht nur sozial Schwache und Migranten, sondern auch ein solider Mittelstand. Seit einigen Jahren werden zunehmend Gaststätten eröffnet, die auf ein zahlungskräftiges Publikum angewiesen sein dürften.



Jürgen Breiter, geb. 1969 in Bamberg, studierte Architektur an der Gesamthochschule Kassel. 1999 Umzug nach Berlin, 2003 in den Wedding. Dort Mitinitiator des Mieterhausprojekts Malplaquetstraße 13. 2006 Gründung der

„Agentur für alltägliches Stadtleben“, die Konzepte für soziale Stadtentwicklung, Kultur- und Immobilienmarketing entwickelt.

Weitere Infos: www.wedding-windows.de

Wie sieht Ihre konkrete Tätigkeit aus?

Jürgen Breiter: Ich verfasse Konzepte und Strategien für die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils. Dabei versuche ich, Anwohner, Eigentümer, Hausverwaltungen und Gewerbetreibende zu vernetzen. Entscheidend sind die Gewerberäume, da diese das Leben im Bezirk prägen und die als vorhandenes Potenzial genutzt werden können.

Die Praxis ist häufig, dass sogenannte Zwischennutzer von Gewerberäumen nur kurzfristige Mietverträge erhalten, die nach der Aufwertung eines Quartiers problemlos beendet werden können.

Jürgen Breiter: Ich bin kein Freund von Zwischennutzung. Dabei werden Kulturschaffende oder andere Initiatoren allzu oft als Lückenbüßer eingesetzt, wie etwa beim Mellowpark in Köpenick – eine als Zwischennutzung gestartete Initiative, die trotz ihres Erfolgs wahrscheinlich zugunsten eines Investors geopfert wird.

Wie wollen Sie einer solchen Verdrängung im Wedding entgegenwirken?

Jürgen Breiter: Mir geht es um eine nachhaltige Entwicklung. Statt Zwischennutzungen strebe ich schrittweise Projektentwicklungen an. Der Vermieter sucht einen zuverlässigen und langfristigen Mieter, Existenzgründer benötigen günstigen Raum als Startbedingung. Beim Mieterhausprojekt hat sich gezeigt, dass die verschiedenen Interessen durchaus vereinbar sind. Der Vermieter hat Mieter, die sich um das Haus kümmern und selbst für Nachmieter sorgen, es gibt also keinen Leerstand. Die Mieter haben günstige

sanierte Wohnungen in einer selbst gestalteten Nachbarschaft.

Ein Teil der ansässigen Bevölkerung kann die steigenden Mieten nicht mehr bezahlen und muss deshalb wegziehen, wie dies in den letzten Jahren in Mitte oder Prenzlauer Berg zu beobachten war.

Das Phänomen der „urbanen Völkerwanderung“ ist nicht so einfach in den Griff zu bekommen. Neben Künstlerateliers und Galerien werten zum Beispiel auch Studenten ein Quartier auf. Denen kann man aber doch nicht vorwerfen, dass sie preiswerten Wohnraum suchen. Es ist wie bei einer Kettenreaktion – die Entwicklungen in Prenzlauer Berg und Alt-Mitte führen jetzt zu Nebenwirkungen im Wedding. Die für Investoren günstigen Grundstückspreise tragen ihren Teil dazu bei.



„Lampenmuseum“ im Ladenlokal der Malplaquetstraße 13. Die Lampen stammen aus den früher leer stehenden Wohnungen des Mieterhausprojekts.

Es wäre aber wichtig, bezahlbare Mieten zu erhalten, um eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zu vermeiden. Das könnten am ehesten kommunale Wohnungsbaugesellschaften leisten, doch da geht der Trend in den letzten Jahren leider in Richtung Verkauf. Auch eine gezielte Förderung von alternativen Haus- und Genossenschaftsprojekten wäre wünschenswert.

Die Fragen stellte Frank Fitzner.

„Die Restrukturierung des Raumes“

Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse

Karin Baumert

Mit dieser Arbeit liegt nun eine Analyse vor, die es ermöglicht, die Stadterneuerung im Zusammenhang mit gesellschaftlichen Machtverhältnissen zu sehen. Kurzgefasst: Andrej Holm beschreibt in seinem Buch, warum Arm schlecht wohnt und Reich gut.

„Als Gentrifizierung wird ein Prozess beschrieben, durch den Haushalte mit höheren Einkommen Bewohner/innen mit geringen Einkommen aus der Nachbarschaft verdrängen und sich die wesentlichen Merkmale und Stimmungen der Nachbarschaft verändern.“ Ausführlich geht Holm auf die Entstehung von Sanierungsgebieten ein, auf das Wachstum und den Verfall als zwei Seiten einer Stadtentwicklung, bei der die Wohnung als Ware gehandelt wird und Überproduktionen für Auf- und Abwertung sorgen. Der Autor gibt einen Überblick über die verschiedenen Theorien und bringt verschiedene Aspekte wie z.B. Lebensstil und soziale Lage mit der Stadterneuerung zusammen. Und auch wer schon immer den Übergang vom Fordismus zum Postfordismus verstehen wollte, kann es hier nachlesen. Der Autor beschreibt die Stadterneuerung als Teil kapitalistischer Stadtentwicklung unter einem postfordistischen Gesellschaftsbild. Die 90er Jahre in Berlin werden uns noch einmal in Erinnerung gerufen. Damals wurde um Standortkonkurrenzen und leistungsfähige Eliten gerungen und mit „Governance“ – einem neoliberalen Begriff, der vorgaukelt, alles wäre nur eine Frage der Moderation – private Investitionen durchgesetzt.

Holm versucht den Widerspruch zwischen den baulichen und sozialen Zielen der Erneuerung zu beschreiben. Mit großer Detailkenntnis erfährt man viel über die Mietobergrenzen und den § 144 des Baugesetzbuchs, der die Baugenehmigungen in Sanierungsgebieten regelt. Spätestens hier würde sich jedes Standardwerk in Verwaltungshandeln verknoten. Nicht aber bei diesem Autor, der weiß, was er sucht. Holm macht die Stadterneuerung an den Akteuren fest. Dabei wird die Stadterneuerung einem scheinbar naturgesetzlichen Charakter entrissen und das Sanierungsregime identifi-

ziert, ganz zuallererst S.T.E.R.N. der große Sanierungsträger der behutsamen Stadterneuerung – in den 80er Jahren in Kreuzberg, in den 90er Jahren in Prenzlauer Berg. Das Sanierungsregime setzt eine Stadterneuerung durch, die den Investor mit seinem privaten Kapital hätschelt und pflegt. Diesen Vorgang untersucht der Autor fast minutiös und stößt darum auf die entscheidenden Stellen. So z.B. wenn er vorrechnet, dass eine ungenehmigte Sanierungsmaßnahme pro Jahr und Wohnung 4000 Euro mehr einbringt als eine genehmigte Baumaßnahme, das Bußgeld für das ganze Haus aber lediglich 10.000 Euro beträgt. „Obwohl die Sanierungspolitik darauf ausge-

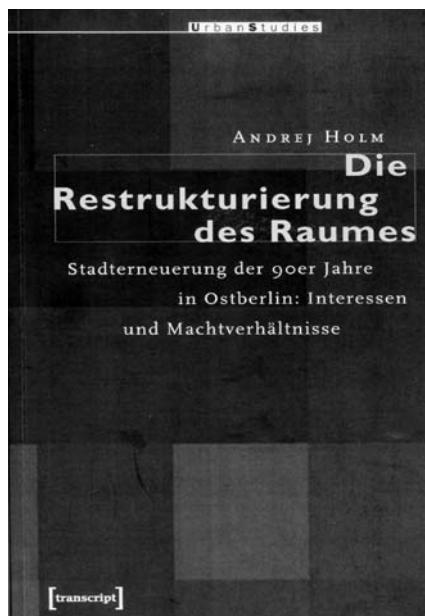
Andrej Holm, geb. 1970 in Leipzig, studierte Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität und arbeitet am dortigen Institut der Stadt- und Regionalsoziologie als wissenschaftlicher Mitarbeiter. Bei dem hier vorgestellten Buch handelt es sich um seine Promotionsarbeit zum Dr. Phil.

Bereits seit den 90er Jahren ist er für das MieterEcho als Redakteur und Autor tätig. Gegen ihn wurde am 1. August Haftbefehl aufgrund von § 129a StGB erlassen. Zu dem Vorgang lesen Sie bitte Seite 3. Am 22. August wurde zunächst Haftverschonung gewährt, der Ausgang des Verfahrens stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Weitere Informationen unter <http://einstellung.so36.net>

richtet war, die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in den Sanierungsgebieten zu erhalten, ist Prenzlauer Berg ein Gentrifizierungsgebiet.“

Holm trennt die Diskurse zu den baulichen und den sozialen Zielen und zeigt so, wie unter dem Deckmantel der „Behutsamkeit“ jede Kritik zur persönlichen Kränkung der Verfahrensbeteiligten wird. Er entlarvt die Entwicklung der Partizipation unter diesen Bedingungen: Von der „Bürgerbeteiligung“ zur „mitwirkenden Betroffenheit“. Mieterberatung wird zu einem Aushandlungsprozess, bei dem der Eigentümer als „stille Vetomacht“ immer mit am Tisch sitzt. „Diese Aushandlungsprozesse stellen sich für die Mieter als eine Mischung von vormundschaftlicher Betreuung und individuellem Risiko dar.“ Holm belegt mit vielen Fakten und Zahlen, wie die Gentrifizierung in Prenzlauer Berg als eine überwiegend konfliktfreie Durchsetzung der Marktwirtschaft durch das Sanierungsregime gestaltet wurde: „Eine tatsächliche Mitbestimmung im Sinne eines Vetorechtes bei sanierungs- und baurechtlichen Entscheidungen ist nicht gegeben. Mitwirkung bedeutet eine grundsätzlich feststehende Planung zu goutieren und durch die Beteiligung zu legitimieren.“

Nach der Lektüre wissen die Leser/innen, wie man vom Risikokapital zum Akteur wird und wie die eigene Position ist. Am Beispiel der Stadterneuerung im Prenzlauer Berg in den 90er Jahren, wo der Autor nicht nur gelebt und geforscht hat, sondern selbst als Aktivist gegen die Verdrängung der Bewohner/innen kämpfte, gelingt Andrej Holm ein wesentliches theoretisches Werk der kritischen Stadtsoziologie. Holm hat mit seiner wissenschaftlichen Arbeit, die ihm den Titel eines Doktors einbrachte, die Politik in die Stadtsoziologie zurückgeholt.



Andrej Holm: „Die Restrukturierung des Raumes, Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse“ Transcript-Verlag, 2006, 356 Seiten, kartoniert, 29,80 Euro, ISBN: 978-3-89942-521-5

Ausverkauf soll weitergehen und steuerlich begünstigt werden

Laut einer Umfrage der Beratungsgesellschaft Ernst & Young in 300 deutschen Kommunen plant fast jede dritte Stadt mit über 100.000 Einwohnern weitere Privatisierungen. Insbesondere im Bereich städtischer Wohnungsbaugesellschaften aber auch bei der Abwasserentsorgung seien Verkäufe geplant.

Die Gründe für die Vorhaben seien die weiterhin große Nachfrage der Investoren und auch, dass immer mehr Kommunen die Ansicht vertreten würden, dass die Wohnraumversorgung nicht zum Aufgabengebiet kommunaler Daseinsvorsorge gehöre. Als weiteren Aspekt, der das Privatisierungsgeschehen beflügelt, erwähnt die Studie das geplante

Jahressteuergesetz 2008. Ausschüttungen aus ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften sollen demnach steuerlich erheblich begünstigt werden, was den Verkauf der restlichen 2,3 Millionen öffentlichen Wohnungen massiv erleichtern würde, wie die Financial Times bestätigte und darauf hinwies, dass sich damit die „Möglichkeiten internationaler Investoren im deutschen Mietwohnungsmarkt“ erweitern würden. Als weitere Tendenz sieht Ernst & Young, dass es zu einer verstärkten Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Unternehmen in Form von PPP (oder auch ÖPP = Öffentlich-Private-Partnerschaften) kommen wird. Besonders bei Investitionen im Schul- und Verwaltungsbereich aber auch beim Bau von Straßen und Sportanlagen. Bereits heute hätten 17% der Kommunen PPP-Projekte durchgeführt, bis 2013 würde diese Zahl auf 40% ansteigen.

Einziger Lichtblick der Ernst & Young-Umfrage ist der Hinweis, dass immerhin jede zehnte Stadt eine Rekommunalisierung plane, also frühere Privatisierungen rückgängig machen wolle.

US-Immobilienkrise trifft die Unterschicht

Hermann Werle

Die Immobilienkrise in den USA, die sich zu einer Krise der globalen Finanzmärkte ausweitete, bestimmte im August die Schlagzeilen. Der Focus machte sich Sorgen über den „Imageschaden für deutsche Banken“, das Handelsblatt sieht in der Krise ein „Schlechtes Omen für den DAX“ und der Berliner Finanzsenator Sarrazin warnte vor Auswirkungen der US-Immobilienkrise auf den Berliner Landeshaushalt. Die unmittelbar Betroffenen finden indes kaum Beachtung.



Millionen von Haushalten in den USA droht, dass sie in den nächsten Jahren ihre Eigenheime durch Zwangsversteigerungen verlieren. Denn hinter den Turbulenzen auf den globalen Finanzmärkten steckt eine gewaltige Verschuldungskrise der

privaten Haushalte. Im Land der unbegrenzten Möglichkeiten reagierten die Währungshüter der staatlichen Notenbank nach den Anschlägen vom 11. September 2001 mit diversen Zinssenkungen, um einen größeren Einbruch der Wirtschaft zu verhindern. Niedrige Leitzinsen bedeuteten billige Kredite, die nun auch für Menschen mit niedrigen Einkommen unbegrenzte Möglichkeiten des Konsums zu ermöglichen schienen. Zwischen 2001 und 2005 wuchs die Verschuldung der US-Haushalte von 7,5 auf 12 Billionen Dollar (eine Zahl mit 12 Nullen). Ein großer Teil dieser Verschuldung lastet auf jenen, die eigentlich als nicht-kreditwürdig galten, die aber von Banken gezielt mit günstig erscheinenden Kreditangeboten angesprochen wurden: einfache Leute, deren Traum von den eigenen vier Wänden mit einem Mal zum Greifen nah war und deren hohe Mietbelastung ein Ende haben sollte. Doch die Kredite entwickelten sich mit wachsendem Zinsniveau bei gleichzeitig sinkenden Immobilienpreisen zu einem Stolperstein in die völlige Pleite, an deren Ende die Zwangsversteigerung und soziale Not

steht. Bruce Marks, ein Aktivist aus Boston, wird in der Frankfurter Rundschau mit folgender Beschreibung zitiert: „Da sind die respektiertesten Finanzunternehmen des Landes gekommen und haben den Putzfrauen gesagt, macht euch keine Sorgen, das mit der Hypothek wird schon gehen. Sie haben gezielt Leute ohne jede Erfahrung in die Schuldenfalle gelockt. Sie haben sich wie habgierige Raubtiere auf das Geld und die Träume hart arbeitender Familien gestürzt. Die Leute an der Wall Street wussten genau, was da läuft.“

Unbegrenzte Möglichkeiten sind nichts für „kleine Leute“

Dass sich ganz individuelle Schicksale in massenhaften Auftreten zu einer globalen Finanzkrise ausweiten konnten, liegt an den Geschäftspraktiken, die die Finanzmärkte in den letzten Jahren entwickelt haben. Die Verbindlichkeiten aus den einzelnen Krediten der Eigenheim-erwerber werden von den Banken gebündelt und dann auf den Finanzmärkten als Wertpapiere, wie z.B. „Mortgage Backed Securities“ (durch Hypotheken gesicherte Anleihen) gehandelt. Insgesamt beläuft sich das Volumen dieser Wertpapiere auf über acht Billionen Dollar. Und die einzige Sicherheit, die dieses hochspekulative Geschäft bietet, sind die dahinter verborgenen Immobilien und die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmer. Deren Probleme mit steigenden Zins- und Tilgungsbelastungen bei gleichzeitigem Absinken der US-Immobilienwerte ließen immer mehr Kredite platzen. Schon zu Beginn des Jahres gerieten die ersten kleineren US-Kreditinstitute in Schwierigkeiten und Finanzexperten warnten vor einer größeren Krise, die seither ihren Lauf nahm. Während jedoch schwerwiegendere Krisenerscheinungen der Finanzmärkte und der globalen Ökonomie mit gigantischen Geldmengen der US-amerikanischen und europäischen Zentralbanken eingedämmt wurden, wird die soziale Krise ignoriert.

Zwar kündigte Präsident Bush Ende August an, Hausbesitzern mit „guter Kreditgeschichte“ mit einem Hypotheken-Hilfsprogramm unter die Arme greifen zu wollen. Allerdings sei es nicht die Aufgabe der Regierung, Menschen aus der Klemme zu helfen, die sich bewusst gewesen seien, dass sie ihr Haus nicht würden finanzieren können. Dieser Zynismus eines Präsidenten macht eines sehr deutlich:

Die „unbegrenzten Möglichkeiten“ sind heute – wie in vergangenen Zeiten – nicht die Sache der „kleinen Leute“.

Arbeitslose in Baracken

Hermann Werle

Im brandenburgischen Guben plante der Bürgermeister Klaus-Dieter Hübner (FDP), Langzeitarbeitslose in ehemaligen Asylunterkünften einzuquartieren. Gleichzeitig rühmt sich derselbe Bürgermeister, mit Abriss von Wohnungen den Wohnungsmarkt bereinigt zu haben. Vor knapp vier Jahren erschien die Vorstellung, dass für ALG-II-Beziehende Baracken die Unterkunft der Zukunft sein wird, als übertriebene Dramatisierung. Jedoch: In der Kleinstadt an der polnischen Grenze scheiterte die Planung lediglich an zu hohen Heizkosten.

Im Januar 2004 – vor der Einführung von Hartz IV – beschäftigte sich das MieterEcho bereits mit den möglichen Folgen bezüglich der Wohnsituation für Langzeitarbeitslose. Anlass war ein Modellversuch in Kassel, der eine Reihe von erzwungenen Umzügen nach sich zog. Zu den vom hessischen Ministerpräsidenten Roland Koch favorisierten Billigunterkünften sei es „dann nur noch ein kleiner Sprung“, hieß es im MieterEcho. Zuspitzend hieß es weiter: „Denn wen sollte es kümmern, wenn schwer vermittelbare Erwerbslose in Asylbewerberheimen untergebracht werden? Wenn die EU-Außengrenzen dicht sind und deutsche Patrioten die letzten Asylbewerber abgeschoben haben, bräuchten nicht einmal neue Baracken gebaut werden.“

„Erfolgreiche Stadtentwicklung“

Auch in Guben deuteten sich vor einigen Jahren noch keine Versorgungsengpässe an. Langzeitarbeitslose brauchten sich keine Sorgen zu machen, da preisgünstige Wohnungen ausreichend vorhanden waren, nicht zuletzt in den unsanierten Plattenbauten der städtischen Gubener Wohnungsgesellschaft (GUWO). In deren Zeitung war 2004 entsprechend zu lesen, dass „für die wenigen, die tatsächlich einen Umzug ins Auge fassen, die GUWO problemlos Wohnungen anbieten“ könne, „deren Kosten die Angemessenheitskriterien erfüllen.“ Seither zogen viele Gubener/innen weg, sodass der Leerstand anwuchs. „Der Wohnungsbestand muss deshalb soweit reduziert werden, dass Angebot und Nachfrage wieder ausgewogen sind“, wie das Projektmanagement Stadtentwicklung feststellte. Stadttumbau hieß deshalb unter anderem Rückbau von „nicht mehr nachgefragten Wohnungsbeständen bei gleichzeitiger Aufwertung des erhaltenswerten Wohnungsbestands.“ Mit Mitteln des Förderprogramms „Stadttumbau Ost“ wurden zwischen 2003 und 2006 rund 1900 Wohnungen zurückgebaut. Die Leerstandsreduzierung war für Bürgermeister Hübner eine Bestätigung für die „erfolgreiche Stadtentwicklung“ Gubens. „Doch der Prozess muss weitergehen und erfordert ein stetiges Beobachten und Reagieren“, so der Bürgermeister.

„Forderungsmanagement“

Reagieren will der Bürgermeister auch als Aufsichtsratsvorsitzender der GUWO. Sein Ziel: Mit der Einführung eines „Forderungsmanagements“ sollen die Mietschulden von rund 30 säumigen Mieter/innen eingetrieben und die Langzeitarbeitslosen zu „mietfähigen“ Bürgern erzogen werden. Die Mietschuldner müssten dabei eine deutliche Einbuße an Wohnkomfort zu spüren bekommen. Sie sollen aus ihren unsanierten

Plattenbauwohnungen in jene Baracken umgesiedelt werden, die mit Gemeinschaftsküche und Massentoiletten einst als Arbeiterunterkunft und bis vor fünf Jahren als Asylbewerberunterkunft dienten. Zahlungskräftige neue Mieter könnten später in die dann sanierten Wohnungen nachziehen, wie der rbb vermutet. Dass viele der Schuldner bereits dabei sind, ihre Schulden mit monatlichen Raten abzutragen, spielt in dem Szenario keine Rolle. Wenig diskutiert wird zudem, welche Folgen das Programm „Stadttumbau Ost“ für die Wohnraumversorgung von Arbeitslosen und Geringverdienern hat. Jenseits von Aufwertung und Rückbau entsteht ein deutlicher Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen, wie die Märkische Oderzeitung im Juli berichtete. Vom „Stadttumbau Ost“ seien im Land Brandenburg vor allem bislang preiswerte Viertel betroffen und bis 2009 sollen weitere 50.000 Wohnungen abgerissen werden.

Vorerst Entwarnung

Versorgungsengpässe bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen zeichnen sich also nicht nur in Berlin ab, wie der neue Mietspiegel belegt. Erst einmal aufatmen können jedoch die Mietschuldner in Guben. Anfang September entschieden sich die Stadtverordneten gegen die Pläne ihres Bürgermeisters. Die marode Baracke mit ihren 120 Schlafplätzen komme doch nicht mehr infrage. Leicht verärgert hätte Hübner laut einer Meldung der Lausitzer Rundschau feststellen müssen, „dass es zu teuer wird, in dem großen Gebäude für nur 30 Mietschuldner die Heizung anzufahren. 1200 Euro im Monat würde das kosten.“

SINKENDE MOBILITÄT IN BERLIN

Die Berliner/innen waren 2006 weniger umzugsfreudig als 2005, teilte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) mit. So seien 8,9% der Berliner Mieter/innen in andere Wohnungen gezogen – gegenüber 9,5% im Vorjahr.

Diese Zahlen liegen unterhalb des Bundesdurchschnitts von 9,6%, zeigt eine Auswertung des DdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. In Niedersachsen wurden 12,7% der Mietverträge von den Mieter/innen gekündigt, Bremen und Mecklenburg-Vorpommern folgten mit 11,9 bzw. 11,3% auf den weiteren Plätzen. Die Mieterfluktuation gestaltete sich in den Berliner Bezirken unterschiedlich, stellte der BBU fest. An der Spitze stand 2006 der Wedding mit einer Fluktuation von 10,5% (Vorjahr: 10,6%). Auf Platz zwei folgte Prenzlauer Berg mit 10,3% (9,4%), Platz drei belegte Pankow mit 9,7% (9,4%). Am niedrigsten waren die Fluktuationen mit 7,2% in Mitte (6,6%), mit 7,6% in Tempelhof (8,8%) und mit 7,8% in Steglitz (9,5%).

Die Erklärung von BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt, dass die in Berlin sinkenden Umzugsraten Ausweis der wirtschaftlichen Erholung der Stadt seien und daher weniger Menschen arbeitsmarktbedingt umzögen, ruft Skepsis hervor. Auch wenn er fortfährt „gute Wohnungen sind

gefragt. Wer eine hat, will dort bleiben, selbst wenn die Miete dafür etwas höher ist“, kann ihm nur bedingt zugestimmt werden. Der Berliner Mietspiegel 2007 weist gerade in den ehemals preiswerten Lagen Steigerungen um 10% aus. Wer dort wohnt und nur ein knappes Budget für die Miete hat, wird sich einen Umzug in eine andere Wohnung kaum leisten können, denn die wird auf jeden Fall teurer.



Mietsicherheit

Tipps für Mieter/innen rund um die Mietkaution

Unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe darf der Vermieter eine Kautions von Ihnen verlangen? Wie sollte diese geleistet werden? Welche Rechte und Pflichten ergeben sich daraus? Was gilt beim Verkauf der von Ihnen bewohnten Wohnung? Und wann können Sie die Mietsicherheit zurückfordern?

Vereinbarung einer Mietsicherheit

Die in § 551 BGB geregelte Mietsicherheit (oder Mietkaution) dient der **Absicherung künftiger Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis**. Eine Einschränkung gilt für preisgebundenen Wohnraum, also für Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwandsdarlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau). Bei preisgebundenem Wohnraum darf die Kautions nur für Schönheitsreparaturen und Schäden an der Wohnung vereinbart werden.

Der Vermieter kann nur dann eine Mietsicherheit verlangen, wenn dies im **Mietvertrag** vereinbart ist. Eine Ausnahme gilt bei der Fortsetzung des Vertrags mit anderen Personen, etwa wenn nach dem Tod des Mieters Familienangehörige oder Haushaltsmitglieder in das Mietverhältnis eintreten. Hiervon wiederum ausgenommen sind die Erben des Mieters/der Mieterin, die – wenn sie das Mietverhältnis fortsetzen – keine Sicherheit leisten müssen.

Außerdem kann die Zustimmung zu baulichen Veränderungen (z.B. behindertengerechter Umbau) von einer (zusätzlichen) Mietsicherheit abhängig gemacht werden.

Wichtig: § 551 BGB ist zwingendes Recht. Der Vermieter darf also nicht zu Ihrem Nachteil von dieser Bestimmung abweichen.

Art der Kautions

Die Mietsicherheit kann auf verschiedene Arten geleistet werden. Ein getroffene Kautionsvereinbarung ist bindend und kann einseitig nicht geändert werden. Meist wird die Sicherheit als Barkautions, Sparbuch oder Bürgschaft geleistet. Selten, aber ebenfalls möglich ist, dem Vermieter Gehaltsforderungen abzutreten oder sogenannte mündelsichere Wertpapiere wie Bundesschatzbriefe zu übergeben.

Eine **Doppelsicherung** ist unzulässig. Der Vermieter darf also zum Beispiel nicht eine Barkautions und zusätzlich eine Bürgschaft verlangen. Wenn Sie laut Mietvertrag

mehrere Sicherheiten leisten müssen, so ist diese Vereinbarung teilweise nichtig. Sie müssen dann nur eine Sicherheit leisten oder können eine bereits zusätzlich gewährte Sicherheit zurückfordern. Etwas anderes gilt dann, wenn eine freiwillig geleistete Bürgschaft unaufgefordert übernommen wird, also z.B. Mieter/innen zusätzlich zur Barkautions eine Bürgschaft anbieten und der Vermieter dieses Angebot annimmt.



Barkautions

Bei der Barkautions wird der Sicherungsbetrag direkt an den Vermieter gezahlt. Der Vermieter muss das Geld getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen, und zwar mindestens zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Eine Ausnahme gilt, wenn die Verzinsung vor dem 1. Januar 1983 vertraglich ausgeschlossen wurde.

Sie sollten darauf achten, dass Ihr Geld im Fall einer Insolvenz Ihres Vermieters sicher vor dem Zugriff Dritter ist. Hierfür muss der Vermieter ein Treuhandkonto anlegen, auf das seine Gläubiger auch bei einer Zwangsvollstreckung nicht zugreifen können. Das Konto muss korrekt mit „Mietkaution“ bezeichnet sein, die Bezeichnung „Mieter XY“ oder „Mietkonto“ genügt zur Kenntlichmachung nicht. Die Zusammenfassung der Kautions mehrerer Mieter in einem Treuhandkonto ist zulässig. Der Vermieter muss den Mieter/innen auf Anfrage nachweisen, dass er die Kautions insolvenzsicher angelegt hat. Eine solche Anfrage ist zu empfehlen. Der Nachweis kann erforderlichenfalls auch im Wege einer Auskunftsklage gerichtlich erzwungen werden.

Sparbuch

Sie können auch gemeinsam mit Ihrem Vermieter ein Sparbuch einrichten, über das Sie nur gemeinsam verfügen können. Oder Sie richten ein Sparbuch (Tagesgeldkonto etc.) ein, das Sie an Ihren Vermieter verpfänden. Dies hat den Vorteil, dass Sie bei der Bank einen Freistellungsauftrag erteilen können und für die anfallenden Zinsen keine (oder weniger) Kapitalertragssteuer bezahlen müssen. Zusätzlich sollten Sie eine Informationspflicht der Bank für den Fall vereinbaren, dass Ihr Vermieter die Mietsicherheit antastet. Bereits bei der Kontoeröffnung sollten Sie der Bank mitteilen, dass Sie ein Mietkautionkonto anlegen wollen, das an den Vermieter verpfändet wird. Sie erhalten dann die Verpfändungserklärung, die Sie dem Vermieter übergeben. Die Banken halten hierfür Verpfändungsvordrucke bereit. Nachdem Sie ausgezogen sind und Anspruch auf Rückgabe der Mietsicherheit haben, erhalten Sie diese Verpfändungserklärung mit der Freigabe vom Vermieter zurück (Näheres zur Rückgabe und zu den Fristen siehe unten.)

Seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 können andere Anlageformen wie etwa Aktien vereinbart werden. Ein eventueller Kursverlust würde vorrangig zu Ihren Lasten gehen, denn der Vermieter riskiert nur eine Verringerung der Sicherheit, Sie aber erhalten weniger Geld zurück.

Höhe der Sicherheit

Die Höhe der Kautions darf nach § 551 Abs. 1 BGB bei Wohnraum nicht mehr als drei Nettokaltmieten betragen, d. h. drei Monatsmieten ohne die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten. Bei einer Bruttokaltmiete, bei der die sogenannten kalten Betriebskosten nicht abgerechnet werden, beträgt die Sicherheit maximal drei Bruttokaltmieten. Dies gilt auch dann, wenn eine Bruttowarmmiete vereinbart wurde, denn eine solche ist unzulässig; in diesem Fall müssen die Heiz- und Warmwasserkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen werden.

Auch eine Bürgschaft ist nur in dieser Höhe zulässig. Haben Sie eine höhere Mietsicherheit vereinbart, als gesetzlich zulässig ist, ist die Vereinbarung nicht gänzlich unwirksam. Die Mietsicherheit wird dann auf die gesetzliche Höhe begrenzt und Sie können den darüber hinausgehenden Betrag vom Vermieter zurückfordern.

Zahlungsweise

Die Kautionszahlung gemäß § 551 Abs. 2 BGB in drei gleichen Raten bezahlt werden. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden folgenden einen beziehungsweise zwei Monate später. Diese Regelung ist zwingend, d. h. sie gilt auch dann, wenn Sie laut Mietvertrag die gesamte Kautionszahlung zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlen müssen.

Wird eine Sicherheit erst während des Mietverhältnisses vereinbart, so ist die erste Rate sofort fällig, die Folgeraten einen beziehungsweise zwei Monate später.

Nichtleistung der Sicherheit

Sofern Sie eine rechtmäßig vereinbarte Kautionszahlung nicht bezahlen, kann Ihr Vermieter eine Zahlungsklage erheben. Dieser Anspruch verjährt erst nach drei Jahren ab dem Ende des Jahres, in dem er entstanden ist, also in der Regel dem Abschluss des Mietvertrags.

Der Anspruch kann sogar nach Beendigung des Mietverhältnisses noch geltend gemacht werden, wenn eine Abrechnung der gegenseitigen Forderungen noch nicht erfolgt ist und der Vermieter darlegen kann, dass zum Beispiel noch eine Betriebskostennachzahlung zu erwarten ist. Dann kann er eine Sicherheitsleistung in der voraussichtlichen Höhe seiner Forderung verlangen.

Der Vermieter kann auch die Übergabe der Wohnung verweigern, wenn Mieter/innen eine rechtmäßig vereinbarte Kautionszahlung nicht bezahlen. Umgekehrt haben Mieter/innen das Recht, die Mietsicherheit zurückzubehalten, wenn der Vermieter die Wohnung nicht übergibt. Dieses Recht steht Mieter/innen jedoch nicht wegen Mängeln der Mietsache zu.

Der Vermieter kann bei Nichtzahlung der Kautionszahlung sogar den Mietvertrag wegen schuldhafter Vertragsverletzung ordentlich kündigen. Sollten Mieter/innen die Kautionszahlung jedoch aufgrund schuldlosen Geldmangels nicht bezahlen, wäre eine solche Kündigung nicht gerichtlich durchsetzbar.

Wichtig: Ihr Vermieter kann das Mietverhältnis sogar fristlos kündigen, wenn Sie zwei Monatsmieten nicht bezahlt haben. Sofern Sie wegen Geldknappheit nicht Miete und Kautionszahlung gleichzeitig bezahlen können, sollten Sie als Zahlungszweck einer Teilzahlung „Miete“ angeben. Denn eine Kündigung wegen nicht bezahlter Miete ist für den Vermieter leichter durchsetzbar als eine wegen nicht bezahlter Kautionszahlung.

Verwertung der Kautionszahlung

Der Vermieter ist im Hinblick auf das Kautionsguthaben einschließlich der Zinsen als Treuhänder anzusehen. Er darf nur auf die Kautionszahlung zurückgreifen, wenn er fällige Forderungen gegen Mieter/innen hat. Für die Inanspruchnahme der Kautionszahlung kommt es auf die mietvertragliche Vereinbarung an. Wurde bezüglich der Verwertung der Mietsicherheit eine Beschränkung vereinbart, ist der Vermieter daran gebunden und darf sich z. B. während des Bestehens des Mietverhältnisses nicht aus der Kautionszahlung bedienen, wenn Mieter/innen mit der Mietzahlung im Rückstand sind oder eine Betriebskostennachforderung nicht gezahlt haben. Der Vermieter muss diese Ansprüche dann gesondert geltend machen. Ist keine Beschränkung vereinbart, kann er sich bei rechtskräftig festgestellten oder unstreitigen Forderungen aus der Kautionszahlung bedienen und die Wiederauffüllung der Kautionszahlung verlangen.

Handelt es sich um ausdrücklich bestrittene Forderungen, wie z. B. nach Auffassung des Vermieters ungerechtfertigte Mietminderungsbeiträge oder streitige Betriebskostennachforderungen, ist eine Verwertung der Kautionszahlung nach herrschender Meinung unzulässig. Mieter/innen können in diesem Fall die Wiederauffüllung der Kautionszahlung verlangen. Lassen Sie sich hierzu in einer unserer Beratungsstellen beraten!

In den überwiegenden Fällen wird der Vermieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses auf die Kautionszahlung zurückgreifen.

Der Mieter kann während der Mietzeit nicht über die Kautionszahlung verfügen. Solange das Mietverhältnis besteht, darf er den Kautionsrückzahlungsanspruch nicht mit Forderungen des Vermieters aufrechnen. Es ist somit unzulässig, dass er bei Vertragsende die Mietzahlung einstellt und den Vermieter darauf verweist, sich aus der Kautionszahlung zu bedienen.

Veräußerung der Wohnung

Seit dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) ist gemäß § 566a BGB nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes der Erwerber auf jeden Fall zur Rückgewähr der Kautionszahlung verpflichtet. Der Käufer muss die Kautionszahlung sogar dann zurückzahlen, wenn sie vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde. Wenn die Sicherheit auf einem Sonderkonto angelegt ist, tritt sogar ein gesetzlicher Kontoinhaberwechsel vom Vermieter auf den Erwerber ein.

Falls Sie die Kautionszahlung vom Erwerber nicht zurückerhalten können, haftet der frühere Vermieter für deren Rückerstattung. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn Sie sich mit der Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber einverstanden erklärt haben.

Achtung: Falls der Verkauf der Wohnung/ des Hauses bereits vor dem 1. September 2001 erfolgte, müssen die Mieter/innen beweisen, dass die Mietkautionszahlung dem Erwerber ausgehändigt wurde (BGH, Urteil vom BGH, Urteil vom 28.09.2005 – VIII ZR 372/04 –).

Mieterwechsel

Sofern der Mieter, der die Kautionszahlung geleistet hat, zwischenzeitlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden ist, kann der jeweils letzte Mieter die Rückgabe der Kautionszahlung verlangen.

Rückgabe der Mietsicherheit

Ein Anspruch auf Rückzahlung der Barkautionszahlung oder Rückgabe der Bürgschaftsurkunde besteht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter ist dann verpflichtet, nach einer angemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist über die Kautionszahlung abzurechnen. Diese Frist beträgt in der Regel drei bis sechs Monate. Für eine längere Frist müssen besondere Umstände vorliegen, wie etwa noch nicht vorhandene Unterlagen für die Abrechnung der Betriebskosten. Wenn der voraussichtliche Anspruch des Vermieters geringer ist als die Kautionszahlung, darf er nur einen angemessenen Teil zurückbehalten.

Nach erfolgter Abrechnung muss der Vermieter die Mietsicherheit inklusive aufgelaufener Zinsen zurückzahlen oder aber eine Aufrechnung oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

Mit der vorbehaltlosen Rückzahlung der Kautionszahlung erkennt der Vermieter den Zustand der zurückgegebenen Wohnung als vertragsgemäß an.

Bitte beachten Sie: Mit dieser Infoschrift können wir Ihnen zwar viele grundsätzliche Tipps und Informationen liefern. Im konkreten Einzelfall oder bei Streit mit Ihrem Vermieter sollten Sie aber immer eine Beratungsstelle aufsuchen und sich individuell anwaltlich beraten lassen. Nur so kann die jeweils geltende Rechtsprechung berücksichtigt werden.



Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht nach dem angekündigten Ende der Baumaßnahmen bei Klageerhebung

Ein Mieter kann nicht durch eine Duldungsklage zur Duldung von Modernisierungsarbeiten verpflichtet werden, wenn der Vermieter im Anschluss an den Ablauf der Ankündigungsfrist mehr als drei Monate verstreichen lässt und der im Ankündigungsschreiben genannte Fertigstellungszeitraum bei Klageerhebung ebenfalls längst verstrichen ist.

**AG Mitte, Urteil vom 22.02.2007
– 16 C 323/06 –**

Die Vermieterin kündigte mit Schreiben vom 3. Dezember 2005 Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters für den Zeitraum vom 20. bis 31. März 2006 an. Das Ankündigungsschreiben war formell ordnungsgemäß und genügte auch inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen. Der Mieter duldet die Arbeiten nicht. Mit Klageschrift vom 26. Juni 2006 – bei Gericht eingegangen am 6. Juli 2006 – erhob die Vermieterin eine Klage auf Duldung der angekündigten Modernisierungsarbeiten.

Das Amtsgericht hat die Klage mit dem Hinweis darauf abgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Anspruchs auf Duldung nicht vorliegen würden. Es vertrat in den Urteilsgründen die Ansicht, dass das Ankündigungsschreiben vom 3. Dezember 2005 nicht geeignet war, im Juli 2006 oder später einen Anspruch auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen zu begründen.

Gegenstand der Ankündigungspflicht sei neben der Art und dem Umfang der geplanten Maßnahmen auch der voraussichtliche Zeitraum und die Dauer der Arbeiten. Ein Mieter müsse durch die Ankündigung in die Lage versetzt werden, sich mit seiner persönlichen Planung auf die angekündigten Termine einzustellen. Aus diesem Grund müsse eine etwaige Verzögerung des Baubeginns mit dem ursprünglichen Termin in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen. Der für die Modernisierungsarbeiten angekündigte Zeitraum war ohne Durchführung der angekündigten Maßnahmen ergebnislos verstrichen.

In dem zu entscheidenden Fall wurde der erforderliche zeitliche Rahmen nach Ansicht des Amtsgerichts bei Weitem überschritten. Die nunmehr von der Vermieterin begehrte Duldung betreffe einen Zeitraum, mit dem der geplante Fertigstellungstermin um mehr als drei Monate überschritten werde. Die Vermieterin konnte sich auch nicht darauf berufen, dass die zeitliche Überholung der geplanten Bautermine ausschließlich auf der Weigerung des Mieters und der daraufhin notwendigen gerichtlichen Durchsetzung des Duldungsanspruchs beruhen. Das Amtsgericht stimmte der Vermieterseite zwar dahingehend zu, dass ein Vermieter seinen Duldungsanspruch nie erfolgreich gerichtlich durchsetzen könnte, wenn die prozessbedingte Verzögerung zu seinen Lasten ginge und er bereits im laufenden Prozess ständig neue Modernisierungsankündigungen unter Beachtung der Frist des § 554 Abs. 3 BGB abgeben müsse. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor.

Die Vermieterin hatte nach den Feststellungen des Amtsgerichts unstreitig zunächst drei Monate nach dem angekündigten Ende der Modernisierungsarbeiten gewartet, bevor sie Klage auf Duldung erhoben hatte. Deshalb beruhte die Verzögerung der Arbeiten nicht ausschließlich auf einer notwendigen gerichtlichen Durchsetzung der ursprünglichen Modernisierungsankündigung gegen den Mieter. Hierfür wäre es erforderlich gewesen, dass die Klage spätestens zu dem Zeitpunkt anhängig gemacht worden wäre, der als voraussichtliches Ende der Modernisierungsarbeiten angegeben war. Nur dann sei ein Vermieter in zeitlicher Hinsicht vollständig auf den Zeitraum der Entscheidungsfindung des Gerichts angewiesen.

Die Vermieterin wurde auch nicht mit dem Argument gehört, sie habe zunächst vergeblich versucht, mit dem Mieter eine außergerichtliche Einigung herbeizuführen. In diesem Zusammenhang wies das Gericht darauf hin, dass solche außergerichtlichen Einigungsversuche auch schon innerhalb der Ankündigungsfrist erfolgen könnten. Darüber hinaus sei es nicht unüblich, auch während eines laufenden Klageverfahrens Vergleichsgespräche zu führen.

Auch auf den Gesichtspunkt von Treu und Glauben konnte sich die Vermieterin nicht berufen. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Mieter die Vermieterin durch eine vorgeschobene Verhandlungsbereit-

schaft von der Klageerhebung abgehalten hätte. Nach Ablauf der Ankündigungsfrist hatte es tatsächlich überhaupt keine Verhandlungen mehr gegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Oliver Marson

Unzureichende Vorschüsse auf die Nebenkosten

Ein Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die in einem Mietvertrag vereinbarten Vorschüsse auf die Nebenkosten so anzusetzen, dass sämtliche zu erwartenden Nebenkosten abgedeckt werden. Eine gezielte Irreführung bei Angabe der Vorschüsse auf die Nebenkosten berechtigt den Mieter jedoch zur Anfechtung des Mietvertrags.

Bei einer unverhältnismäßig hohen Diskrepanz zwischen den Vorauszahlungen und den tatsächlichen Kosten muss der Vermieter die Vermutung einer gezielten Irreführung entkräften und angeben, wie er die Höhe der Vorauszahlungen ermittelt hat, wenn ihm die tatsächlichen Kosten bei Vertragsschluss bereits bekannt waren.

**LG Berlin, Urteil vom 28.02.2007
– 34 O 155/05 –**

Die Mieterin, eine Arztpraxis, mietete im Jahre 1997 Gewerberäume in einem neu errichteten Gewerbezentrum. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses hatte die Vermieterin bereits einen sogenannten Generalservicevertrag mit einer zu ihrer Firmengruppe gehörenden Gesellschaft geschlossen. Aus diesem Generalservicevertrag waren die maßgeblichen Nebenkosten für die Innen- und Außenreinigung, die Glas- und Fassadenreinigung, die Grünflächenpflege, die technischen Dienste, den Hausmeisterservice und so weiter ersichtlich. In dem Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine Vorauszahlung auf die Nebenkosten in Höhe von 4,50 DM/qm. Diese Vorauszahlung entsprach unstreitig den damaligen durchschnittlichen Nebenkosten für Gewerberäume. Die tatsächlichen Kosten betragen nach Maßgabe des zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Generalservicevertrags mehr als das Doppelte der vereinbarten Vorauszahlung. Im Jahre 2004 rechnete die Vermieterin rückwirkend über die Vorauszahlungen ab und

forderte von der Mieterin eine Nachzahlung (über den gesamten abgerechneten Zeitraum) in Höhe von mehr als 23.000 Euro.

Die Mieterin vertrat die Ansicht, die der Höhe nach nicht bestrittenen Kosten seien unverhältnismäßig hoch und verstießen gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Dieser Verstoß habe offensichtlich seine Ursache darin, dass der Gewinn aus dem Generalservicevertrag aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion an die Vermieterin zurückfließe. Bei den Vertragsverhandlungen sei sie davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Nebenkosten im Wesentlichen über die vereinbarten Vorauszahlungen tatsächlich abgedeckt würden. In Kenntnis der tatsächlichen Nebenkosten hätte sie den Vertrag nicht geschlossen. Das Landgericht Berlin hat der Klage in Höhe von 5204,40 Euro stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen.

Der Mieterin sei es nicht gelungen, nachzuweisen, dass die Vermieterin das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt habe. Die bloße Gegenüberstellung der anteiligen Nebenkosten pro Quadratmeter mit denen anderer Gewerbeimmobilien reiche insoweit nicht aus. In seiner Entscheidung stellte das Landgericht Berlin jedoch fest, dass der Mieterin wegen Verschuldens bei Vertragsschluss ein Schadensersatzanspruch gegen die Vermieterin zustehe, den sie dem Anspruch auf Nachzahlung der Nebenkosten entgegenhalten könne.

Ein Mieter kann nach Ansicht des Landgerichts Berlin Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags schuldhaft fehlerhafte Angaben zum Mietgegenstand gemacht hat und diese Punkte erkennbar für den Mieter von Bedeutung waren. Eine schuldhaft fehlerhafte Angabe bei Vertragsschluss könne auch in der unrichtigen Angabe zur Höhe der zu erwartenden Nebenkosten liegen, wenn der Vermieter diese Vorauszahlung bewusst zu niedrig angesetzt habe, um den Mieter über die tatsächliche Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen.

Das Landgericht Berlin setzte sich anschließend mit der Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofs auseinander, der in einem ähnlich gelagerten Fall geurteilt hatte, dass eine krasse Differenz zwischen der vereinbarten Vorauszahlung und den Gesamtkosten für sich genommen noch nicht ausreiche, um eine bewusste Irreführung anzunehmen. Die Ent-

scheidung des Bundesgerichtshofs habe ihre Ursache darin, dass der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet sei, kostendeckende Vorschüsse anzusetzen. Insbesondere könne er von der Erhebung von Vorschüssen gänzlich absehen und die Nebenkosten ausschließlich durch eine Nachzahlung verlangen.

Die dortigen Ausführungen waren jedoch nach Ansicht des Landgerichts Berlin auf den vorliegenden Sachverhalt nicht übertragbar. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass ein Mieter regelmäßig keine Möglichkeit habe, eine gezielte Irreführung durch den Vermieter nachzuweisen. Insoweit komme den Indizien und insbesondere der eklatanten Abweichung zwischen den angesetzten und den tatsächlichen Kosten eine erhebliche Bedeutung zu. Zudem gehe der durchschnittliche Mieter davon aus, dass die vereinbarten Vorauszahlungen in einem nachvollziehbaren Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten stünden. Im vorliegenden Fall war ferner zu berücksichtigen, dass es der Mieterin im Verlauf der Vertragsverhandlungen erheblich auf die Miethöhe angekommen war und sie wegen der ursprünglichen Nettokaltmiete von 27 DM/qm zwischenzeitlich vom Vertragsschluss Abstand genommen hatte.

Nach den Feststellungen des Landgerichts hatte die Vermieterin – um Mieter zu gewinnen – bewusst deutlich unterhalb der tatsächlichen Kosten liegende Vorauszahlungen angesetzt. Diese Kosten entsprachen den durchschnittlichen Nebenkosten aus der Mitte der 90er Jahre, sodass sie Mietern plausibel erscheinen mussten und eine etwaige Diskrepanz nicht auffallen konnte. Da der Vermieterin wegen des bereits geschlossenen Generalservicevertrags die tatsächliche Höhe der Kosten bekannt gewesen war und die Generalunternehmerin darüber hinaus auch noch zur Firmengruppe der Vermieterin gehört, hätte auch der Vermieterin die erhebliche Diskrepanz zwischen den Vorauszahlungen und den tatsächlichen Kosten bekannt sein müssen. Gegen eine bloße Unachtsamkeit der Vermieterin spreche darüber hinaus, dass das Gewerbezentrum im Jahr 1996/97 neu errichtet wurde und es wegen eines Umschwungs auf dem Gewerbemietmarkt schwieriger geworden war, geeignete Mieter zu finden.

Der Vermieterin war es im Verfahren nicht gelungen, zu erläutern, weshalb sie gerade einen Betrag von 4,50 DM/qm gewählt hatte. Ihre pauschale Behauptung, sie habe im

Oktober 1996 die Höhe der Kosten noch nicht gekannt, genüge angesichts der obigen Feststellungen zum Generalmietvertrag nicht.

Nach den Feststellungen des Landgerichts kam es der Mieterin erheblich auf die Gesamtkostenbelastung an. Insbesondere hatte sie zunächst wegen der ursprünglichen Nettokaltmiete von dem Vertragsangebot Abstand genommen. Es sei daher davon auszugehen, dass die Mieterin bei Kenntnis der wahren Verhältnisse den Mietvertrag nicht unterzeichnet hätte und sie nur durch das pflichtwidrige Verhalten der Vermieterin zum Abschluss des Mietvertrags veranlasst wurde. Bei der Berechnung des Schadens, welcher der Mieterin durch das pflichtwidrige Verhalten der Vermieterin entstanden ist, gelangte das Landgericht Berlin zu dem Schluss, die Mieterin müsse so gestellt werden, als träfen die bei Vertragsabschluss vorgetäuschten Angaben in tatsächlicher Hinsicht zu. Allerdings müsse berücksichtigt werden, dass auch bei fehlerfreier Angabe der Vorauszahlungen jeder Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses davon ausgehen müsse, dass die Nebenkosten schließlich doch höher ausfallen könnten, als zuvor veranschlagt. Darüber hinaus müsse auch mit der künftigen Preisentwicklung bei den Nebenkosten gerechnet werden. Den insoweit zulasten der Mieterin zu berücksichtigenden Aufschlag hat das Landgericht Berlin mit 20% angesetzt.

Unter Berücksichtigung dieses Aufschlags und der geleisteten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten ergab sich eine Zahlungsverpflichtung der Mieterin in Höhe von 5204,04 Euro.



Ansprüche des Vermieters bei Beschädigung der Mietsache beim Rückbau von Einrichtungen des Mieters nach Vertragsende

Will ein Vermieter (außerhalb eines Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen) einen Schadensersatzanspruch wegen des Rückbaus von Mietereinrichtungen geltend machen, dann muss er zum einen die Pflichtverletzung des Mieters beweisen und zum anderen substantiiert zum Zustand der Mietsache bei Mietvertragsbeginn vortragen.

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 26.06.2007 – 7 C 233/06 –**

Die Mieterin und die Vermieterin stritten nach Beendigung des Mietverhältnisses um die Rückzahlung der bei Mietvertragsbeginn geleisteten Kautions. Während des Mietverhältnisses hatte die Mieterin an den Decken der Wohnung Kunststoffplatten angebracht und über die Holzdielen Linoleum verlegt. Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen war die Mieterin nach den Vereinbarungen im Mietvertrag nicht verpflichtet.

Nach schriftlicher Aufforderung durch die Vermieterin hatte die Mieterin die an den Decken angebrachten Kunststoffplatten sowie das auf dem Holzfußboden verlegte Linoleum entfernt. Die Vermieterin behauptete, die Mieterin habe beim Entfernen der Deckenplatten die Tapete und den Deckenputz sowie beim Entfernen des Linoleums den darunter liegenden Holzfußboden beschädigt. Darüber hinaus habe die Mieterin einige Tapeten an Decken und Wänden entfernt und dabei den darunter liegenden Putz beschädigt. Da die Mieterin die Schäden trotz Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht beseitigt habe, musste sie diese selbst beheben lassen und sei daher zur Aufrechnung der ihr zur Schadensbeseitigung entstandenen Kosten mit der Mietsicherheit berechtigt.

Die Mieterin erwiderte, der Holzfußboden sei bereits beim Einzug beschädigt gewesen, außerdem hätten sich an den Wänden alte dreilagige Tapeten befunden und der darunter liegende lose Putz sei lediglich durch die Tapeten zusammengehalten worden.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieterin auf Rückzahlung der Kautions stattgegeben. Der von der Vermieterin durch Aufrechnung geltend gemachte Gegenanspruch wurde zurückgewiesen.

Im Einzelnen führte das Amtsgericht aus, dass die Vermieterin für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn keinen Beweis erbracht habe. Aus diesem Grund sei zulasten der Vermieterin davon auszugehen, dass sich an den Decken und Wänden unansehnliche mehrlagig aufgeklebte Tapeten befunden hätten, welche insgesamt bereits bei Mietbeginn erneuerungsbedürftig waren. Ein Anspruch der Vermieterin bestehe daher schon deshalb nicht, weil die Mieterin durch die Entfernung der abgeblättern Tapeten keinen (zusätzlichen) Schaden mehr anrichten konnte.

Auch mit der Behauptung, die Mieterin habe die Deckenplatten mit einem Spezialkleber verklebt, dessen Rückstände sich nicht entfernen ließen, konnte die Vermieterin keine aufrechenbaren Gegenansprüche begründen. Insoweit wies das Amtsgericht darauf hin, ein Vermieter müsse zur Begründung eines Schadensersatzanspruchs sowohl den Zustand der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses als auch bei Auszug des Mieters darlegen und beweisen. Die Vermieterin hatte nichts dazu vorgetragen, welcher Art der angeblich verwendete Spezialkleber gewesen sei und ob dieser zu den Beschädigungen führen könne. Vielmehr hielt das Amtsgericht es auch für möglich, dass es sich um alte Kleberreste handelte, die bereits beim Einzug der Mieterin vorhanden waren.

In gleicher Weise wies das Amtsgericht den geltend gemachten Anspruch wegen der behaupteten Beschädigung der Holzdielen zurück. Nach dem Vortrag der Mieterin waren diese Dielen bereits beim Einzug schadhaft und hätten erneuert werden müssen. Etwaige zwischenzeitlich von der Mieterin verursachte zusätzliche Beschädigungen hätten demnach nicht zu einem Schaden für die Vermieterin geführt. Der Vermieterin war es auch nicht gelungen, den Zustand der Dielen zu Beginn des Mietverhältnisses darzulegen und den Vortrag der Mieterin zum bereits schadhaften Zustand des Holzfußbodens bei Mietbeginn zu entkräften.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann*

Anmerkung:

In einem ähnlichen Fall hatte der Vermieter gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung

beim Landgericht Berlin eingelegt. Das Landgericht hat dem Vermieter mitgeteilt, dass nach seiner Auffassung die Berufung keine Aussicht auf Erfolg bieten würde und deshalb zurückzuweisen wäre.

Ausschluss der Mietminderung bei Baumaßnahmen auf Freiflächen innerhalb eines Altbaugebiets in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnhauses

Das Vorhandensein von Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft führt dazu, dass ein Mieter mit künftigen Bautätigkeiten rechnen muss. Schließt er in Kenntnis dieser Baulücken einen Mietvertrag, kann er sich nur dann auf ein Mietminderungsrecht berufen, wenn er sich dieses bei Vertragsschluss vorbehalten hat.

Eine eventuelle Entschädigungsvereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Bauherrn wirkt nicht zugunsten des Mieters.

**AG Schöneberg, Urteil vom 10.01.2007
– 6 C 359/06 –**

Die Mieterin hatte im Februar 2005 eine 6-Zimmer-Wohnung zu einer monatlichen Miete von 999 Euro zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gemietet. Das Wohnhaus befindet sich auf einem Hammergrundstück, welches über einen links vom Grundstück verlaufenden Zugangsweg zu erreichen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befand sich zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ein seit 30 Jahren unbebautes verwildertes Grundstück.

Im Juli 2005 wurde auf dem unbebauten Grundstück ein viergeschossiges unterkellertes Ärztehaus gebaut. Während der Baumaßnahmen kam es zu erheblichen Belästigungen durch Baggerarbeiten, Pressluft-hämmer, Lastwagen, Planieraupen und allgemeinem Baulärm. Darüber hinaus war der Zugang zu dem Grundstück des Öfteren mit Matsch und Sand verdeckt.

Während der Bauarbeiten minderte die Mieterin die Miete um 25%. Die Vermieterin war mit der Mietminderung nicht einverstanden und forderte die Mietdifferenz. Da die Mieterin nicht zahlte, machte die Vermieterin

die aufgrund der Mietminderung aufgelaufenen Mietrückstände klageweise geltend. Das Amtsgericht hat dem Klageantrag der Vermieterin in vollem Umfang stattgegeben. Es schloss sich der Ansicht des Kammergerichts an, nach der in Sanierungsgebieten, sowie bei baufälligen Gebäuden oder Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft jederzeit mit Bautätigkeit gerechnet werden müsse.

Das Vorhandensein eines unbebauten und verwilderten Grundstücks inmitten eines Altbaugebiets der Stadt rechtfertige ohne Weiteres die Annahme, dass dieses Grundstück in absehbarer Zeit bebaut werden könne. Bei dieser Bautätigkeit handele es sich um eine ortsübliche Maßnahme, sodass das Risiko einer solchen Maßnahme Bestandteil des Mietvertrags werde. Wolle der Mieter dies verhindern, müsse er sich die Mietminderungsrechte bei Vertragsabschluss ausdrücklich vorbehalten.

Nach Ansicht des Amtsgerichts kam es nicht darauf an, ob die Vermieterin bei Abschluss des Mietvertrags von der geplanten Bautätigkeit wusste. Auch bei einer etwaigen Kenntnis sei sie nicht verpflichtet gewesen, die Mieterin vor Abschluss des Mietvertrags auf eine bevorstehende Bautätigkeit hinzuweisen. Die Mieterin hätte auch nicht vorgetragen, dass die durch die Bautätigkeit eingetretenen Belästigungen das normale Ausmaß von Störungen, die üblicherweise mit dem Neubau eines Hauses verbunden sind, überschritten hätten. Insbesondere sei der Einsatz von schwerem Baufahrzeug und das zeitweilige Versperren oder die Behinderung der Zufahrtswege durch Baufahrzeuge beim Erstellen eines Rohbaus durchaus normal.

Ebenfalls unbeachtlich war der von der Mieterin behauptete Umstand, dass die Vermieterin mit der Bauherrin des auf dem Nachbargrundstück errichteten Hauses eine Entschädigungsvereinbarung getroffen und auch tatsächlich eine Entschädigung für die zu erwartenden Mietausfälle erhalten hatte. Eine solche – unterstellte – Vereinbarung entfaltet nach Ansicht des Amtsgerichts keine Rechtswirkung zugunsten des Mieters.

Aus den genannten Gründen wurde die Mieterin zur Zahlung der rückständigen Miete verurteilt. Die eingelegte Berufung wurde vom Landgericht Berlin als offensichtlich unbegründet zurückgewiesen (LG Berlin, Beschluss vom 29.05.2007 – 63 S 359/06).

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann*

Umlage von Mehrkosten des Wasserverbrauchs bei Messdifferenzen zwischen dem gemessenen Verbrauch des Hauptwasserzählers und der Summe der Verbräuche der Einzelzähler

Weichen die aufgrund einer Umlage der Gesamtkosten anteilig für den Mieter entstehenden Wasserkosten um mehr als 20% von den Kosten der lokalen Wasserversorger (bezogen auf den Kubikmeter) ab, ist der Mieter nicht ohne Weiteres zum Ausgleich des Mehrbetrags verpflichtet. Der Vermieter muss in diesen Fällen darlegen und gegebenenfalls beweisen, aus welchem Grund es zu einer derartigen Abweichung gekommen ist und warum diese Abweichung nicht die Folge von Leitungsschäden oder unwirtschaftlichen Verhaltens sind.

AG Mitte, Urteil vom 05.03.2007 – 20 C 394/06 –

Vermieterin und Mieterin stritten um die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Vermieterin hatte in ihrer Betriebskostenabrechnung unter anderem über die Position Be- und Entwässerung unter Berücksichtigung des am Einzelzähler gemessenen Verbrauchsanteils am Gesamtverbrauch abgerechnet. Der demnach von der Mieterin zu zahlende Betrag (pro Kubikmeter) überstieg den von den Berliner Wasserbetrieben für die gleiche Menge Wasser berechneten Betrag um mehr als 40%.

Die Mieterin zahlte den auf den gemessenen Verbrauch entfallenden lokalen Wasserpreis je Kubikmeter zuzüglich eines Toleranzzuschlags in Höhe von 10% als Wasserkosten an die Vermieterin. Die Vermieterin klagte auf Zahlung des verbleibenden Betrags. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass die Vermieterin zu der Notwendigkeit und Billigkeit der Kosten nicht ausreichend vorgetragen habe. Im vorliegenden Fall genüge nicht die Darstellung der ihr nach dem am Hauptzähler gemessenen Verbrauch entstandenen Kosten und der anteiligen Kosten der Mieterin. Unstreitig liege eine Differenz von mehr als 40% des von der Mieterin zu zahlenden Wasserpreises gegenüber dem von den Wasserbetrieben für die gleiche Menge Wasser berechneten Preises vor. Diese Differenz habe ihre Ursache in den Abweichungen der Ablesergebnisse der

Wohnungswasseruhren gegenüber der Hauswasseruhr.

Eine Messdifferenz ist nach Ansicht des Amtsgerichts durchaus üblich und könne mehrere Gründe haben, z.B. kleinere nicht erfasste Wassermengen, Ungenauigkeiten der in den Wohnungen angebrachten Wasseruhren, Undichtigkeiten im Rohrleitungssystem sowie die Fehlfunktion einzelner Zwischenzähler. Aus diesem Grund sei ein Vermieter grundsätzlich berechtigt, Abweichungen von bis zu 20% auf die Mieter zu verteilen.

Bei darüber hinausgehenden Messdifferenzen spreche jedoch eine erhebliche Vermutung dafür, dass die Mehrkosten nicht mehr umlagefähig sind. Der Beweis des ersten Anscheins ergebe dann, dass entweder irgendwelche Undichtigkeiten im Leitungssystem oder aber sonstige Gründe vorliegen würden, die der Vermieter zu vertreten habe. Bei einer Abweichung der Summe der gemessenen Verbräuche an den in den Wohnungen angebrachten Wasserzählern gegenüber der Anzeige des Hauptwasserzählers von über 20% könne der Vermieter nur diejenigen Wasserkosten verlangen, die dem Ablesergebnis der einzelnen Wohnungswasserzähler unter Berücksichtigung der Wasserpreise der Wasserwerke entsprechen.

Wegen des Restbetrags spreche der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Vermieter – an welcher Stelle auch immer – seiner Erhaltungspflicht hinsichtlich der Wasserleitungen und Sanitäranlagen nicht nachgekommen sei. Das Amtsgericht wies auch die Auffassung der Vermieterin zurück, dass die Mieterin darzulegen habe, dass eventuell schadhafte Leitungen vorhanden seien oder der Vermieter sich in sonstiger Weise unwirtschaftlich verhalten habe. Wenn – wie im vorliegenden Fall – davon ausgegangen werden müsse, dass die Ursache nach dem typischen Geschehensablauf und der allgemeinen Lebenserfahrung ausschließlich in dem Verantwortungsbereich des Vermieters liegen könne, treffe diesen insoweit auch die Darlegungs- und Beweislast, die sich daraus ergebende Vermutung zu entkräften. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin keine nachvollziehbare Ursache für die erheblichen (von den Wohnungswasserzählern der Mietparteien nicht erfassten) Abweichungen liefern können. Die Klage der Vermieterin wurde daher abgewiesen. Das Amtsgericht hat gegen das Urteil die Berufung nicht zugelassen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Handweg*

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 ratsuchender 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 Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

☐ Eberswalder Straße, ☎ 13, 20, 50, 53

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

HAUSVERSAMLUNGEN

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 Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25 84

SOZIALBERATUNG

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

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

☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

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

☎ 156, 348

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Sozialpolitik (Sozial AG)

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html

Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder E-Mail bm-g-ag@ipn.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten

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

Anti-Scientology-Initiative

Unsere Seite im Internet finden Sie unter

www.mieter-gegen-scientology.de

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

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

Unsere Beratungsstellen

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

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** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13 bei der Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO
☎ Schönevide weiter mit ☎ 63 oder 67

- **Mittwoch** 16 bis 17 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 Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ 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 avukatımızda danışabilirsiniz

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149, 1. Stock
in der Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

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

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
in der Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbecker Straße 25
„Kiek in e.V.“, im Nachbarschaftshaus, ☎
☎ 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.“, ☎
☎ Springpfeil, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
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
Wichertstraße 20
im Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ 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
☎ und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteische Straße 38
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☎ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 284

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
im Laden der BürSte e.V.
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123, 342

Treptow

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

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Achtung, neue Beratungsstelle:
Wiesenstraße 30
im Treffpunkt „Wiese 30“
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☎ 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 rollstuhlgerechten 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.