



MIETERECHO

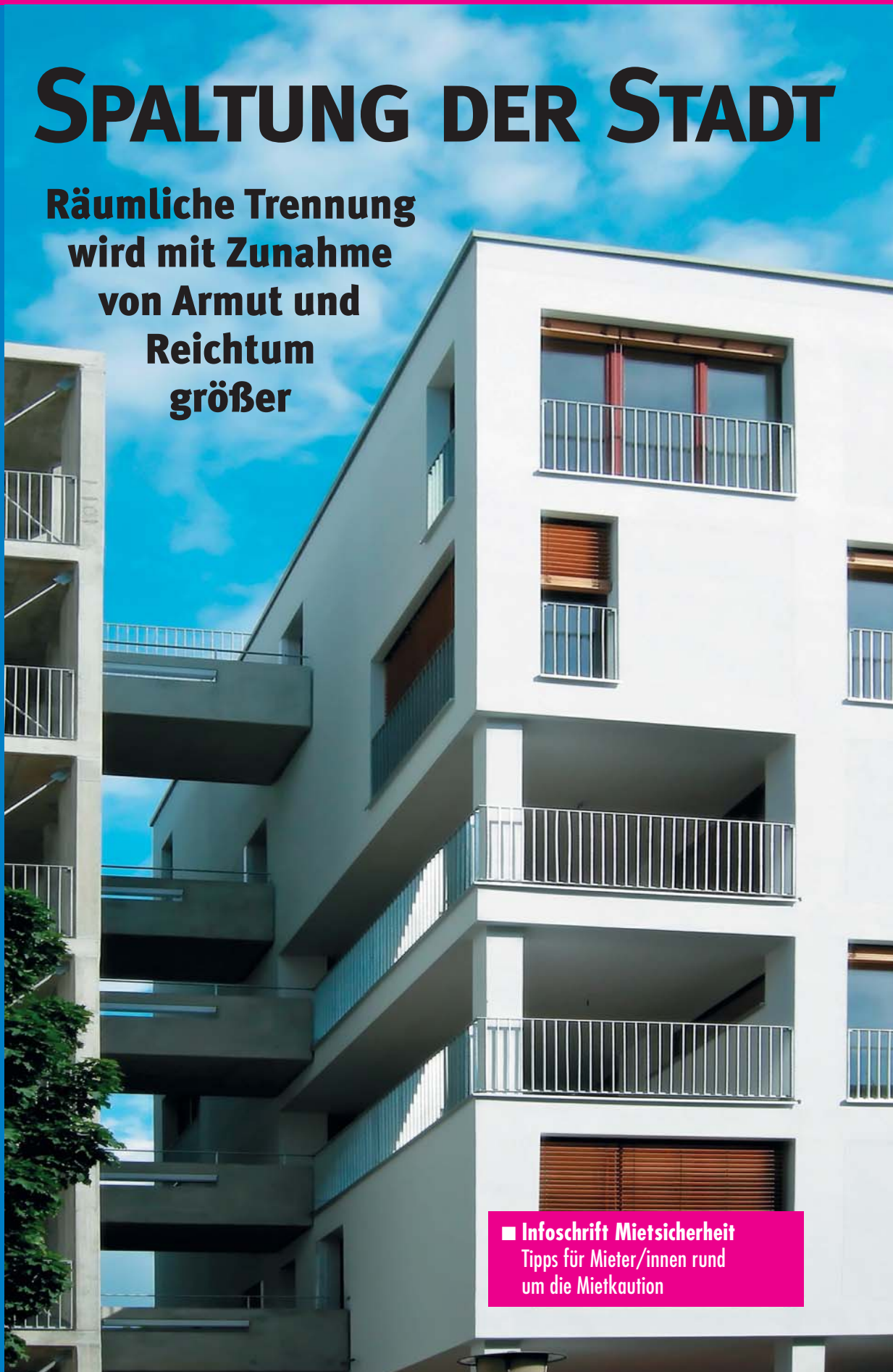
ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 332 FEBRUAR 2009

SPALTUNG DER STADT

**Räumliche Trennung
wird mit Zunahme
von Armut und
Reichtum
größer**

- **Luxuswohnen**
Boom im Luxussegment
verschärft innerstädtische
Polarisierung
- **Spaltung**
Studie warnt vor Folgen
der Globalisierung
für deutsche Städte
- **Baugruppen**
Neue Akteure bei
Gentrifizierung?
- **Hartz IV**
Neue Ausführungsvor-
schriften ab März für die
Wohnkostenübernahme
für ALG-II-Beziehende
- **Segregation**
Wohnsituation von
Migrant/innen zwischen
Wunsch und Wirklichkeit
- **Diskriminierung**
Benachteiligung bei
Wohnungssuche
- **Quartiersmanagement**
Die Situation ein Jahr nach
Ende der Förderung
- **Berliner Tafel**
Probleme durch
Professionalisierung
- **Veranstaltungshallen**
Private Hallen graben
öffentlichen das Wasser ab

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



IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

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

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: ArTo/Fotolia (Titel), ME (4, 5 u., 8, 10, 15, 16 u., 19 u.), Bulthaupt (5 o.), Willo Göpel/Wikipedia (6), Björn Laczay/Wikimedia (7), Doris Antony/Wikimedia (11), Mazbln/Wikimedia (12), Lienhard Schulz/Wikimedia (13), Daniel Schaub (14), Peter Kuley/Wikipedia (16 o.), Gerald Hoppe (18 u.), Nadine Scheffler (18 r. o., 19 l. o.), Tina Fritsche (18 l. o.) Reinhard Hunscher/Wikipedia (21), Gerd Altmann/Pixelio (22), T. R. Greizer/Pixelio (27)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 22.01.2009

© 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: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 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:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit

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 8 € 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 64 €.

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

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, 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

TITEL

- 4 **Exklusion durch Exklusivität**
Boom im Luxussegment verschärft die soziale Polarisierung
Christian Linde
- 7 **Spaltung der Stadtgesellschaft**
Deutsche Städte und Globalisierung
Christian Linde
- 8 **Aufwertung in Alt-Treptow**
Baugruppen als Akteure in städtischen Verdrängungsprozessen
Anwohnerinitiative Alt-Treptow gegen Mieterhöhung
- 9 **Absage an die sozial durchmischte Stadt**
Neue AV-Wohnen für Hartz-IV-Beziehende ab März 2009
Christian Linde
- 10 **Segregation durch Armut**
Wohnsituation von Migrant/innen zwischen Wunsch und Realität
Jutta Blume
- 11 **Alltägliche Diskriminierung**
Benachteiligung bei der Wohnungssuche
Tobias Höpner
- 12 **Links und rechts der Spree**
Quartiersmanagement in Oberschöneweide wurde beendet
Christoph Villinger

BERLIN

- 13 **Mediaspree: Versenken oder verbessern?**
Bürgerinitiative „Mediaspree versenken!“ in der Realpolitik
Benedict Ugarte Chacón
- 15 **Freier Blick auf das Werbebanner**
Mieter/innen protestierten gegen lichtundurchlässige Gerüstwerbung
Peter Nowak
- 16 **Drei Hallen sind eine zuviel**
O₂-World gräbt städtischen Veranstaltungshallen das Wasser ab
Tobias Höpner
- 17 **Immer im Bild**
Videoüberwachung in Friedrichshainer Mietshaus
Peter Nowak

STADT

- 18 **Vom Wunsch nach einem Kontrapunkt**
Neues Stadtteilzentrum Centro Sociale in Hamburg
Tina Fritsche
- 19 **Blühende Tafellandschaften**
Zunehmende Kritik an den Tafeln, auch an der Berliner Tafel
Benedict Ugarte Chacón
- 21 **Schneeballsystem für die Kommunen**
Privatisierung gilt in den Kommunen nach wie vor als Lösung
Christian Linde

GENOSSENSCHAFTEN

- 22 **Maulkorb für Genossen/innen**
Vertreter/innen sehen Versammlungs- und Meinungsfreiheit in Gefahr
Marina Böhm

INFOSCHRIFT

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

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 BGH-Urteile kurz gefasst
- 27 Anschluss an Fernwärme bei vorhandener Gasetagenheizung
- 28 Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und Bauverzögerung
- 29 Mietübernahme bei ALG II und gemeinsamer Anmietung
- 30 Ersatz der Anwaltskosten bei Abwehr einer Eigenbedarfskündigung
- 30 Umlage von Wachschatzkosten als Betriebskosten
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Neubau von Wohnungen wird in Berlin zum Luxus. So selten er geworden ist, so exklusiv bietet er sich dar. Eine der jüngsten ‚Hervorbringungen‘ ist das Car-Loft in der Reichenberger Straße. Hier ‚wohnt‘ das Auto gleich neben dem Schlafzimmer oder der Wohnküche - in einem Haus, dessen Äußeres sich kaum von einer Großgarage unterscheidet. Die zahlungskräftigen Besitzer der Autos haben neben ihrem Pkw-Stellplatz ausreichend Platz zum Wohnen, unsichtbar von außen. Ein wahres Understatement eben, vielleicht auch eine Verbeugung vor längst vergangenen Zeiten, als bei den 1.-Mai-Demonstrationen in Kreuzberg Autos brannten – oder die bauliche Antwort auf die zahlreichen Brandanschläge. Auf jeden Fall der Luxus einer gut verdienenden Klasse, deren Probleme die ca. 500.000 Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften in Berlin nicht teilen müssen. Für sie werden die Wohnungen rar. Die Senatsverwaltung für Soziales hat das in den Jahren 2004 und 2005 entstandene Regelwerk für die Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Beziehende (AV-Wohnen) überarbeitet. Nach fünf Jahren soll der Mietrichtwert für 1-Personen-Haushalte (und nur für die) um 5% steigen. Jedoch sind gerade die kleinen Wohnungen in einfacher Wohnlage und mit einfacher Ausstattung, die somit für Hartz-IV-Beziehende infrage kommen, allein in den Jahren 2005 bis 2006 laut dem letzten Mietspiegel um über 10% teurer geworden. Vorgelegt wurde das soziale Meisterwerk der neuen AV-Wohnen von Heidi Knake-Werner, einer Senatorin, die sich nach jedem Parteiwechsel einen neuen gut bezahlten politischen Job zu ergattern wusste. So eine kennt sich eben aus mit dem Vermeiden von sozialen Notlagen.

Die Stadt wird zweigeteilt. Die soziale Durchmischung, eine Errungenschaft des 20. Jahrhunderts, gehört der Vergangenheit an. Senatorin Knake-Werner trägt zu dieser ‚Vergangenheitsbewältigung‘ das ihre bei. Auf der Gewinnerseite stehen die Baugruppen. Ihnen gilt die besondere Aufmerksamkeit des rot-roten Senats. Durch ein Baulückenmanagement sollen die besserverdienenden Mittelschichten mit günstigen Grundstücken versorgt werden, auf denen sie ihre schmucken Eigentumswohnungen, selbstredend ökologisch korrekt, gestalten können. Zu befürchten ist, dass die Baugruppen zur Verdrängung der auf soziale Transferleistungen angewiesenen Bewohnerschaft beitragen. In Alt-Treptow, insbesondere im Kunger-Kiez, regt sich dagegen Widerstand.

Der von vielen Kreuzberger/innen unterstützte Protest gegen die Mediaspree-Planung war jedenfalls erfolgreich. Ob er es auch bleibt, wird von einigen Aktiven nicht ohne Grund bezweifelt. Die MieterEcho-Redaktion hält ihre Skepsis für berechtigt und unterstützt ihre Bemühungen um die Bewahrung und Durchsetzung der ursprünglichen Ziele.

Exklusion durch Exklusivität

Boom in Berlin: Innerstädtische Wohnkonzepte im Luxussegment verschärfen die soziale Polarisierung

Christian Linde

Während der soziale Wohnungsbau zum Stillstand gebracht wurde, blüht in Berlin die Bautätigkeit im Bereich hochpreisiger und luxuriöser Wohnungen. Vor allem in attraktiven Lagen und in Stadtquartieren mit Gentrifizierungspotenzial entstehen Townhouses und Lofts. Investoren und Projektentwickler werben für Wellness-Wohnen und Wohneigentum als Einkommensquelle. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen und prekär Beschäftigte wird das Angebot auf dem Wohnungsmarkt dagegen immer geringer.

„Drei Zimmer, Wohnfläche ca. 220,9 qm, Balkon/Terrasse: ca. 44,8 qm. Baujahr: 2008.“ Dies ist ein Wohnungsangebot zu entnehmen für ein „Loft mit Terrasse und ‚Car‘-Loggia auf einer Etage“. Kaufpreis: 797.424 Euro, d. h. 3610 Euro/qm. Der Standort: Reichenberger Straße, Ecke Liegnitzer Straße in Kreuzberg. Der Investor, die eigens für das Projekt gegründete TOPOS Paul-Lincke-Höfe GmbH & Co KG, rückt bei der Vermarktung das nahe gelegene Paul-Lincke-Ufer in den Mittelpunkt. „Die direkte Umgebung ist geprägt durch Bauten aus der Gründerzeit. Das urbane Wohnumfeld verfügt über Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ebenso wie über gastronomische Einrichtungen internationaler Prägung. Zur Naherholung steht das begrünte Paul-Lincke-Ufer mit seinen Cafés, Spazierwegen und Wasserflächen zur Verfügung. Die Ansiedlung expansiver Medienunternehmen wie MTV, Universal Music und Viva sorgte in den letzten Jahren für eine weitere Aufwertung des Standorts. Werbeagenturen und die Designakademie Berlin sind direkt in den Paul-Lincke-Höfen ansässig“. Die Kaufpreise der Lofts in der Größe zwischen 200 und 540 qm bewegen sich zwischen einer halben und zwei Millionen Euro. Das Car-Loft-Projekt ist weltweit bisher einmalig. Planungen existieren jedoch bereits für etliche weitere Großstädte im In- und Ausland. „Das Wohnen in der Stadt liegt im Trend. Die neue Generation möchte eine urbane Vielfalt, aber auch viel Freiraum und Car-Loft bietet die Lösung – das Einfamilienhaus mit Garten und Garage auf einer Etage inmitten der Großstadt“, so das Unternehmen.

Vom Highlight zur Marke

Die Car-Lofts bilden nur ein Element des Baubooms im Hochpreis- und Luxussegment. Während der soziale Wohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen ist, etablieren Architekten, Projektentwickler und Kapitaleigner, flankiert von der Politik, einen Wachstumsmarkt. Was Mitte der 90er Jahre noch als eine Einzelercheinung registriert wurde, entwickelt sich zur Marke. Die Spielflächen nationaler und internationaler Investoren für konzeptionelles Wohnen erstrecken sich vom historischen Baudenkmal bis zum Neubau. Um der Hauptstadt ein „italienisches“ Gesicht zu

WAS IST LUXUSWOHNEN?

Die Immobilien Zeitung stellte in ihrer Ausgabe vom 21. August 2008 diese Frage. Neben bestimmten Ausstattungsmerkmalen sei das Preisniveau relevant: Sogenannte Premiumwohnungen in Berlin kosten demnach mindestens 3.500 Euro/qm bzw. werden ab 12 Euro/qm nettokalt vermietet. Bezüglich der Ausstattungsmerkmale werden die Kriterien des Marktforschungsunternehmens BulwienGesa genannt (Zitat):

- Projekte erhalten markante Namen oder Bezeichnungen
- Projekte von bekannten Architekten
- Ausstattung von renommierten Designern/verschiedene Ausstattungslinien/Markenhersteller, hochwertige Materialien
- Hohe Bedeutung von Sicherheitsaspekten (Videoanlage, Doorman)
- Arrondierende Nutzungen (Wellness, Servicewohnen)
- Ausrichtung der Wohnung nach zwei Himmelsrichtungen
- Balkon, Terrasse, Dachgarten
- Integrierte Einbauküche, große Küche, Gäste-WC
- Von der Tiefgarage ein direkt in die Wohnung gehender Lift.

Die Car-Lofts in Kreuzberg an der Kreuzung von Reichenberger und Liegnitzer Straße. An der Ecke befindet sich ein Autoaufzug, links daneben Loggien für die Autos. Das Projekt ist kurz vor der Fertigstellung.



geben haben etwa der bayrische Immobilienentwickler Ludwig Maximilian Stoffel und die Modedesignerin Giovanna Stefanel Anfang des Jahres die Firma Stofanel Investment AG gegründet. In den kommenden Jahren sollen Investitionen im Umfang von 300 Millionen Euro getätigt werden. Beabsichtigt sind ausschließlich Luxus-Wohnprojekte. Bereits in Bau befindet sich der Komplex „Marthashof“ in Prenzlauer Berg. Entstehen soll ein Dorf mitten in der Stadt. Insgesamt 133 Wohneinheiten, die sich durch variable Grundrisse mal als Gartenhaus, mal als Penthouse oder Townhouse präsentieren, umgeben von einem 3000 Quadratmeter großen Gartenhof. Der Quadratmeterpreis soll ab 3000 Euro aufwärts liegen. Noch in diesem Jahr beginnt die Stofanel Investment AG mit dem Bau von 200 Wohneinheiten auf einem 50.000 qm großen Areal an der Zehlendorfer Clayallee. Auf einem Naturgrundstück am Griebnitzsee sollen 46 Einzelhäuser erstellt werden. An der East-Side-Gallery in Friedrichshain – auf Tuchfühlung zur Veranstaltungshalle O₂-World – ist ein 50 Meter hoher Wohnturm geplant. Mit diesen Projekten reiht sich Stofanel in die beachtliche Anzahl nationaler und internationaler Investoren ein, die derzeit in begehrten Stadtlagen Residenzen für eine zahlungskräftige Klientel errichten.

„Exklusive Designerwohnungen in den Szenevierteln der deutschen Metropolen“

„High-Class“ und „Wellness-Wohnungen“ errichtet auch die Vivacon AG. Anfang September hob der Investor die beiden Großprojekte „yoo Berlin“ und „Luisenstadt“ mit einem Gesamtvolumen von 172 Millionen Euro aus der Taufe. In Zusammenarbeit mit



Einbauküchen mit gehobenem Standard sind in der Regel Bestandteil von Luxuswohnungen.

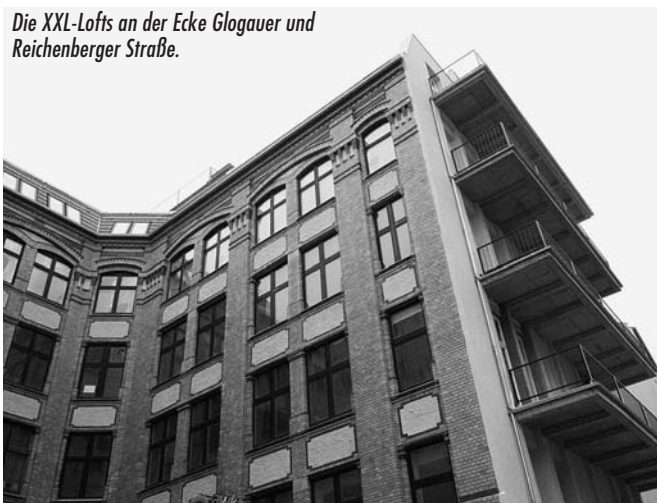
dem populären Designer Philippe Starck entstehen am Spreeufer knapp 100 Designerwohnungen. Vorgesehen ist ein zehngeschossiger Solitär mit insgesamt 13.200 qm Wohnfläche. Darin will „yoo Berlin“ verschiedene Wohnkonzepte vereinen – vom Townhouse über das Penthouse bis hin zum Apartment. An einem ähnlich exponierten City-Standort, der „Luisenstadt“, zwischen Spree und Kölnischem Park, wird auf einer 12.000 qm großen Fläche das derzeit größte Einzelprojekt der Vivacon realisiert. In einer Kombination von Alt- und Neubau werden auf 26.000 qm rund 310 Wohnungen und Townhouses zukünftig das Quartier prägen. Kernstück ist die Revitalisierung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen AOK-Zentrale „Haus Luise“. Integriert werden „Lagoon Houses“,

Maisonnetten sowie Penthouses. Die „Lagoon Houses“ öffnen sich zu den Innenhöfen, die mit Wasserbecken und exotischen Pflanzen gestaltet werden. „Wir haben gezielt ein Nutzungskonzept entworfen, das verschiedene Zielgruppen und Wohnformen zusammenführt“, heißt es in der Projektbeschreibung. „So werden unter anderem auch 100 Serviced Apartments entstehen, die sich innerhalb der neuen Vivacon-Produktlinie ‚Living Domicil‘ gezielt an Kapitalanleger wenden. Das Konzept: Die Apartments sind komplett eingerichtet und beinhalten Rundum-Services mit Reinigungs-, Sicherheits- und Besorgungsangeboten.“ Kosten: ca. 3000 Euro/qm. Zudem ist die Vivacon AG mit den Projekten „Living 106“ und „Britzer Parkvillen“ auf dem Wohnungsmarkt vertreten. Das in Köln ansässige börsennotierte Unternehmen ist bundesweit führend bei der Revitalisierung und beim Verkauf denkmalgeschützter Immobilien. Darüber hinaus bietet es Neubau-Eigentumswohnungen „in absoluten Top-Lagen deutscher Metropolen“ an.

Trend zu Townhouses

In Berlin entstehen zahlreiche neue Luxus-Wohnquartiere, insbesondere in Gestalt sogenannter Townhouses, zwischen 4,50 und 8,50 Meter breit, drei bis fünf Etagen hoch, versehen mit einem schmalen Garten. An insgesamt 15 Standorten in fünf Bezirken werden derzeit knapp 125 der luxuriösen Häuser gebaut. Die neuesten Projekte entstehen in den „Prenzlauer Gärten“ am Volkspark Friedrichshain, im „Panke-Park“ unweit der Zentrale des Bundesnachrichtendienstes, im „Fichtenberg-Carré“ in der Steglitzer Rückertstraße und in den „Puccini-Hofgärten“ in Weißensee. Die Attraktivität für Interes-

Die XXL-Lofts an der Ecke Glogauer und Reichenberger Straße.



„Besonders Schauspieler, Musiker und andere Kreative sind als Zielgruppe angepeilt. Und zwar solche, denen die sanierten Altbaukieze in Prenzlauer Berg und Mitte zu clean und zu schick sind und die das urbane und multikulturelle Kreuzberg bevorzugen. Weit weg von Zugereisten und Bionade-Biedermeier sozusagen.“ So beschrieb am 20. Dezember 2008 der Tagesspiegel die avisierten Käufer für die XXL-Lofts an der Ecke Glogauer Straße 7/ Reichenberger Straße 104. Ein Fabrikgebäude der Jahrhundertwende wird derzeit zu „Lofts im New-York-Style“ umgebaut. Es entstehen sieben Wohneinheiten mit 135 bis 314 qm Wohnfläche für 414.150 bis 1.152.480 Euro.



senten liegt in der zentralen Lage. „Ideal für Stadtmenschen mit Eigenheimambitionen“, erläutert die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, ein Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin, das Erfolgsrezept der Stadthäuser, deren Vorbilder aus London, Paris, Florenz, Amsterdam, San Francisco und New York stammen. Im Inneren der Gebäude präsentiert sich die typische Wohnkultur der Townhouses: Jedem Lebensbereich ist eine Etage zugewiesen.

Rendite, Wertzuwachs, Weitervermarktung

Auch die Agromex GmbH & Co KG ist am Geschäft mit dem Luxuswohnen beteiligt. Aktuelle Bauprojekte: das Hafenviertel Mitte sowie elf am Spandauer Schifffahrtskanal entstehende exklusive Stadthäuser. Bei der Entwicklung neuer Projekte räumen die Investoren der Standortfrage oberste Priorität ein. „Dabei ist nicht nur die gegenwärtige Situation Ausgangspunkt der Betrachtung, sondern auch das Potenzial eines Grundstücks bei entsprechender Entwicklung. Marktbeobachtung und maßgeschneiderte Konzepte, basierend auf den langjährigen Erfahrungen, sichern eine zuverlässige Einschätzung der bestehenden Möglichkeiten“, heißt es bei der Agromex. Denn nicht nur die Nutzung exklusiver Räume, sondern auch die Weitervermarktung durch deren Erwerber gehört zum Service der Immobilienwirtschaft. „Wenn Sie vermieten und Vermögen bilden wollen, bieten Markenimmobilien als Kapitalanlage hohe Renditechancen. Mieteinnahmen, Wertzuwachs, Steuervorteile, niedrige Hypothekenzinsen und Inflation erwirtschaften Ihnen eine zusätzliche Altersvorsorge“, verspricht die Nürnberger Terraplan Immobilien und Treuhandgesellschaft mbH.

Wohnen am Wachstumsstandort

Die Vermarktung des Standorts Berlin bleibt nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt insgesamt. „Während Objekte in der Innenstadt gefragt sind, werden Außenbezirke abgehängt. Aus Immobiliensicht ist Berlin wieder geteilt, doch statt Ost und West lautet der Gegensatz nun Innen und Außen“, beklagt die Industrie- und Handelskammer (IHK). Während sich der Fokus auf das Zentrum richtet und die Leerstände schrumpfen, sei das Interesse von Nutzern und Anlegern in den Außenbezirken gering, heißt es in einer von der Hochtief-Projektentwicklung und der TLG-



Mit den sog. Prenzlauer Gärten im Bötzw-Viertel ist auf einer ca. 15.500 qm großen Fläche ein Townhouse-Quartier entstanden. Neben 60 Townhouses wurden zahlreiche weitere Wohnungen mit gehobenem Standard, z. T. Penthouses mit Blick auf den Volkspark Friedrichshain, errichtet. „Im Bötzw-Viertel in Berlin-Prenzlauer Berg lebt ein interessanter Mix aus Anwälten, höheren Angestellten, Politikern und Kreativen“, so das Marketing der Investoren.

Immobilien GmbH in Auftrag gegebenen Studie aus dem Jahr 2007, deren Trends von Experten für 2008 bestätigt wurden. „Die Berliner Innenstadt erlebt derzeit einen Boom im Segment Luxus-Wohnen.“

Druck auf Mieten im Normal-Wohnungssegment

Die von der IHK als „Spaltungstendenzen“ charakterisierte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsbestand. „Pro Jahr müsste der Neubau bei etwa 1% des Wohnungsbestands liegen, wenn Marktabgänge infolge von Alter oder Sanierungszustand ausgeglichen werden sollen. In Berlin wären das knapp 19.000 Wohnungen. Von diesem 1% sind wir aber weit entfernt“, so Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Bereits seit zehn Jahren verringert sich der Bestand an Wohnungen in Berlin kontinuierlich. Die ehemals öffentlichen Wohnungsunternehmen wie Gehag oder GSW standen vor der Privatisierung für den Erhalt und die Erweiterung ihrer Wohnungsbestände. Das Interesse privater Marktakteure liegt dagegen vorrangig im Handel mit Wohnungen, was das Interesse an einer Angebotserweiterung ausschließt. Zudem schwinden mit dem Verkauf der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auch die Akteure des sozialen Wohnungsbaus und des Wohnungsbaus im niedrigpreisigen Segment.

Standort hat seinen Preis

Der Bau von Luxuswohnungen, die damit einhergehende Aufwertung von Wohnquartieren und die Verknappung im Normal-Wohnungssektor haben entsprechende Auswirkungen auf die allgemeinen Mietkosten. Immer mehr Berliner müssen mittlerweile über die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden. Laut dem im März von der GSW und der Immobilienberatung Jones Lang LaSalle veröffentlichten Wohnkostenatlas, ist die Belastung in den Innenstadtbereichen besonders hoch. Dem gegenüber hat sich die Einkommenssituation verschlechtert. Laut Landesamt für Statistik haben die Bruttolöhne der Berliner seit 2000 nur um 4,2% zugenommen, während die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um 10,7% gestiegen sind.

Zumindest am Beispiel der Profilierung der Car-Lofts werden mittlerweile Aspekte über das Kriterium des Wohnens hinaus etabliert, die bei der Überführung von öffentlichen in privatrechtlichen Raum bemüht werden. So diente etwa der Slogan der Deutsche Bahn AG „Sicherheit, Service, Sauberkeit“ zur Entfernung unliebsamer Personengruppen von Bahnhöfen. Die kürzlich von Berlins Polizeipräsident Glietsch an Besitzer von Luxusautos gerichtete Warnung, die Straßen Kreuzbergs zu meiden, scheint die Schaffung von exklusiven Räumen wie den Car-Lofts zu legitimieren, wo der sichere Parkplatz gleich mit der Wohnung gebaut wird.

Spaltung der Stadtgesellschaft

Deutsche Städte und Globalisierung – eine Studie nennt Gewinner und Verlierer

Christian Linde

Eine stadtpolitische Antwort auf die Auswirkungen der Globalisierung gibt es nicht. Zu gering sind die Eingriffsmöglichkeiten staatlicher Institutionen aufgrund dominierender Strategien wie Liberalisierung, Deregulierung und Privatisierung. Wissenschaftler des Deutschen Instituts für Urbanistik fordern eine stärkere Ausrichtung der kommunalen Politik an den sozialen Belangen aller Stadtbewohner.

Wie wirkt sich Globalisierung auf Städte aus? Wie begegnen die Kommunen den daraus resultierenden Herausforderungen und wo liegen die Grenzen der Einflussmöglichkeiten? In Gesprächen mit Funktionsträgern aller politischen Ebenen und Vertretern der Wirtschaft sowie durch die Auswertung verschiedener Veröffentlichungen und Studien hat das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) nach Antworten gesucht. „Der aktuelle Globalisierungsprozess bedeutet eine tief greifende Transformation kommunaler Strukturen und Handlungsfelder“, lautet eine Kernaussage der Untersuchung. Dies gelte sowohl für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt als auch für die demografische Entwicklung, die sozialen Verhältnisse, das Stadtbild und das räumliche Gefüge. „Zu den wesentlichen Merkmalen des Veränderungsschubs gehören die Internationalisierung der Produktions- und Unternehmensstrukturen, ein Umbruch des Arbeitsmarkts mit einer Erosion der an gesicherter Vollzeitbeschäftigung orientierten Normalarbeitsverhältnisse, der Zunahme neuer, vielfach nur vorläufiger, den Erfordernissen des Markts entsprechender und häufig prekärer Beschäftigungsverhältnisse sowie einer deutlichen Einkommenspolarisierung.“

Attraktive Standorte und soziale Probleme

Nach Aussage des Difu kennzeichnet wachsende Armut eine Spaltung der Stadtgesellschaft. Die Spielräume staatlicher Institutionen, die dem entgegenwirken könnten, seien begrenzt. Äußerer Veränderungsdruck, interne Modernisierungsstrategien und Haushaltsengpässe haben laut der Untersuchung zu einer nachhaltigen Schwächung der kommunalen Selbstverwaltung geführt. „Die Stadtpolitik als Antwort auf die mittel- und unmittelbaren Auswirkungen des aktuellen

Globalisierungsprozesses gibt es nicht“, stellen die Wissenschaftler fest. Nichtsdestotrotz hätten sich gemeinsame strategische Schwerpunkte herausgebildet, u. a. eine fortschreitende Internationalisierung kommunalen Handelns mit grenzüberschreitenden Netzwerken, Partnerschaften und Veranstaltungen. Standortpolitik würde vor allem auf „externe Akteure wie Investoren, zukunftsorientierte Unternehmen, hochqualifizierte Arbeitskräfte sowie Touristen“ ausgerichtet. Demzufolge würden die kommunalen Strukturen, Aufgaben und Einrichtungen „für den Privatsektor, seine Prinzipien und Akteure, der betriebswirtschaftlich orientierten Modernisierung von Verwaltungsstrukturen bis zur Privatisierung kommunaler Leistungen und Unternehmen geöffnet“. Die Ergebnisse dieser Politik der Städte und Gemeinden sind nach Einschätzung der Wissenschaftler kritisch zu bewerten. Auf der einen Seite stünden „attraktive Standorte für das breite Feld der Zukunftstechnologien, vielfältige Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, ausgefallene

städtebauliche Projekte, die in der Regel mit einem deutlichen kommunalen Image- und Attraktivitätsgewinn einhergehen sowie erneuerte Stadtzentren, die als Hintergrund sich häufender Events und als Anziehungspunkte für steigende Touristen- und Besucherzahlen fungieren“. Auf der anderen Seite seien soziale und ökonomische Probleme und Benachteiligungen kaum geringer geworden. Der Anteil unsicherer und in der Regel schlecht bezahlter Beschäftigungsverhältnisse habe zugenommen und die Armutsquote sei weiter gestiegen. Verfestigt habe sich vielfach auch die räumliche Segregation in nicht nur ethnisch abgegrenzte Quartiere, sondern vor allem durch Abgrenzung aufgrund der sozialen und finanziellen Situation der Bewohner/innen.

Bedarfsorientierung statt Wettbewerb

Um diesen Entwicklungen wirksam begegnen zu können, seien „bloße Symptomkorrekturen“ nicht ausreichend. Gefordert wird von den in der Studie befragten Verantwortungsträgern nicht nur eine Stärkung der kommunalen Ebene, sondern eine „Abkehr von der vorrangigen Wettbewerbs- und Angebotsorientierung zu einer verstärkten Berücksichtigung konkreter Bedarfe und sozialer Belange aller Stadtbewohner“. Diese Neuausrichtung sollte demnach nicht allein die kommunale Ebene erfassen, sondern für alle Akteure des zunehmend komplexer werdenden politischen Mehr-Ebenen-Systems gelten, in das die Städte eingebunden seien. „Ziel dieser Forderungen ist nicht eine Abkehr von der Globalisierung, sondern eine Neuorientierung des aktuellen, neoliberal geprägten Globalisierungsprozesses.“

Laut der Difu-Studie hat sich räumliche Segregation verfestigt. Auch in den gründerzeitlichen Altbauquartieren Berlins ist die Sozialstruktur abhängig von der jeweiligen Lage des Quartiers sehr unterschiedlich.



Aufwertung in Alt-Treptow

Baugruppen als Akteure in städtischen Verdrängungsprozessen

Anwohnerinitiative Alt-Treptow gegen Mieterhöhung, Verdrängung und Pappelabholzung

Vermieter annoncierten vor zehn Jahren eine Wohnung in Alt-Treptow, im Kiez um die Karl-Kunger-Straße, als Wohnungsangebot „in Kreuzberg“. Doch die Zeiten haben sich geändert. Infolge der Ansiedlung von Mediaspree wird Alt-Treptow salonfähig, auch für zahlungskräftigere Schichten aus anderen Bezirken. Für diese Menschen ist der Kiez durch Sanierung, Privatisierung öffentlichen Eigentums und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorbereitet worden. Viele frühere Bewohner/innen wurden bereits verdrängt. Heutzutage finden sich sogar in der „New York Times“ Inserate für Wohnungen im Kunger-Kiez, die eine „schicke Eigentumswohnung am Kanal in aufstrebendem Bezirk“ anbieten.

Der Private-Equity-Fonds „Cerberus“ kaufte gleich über 100 Wohnungen in Alt-Treptow und am Landwehrkanal wird kräftig gebaut. Allerdings entstehen hier nicht die dringend benötigten Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen. Errichtet wird eine Stadtvilla eines bayrischen Investors für gehobene Ansprüche. Hinzu kommt, dass nicht nur die letzten Brachen zugebaut werden, sondern auch die von den Anwohner/innen genutzten Grünflächen. Die Wagenburg „Lohmühle“ etwa steht auf einer solchen Grünfläche und ist durch die geplante Bebauung mit Stadtvillen bedroht. Neu im Rahmen von Verdrängungsprozessen sind Baugruppen, welche oft in Baulücken drängen, die für große Investoren unattraktiv sind. Der rot-rote Senat unterstützt Baugruppen mit einem Baulücken-

management, das dem neuen Mittelstand bei der Suche nach Grundstücken helfen soll. Anlass genug, sich genauer mit Baugruppen auseinanderzusetzen, gerade weil ihnen ein alternativer oder gar sozialer Ruf anhaftet.

„Eigenkapital ist natürlich eine Hürde“

Im Kunger-Kiez beabsichtigen zwei Baugruppen direkt gegenüber der um ihre Existenz bangenden Wagenburg den Bau zweier Häuser. An der Ecke Lohmühlenstraße/ Karl-Kunger-Straße sollen die Projekte unter den Namen „KarLoH“ und „Zwillingshaus“ noch in diesem Jahr entstehen – und etliche Pappeln dafür abgeholzt werden. Solche Bauvorhaben sind natürlich nur machbar, wenn genug Geld als Eigenkapital im Spiel ist. Christian Schö-

ningh, Architekt beider Bauvorhaben und Vorstand des „Netzwerks Berliner Baugruppen“, bringt das auf den Punkt. Er antwortete auf die Frage in einem Interview der taz im Juli 2008, ob eine allein erziehende Krankenschwester auch in eine Baugruppe einsteigen könne: „Eigenkapital als Eintrittsgeld ist natürlich eine Hürde.“ Was soviel heißt wie: Menschen, die über kein entsprechendes Einkommen verfügen, können es sich nicht leisten, inmitten der Stadt ein Haus mit Eigentumswohnungen nach eigenem Geschmack und voll ökologisch zu bauen.

Gentrifizierung im Kunger-Kiez

Für den Kunger-Kiez bedeutet das: Die geplanten Wohnungen stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Stattdessen verstärkt die Baugruppe den Prozess der Gentrifizierung durch die Aufwertung des Wohnumfelds und durch ihre höhere Kaufkraft, die auch Gewerbe für gehobene Ansprüche in den Kiez ziehen wird. Wo mehr Geld ist, kann mehr ausgegeben werden – und da steigen die Preise gleich mit. Ärmere Menschen müssen früher oder später den Stadtteil verlassen, denn mit der laufenden Verdrängung im Kiez verschwinden die billigen Wohnungen.

Solidarisierung verhindern?

Nach einem öffentlichen Happening mit 30 bis 40 Anwohner/innen, die gegen das Bauvorhaben protestierten, resümierte die Baugruppe „KarLoH“ in ihrer Mailingliste, dass die Gruppe, die sich gegen Mieterhöhungen und Verdrängung im Kiez gebildet hat, „klein gehalten“ werden müsse. Solidarisierungen im Kiez gelte es zu verhindern, wenn schon die Aktiven nicht „isoliert“ und „kalt gestellt“ werden könnten. Es gehe darum, „die Pappeln schnell wegzubekommen“.

Auf einer Veranstaltung im Dezember 2008 wurde die Problematik mit Repräsentanten der rot-roten Koalition diskutiert. Die Anwohner/innen artikulierten zwar deutlich ihren Unmut, wurden aber in berechtigtem Zweifel gelassen, dass er von den Politiker/innen wahrgenommen wurde. Die gesellten sich nämlich nach der Veranstaltung traulich zu den Vertreter/innen der Baugruppen und erweckten den Anschein enger Solidarität mit den Mittelschichten, denen auch sie selbst angehören.



Auf diesem Grundstück an der Ecke Karl-Kunger-Straße und Lohmühlenstraße in Treptow will eine Baugruppe das Projekt „KarLoH“ verwirklichen. Für den Neubau ist das Fällen der Pappeln geplant.

Weitere Infos und Kontakt:
Herta_Pappel@gmx.de

Absage an die sozial durchmischte Stadt

Mit den neuen Ausführungsvorschriften Wohnen blendet der rot-rote Senat die Wohnungsmarktentwicklung für Hartz-IV-Beziehende aus

Christian Linde

Am 1. März treten die neuen Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) in Kraft. Für zwei Drittel der über 600.000 betroffenen Haushalte bedeuten die Beschlüsse der rot-roten Koalition keine Verbesserung, da der Senat viele Entwicklungen des Wohnungsmarkts nicht berücksichtigt. Mit der erneut unzureichenden Regelung bei der Wohnkostenübernahme für Langzeiterwerbslose und Sozialhilfebeziehende und der Abschaffung der sogenannten Schonfrist drohen nach Einschätzung des Deutschen Gewerkschaftsbunds (DGB) sogar vermehrt Zwangsumzüge.

„Es wird eine völlig neue Ausführungsverordnung Wohnen geben.“ Das kündigte Heidi Knake-Werner (Die Linke) während einer Tagung der „Beratergruppe zur Fortschreibung des Obdachlosenrahmenplans und Wohnungslosenpolitik in Berlin“ am 11. Juli 2007 an. Es war der Tag der Veröffentlichung des derzeit gültigen Mietspiegels. Auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt hätten sich seit dem Inkrafttreten von „Hartz IV“ Veränderungen in einem Umfang ergeben, dass „eine kleinteilige Anpassung“, so die Sozialsenatorin seinerzeit wörtlich, nicht angemessen sei. In wenigen Wochen soll es nun so weit sein. Stimmt die Runde des Rats der Bezirksbürgermeister zu, wird die neue AV-Wohnen am 1. März 2009 rechtswirksam. Damit stehen nach mehr als eineinhalbjähriger Diskussion hinter verschlossenen Türen die Neuregelungen für die Wohnkostenübernahme fest. Von einem großen Wurf kann allerdings keine Rede sein. Im Gegenteil. Beabsichtigt ist lediglich, den Mietrichtwert für 1-Personen-Haushalte um 5% von derzeit 360 auf 378 Euro bruttowarm zu erhöhen. „Der Senat reagiert mit der Erhöhung auf die Mietpreisentwicklung, wonach insbesondere die Mieten

für kleine Wohnungen angestiegen sind“, heißt es in einer Erklärung von Knake-Werner.

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ignoriert

Wirft man einen Blick auf die Zahlen des Berliner Wohnungsmarkts, bleibt die zwischen der Sozial- und der Finanzverwaltung ausgehandelte neue AV-Wohnen weit hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Schon die bisherige AV-Wohnen stützt sich auf Wohnungsmarktdaten von 2004 – auf Zahlen, die beim Inkrafttreten der „Angemessenheitskriterien“ für die „Kosten der Unterkunft“ am 1. Juli 2005 bereits überholt waren. Zudem weist der Mietspiegel 2007 eine durchschnittliche Mietsteigerung von 5,8% und einen Anstieg um 10,2% bei den Hartz-IV-tauglichen Wohnungen unter 40 qm aus. Die Mietpreise bei den, unabhängig von Größe und Lage, bis dato preiswerten ALG-II-kompatiblen Wohnungen, sind um 9,9% gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Heizkosten seit 2005 um über 30% verteuert.

Nach dem Mietspiegel 2007 stehen den mehr als 190.000 ALG-II-Single-Haushalten nur 275.000 Wohnungen im Rahmen der Mietobergrenzen zur Verfügung. Rechnet man die geringverdienenden Singles hinzu, gibt es für jede Wohnung bis 360 Euro bruttowarm mindestens zwei Nachfrager. Der für den Sommer angekündigte Mietspiegel 2009 wird diesen Trend wohl bestätigen. Verschärfen dürfte sich die Lage auch dadurch, dass der Sozialwohnungsbau zum Stillstand gekom-

men ist. „Der Verzicht auf die weitere Förderung von Sozialbauwohnungen und die zunehmende Aufwertung und Sanierung vorhandenen Wohnraums führen zu einer Abnahme des Angebots in den unteren Preisklassen“, warnt selbst die Investitionsbank Berlin in ihrem Wohnungsmarktbericht.

Kritik von Gewerkschaften

Der DGB lehnt die neue AV-Wohnen als unzureichend ab. Nach Einschätzung von Doro Zinke, der stellvertretenden DGB-Vorsitzenden für Berlin-Brandenburg, sei damit angesichts des angespannten Markts für günstige kleine Wohnungen eine dramatische Zunahme von Zwangsumzügen programmiert. Zudem knicke der Senat „vor der Drohgebärde des Bundesrechnungshofs ein“. Der Bundesrechnungshof hatte beanstandet, dass die Miete in Berlin nach Beginn der Erwerbslosigkeit ein Jahr lang in ihrer vollen Höhe übernommen wird, und eine rigidere Regelung verlangt. Diese sogenannte Schonfrist soll nun auf ein halbes Jahr verkürzt werden. Auch ver.di-Berlin kritisiert die neue AV-Wohnen. Roland Tremper, Geschäftsführer von ver.di-Berlin, spricht von „massiven Verschärfungen der Existenzbedingungen von Menschen, die auf die Unterstützung nach den AV-Wohnen angewiesen sind“. Tremper forderte die rot-rote Koalition auf, „diese unsozialen Veränderungen zu revidieren und die dringend notwendigen Erhöhungen zu beschließen“. Ver.di verlangt eine Anhebung der Mietobergrenzen um mindestens 25%.

Die Berliner MieterGemeinschaft, der DGB und die AG Soziales Berlin hatten bereits 2008 vom Senat gefordert:

„Keinesfalls eine Regelung zu erlassen, die hinter den bescheidenen sozialen Standards der bestehenden Vorschrift zurückbleibt. So ist die 12 Monatsregelung zu übernehmen. (...)

Die Neugestaltung der Richtwerte hat sich unbedingt an den Maximen der sozialen Wohnungsversorgung und der Segregationsvermeidung zu orientieren. Die Richtwerte der AV-Wohnen sind um mindestens 25% zu erhöhen. (...)

Den steigenden Betriebskosten, insbesondere den Kosten für Energie ist Rechnung zu tragen. (...)

Bei Umzügen ist die Unterscheidung zwischen freiwilligen und notwendigen zu vermeiden. (...)

Der soziale Wohnungsbau (...) gehört wieder auf die Tagesordnung.“

Mietobergrenzen gemäß AV-Wohnen für ALG-II-Beziehende ab 1. März 2009 nach Haushaltsgröße (alter Wert in Klammern):

| | | |
|--------------------|-----------------|--------------|
| 1-Person: | 378 Euro | (360) |
| 2-Personen: | 444 Euro | (444) |
| 3-Personen: | 542 Euro | (542) |
| 4-Personen: | 619 Euro | (619) |
| 5-Personen: | 705 Euro | (705) |

Segregation durch Armut

Wohnsituation von Migrant/innen zwischen Wunsch und Realität

Jutta Blume

Segregation erfolgt in Städten weniger entlang ethnischer Grenzen, sondern vor allem zwischen sozialen Schichten. Dies bestätigt eine aktuelle Studie von Sinus Sociovision über migrantische Milieus in Deutschland. Mitauftraggeber war der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw). Der Verband, der sich für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum einsetzt, hat in diesem Zusammenhang auch die Wohnwünsche der Bevölkerung mit Migrationshintergrund erforscht.

Dass ethnische Segregation überbewertet wird und zumeist soziale Ursachen hat, dürfte keine bahnbrechende Neuigkeit sein. Schon das Forschungsprojekt „Zuwanderer in der Stadt“ aus dem Jahr 2005 (siehe MieterEcho Nr 309/ April 2005) bewertete das Leitbild der ethnischen Mischung als nicht hinreichend für eine erfolgreiche Integration. Vielmehr helfen soziale Netze in der eigenen ethnischen Gruppe bei der Integration. Auf der Grundlage einer repräsentativen Befragung zur Situation der 15,3 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland definierte Sinus Sociovision acht migrantische Milieus. Lediglich in zwei davon ließen die Befragten den Wunsch nach Abgrenzung erkennen: Im „religiös verwurzelten“ sowie im „prekären und entwurzelten Milieu“. „Rein ethnische Quartiere gibt es in Deutschland nicht“, schlussfolgert Reinhart Bartholomäi, der Vorstandsvorsitzende des vhw. Auch die Nachfrage nach solchen Quartieren sei „nicht dramatisch“. Hinzu kommt allerdings eine ungewollte Segregation aufgrund von niedrigen Einkommen, die auch die traditionelle Arbeiterschicht betrifft. Die Konzentration in bestimmten Stadtteilen erfolgte entsprechend der unterschiedlichen Zuwanderungswellen, entweder im unsanierten Altbaubestand der Innenstadt oder im sozialen Wohnungsbau am Stadtrand. Angehörige der gering verdienenden Milieus geben überdurchschnittlich oft an, in einfachen, teilweise sanierungsbedürftigen Gebäuden zu wohnen.

„Abbildung sozialer Ungleichheit“

„Segregation ist nichts anderes als eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in der Gesellschaft“, schreibt Riza Baran in einem Positionspapier des Migrationsrats Berlin-Brandenburg. Die räumliche Trennung werde von den Menschen erst dann als problematisch erfahren, wenn sie unfreiwillig erfolge. Dann

sei sie „nicht Ergebnis einer Wohnstandortwahl, sondern von Zwängen, beispielsweise des Wohnungsmarkts“. Das Ergebnis der vhw-Studie, dass in fünf der acht Milieus weniger Wert auf das Wohnen gelegt wird als bei Deutschen ohne Migrationshintergrund, sollte daher mit Vorsicht zu genießen sein. So sind die im Schnitt kleineren Wohnungen der Migranten wahrscheinlich auf deren Einkommenssituation zurückzuführen.

Unabhängig vom Einkommen erleben Menschen mit Migrationshintergrund aber häufig Diskriminierungen bei der Wohnungssuche. Über 30% der Befragten gaben dies an, und 50% halten den Wohnungsmarkt für undurchsichtig. „Das würden wahrscheinlich auch 50% der Deutschen sagen“, relativiert Bartholomäi. Riza Baran weiß hingegen zu berichten, dass die Nennung eines türkisch klingenden Namens häufig zu negativen Antworten bei der Wohnungssuche führt. Ähnliches berichtet auch Eva-Maria Andrades vom Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin.

In Nord-Neukölln haben große Teile der Bevölkerung einen türkischen oder arabischen Migrationshintergrund.



Weitere Infos und Download der Studie:
www.sinus-sociovision.de

„Mit alltäglichen Diskriminierungen wenden sich die Leute aber selten an uns“, erklärt sie. Schließlich gebe es in solchen Fällen selten handfeste Indizien. Erst kürzlich ging aber eine Beschwerde über eine private Hausverwaltung ein, die deutsche Sprachkenntnisse für die Wohnungsvermietung voraussetzte. Auch das Angebot, dass Verwandte und Freunde für die Mietinteressentin übersetzen könnten, schlug die Hausverwaltung aus. „Wir haben die Hausverwaltung um schriftliche Stellungnahme gebeten, und der Geschäftsführer hat diese Praxis bestätigt“, so Andrades. Das Antidiskriminierungsnetzwerk berät und vermittelt bei Fällen offenkundiger Diskriminierung. Bei der Landesstelle für Gleichbehandlung des Senats arbeitet man noch an einer Statistik über Benachteiligungen bei der Wohnungsvermietung.

Einseitige Sicht auf den Wohnungsbedarf

Kaufen statt mieten scheint eine Strategie zu sein, um den Benachteiligungen durch die Vermieter zu entkommen. Was die Milieus der besser verdienenden Migranten betrifft, so sieht der vhw eine Unterversorgung mit qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen. 30% der Befragten besitzen bereits Wohneigentum, wenn auch teilweise im Herkunftsland. Jeder siebte könne sich vorstellen, die derzeit bewohnte Wohnung oder das derzeit bewohnte Haus zu kaufen. Das betrachtet der vhw als positives Zeichen für

eine Bindung nicht nur an den Wohnort, sondern auch an Deutschland. „Das Milieumodell schafft neue Möglichkeiten, zielgruppengerechte Wohnungsangebote zu schaffen“, sagt Peter Rohland, der Geschäftsführer des vhw Berlin. Gerade das Potenzial der

Das Antidiskriminierungsnetzwerk des Türkischen Bunds in Berlin-Brandenburg e.V. verfügt über eine Beratungsstelle für Gleichbehandlung und gegen Diskriminierung. Kontakt: www.adnb.de Tel. 030 – 623 26 24

einkommensstärkeren Gruppen könne „zielgruppengerecht und nachhaltig“ erschlossen werden. Zum Bedarf der unteren Einkommensgruppen hingegen äußert sich der Verband nicht.

Der Migrationsrat Berlin-Brandenburg stellt dagegen eine Wohnungsknappheit im Billigsegment fest und beklagt, dass bei Stadtteilanierungen oft zu wenig Rücksicht auf die Einkommenslage der lokalen Bevölkerung genommen werde. Die Instrumente des Milieuschutzes sind hier lange nicht mehr ausreichend (siehe MieterEcho Nr. 329/August

2008). So zeigten sich beispielsweise in Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch in Neukölln Verdrängungstendenzen. „Es wäre möglich, über höhere Zuschüsse der Jobcenter, beim Wohn- oder Kindergeld einen Ausgleich zu schaffen“, meint Riza Baran. Auch Initiativen wie die Gründung von deutsch-türkischen Genossenschaften könnten helfen, die Bewohnerschaft zu halten. Vielleicht wäre dies ein Weg, dem Wunsch nach einer stärkeren Beteiligung im Quartier zu entsprechen, die ein Großteil der Befragten in der Sinus-Studie geäußert hat.

Alltägliche Diskriminierung

Bei der Wohnungssuche erleben Mieter/innen mit ausländisch klingenden Namen massive Benachteiligung

Tobias Höpner

Wer einen türkisch klingenden Namen trägt und in Berlin eine Mietwohnung sucht, muss ein hohes Maß an Benachteiligung erleiden und wird gezwungen, wesentlich schlechtere Wohnungen anzunehmen und sich in Stadtteilen mit einem niedrigeren Status niederzulassen.

Diskriminierende Praktiken bei der Wohnungsvergabe wurden durch eine Studie der Soziologin Emsal Kilic deutlich bestätigt. Für ihre Abschlussarbeit verschickte sie 400 Bewerbungen um Wohnungen in Wilmersdorf und Neukölln – pro Wohnung jeweils eine mit einem deutschen und eine mit einem türkisch klingenden Namen versehen. Alle weiteren persönlichen Angaben waren praktisch identisch und alle Bewerbungen waren in fehlerfreiem Deutsch gehalten.

Keine Chance in Wilmersdorf

Während im angesehenen Wilmersdorf die deutsche Bewerberin sechs positive Rückmeldungen bekam, gab es dort für die türkische Bewerberin ausschließlich Absagen. In Neukölln erhielt die türkische Bewerberin zwar Einladungen zu Wohnungsbesichtigungen – jedoch nur halb so viele wie die deutsche. Auch

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) – umgangssprachlich auch Antidiskriminierungsgesetz – soll Benachteiligungen aufgrund ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter oder der sexuellen Identität verhindern.



Eckgebäude am Hohenzollerndamm in Wilmersdorf.

im Anschluss an die Besichtigungen wurde nach den Namen ausgesiebt. Bis auf eine völlig desolate Wohnung, die beiden Bewerberinnen zum sofortigen Bezug angeboten wurde, erhielt die türkische Bewerberin im Gegensatz zur deutschen nicht eine Rückmeldung. Selbst als die deutsche Bewerberin die angebotenen Wohnungen nicht mietete, blieb die türkische Bewerberin unberücksichtigt.

Auch wenn den Bewerberinnen stets in freundlichem Ton begegnet wurde, ließen sich Unterschiede feststellen. So berichtet Emsal Kilic, dass man sich um die türkischen Bewerberinnen deutlich weniger bemühte. Zu-

dem wurden sie sehr viel genauer nach ihren persönlichen Verhältnissen, dem Beruf oder dem Einkommen gefragt als die deutschen Bewerberinnen.

So funktioniert Segregation

Mittels ihrer klaren Versuchsanordnung hat die Studie eindrucksvoll bewiesen, dass Migrant/innen (zumindest türkische) in „besseren“ Wohngegenden wie z. B. Wilmersdorf kaum Chancen haben. Auch aufstiegsorientierte und über ein ausreichendes Einkommen verfügende deutsche Staatsbürger mit einem türkischen Namen können sich dort kaum niederlassen. Am Neuköllner Beispiel wird hingegen deutlich, wie schnell die migrantische Bevölkerung aus einem solchen Stadtteil verdrängt werden könnte, sobald sich genügend Bewerber mit deutsch klingendem Namen für die dortigen Wohnungen interessieren.

Beeindruckend an der Studie ist die Deutlichkeit, mit der die Diskriminierung festgestellt werden konnte, denn immerhin handelte es sich bei den Versuchspersonen um Bewerberinnen, die sich lediglich in ihrem Namen unterschieden. Man kann sich vorstellen, dass ein Großteil der hiesigen Bevölkerung mit Migrationshintergrund strukturell benachteiligt wird: Der Zugang zu Bildung, Arbeit und Einkommen ist sehr viel schwerer, sodass in der Regel bereits deutlich schlechtere finanzielle Grundbedingungen bei der Wohnungssuche bestehen und sich das Ausmaß der Benachteiligung vervielfacht.

Antidiskriminierungsgesetz greift ins Leere

Eigentlich sollte das 2006 erlassene Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) Diskriminierungen dieser Art durch die Androhung von Strafe erschweren. Doch einerseits sind die

Gründe für die Vergabe einer Wohnung, mögen sie noch so diskriminierend sein, so gut wie nie beweisbar. Und andererseits hat ausgerechnet die Wohnungsindustrie sich eine Hintertür in das Gesetzeswerk einbauen lassen: „Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (...) zulässig“, heißt es dort. Ein Passus, gegen den damals Migrantenorganisationen erfolglos mobil gemacht hatten.

Ignorante Lobby der Wohnungswirtschaft

Auch angesichts der neuen Studie haben sich Vertreter der Wohnungsunternehmen wenig einsichtig gezeigt. Der Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, David Eberhart, erklärte dem Tagespiegel: „Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz schließt Bevorzugungen oder Benachteiligungen aus.“ Was nicht sein darf, kann also nicht sein. Hiltrud Sprungala, regionale

Geschäftsführerin des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, verkündete der taz, es „gehöre zum Selbstverständnis der Mitgliedsunternehmen, niemanden aufgrund von Herkunft, Hautfarbe oder Rasse abzulehnen“. Und ebenfalls gegenüber der taz kommentierte Dieter Blümmel, Sprecher von Haus & Grund, die Studie mit den Worten: „Ich kann mir das beim besten Willen nicht vorstellen.“ Zu dem beachtlichen Vorstellungsvermögen kann man nur gratulieren.

Links und rechts der Spree

Vor einem Jahr löste ein Kiezrat für ganz Schöneweide das Quartiersmanagement in Oberschöneweide ab – doch wirklich gelöst ist keines der Probleme

Christoph Villinger

Etwas 10 Kilometer südöstlich vom Alexanderplatz befindet sich einer der ehemaligen zentralen Industriestandorte Berlins. Unzählige leer stehende und zum Teil verfallende Produktionsstätten prägen das Gebiet zwischen Spree und Wuhlheide. In den denkmalgeschützten Gründerzeit-Gebäuden aus rotem Backstein, in denen früher Zehntausende Arbeiter Kabel flochten, schwitzen heutzutage die Bewohner/innen höchstens in einem der vielen Fitness-Clubs. Insbesondere um die Abwanderung der Bevölkerung zu stoppen, setzte der Senat 1999 ein Quartiersmanagement ein. Viele Probleme wurden angefasst, doch die meisten Probleme sind geblieben.

Eigentlich war das Quartiersmanagement (QM) in Oberschöneweide eines der erfolgreichsten der Stadt. „Denn seine Hauptaufgabe bestand darin, den Wegzug zu stoppen“, erzählt Theo Killewald, einer der langjährigen Mitarbeiter des QM. In den letzten Jahren nahm die Bevölkerung im Quartier wieder um rund 28% zu, was vor allem auf die Sanierung und Neuvermietung der vielen leer stehenden Altbauten zurückzuführen ist. So beschloss der Senat für Stadtentwicklung für alle Beteiligten überraschend, das QM-Gebiet zum Jahresende 2007 aufzuheben „und in eine Phase der Verstetigung zu überführen“. Verbunden war dies mit dem Wegfall vieler Fördergelder des

Programms „Soziale Stadt“. Seitdem ersetzt ein von den Bewohner/innen getragener und vom Bezirk Treptow-Köpenick finanzierter Kiezrat die Funktionen des QM. Der von weit über 30 Leuten getragene Rat fühlt sich nicht nur für das ursprüngliche QM-Gebiet mit seinen rund 6500 Bewohner/innen zuständig, sondern für ganz Schöneweide links und rechts der Spree mit etwa 27.000 Einwohner/innen.

Positive wirtschaftliche Prognosen

Auch jetzt, ein Jahr später, hat Killewald „seine Zweifel, ob die Entscheidung des Senats, das QM-Gebiet zum Jahresende 2007 aufzuhe-

ben, richtig war“. Denn trotz des Bevölkerungszuwachses sind die sozialen Probleme geblieben. Dabei ist Killewald klar, dass „ein QM ein endliches Vergnügen ist“ und sich gerade einem QM-Team die Aufgabe stellen muss, „sich selbst überflüssig zu machen“. Nur hätte man den Übergang nicht so abrupt gestalten müssen, meint der heute als Geschäftsführer bei Stattbau arbeitende Killewald, „sondern das QM langsam ab- und den Kiezrat parallel ebenso langsam aufbauen müssen“. Gründe für die Entscheidung des Senats waren die positiven wirtschaftlichen Prognosen wegen der Nähe zum neuen Großflughafen Berlin-Brandenburg International sowie die für 2009/2010 geplante Ansiedlung der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft. Ob die rund 6000 Studierenden in den sanierten Fabrikgebäuden sowie den zwei Neubauten entlang der Spree auf dem „Campus Wilhelminenhof“ wirklich die Sozialstruktur vor Ort verbessern, muss sich aber erst noch zeigen.

Problem: zu viele Zu- und Wegzüge

Um die heutige Zusammensetzung der Bevölkerung zu erklären, holt Killewald kurz zur Geschichte von Oberschöneweide aus. Begünstigt durch die gute Verkehrsanbindung mittels Wasser, Straße und Schiene siedelten sich nach der Reichsgründung 1871 in rascher Folge industrielle Großbetriebe entlang der Spree an. Für die Allgemeine Elektrizitätsgesellschaft (AEG) entwickelte sich Oberschöneweide zum Hauptstandort. Der Gründerzeit entstammt die heute zum großen Teil unter Denkmalschutz stehende Industrie-

Oberschöneweide ist geprägt von Industriearchitektur, hier das Gelände des früheren Kabelwerks Oberspree.



architektur. Waren zum Industrialisierungsbeginn bereits über 1400 Arbeiter/innen in der flächenintensiven Kabelproduktion beschäftigt, stieg deren Zahl vom Kaiserreich über die Weimarer Republik und die Zeit des Nationalsozialismus bis zum Ende der DDR auf 25.000 bis 30.000 Menschen. Während für die leitenden Angestellten und Beamten in Richtung Wuhlheide großzügige und komfortable Wohnsiedlungen entstanden, drängten sich die Wohnblöcke der Arbeiter/innen mit geringer sanitärer Ausstattung entlang der Wilhelminenhof- und Edisonstraße. „Zum Ende der DDR waren die ganzen Wohnblöcke entlang der Wilhelminenhofstraße leergezogen“, berichtet Killewald, „weil sie zur Straßenverbreiterung abgerissen werden sollten“. Doch stattdessen brach die DDR-Industrie zusammen, es blieb weniger als ein Zehntel der Arbeitsplätze übrig, die Facharbeiter zogen weg und die Wohnungen füllten sich mit Menschen mit Wohnberech-



Zentrum Oberschönevide an der Ecke Wilhelminenhofstraße und Siemensstraße.

tigungsscheinen. Eine entsprechende „soziale Monokultur“ sei entstanden, so Killewald. „Dabei ist die ethnisch zu beschreibende Migration nicht das Problem von Schönevide, der Migrantenanteil liegt konstant bei unter 10%“, berichtet Killewald weiter, sondern bei den muttersprachlich Deutschen gebe es viele Zu- und Wegzüge. So machten vor Jahren einzelne Schulen in Schönevide Schlagzeilen, weil die Schüler/innen in manchen Klassen innerhalb eines Jahres komplett wechselten und deshalb kein Unterricht mehr möglich war. Die vielen „auffälligen Kinder und Jugendlichen“ sind für Killewald noch heute das drängendste soziale Problem im Stadtteil.

Image-Problem trotz Erfolgen

Doch Killewald freut sich auch über die vielen Erfolge in den letzten Jahren. „So haben das Stadtteilstadion und der Lichtenmarkt vor der Christuskirche heute bereits eine achtjährige Tradition.“

Darüber hinaus entstand in der Griechischen Allee ein Marktplatz, Ende 2007 wurde mit dem Kaisersteg ein neuer Verbindungsweg zwischen den beiden Stadtteilen eröffnet, dazu kommt ein neuer Marktplatz an der Spree, und mit den „Schauhallen Berlin“ werden denkmalgeschützte Industriehallen zu einem Ort für Kunst und Kultur umgebaut. „Heute sieht der Stadtteil viel besser aus“, meint auch Lutz Längert, Projektleiter im Kiezladen. „Die sozialen Probleme haben sich sehr differenziert entwickelt, die Gegend Richtung Wuhlheide entwickelt sich ganz gut, aber in den besonders von DDR-Bauten geprägten Gebieten leben immer noch 60% der Kinder in Familien mit Sozialtransfer.“ Auch kämen die ersten Verdrängten aus Neukölln hier an. „So wachsen die Probleme immer nach“, sagt Längert. Darüber hinaus sieht er ein Image-Problem. „Obwohl mit der S-Bahn nur 20 Minuten vom Alex entfernt“, so Längert, empfänden viele Menschen Schönevide als „weit draußen“. Auch existiere die Vorstellung von Schönevide als einer Industriebrache mit Nazis.

„Den Senat weiter piesacken“

Der Projektleiter im Kiezladen hofft jedoch auf die für ihn positiv besetzten „Strategien zur Aufwertung“ seines Viertels. Derzeit versuchen die drei Mitarbeiter/innen vom Kiezladen, die vielen Einzelinteressen zusammenzuführen und eine „strategische Ausrichtung“ für den Stadtteil zu entwickeln, in dem so viel „ungenutztes Potenzial brachliegt“. Doch selbst in den letzten Jahren brach immer wieder ein Teil der neuen Industrie weg, so etwa das Fernsehrohrwerk von Samsung. „Die 100 Arbeitsplätze der Silicon-Sensor AG reichen bei Weitem nicht“, sinniert Längert. Selbst das Mitte der 90er Jahre mit viel Hoffnung gegründete Gewerbe- und Freizeitzentrum „Spreehöfe“ stehe zum Teil unter Zwangsverwaltung. Aber vor allem soll vom Kiezladen aus die Lebensqualität gesteigert werden, und damit ist zuerst gemeint, offener zu werden. „Mir kommen viele immer noch zu verschlossen und verbiestert vor“, sagt Längert. Doch auch wenn viele soziale Prozesse zuerst im eigenen Handeln begründet liegen, verzweifeln viele Menschen auch „am fehlenden Übergang von Absichtserklärungen der Politiker zu realem Handeln. Damit keine Müdigkeit eintritt, wollen wir den Senat weiter piesacken.“

Weitere Informationen:
www.qm-osw.de
www.kiez-sw.de

Mediaspree: Versenken oder verbessern?

Die Bürgerinitiative „Mediaspree versenken!“ hat sich in die Realpolitik begeben – und droht dabei selbst zu versinken

Benedict Ugarte Chacón

„Mediaspree versenken!“ darf sich als eine der erfolgreichsten Bürgerinitiativen Berlins bezeichnen. Mit viel Engagement und Kreativität gelang ihr im Sommer 2008 ihr größter Coup. Beim von ihr initiierten Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ stimmten 87% der teilnehmenden Bürger/innen für das Ansinnen der Initiative – und damit gegen die ehrgeizigen Pläne von Investoren, Lobbyisten, etablierten Parteien und Bezirkspolitiker/innen, die an den Spreeufern von Friedrichshain-Kreuzberg nach wie vor eine überdimensionierte Betonlandschaft entstehen lassen wollen. „Mediaspree versenken!“ erwies sich als Bürgerinitiative im besten Sinn: Durch die lokale Mobilisierung „von unten“ dramatisierte sie die Entwicklung der Spreeufer und kanalisierte die Befürchtungen und den Ärger vieler Anwohner/innen. Mit dem erfolgreichen Bürgerentscheid wurde deutlich, dass Investoren und Politik ihre Rechnung ohne den Kiez gemacht hatten.

Vom Unwillen der Bürger/innen aufgeschreckt, ließ sich die Bezirkspolitik zu dem hinreißen, was sie am besten kann: einen Arbeitskreis zu bilden. Er heißt „Sonderausschuss Spreeraum“ und in ihm sollen Bezirkspolitiker/innen, Bürgerdeputierte der Initiative und Investoren in arbeitsamer Atmosphäre noch einmal über die Pläne für das Spreeufer debattieren. Die Investoren und Grundstücks-

besitzer haben sich im Ausschuss bislang allerdings wenig konstruktiv gezeigt. Wenn sich „wichtige“ Leute wie der Behala-Geschäftsführer Peter Stäblein, der Chef des Liegenschaftsfonds Holger Lippmann oder der Anschutz-Geschäftsführer Detlef Kornett in die Sitzungen verirrt, machten sie zumeist klar, dass sie der Bürgerentscheid nicht besonders interessiere und sie im Interesse ihrer Unternehmen ihre Grundstücke zu „entwickeln“ hätten. Kornett ließ vor seinem großen Auftritt im Ausschuss eine servile Kiezreporterin der Berliner Zeitung von der großen Gefährdung für viele Arbeitsplätze künden, die eine Umsetzung der Vorstellungen der Bürgerinitiative angeblich bedeuten würde. Diese hatte vorgeschlagen, dass Anschutz auf vier Hochhäuser, die die zementierte Brache um die O₂-World umrahmen sollen, verzichten könnte. Doch auch wenn Skeptiker zunächst vermuteten, beim Sonderausschuss handele es sich um ein „abgekartetes Spiel“, bei dem die Initiative nicht umsetzbare Maximalforderungen stellen und die Bezirkspolitik so lange herumlavieren würde, bis der Senat dem Bezirk die Kompetenz entzöge, ist es mittlerweile ganz anders gekommen. Die Initiative laviert nun selbst herum und hat darüber vergessen, in welche Richtung sie eigentlich will.

Abkehr von ursprünglicher Ausrichtung

So ist die Initiative von ihrer ursprünglichen Auffassung abgekommen, die in einem alten Aufruf nachzulesen ist und die die Kritik am Mediaspree-Projekt auf den Punkt brachte: „Es geht um Profit – um möglichst viele und teure Ufer(an)lagen mit privatisiertem Spreeblick. Im Mediaspree-Konzept wird nur in den Hochpreissektor investiert, der soziale Bereich fehlt völlig. Die geplante ‚Aufwertung‘ führt zur Ankurbelung der Mietspirale, die anti-soziale Entwicklung Berlins wird vorangetrieben (...)“. Um der befürchteten Entwicklung etwas entgegenzusetzen, formulierte die Initiative die im Bürgerentscheid zur Abstimmung gestellte Forderung, dass ein Mindestabstand von 50 Metern für Neubauten von den Spreeufern und eine Begrenzung der Höhe von Neubauten einzuhalten sei. Heute jedoch präsentiert die Initiative im Ausschuss „alternative“ Planungen für den Uferbereich, z. B. für das Osthafenareal in Friedrichshain, die ausgedehnte Grünflächen mit hohem Freizeitwert sowie eine „platzfassende Randbebauung“ enthalten. Besagte Randbebau-

ung soll sich in der Bauweise von der bisher geplanten Investorenarchitektur unterscheiden und Gewerbe samt Wohnraum mit Spreeblick enthalten. „Engagieren sollen sich hier Wohnungsbaugesellschaften oder Baugruppen“, ist auf den Internetseiten von „Mediaspree versenken!“ zu lesen. Dass die Initiative mittlerweile auf die streng betriebswirtschaftlich ausgerichteten Berliner Wohnungsbaugesellschaften und auf Baugruppen aus dem wohlhabenden Mittelstand hofft, wie es auch bei einer Podiumsveranstaltung im Dezember 2008 deutlich wurde, ist vor dem Hintergrund ihrer ursprünglichen Forderungen recht erstaunlich. Denn solch hochwertiger Wohnraum würde, in welcher Form auch immer, zum Ausschluss der Öffentlichkeit an den Spreeufern führen und damit ein „Spreeufer für alle“ unmöglich machen. Darauf wies auch Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne) die Initiativenvertreter/innen im Sonderausschuss hin.

Ausschuss hat bislang jedenfalls kein großartiges Ergebnis vorzuweisen und die wiederholten Meldungen aus Richtung der Initiative, die Ausschussarbeit sei unheimlich erfolgreich, klingen eher nach Durchhalteparolen. Die „Spreepirat_innen“, eine Nebengruppe von „Mediaspree versenken!“, kritisieren die Ausrichtung der „Realos“ mehr oder weniger scharf. Und selbst von Ausschussvertretern der Initiative kamen harsche Worte. Der mittlerweile zurückgetretene Bürgerdeputierte Henrik Haffki sagt: „Das Scheitern des Bürgerbegehrens im Sonderausschuss steht bevor. Unsere Initiative ist nicht die erste, die feststellen muss, dass sie auf der parlamentarischen Ebene hingehalten und beschäftigt wird. Der Druck auf die Politik muss von der Straße und über medienwirksame Aktionen kommen, sonst wird sich nicht viel bewegen.“ Bei den Vertreter/innen der „Realos“ stößt solche Kritik auf wenig Gegenliebe und deren Sprecher Carsten Joost warf den „Spreepi-



Der Sonderausschuss „Spreeraum“ verhandelt seit Anfang Oktober über die Planungen für einzelne Grundstücke. Weitere aktuelle Informationen und Termine unter www.ms-versenken.org

Die unbedachte Neuausrichtung einiger Initiativenvertreter/innen provoziert mittlerweile deutliche Kritik innerhalb der Gruppe der Mediaspreegegner/innen und es kam – ganz wie in der richtigen Politik – zur Herausbildung mehrerer Fraktionen.

„Realos“ versus „Fundis“

Die „Realos“, die in der Arbeit des Sonderausschusses einen gangbaren Weg zum Erfolg sehen, müssen sich zwangsläufig kompromissbereit geben. Sie diskutieren mit den Profipolitiker/innen die Grundstücksplanungen hoch und runter. Doch mittlerweile deutet sich an, dass der Weg der Diskussionen, Kompromisse und Konsense dornenreicher und steiniger ist, als so mancher erwartet hatte. Der

rat_innen“ vor, sie würden mit ihrem „Quatsch“ die gesamte Kampagne gegen Mediaspree „versenken“. Joost sieht ohnehin in allen Kritiker/innen der Ausschussarbeit „Durchgeknallte“ am Werk, die gemeinsame Sache mit Investor/innen und „bestimmten Parteien“ machten. Dabei bedient sich Joost selbst fragwürdiger Mittel: So entschuldigte er sich schriftlich bei Investorenvertretern für ein kritisches Transparent, welches Mitglieder der Initiative während einer Ausschusssitzung entrollt hatten. Bei einer Sitzung der Initiative ging er einen Kritiker sogar körperlich an. Der Konflikt innerhalb der Gruppe der Mediaspreegegner/innen erreichte damit einen ersten Höhepunkt. Es fragt sich nur, was letztendlich versinkt – die Mediaspree oder deren Gegner/innen.

Freier Blick auf das Werbebanner

Proteste von Mieter/innen gegen ein lichtundurchlässiges Werbebanner vor ihren Fenstern hatten Erfolg – Beschwerden gegen Beeinträchtigungen durch Werbung nehmen zu

Peter Nowak

Anfang November 2008 hatten ca. 200 Mieter/innen der Rochstraße 9 vier Tage lang den Eindruck, statt in einem Hochhaus in einer dunklen Kellerwohnung zu wohnen. Auch tagsüber musste elektrisches Licht brennen. Für diese Verdunkelung hatte ein 70 mal 90 Meter großes Werbebanner des DSL-Anbieters Vodafone gesorgt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) hatte das Werbebanner nach einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft aufhängen lassen. In der Eigentümergemeinschaft sind die Besitzer der Eigentumswohnungen vertreten, die sich durch die Werbeeinnahmen Mittel für die Sanierung des Foyers und der Balkone des Hauses versprochen. Die Wohnungen des Hauses Rochstraße 9 sind zu ca. 60% Eigentumswohnungen, die restlichen sind Mietwohnungen und werden von der WBM verwaltet.

Bei der Entscheidung über das Anbringen des Werbebanners hatten die Mieter/innen keinerlei Mitspracherecht. Schon bevor es angebracht wurde, begannen die Proteste. „Ich weiß nicht, was einige Eigentümer sich herausnehmen, um Geld zu verdienen“, wird die Mieterin Ruth Rümmler in der Tageszeitung zitiert. Zunächst stieß der Protest auf taube Ohren. So erklärte die WBM-Sprecherin Steffi Pianka: „Einschränkungen entstehen bei solchen Arbeiten für den Mieter immer.“ Dass das Banner nach vier Tagen abgenommen wurde, ist aus der Sicht der WBM keine Folge des Mieterprotests. Es habe sich herausgestellt, dass das Banner vertragswidrig aus lichtundurchlässigem Material hergestellt worden sei. Deshalb sei es wieder entfernt worden. Pianka kündigte allerdings an, dass die verlorenen Einnahmen durch neue Werbebanner aus lichtdurchlässigem Material wieder ausgeglichen werden sollen. Die Mie-

ter/innen blieben skeptisch und kündigten weitere Proteste für den Fall an, dass auch die neuen Banner Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Der Erfolg der Mieter/innen der Rochstraße 9 wurde mit großer Beachtung aufgenommen, weil Beschwerden von Mieter/innen über die Beeinträchtigung durch Werbebanner keine



Anfang November 2007 war dieses Schild auf dem Gelände des RAW-Tempels errichtet worden – gut sichtbar von der Warschauer Brücke aus und in unmittelbarer Nähe zur O₂-World.

Seltenheit sind und in Zukunft noch zunehmen dürften. Denn nach der Berliner Bauordnung müssen Riesenposter an Hausfassaden nicht durch die Bauaufsicht genehmigt werden (siehe auch MieterEcho Nr. 330/Okttober 2008). Der Baustadtrat des Bezirks Mitte, Ephraim Gothe (SPD), befürchtet, dass der Missbrauch solcher Fassadenwerbung zunimmt. Auch die Grünen im Abgeordnetenhaus kritisieren die zunehmende Fassadenwerbung. Während Eigentümer mit der Vermietung der Werbeflächen hohe Einnahmen erzielten, würden Wohnqualität und Stadtbild beeinträchtigt. Bisher hat die Auseinandersetzung um Fassadenwerbung kaum zu Rechtsstreitigkeiten geführt. So erklärte der häufig mit Mieterinteressen befasste Berliner Rechtsanwalt Moritz Heusinger gegenüber dem MieterEcho, dass er bisher noch mit keiner Klage wegen Störungen durch Werbung zu tun hatte.

Schlafstörungen kein Grund zur Mietminderung

Der Unmut über Beeinträchtigungen durch Werbung beschränkt sich nicht nur auf Banner, die die Sicht versperren. Auch grelle Leuchtreklamen sorgen immer wieder für Ärger bei Mieter/innen. In einem solchen Fall gab es bereits juristische Auseinandersetzungen, die zuungunsten der Mieter/innen entschieden wurden: „Anders als auf dem Land muss ein Mieter in der Großstadt damit rechnen, dass Reklameschilder vor den Fenstern errichtet werden“, begründete das Berliner Landgericht im Jahr 2004 seine Entscheidung, dass durch blinkende Werbung vor dem Fenster verursachte Schlafstörungen nicht zur Mietminderung berechtigen (AZ 64 S 353/03).

Vier Jahre später sorgte die Leuchtreklame der im September 2008 eröffneten O₂-World in Friedrichshain-Kreuzberg für Auseinandersetzungen. Während die Bildzeitung schwärmte „Irre! Berlins schönste Leuchtreklame flimmert an der neuen O₂-World in Friedrichshain“, klagten Anwohner/innen über Beeinträchtigungen durch die grelle Werbung.

Zu den Kritiker/innen gehören auch Besucher/innen des RAW-Tempels an der Revaler Straße. Diese hatten mit einer Aktion zumindest für einige Tage die Lacher auf ihrer Seite. Nach dem Motto „Wir werben zurück“ stellten sie eine Tafel mit der Aufschrift „H₄-World – Welcome to the Hartz IV-Arena“ auf.

Drei Hallen sind eine zuviel

Wie die O₂-World den städtischen Veranstaltungshallen das Wasser abgräbt

Tobias Höpner

Jetzt geht es aufwärts mit Berlin als Stadt der Events! Endlich können wir nicht mehr nur mit hausgemachten Open-Air-Ereignissen à la Christopher Street Day oder Fête de la Musique glänzen, sondern auch Weltstars unter einem wetterfesten Dach präsentieren. „Dank der O₂-World erlebt Berlin Events, die ohne diese moderne Multifunktionsarena nicht in unsere Stadt gekommen wären“, verlautbarte der Regierende Bürgermeister, und sein Sportstaatssekretär flankierte, die neue Halle konkurriere eben mit London und Paris – und nicht mit anderen Berliner Stadtteilen.

Die aufsehenerregende Ouvertüre im September, als man populäre Musikbands wie Coldplay und Metallica präsentierte, unterstrich den proklamierten Anspruch. Und weil das Eröffnungsfeuerwerk sich so schön in die Netzhaut einbrannte, fiel es kaum auf, dass danach ganz andere Veranstaltungen den Alltag der Halle prägten. Die regelmäßigen Spiele der Eisbären und der Albatrosse wurden durch Konzerte einer anderen Größenordnung ergänzt: die Toten Hosen, Howard Carpendale und die Puhdys.

Tatsächlich darf man bei höchstens einer der monatlich rund 20 Veranstaltungen annehmen, sie hätte möglicherweise ohne die O₂-World nicht in Berlin stattgefunden. Dies lässt sich leicht belegen, wenn man recherchiert, wo die jeweiligen Künstler bei ihrer letzten Tournee in Berlin gastierten. Woher kommen die übrigen 19 Veranstaltungen? Von welchen Bühnen werden diese abgezogen? Es ließ sich zum Jahresende feststellen, dass gut 85% der Veranstaltungen in der O₂-World zuvor in städtischen Hallen und auf städtischen Bühnen stattgefunden hatten.

Velodrom und Max-Schmeling-Halle nicht mehr ausgelastet

Während die Betreiber der beiden modernsten städtischen Hallen, des Velodroms und der Max-Schmeling-Halle, prompt auf Nachverhandlungen mit dem Senat bestanden, um die wegen mangelnder Auslastung drastisch ansteigenden Defizite auszugleichen, wird auf die Sanierung der Deutschlandhalle verzichtet: Sie soll abgerissen werden, da sich ihr Betrieb

nicht mehr lohne – obwohl sie als eingetragenes Denkmal gilt. Sind dies also die Auswirkungen des Baus der O₂-World?

Um die Zusammenhänge zu verstehen, hilft ein Blick zurück in die 90er Jahre: Im Rahmen der Olympiabewerbung und vor dem Hintergrund von Größenwahn und Wachstumsglauben wurden mehrere neue Veranstaltungshallen

geplant. Von diesen wurden das Velodrom und die Max-Schmeling-Halle schließlich gebaut, obwohl Olympia 2000 nach Sydney gegangen war. Schnell wurde klar, dass der Betrieb der beiden neuen Hallen sich nur dann halbwegs rechnen würde, wenn gleichzeitig die Deutschlandhalle als Multifunktionshalle geschlossen würde. So wurde bereits vor zwölf Jahren ihr Abriss beschlossen, aber so lange aufgeschoben, wie sie noch als reine Eissporthalle in Betrieb ist.

Neue O₂-World und Abriss der Deutschlandhalle

Liegt also alles an der verkorksten Olympiabewerbung und ihren Folgen? Hören wir uns eine offizielle Einschätzung des Senats aus dem Jahr 2001 an: „Die Betreibung von drei im wesentlichen identischen Großhallen, die sich zudem im Eigentum des Landes Berlin befinden, durch zwei in Konkurrenz zueinander stehende Hallenbetreiber würde negative Auswirkungen für den für Großhallen relevanten Veranstaltungsmarkt nach sich ziehen. (...) Von einer derartigen Konkur-



Oben: Die unter Denkmalschutz stehende Deutschlandhalle, die zur Messe Berlin gehört. Die über ca. 10.000 Sitzplätze verfügende Halle wurde 1935 fertiggestellt und nach Kriegsschäden wiederaufgebaut. Die letzte Sanierung erfolgte erst 1997 bis 2001. Der Abriss der Deutschlandhalle wurde im Mai 2008 vom Senat beschlossen.

Unten: Die O₂-World, die am 10. September 2008 eröffnet wurde und 17.000 Sitzplätze umfasst. Sie befindet sich an der Mühlenstraße in Friedrichshain zwischen Ostbahnhof und Warschauer Straße. Eigentümer ist die weltweit tätige Anschutz Entertainment Group. Die Firma O₂ Germany hat die Namensrechte an der Halle erworben.



renzsituation auf dem Berliner Hallenmarkt würden zwar die kommerziellen Veranstalter profitieren, die finanziellen Lasten dieses Wettbewerbs hätte jedoch das Land Berlin zu tragen.“ Die Argumentation macht stutzig. Zwar wurde mit ihr der geplante Abriss der Deutschlandhalle begründet. Doch war 2001 auch das Jahr, in dem sich die Anschutz Corporation zum Bau der O₂-World für das Gelände am Ostbahnhof entschied, es von der Bahn erwarb und in Verhandlung mit dem Berliner Senat über die Baugenehmigungen trat. Um den Investor Anschutz wurde gewonnen. Senat und Bezirk wollten unbedingt die große Halle ans Spreeufer holen, um endlich das schleppende Stadtentwicklungsprojekt Mediaspree anzuschieben. Viele Zugeständnisse waren die Folge, seien es die Ausnahmegenehmigungen beim Brandschutz, der Abriss von Teilen der denkmalgeschützten East-Side-Gallery oder die aufdringlichen Reklameleuchttafeln.

Rot-rote Politik für privaten Profit

Bereits 2001 war klar, dass die neue Arena eine harte Konkurrenz für die städtischen Hallen bedeuten würde. So hatte z. B. 1998 der Chef der Berliner Messe, Karl-Joachim Kierey, gleichzeitig Vizepräsident des Europäischen Verbands der Veranstaltungszentren, beteuert, dass sich der Betrieb einer neuen Großveranstaltungshalle mit Platz für 15.000 bis 20.000 Gäste „nur dann tragen würde, wenn man sämtliche stattfindenden Events in einer Halle konzentriert“. Gemeint waren natürlich die profitablen Events. Und genau das erleben wir nun auch. Es steht schon gar nicht mehr zur Debatte, die Deutschlandhalle als Mehrzweckhalle wieder herzurichten. Vielmehr geht es darum, was aus dem Velodrom und der Max-Schmeling-Halle werden soll. Stimmen, die beiden Hallen ebenfalls zu privatisieren, sind bereits laut geworden. Doch niemand wird dabei auf den Defizit ausgleich in Millionenhöhe durch die Senatskasse verzichten wollen.

Zweifellos werden diese beiden Hallen zukünftig die Stadt sehr viel mehr Geld kosten als bisher. Während sich Anschutz über eine gut laufende O₂-World freuen kann, werden Gewinne mal wieder privatisiert, Verluste aber sozialisiert.

Immer im Bild

Videüberwachung in Friedrichshainer Mietshaus

Peter Nowak

Auf den ersten Blick kann man nichts Besonderes am Eingang des Hauses Bödikerstraße 9/10 in Friedrichshain erkennen. Eine Hofeinfahrt, wie sie in Berlin zu Tausenden zu finden ist. Auch das kleine weiße Kästchen oberhalb des Eingangs weckt zunächst kaum Aufmerksamkeit. Doch die Bewohner des ersten Hinterhauses achten mittlerweile sehr darauf. Sie haben nämlich vor einigen Wochen erfahren, dass in diesem unscheinbaren Kästchen zwei Kameras installiert sind, von denen die eine Richtung Hof, die andere Richtung Straße ausgerichtet ist.

Weitere Kameras befinden sich im Hof. „Kein Mieter ist über die Installation der Kameras informiert worden“, klagt ein Bewohner des ersten Hinterhauses gegenüber dem Mieter-Echo. Er sieht das Anbringen der Kamera als Höhepunkt eines längeren Konflikts mit der neuen Hausbesitzerin. Die Firma Platinum Consult s.r.o., angemeldet in Bratislava und in Berlin zuvor noch nicht in Erscheinung getreten, hatte das gesamte Gelände im Mai 2007 gekauft, wurde aber erst 2008 ins Grundbuch eingetragen. Schnell gab es Konflikte mit den ca. 25 Mieter/innen des ersten Hinterhauses. Diese hatten Anfang der 90er Jahre ein Haus in der Modersohnstraße besetzt. Nach Verhandlungen mit den dortigen Eigentümern verständigte man sich auf das Ausweichprojekt in der Bödikerstraße 9/10, für das die Bewohner/innen Mietverträge besitzen. Ihre gemeinschaftliche Lebensform haben sie nach dem Umzug beibehalten. So teilen sich mehrere Mieter/innen eine Küche, und in den Räumen im Erdgeschoss finden regelmäßig Filmvorführungen statt, zu denen auch die Nachbarn eingeladen werden. Lange Zeit blieb die Bödikerstraße von größeren Umstrukturierungen verschont. Doch im letzten Jahr kamen häufiger Menschen in den Hof, „die sich für das Gelände interessierten“, berichtet eine Mieterin. Darunter waren auch die Bevollmächtigten der Platinum Consult s.r.o., die das Haus schließlich kaufte. Seitdem hat sich das Wohnumfeld für die Mieter/innen verändert. Der Garten mit den Obstbäumen musste einem betonierten Parkplatz weichen. Am 8. April 2008 wurden sämtliche Mietverträge für das erste Hinterhaus fristlos gekündigt. Die Begründungen waren allerdings nach Ansicht von Juristen derart fehlerhaft, dass die Hausbesitzer damit vor Gericht keinen Erfolg gehabt hätten. Das schienen sie schließ-



Videokamera zur Überwachung der Mieter/innen in der Bödikerstraße 9/10.

lich selbst gemerkt zu haben – die Kündigungen wurden nicht weiter verfolgt. Dafür konzentrierten sich die Eigentümer auf die Renovierung des zweiten Hinterhauses, das leer stand. Dort wurden moderne Lofts errichtet, die schnell Käufer fanden. Zwischen den neuen Käufern und den alten Mieter/innen gibt es bisher lose Kontakte. Von den Kameras hätten auch die Bewohner/innen der Lofts nichts gewusst und sie seien darüber nicht erfreut, konnte ein Mieter des ersten Hinterhauses in Erfahrung bringen. Er hat gegen die Überwachungsgeräte eine Klage eingereicht. Darüber wird allerdings erst in den nächsten Monaten entschieden. Solange wollte der gegen die Überwachung klagende Mieter nicht warten und erwirkte über seinen Rechtsanwalt Max Althoff eine einstweilige Verfügung. Bis zur Verhandlung bleiben die Kameras außer Betrieb. Auf die juristische Klärung dürfen Berliner Mieter/innen gespannt sein.

In anderen Fällen konnten Mieter/innen die Entfernung einer im Mietshaus angebrachten Videüberwachungsanlage gerichtlich durchsetzen. So z. B. LG Berlin, Urteil vom 23.05.2005 – 62 S 37/05 –, veröffentlicht in MieterEcho Nr. 314/Februar 2006.

Vom Wunsch nach einem Kontrapunkt

Im Hamburger Schanzenviertel ist mit dem Centro Sociale ein selbstverwaltetes soziokulturelles Stadtteilzentrum entstanden

Tina Fritsche

Schönere Wohnungen, bessere Heizungen, saubere Straßen, interessante Geschäfte – das klingt gut. Was aber, wenn der Bäcker an der Ecke zumacht, der Kiosk verschwindet, das Wohnen zu teuer wird und der Anwohnerkiez zum Vergnügungsviertel für Touristen mutiert?

Was Stadtentwickler als Aufwertung eines Quartiers anpreisen, verunsichert und nervt viele Menschen. Auch in Hamburg sind Häuser und Grundstücke, vor allem in Innenstadtnähe, von Investoren als Gewinn versprechende Anlageobjekte begehrt. Immer mehr öffentliche, gemeinschaftlich nutzbare Gebäude oder (Park-)Flächen in zentral gelegenen Stadtteilen werden privatisiert. Die Folge: Alteingesessene

Bewohner/innen und Gewerbetreibende verlassen notgedrungen die Viertel, weil die Mieten steigen und das Leben zu anstrengend wird. In die als „in“ ausgerufenen Viertel ziehen diejenigen, die es sich leisten können. Für den Wandel der Viertel hat sich ein stadtsoziologischer Fachbegriff etabliert: Gentrifizierung beschreibt den sozialen und ökonomischen Umstrukturierungsprozess eines

Tina Fritsche (44) lebt seit 1986 in Hamburg und ist eine der Initiator/innen des Centro Sociale.

Stadtteils durch die „Aufwertung“ des Wohnumfelds, z. B. durch die Veränderung der Bevölkerung sowie durch Sanierungen und Umbautätigkeiten. Der Wandel ist in der Regel durch politische Entscheidungen beeinflusst: Wie fördert die Politik Baueigentum? Welche Gewerbe erhalten die Erlaubnis sich anzusiedeln? Sichert die Stadt oder ein Investor die Infrastruktur, die Verkehrsanbindung und das Bildungsangebot? Gibt es sozialen Wohnungsbau? Zielt das Angebot eines Quartiers auf eine bestimmte Zielgruppe ab oder ist es breit gefächert? Wer soll zu- und wer soll wegziehen? Wenn sich eine wohlhabendere Klientel als zuvor ansiedelt und sich höhere Lebensstandards durchsetzen, ändert sich auch der Charakter des Viertels. Mit der wachsenden Fluktuation gleichen sich Altersstruktur, kulturelle Herkunft und finanzielle Ausstattung der Bewohnerschaft immer mehr an.

Gegen die Kommerzialisierung der Quartiere

Im Hamburger Schanzenviertel formiert sich seit Frühjahr 2008 eine Initiative, die einen Kontrapunkt gegen die Kommerzialisierung der Quartiere setzen will. Bislang über hundert Menschen machen sich stark für ein nicht-kommerzielles, soziokulturelles Zentrum mit einem breit gefächerten Angebot, mit Freiraum für Aktivitäten von und für Menschen aus den umliegenden Vierteln. Der besondere Charme des Centro Sociale genannten Stadtteilzentrums: Die Mitglieder der im Oktober gegründeten Genossenschaft, die als Trägerin des Centro Sociale dient, entscheiden selbst, was in ihrem Haus geschehen soll. Der selbstverwaltete Stadtteiltreff ist ein offener Ort und das Publikum gemischt. Hier treffen kulturell und sozial unterschiedliche Biografien aufeinander. Und bei allem Freiraum – Rassismus, Sexismus, Nationalismus oder Homophobie haben keinen Platz im Haus.

Der Name Centro Sociale erinnert an die solidarisch arbeitenden und immer wieder politisch umkämpften Sozialzentren, die seit den 70er Jahren in Italien entstanden sind.



Das Centro Sociale in Hamburg befindet sich in einem einstöckigen Backsteinbau auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Die Gründung im letzten Jahr sorgte für Aufmerksamkeit, auch seitens der Presse.



Keine neue Idee, aber neuer Antrieb

Sicher, die Sache ist nicht neu. Stadtteilzentren sind seit den 80er Jahren in vielen Städten entstanden. Überraschend ist jedoch, dass die Idee gerade jetzt so viele und so verschiedene Menschen mobilisiert. Statt sich der allgemeinen Konsumhaltung anzupassen, politisch zu resignieren oder schlicht den eigenen komplexen Lebensalltag zu bewältigen, engagieren sie sich für diesen Ort. Der Unmut



Für das Centro Sociale wurde die Sozialgenossenschaft St. Pauli Nord und rundrum eG gegründet.

gegen die Macht des Gelds spielt dabei eine große Rolle. Innerhalb weniger Monate ist ein Angebot gewachsen, das von Fahrradselbsthilfe, gemeinsamer Suppenküche, Montagsmalen für alle und Erwerbslosentreff bis zur Weihnachtsbäckerei reicht. Es gibt Tanz- und Sprachkurse, Flohmärkte, Bücherbasare, Theaterproben, Jamsessions, Arbeits- und Bau-treffen, offene Wohnzimmer und jede Menge politischer Einzelveranstaltungen. Im Haus treffen sich feministische, antifaschistische und globalisierungskritische Gruppen, darunter Avanti, die Rote Hilfe, Mujeres sin fronteras und Attac. Im Juni 2009 steht eine zweitägige Veranstaltung zur Gentrifizierung an.

Ehrenamtliche Arbeit fürs Centro Sociale

Der Vorstand, der Aufsichtsrat und alle anderen arbeiten unbezahlt. Die Kosten des Stadtteiltreffs müssen über Spenden, die Vermietung von Räumen und Veranstaltungen erwirtschaftet werden. Das rund 500 qm große, denkmalgeschützte Backsteinhaus, in dem sich die Initiative für das Centro Sociale im Frühjahr 2008 eingenistet hat, gehört der Stadt Hamburg und wird von der ehemals städtischen, nun privat wirtschaftenden Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Steg verwaltet. Seit Herbst sichert ein Untermietvertrag das Fortbestehen bis Ende 2009. Doch was kommt dann? Soviel ist sicher: Jede Menge Menschen werden sich weiterhin für den Erhalt des Centro Sociale einsetzen müssen.

Weitere Infos:
www.centrosociale.de

Blühende Tafellandschaften

Die wohltätige Tafelbewegung ist zu einem professionellen Betrieb geworden, doch mit der Professionalisierung mehrtsich die Kritik

Benedict Ugarte Chacón

Letztes Jahr begingen die Tafeln in Deutschland ihr 15. Jubiläum. Ausgehend von Berlin, wo 1993 von einigen Unternehmerinnen die erste Tafel gegründet wurde, entwickelte sich deren Anzahl in den folgenden Jahren rasant. Allein 2008 wurden 60 neue Tafeln gegründet, sodass es bundesweit nun mehr als 800 sind. In den ersten Jahren sammelte die Berliner Tafel nicht mehr verkäufliche Lebensmittel ein und verschenkte sie an Obdachlose, Sozialhilfebeziehende, Strichjungen oder Straßen-Punks. Mittlerweile haben sich die Tafeln in Deutschland zu einem professionalisierten Betrieb unter dem Dach des Bundesverbands Deutsche Tafel e. V. entwickelt. Bei einem großen Teil der heute bedachten Menschen handelt es sich um Hartz-IV-Betroffene. Doch die Tafeln sind nicht unumstritten. Kritiker sprechen von der „Vertafelung der Gesellschaft“, Kunden beschwerten sich über die Behandlung durch die Mitarbeiter der Tafeln und über die Qualität der ausgereichten Lebensmittel.

In Berlin versorgt die Tafel nach eigenen Angaben 125.000 Bedürftige pro Monat, bei einem Drittel davon handelt es sich um Kinder und Jugendliche. Hierzu sammelt der Verein in der ganzen Stadt verwertbare Lebensmittel ein, sortiert sie und bringt sie zu verschiedenen Einrichtungen. Die Lebensmittel stammen zum großen Teil von Supermärkten, Lebensmittelgeschäften oder anderen Gewerbetreibenden, die die überschüssige Ware ansonsten entsorgen würden.

Gemeinsam mit den Kirchen und dem Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB) arbeitet die Berliner Tafel in der Aktion Laib und Seele zusammen, die mittlerweile 45 Ausgabestellen in Kirchengemeinden unterhält, wo Bedürftige einmal in der Woche Lebensmittel für einen Euro erhalten. Hierzu muss die Bedürftigkeit z. B. mit einem Hartz-IV- oder einem Rentenbescheid nachgewiesen werden. Weiterhin betreibt die Berliner Tafel vier Kinder- und Jugendrestaurants. Hier soll Kindern eine



Die Passionkirche am Kreuzberger Marheinekeplatz ist eine der ca. 45 Ausgabestellen der Berliner Tafel und der Aktion Laib und Seele für Lebensmittel.

gesunde und ausgewogene Ernährung nahe gebracht werden. Zudem soll vermittelt werden, „Messer und Gabel richtig zu verwenden und zu merken, dass Tischsitten weder überflüssig noch kompliziert sind“. Als ihr Herz bezeichnet die Berliner Tafel ihre freiwilligen Helfer/innen und ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen. Zurzeit sind bei der Berliner Tafel und der Aktion Laib und Seele ca. 2000 Ehrenamtliche aktiv.

Konflikt mit Tafel-Fahrern

Doch mit diesen ehrenamtlichen Kräften scheint es manchmal Probleme zu geben. Clara Fuhrmann*, die in einer pädagogisch betreuten Einrichtung für Kinder aus allen Schichten arbeitet, erzählt von Schwierigkeiten, die die Einrichtung mit mehreren Fahrern der Berliner Tafel hatte: „Früher wurden wir regelmäßig beliefert. Und einerseits sind wir sehr dankbar für die Hilfe, da wir auch wirklich darauf angewiesen sind. Andererseits steht und fällt alles mit den Fahrern.“ So hätten Tafel-Fahrer den Mitarbeiter/innen manchmal diktiert, welche Mengen an Lebensmitteln sie ihnen abzunehmen hätten – auch wenn die Einrichtung sie gar nicht gebrauchen konnte. „Da haben sich Fahrer als Wohltäter aufgespielt und willkürlich Lebensmittel verteilt. Das ging nach dem Motto ‚nur wenn Du brav bist, bekommst Du was ‚Gutes‘.“ Hanna Grün*, die in derselben Einrichtung beschäftigt ist, berichtet, dass die Mitarbeiter/innen „Angst“ gehabt hätten, sich über die Fahrer zu beschweren. „Wir dachten, wenn wir etwas sagen, werden wir gar nicht mehr beliefert.“ Mittlerweile holen sie die Lebensmittel selbst bei der Tafel ab. „Seitdem ist auch die Qualität besser“, sagt Hanna Grün, „vorher haben wir oft angegammelte Sachen bekommen.“ Beide berichten, bei anderen Einrichtungen sei es ähnlich zugegangen. Sabine Werth, eine der Gründerinnen und Vorsitzende der Berliner Tafel, sieht in solchen Konflikten etwas Menschliches, das auch „im wirklichen Leben“ vorkommen könne. Leider sei es so, dass die Fahrer so lange frei agieren könnten, bis im Büro der Berliner Tafel eine Beschwerde eingehe. Hier jedoch liege das Problem, denn wenn sich Einrichtungen aus Angst nicht mehr beliefert zu werden, nicht melden, kann das Büro der Tafel auf solche Zustände nicht reagieren.

* Name von der Redaktion geändert.

Grundsätzliche Kritik

Im Gegensatz zu Kunden, die sich mit organisatorischen Problemen herumplagen, üben andere Fundamentalkritik an den Tafeln. So wurde die Qualität der ausgereichten Lebensmittel etwa auf einer Veranstaltung mit dem Berliner Sozialforum im Dezember 2008 kritisiert. Für Sigrid Graumann vom Sozialforum, das demnächst eine Kampagne gegen die „Vertafelung der Gesellschaft“ starten will, kann es sich bei solchen Beschwerden aber auch um eine Art „Blitzableiter“ handeln. Denn viele Menschen, die auf die Aktion Laib und Seele angewiesen seien, empfänden das Anstehen nach Lebensmitteln als Demütigung. Das Sozialforum macht sich grundsätzliche Gedanken zum Tafelsystem. Mit dessen stetiger Ausweitung legitimierte der Sozialstaat seinen Rückzug und es beginne die Entwicklung zu einem „Almosensystem“, in dem Wohltätigkeit in private Hände gelegt werde. Den Tafeln komme dabei eine „ideologische Doppelfunktion“ zu. Zum einen könnten sich die Spender aus der Wirtschaft als Wohltäter präsentieren und zum anderen würden die Leistungsempfänger gedemütigt.

Weiterhin werfen die Kritiker den Tafeln vor, dass es sich bei einem „großen Teil“ ihrer Beschäftigten nicht um Ehrenamtliche handle, sondern um Ein-Euro-Jobber, die für einen „Hungerlohn“ arbeiten müssten. Sabine Werth hingegen spricht von 50 solcher Stellen, die in allen Bereichen der Berliner Tafel angesiedelt seien. Für die Kirchengemeinden und ihre Ausgabestellen könne sie aber nicht sprechen.

McKinsey und die Tafeln

Ein weiterer Vorwurf, den Kritiker den Tafeln machen, ist, dass die Unternehmensberatung McKinsey angeblich Einfluss auf sie ausübe und dies mit einem neoliberalen Grundinteresse, nämlich Wohltätigkeit zu privatisieren. Darauf macht ein verschwörungstheoretischer Text aufmerksam, der als Geheimtipp im Internet kursiert. McKinsey hat tatsächlich zusammen mit der Berliner und der Hamburger Tafel einen „Leitfaden“ zum Tafel-Aufbau erstellt, der sowohl an bestehende Tafeln gerichtet ist, als auch an Menschen, die sich für die Gründung einer Tafel interessieren. Darin sind zahlreiche Organisationstipps enthalten, die sich manche politische Initiative vielleicht auch einmal ansehen sollte.

Erschütternd an dem „Leitfaden“ ist jedoch das Armutsverständnis von McKinsey, das einer Seifenoper zu entspringen scheint, in der Obdachlose unter Brücken und Junkies an Bahnhöfen wohnen. Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass die Aufgabe der Tafeln nicht darin bestehe, „den Grundbedarf der Bedürftigen zu decken und so den Staat aus der Verantwortung zu entlassen“. Ähnlich argumentiert Sabine Werth, die nicht versteht, warum sich Kritik und Protest nicht gegen die verantwortliche Politik richten.

Die Politik hat sich bisher gescheut, Leistungen der Tafeln auf die Hartz-IV-Regelsätze anzurechnen, auch wenn hin und wieder solche Ideen herumgeistern. Dennoch könnte es eines Tages soweit kommen – auch wenn das sich stetig ausweitende Tafelangebot und dessen Inanspruchnahme ein deutliches Anzeichen dafür ist, dass Hartz IV nicht zur Deckung des Lebensunterhalts reicht.

Kritische Kampagnen müssten sich also zumindest für eine stattliche Erhöhung der Regelsätze einsetzen. So liest sich auch die Forderung des Bundesverbands Deutsche Tafel. Der Vorstandsvorsitzende des Verbands, Gerd Häuser, forderte im Mai 2008 vor dem Hintergrund des Armutsberichts der Bundesregierung, dass die Politik alles dafür tun müsse „die soziale Lage und Teilhabe für Bedürftige“ zu verbessern. „Die soziale Sicherung hierzulande reicht nicht aus.“

Peter Grottian, Politikprofessor und Mitbegründer des Sozialforums, sieht ein Spannungsverhältnis zwischen dem „Blühen der Tafeln und dem Verdorren des Sozialstaats“. Dies gelte es, in der nächsten Zeit zu thematisieren. Auch die Verantwortlichen sollten damit „konfrontiert“ werden.

AUSGABESTELLEN

Bedürftige Berliner/innen können bei den Laib-und-Seele-Ausgabestellen einmal in der Woche für einen Euro einen Beutel mit Lebensmitteln erhalten. Der Wohnsitz muss im Einzugsbereich der Ausgabestellen liegen und mit Personalausweis nachgewiesen werden. Die Bedürftigkeit ist durch einen Einkommensbescheid zu belegen. Das monatliche Einkommen muss unter 900 Euro liegen.

Infos zu den Ausgabestellen unter www.laib-und-seele-berlin.de oder Tel. 030 – 787 163 52

Schneeballsystem für die Kommunen

Privatisierung soll den Kommunen nach wie vor als Lösung für alle Finanzprobleme dienen, obwohl die Ausgaben dadurch nachweislich oft steigen

Christian Linde

Die deutschen Kommunen stehen vor einem enormen Investitionsbedarf. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) betragen die erforderlichen Investitionen für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur bis zum Jahr 2020 mindestens 704 Milliarden Euro. Um die Ausgaben zu verringern und die Einnahmen zu steigern, empfehlen die Difu-Wissenschaftler auch diejenigen Instrumente, die zur schlechten Finanzlage der Kommunen beigetragen haben.

Marode Schulen und Verwaltungsgebäude, reparaturbedürftige Straßen und veraltete Entsorgungseinrichtungen – so der alarmierende Zustand der kommunalen Infrastruktur. Der Handlungsbedarf resultiert aus den seit 1992 kontinuierlich zurückgegangenen Investitionen. Wie hoch der Investitionsrückstand ist und welche Anstrengungen künftig notwendig sein werden, hat das Difu in einer Studie ermittelt, die im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und dem Bundesverband der Deutschen Zementindustrie gefördert wurde. Demnach sind bis zum Jahr 2020 mindestens 704 Milliarden Euro erforderlich, um den Infrastrukturbestand in Ordnung zu bringen. Dies bedeutet jährliche Investitionen von rund 47 Milliarden Euro.

Ersatz-, Erweiterungs- und Nachholbedarf

Den größten Anteil macht mit 59% der Ersatzbedarf aus. Der Erweiterungsbedarf folgt mit 31% und der Nachholbedarf liegt bei 10% der notwendigen Aufwendungen. „Die Investitionen werden jeweils etwa zur Hälfte durch die Kommunen selbst und durch die kommunalen Unternehmen aufgebracht. Mit Investitionen auf dem Niveau des Jahres 2005 könnte künftig zumindest der jährliche Erweiterungs- und Ersatzbedarf weitgehend abgedeckt werden und der Investitionsrückstand würde nur noch wenig zunehmen“, heißt es in dem Bericht. Im Vergleich der einzelnen untersuchten Bereiche besteht der größte Handlungsbedarf im Straßenbau (162 Milliarden Euro), bei den Schulen (73 Mil-

liarden Euro) und den kommunalen Abwasseranlagen (58 Milliarden Euro). „Klar erkennbar wird der immer noch vorhandene Nachholbedarf in den neuen Bundesländern“, stellt das Difu fest. Dort müssten allein 24% aller erforderlichen Finanzmittel konzentriert werden, um den nach wie vor existierenden Rückstand gegenüber den alten Bundesländern auszugleichen. Bei Ersatzinvestitionen beträgt der Anteil in den neuen Bundesländern nur 47%. „Eine Ursache dafür ist in den umfangreichen Investitionen nach der Wiedervereinigung zu sehen“, heißt es in dem Bericht. „Werden Unterhalt und Erneuerung der Infrastruktur vernachlässigt, so führt dies langfristig nicht nur zu höheren Kosten sowie zum Rückgang von Wachstum und Produktivität. Auch die Nutzer kommunaler Infrastruktur könnten gefährdet, die Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden – beispielsweise im Gesundheitsbereich oder in Schulen – und



Rathaus in Bergkamen, einer Stadt mit gut 50.000 Einwohner/innen am östlichen Rand des Ruhrgebiets. Mitte 2006 wurde in Bergkamen die Müllentsorgung rekommunalisiert und wird nun durch einen kommunalen Eigenbetrieb ausgeführt. Die Abfallgebühren wurden seitdem um 30% gesenkt.

schließlich sind auch negative Umweltfolgen möglich“, warnt das Difu.

Für die Frage, wie die Kommunen angesichts ihrer prekären Haushaltslage die notwendigen Projekte finanzieren sollen, hat das Difu ein Szenario entwickelt. Danach solle der Investitionsrückstand nicht gleichmäßig verteilt bis zum Jahr 2020 abgetragen werden, sondern konzentriert von 2009 bis 2015.

Alte Rezepte als Ausweg

Um die Ausgaben zu verringern und die Einnahmen zu steigern, empfehlen die Wissenschaftler allerdings ausgerechnet jene Instrumente, die in zahlreichen Fällen für die Misere der Kommunen eine wesentliche Mitverantwortung tragen, nämlich die Teilprivatisierung öffentlicher Güter. „Die durch strategisches Investitionsmanagement, den Einsatz intelligenter Finanzierungsinstrumente und Public-Private-Partnership-Projekte erreichbaren positiven Effekte würden ab 2012 stärker greifen. Diese könnten dann weit über das Jahr 2020 hinaus eine nachhaltige Wirkung erzeugen. Unterstützt durch entsprechende politische Rahmenbedingungen und Prioritäten wäre so die Deckung des kommunalen Investitionsbedarfs bis 2020 machbar“, behaupten die Wissenschaftler. Dabei sollte das Beispiel Bergkamen deutlich gemacht haben, dass nicht Privatisierung, sondern Rekommunalisierung sich sowohl für den öffentlichen als auch den privaten Haushalt bezahlt macht. Die nordrhein-westfälische Kreisstadt hat am 1. Juli 2006 ihre Entsorgungsbetriebe von einem privaten Betreiber zurückerworben. Seitdem sind die Kosten für die Bürger/innen gesunken und die Gehälter der Mitarbeiter/innen gestiegen.

Das infolge der Finanzkrise von der Bundesregierung beschlossene Konjunkturpaket II für Kommunen und Länder könnte die Investitionen früher als vermutet in Gang setzen. Der Deutsche Städtetag verlangt jedoch, eine weitere Belastung der klammen Kassen zu vermeiden. An dem 50 Milliarden Euro schweren Programm zur Stützung der Konjunktur müssen sich die Kommunen nämlich beteiligen. Auf den Berliner Haushalt, der mit über 59 Milliarden Euro verschuldet ist, würde damit nach Angaben des Senats bei erwarteten 500 Millionen Euro aus dem Investitionspaket eine zusätzliche Belastung von etwa 100 Millionen Euro zukommen.

Maulkorb für Genoss/innen

Vertreter/innen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sehen Versammlungs- und Meinungsfreiheit in Gefahr

Marina Böhm*, Mitglied der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Im November 2008 wurden die Vertreter/innen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG vom Vorstand zu einer Informationsveranstaltung über „Aufgabenverteilung und Kompetenzbegrenzung zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreter/innen der Genossenschaft“ eingeladen. Referentin war Sabine Degen, Justiziarin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

An diesem Abend konnten die Vertreter/innen lernen, dass ihre Hauptaufgaben darin bestünden, den Vorstand und den Aufsichtsrat zu entlasten und eine geänderte Satzung zu verabschieden. Kerngeschäft des Vorstands sei und bleibe die Geschäftsführung. Da hätten Mitglieder nicht im Geringsten mitzureden. Damit der Vorstand auch künftig die Fäden in der Hand behält, wies Frau Degen nachdrücklich auf die Mustersatzung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) hin, die offenbar nur unwesentlich verändert in die Satzung der Char-

lottenburger Baugenossenschaft eG übernommen werden soll. Diese Mustersatzung erleichtert die Arbeit eines Vorstands immens, denn sie sieht eine Mitbestimmung der Mitglieder nur dann vor, wenn sie im Genossenschaftsgesetz enthalten und damit bindend ist. Dass eine Satzung den Mitgliedern



*) Name von der Redaktion geändert.

mehr Rechte zubilligen und dem geschäftsführenden Vorstand Grenzen setzen könnte, erwähnte Frau Degen nicht. Sie hatte stattdessen an jenem Abend noch eine andere Information auf Lager. Im Rahmen der Treuepflicht gegenüber der Genossenschaft sei es Vertretern untersagt, Gruppen zu bilden, soll heißen: Vertreter dürfen sich nicht versammeln, um über die Themen und Probleme der Genossenschaft zu reden. Auch auf Hinweise von anwesenden Vertreter/innen, dass die Versammlungs- und Meinungsfreiheit ein im Grundgesetz verbrieftes Menschenrecht von Bürger/innen in einer demokratischen Gesellschaft sei, ging sie nicht ein, sondern verwies pauschal auf Kommentare zum Genossenschaftsgesetz. Eine Nachfrage, ob dies auch für schriftliche Publikationen in Form einer „Informationsschrift von Vertretern“ gelte, beantwortete Frau Degen mit einem ganz eindeutigen und klaren Ja.

Sollten sich diese Vorstellungen wirklich durchsetzen, würden Grundrechte wie das der Meinungsfreiheit außer Kraft gesetzt. Die genossenschaftliche Mitbestimmung wäre nur noch Bestandteil einer vergangenen Demokratie.

Sind die Genossenschaften noch zu retten?

Initiative „Genossenschaft von unten“

„Sind die noch zu retten?“, sagen Berliner/innen bekanntlich, wenn sie ihrem Ärger Luft machen wollen. An der Basis der Wohnungsbaugenossenschaften Berlins regt sich Unmut. Selbstherrliche Vorstände, Nutzungsentgelte für die Genossenschaftswohnungen über dem Niveau des Mietspiegels, mangelnde Demokratie und ein unfreundlicher Umgangston provozieren den Widerstand der Genossenschaftsmitglieder.

Mithilfe des MieterEchos hat sich eine Initiative „Genossenschaft von unten“ aus Mitgliedern verschiedener Berliner Wohnungsgenossenschaften gebildet (siehe MieterEcho Nr. 326/Februar 2008). Aus Treptow, Steglitz, Charlottenburg, Spandau, Tiergarten, Pankow und Hellersdorf stammen die Genoss/innen, die sich derzeit regelmäßig jeden letzten Montag im Monat treffen. Ziel der Initiative ist es, die Wohnungsgenossenschaften vor einer weiteren Entdemokratisierung und vor der „Betriebswirtschaftlichung“ zu retten. Von dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken, der auf Solidarität und Mitbestimmung beruht, ist wenig übrig geblieben. Baugenossen, die sich an die Vorstände wenden, werden nicht wie Miteigentümer, die sie eigentlich sind, son-

dern wie lästige Kritiker behandelt. Kritik hinsichtlich der Geschäftsführung und der Verfahrensweisen wird von den Vorständen meist nicht gern gehört. Anstatt die Kritik positiv für die Genossenschaft zu nutzen, werden die Kritiker/innen entweder eingeschüchtert und/oder durch Ausgrenzung abgestraft. Hierin werden die Vorstände vom Dachverband BBU (Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen) unterstützt, der den gewählten Vertreter/innen am liebsten das Grundrecht auf freie Meinungsäußerung und auf Versammlungsfreiheit nehmen möchte. Dieser Dachverband vertritt auch private Wohnungsunternehmen. Wundert es da, dass Genossenschaften nicht mehr von diesen zu unterscheiden sind?

Weitere Infos und Kontakt:

www.genossenschaft-von-unten.de
kontakt@genossenschaft-von-unten.de
Telefon: 0163 – 974 42 49
Postfach 800233, 12492 Berlin
Treffen: Jeden letzten Montag im Monat

Die Initiative „Genossenschaft von unten“ lädt ein zur Veranstaltung:

Sind die Genossenschaften noch zu retten?

Montag, 2. März 2009 um 19.30 Uhr
Bürgersaal im Rathaus Charlottenburg

Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Eingang Otto-Suhr-Allee 98, & neben dem Eingang der Bücherei, Zufahrt über Warburgzeile

Verkehrsverbindungen:
U7 Richard-Wagner-Platz, M45, N7

Eintritt: frei

Mietsicherheit

Tipps für Mieter/innen rund um die Mietkaution

Meist wird bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit verlangt. Unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe darf der Vermieter eine Kautionsleistung 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 Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung der Mieter/innen für künftige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung. Diese Ansprüche können z. B. entstehen durch nicht gezahlte Mieten oder Betriebskostenrechnungen, durch die Beschädigung der Mietsache oder auch durch Schönheitsreparaturen, die bei Vertragsende anfallen, aber von den Mieter/innen nicht durchgeführt werden.

Die Regeln für die Vereinbarung einer Mietsicherheit finden sich in § 551 BGB. Der Vermieter kann daraus aber nicht ableiten, dass er einen gesetzlichen Anspruch auf die Leistung einer Kautionsleistung hat. Will der Vermieter eine Mietsicherheit erhalten, muss er das ausdrücklich mit den Mieter/innen vereinbaren. Die Vereinbarung wird regelmäßig zu Beginn des Mietverhältnisses im Mietvertrag getroffen. Aber auch nachträglich können Vermieter und Mieter/innen noch die Zahlung einer Kautionsleistung vereinbaren, allerdings werden Mieter/innen nur in Ausnahmefällen dazu bereit sein – verpflichtet sind sie dazu nicht.

Ausnahme: Bei der Fortsetzung des Vertrags mit anderen Personen, etwa wenn nach dem Tod eines Mieters der überlebende Mieter, Familienangehörige oder Haushaltsmitglieder das Mietverhältnis fortsetzen, kann der Vermieter ausnahmsweise auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung eine Mietsicherheit verlangen (§ 563 b Abs. 3 BGB).

Aber: In das Mietverhältnis eintretende Erben des Mieters müssen ohne Vereinbarung keine Kautionsleistung leisten.

Wollen Sie Ihre Wohnung baulich umgestalten (z. B. Bad oder Heizung einbauen oder eine Parabolantenne errichten), kann der Vermieter seine Zustimmung von einer (zusätzlichen)



Mietsicherheit abhängig machen. Für bauliche Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, ist dies sogar gesetzlich geregelt (§ 554 a Abs. 2 BGB). Diese zweckgebundene Kautionsleistung soll die Rückbaukosten absichern.

Für überlassene Schlüssel, Einrichtungsgegenstände oder Möbel darf der Vermieter keine zusätzliche Mietsicherheit verlangen.

Die Regelungen des § 551 BGB zur Mietkaution gelten für preisfreien und preisgebundenen Wohnraum. Eine Einschränkung gilt: Bei preisgebundenem Wohnraum, also für Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwandsdarlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau), darf die Kautionsleistung nur für Schönheitsreparaturen und Schäden an der Wohnung vereinbart werden (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz).

Wichtig: § 551 BGB ist zwingendes Recht. Der Vermieter darf zum Nachteil der Mieter nicht von dieser Bestimmung abweichen.

■ Art der Kautionsleistung

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

Barkautionsleistung

Bei der Barkautionsleistung wird der Sicherheitsbetrag direkt an den Vermieter gezahlt. Lassen Sie sich die Zahlung mit Zweckbestimmung quittieren und bewahren Sie die Quittung unbedingt auf. Bei einer Überweisung sollten Sie die Kautionsleistung getrennt von anderen Zahlungen leisten und den Verwendungszweck ausdrücklich als Kautionsleistung bezeichnen, um die Kautionszahlung im Zweifel nachweisen zu können.

Der Vermieter muss das Geld getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen, und zwar mindestens zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB). Eine Ausnahme stellen Mietverhältnisse dar, die vor dem 1. Januar 1983 eingegangen wurden und bei denen eine Verzinsung vertraglich ausgeschlossen wurde.

Mögliche Insolvenz des Vermieters

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 sollte korrekt mit „Mietkaution“ bezeichnet sein. Die Bezeichnung „Mieter XY“ oder „Mietkonto“ genügt nicht, um das Konto als Kautionskonto kenntlich zu machen. Die Zusammenfassung der Kautionen mehrerer Mieter/innen in einem Treuhandkonto ist zulässig. Der Vermieter muss den Mieter/innen auf Anfrage nachweisen, dass er die Kautionskaution insolvenz-sicher angelegt hat. Eine solche Anfrage ist zu empfehlen. Der Nachweis kann erforderlichenfalls auch gerichtlich erzwungen werden.

Haben Sie die Vermutung, dass sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters drastisch verschlechtert haben oder der Vermieter zahlungsunfähig ist (das ist zu befürchten, wenn längere Zeit keinerlei Reparaturarbeiten mehr ausgeführt wurden oder wenn die Versorgungsunternehmen mit einer Leistungssperre drohen), sollten Sie sich auf jeden Fall die insolvenz-sichere Anlage der Kautionskaution nachweisen lassen. Hat der Vermieter die Kautionskaution ordnungsgemäß von seinem Vermögen getrennt angelegt, steht Ihnen gegenüber dem insolventen Vermieter ein Aussonderungsrecht zu (OLG München 21 U 2752/90). Sie erhalten dann Ihr Geld in voller Höhe und nicht nur in Höhe der Konkursquote (OLG Düsseldorf 10 U 117/87).

Führt der Vermieter den Nachweis über die insolvenz-sichere Anlage nicht, dürfen Sie die eingezahlte Kautionskaution zurückverlangen oder bis zur Höhe des eingezahlten Betrags mit der Miete verrechnen (§ 321 BGB). Sie müssen die Mietsicherheit aber zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten, also am besten selbst auf einem Kautions-sparbuch anlegen. Sie sollten sich hierzu in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

Kautionskonten

Verpfändetes Sparkonto

Ein verpfändetes Sparkonto ist für Mieter/innen die sicherste Anlagemöglichkeit, und Sie sollten Ihren Vermieter fragen, ob Sie die Kautionskaution auf diesem Weg leisten können. Bei dieser Variante richten Sie ein gesondertes Sparkonto ein, auf das Sie den Kautionsbetrag einzahlen und das Sie an Ihren Vermieter verpfänden. Dies hat den Vorteil, dass Sie der Bank einen Freistellungsauftrag erteilen können und für die anfallenden Zinsen keine (oder weniger) Kapitalertragsteuer bezahlen müssen. Bereits

bei der Kontoeröffnung sollten Sie der Bank mitteilen, dass Sie ein Mietkautionskonto anlegen wollen, das an den Vermieter verpfändet wird. Sie erhalten dann die Verpfändungserklärung, die Sie dem Vermieter übergeben. Die Banken halten hierfür Verpfändungsvordrucke bereit.

Die Angebote der Kreditinstitute für Kautionskonten unterscheiden sich. Manche Banken bieten verzinsten Mietkautionskonten nur für Kunden an, die dort bereits über ein Konto verfügen, und bei anderen können auch Neukunden ein solches einrichten. Auch darüber hinausgehende Möglichkeiten – wie spezielle Anlagemöglichkeiten, Gemeinschaftskonten oder das Angebot von Bankbürgschaften für Mietsicherheiten – werden von Bank zu Bank unterschiedlich gehandhabt.

Zusätzlich zur Verpfändungserklärung sollten Sie eine Informationspflicht der Bank für den Fall vereinbaren, dass Ihr Vermieter über die Mietsicherheit verfügen will. Eine solche Klausel könnte lauten: „Verlangt der Vermieter die Auszahlung des Guthabens, wird die Bank/Sparkasse den Verpfänder hiervon unterrichten. Die Auszahlung erfolgt gegen Vorlage des Sparbuchs unter Beachtung der Kündigungsfrist, aber nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Versand der Mitteilung an den Verpfänder.“ Dadurch erhalten Sie zumindest Kenntnis von der beabsichtigten Verwertung der Kautionskaution und können im Streitfall notwendige Maßnahmen, gegebenenfalls auch eine gerichtliche Klärung veranlassen.

Nachdem Sie ausgezogen sind und Anspruch auf Rückgabe der Mietsicherheit haben, erhalten Sie die Verpfändungserklärung mit der Freigabe vom Vermieter zurück. Näheres zur Rückgabe der Kautionskaution und zu den Fristen siehe unten.

Sparbuch mit Sperrvermerk

Bei einem Sparkonto mit Sperrvermerk zahlen Sie das Geld auf ein Sparbuch ein und übergeben es dem Vermieter. Das Sparbuch enthält einen Sperrvermerk, wonach sowohl Vermieter als auch Mieter nur mit Zustimmung des anderen auf die Kautionskaution zugreifen können.

Andere Anlageformen

Seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 können auch 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 Kautionskaution darf nach § 551 Abs. 1 BGB bei Wohnraum nicht mehr als drei Nettokaltmieten betragen, d. h. drei Monatsmieten ohne die neben der Nettomiete als Pauschale oder Vorauszahlung zu leistenden Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten. In Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) abgeschlossen wurden, blieben nur Vorauszahlungen, über die gesondert abzurechnen war, bei der Kautionshöhe unberücksichtigt. Bei einer Bruttokaltmiete (die kalten Betriebskosten sind in der Miete enthalten) beträgt die Mietsicherheit maximal drei Bruttokaltmieten. Vereinbarungen über die Zahlung einer Bruttowarmmiete sind nach der Heizkostenverordnung nur in wenigen Ausnahmefällen zulässig. Nach überwiegender Meinung sind die Heiz- und Warmwasserkosten für die Berechnung der Kautionshöhe von der Bruttowarmmiete abzuziehen.

Bei der Berechnung der zulässigen Höhe der Kautionskaution wird die zum Zeitpunkt der Kautionsvereinbarung (zumeist beim Mietvertragsabschluss) vereinbarte Miete zugrunde gelegt. Spätere Veränderungen der Miethöhe haben keinen Einfluss auf den Höchstbetrag. Auch Mietminderungen bleiben unberücksichtigt.

Eine Ausnahme gibt es: Weist die Wohnung zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Mietsicherheit einen unbehebbar-mangel auf, ist für die Berechnung der Höchstgrenze die geminderte Miete maßgeblich.

Auch eine Bürgschaft ist nur in der oben genannten Höhe von maximal drei Nettomieten zulässig. Haben Sie eine höhere Mietsicherheit vereinbart als gesetzlich zulässig, 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. Vereinbaren Sie eine Barkautionskaution in gesetzlich zulässiger Höhe und daneben eine Mietsicherheit, liegt eine Übersicherung vor. Dennoch ist die Vereinbarung über die Barkautionskaution wirksam, lediglich die Bürgschaftsvereinbarung ist gemäß § 551 Abs. 4 BGB von Beginn an nichtig (BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 – VIII ZR 243/03 -).

Vorsicht: Wenn Sie oder ein Bürge dem Vermieter von sich aus freiwillig und unaufgefordert zusätzlich eine Bürgschaft anbieten (weil Sie vielleicht unbedingt diese Wohnung haben wollen), bleibt neben der Kautionsvereinbarung auch die Bürgschaftsvereinbarung wirksam.

■ Zahlungsweise

Die Kautionsrate kann in drei gleichen Raten gezahlt werden (§ 551 Abs. 2 BGB). Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses – nicht schon bei Vertragsabschluss – fällig; die beiden folgenden Raten einen Monat bzw. zwei Monate später. Diese Regelung ist zwingend, das heißt, sie gilt auch dann, wenn Sie nach der vertraglichen Vereinbarung die gesamte Kautionsrate zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlen sollen. Wird eine Sicherheit erst während des Mietverhältnisses vereinbart, so ist die erste Rate sofort fällig und die folgenden Raten einen Monat beziehungsweise zwei Monate später.

■ Nichtleistung der Sicherheit

Sofern Sie die vereinbarte Kautionsrate nicht bezahlen, kann Ihr Vermieter eine Zahlungsklage erheben, und er kann die Zahlung der Kautionsrate zuzüglich der entgangenen Zinsen verlangen. Dieser Anspruch verjährt erst nach drei Jahren ab dem Ende des Jahres, in dem er entstanden ist, also in der Regel dem Beginn des Mietverhältnisses.

Beispiel: Sie schließen zum 1. März 2009 einen Mietvertrag mit einer Kautionsvereinbarung ab und zahlen die Kautionsrate nicht. Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung dieser Kautionsrate verjährt erst am 31. Dezember 2012.

Der Vermieter kann aber nicht die Übergabe der Wohnung verweigern, wenn Mieter/innen eine vereinbarte Kautionsrate nicht bezahlen, denn die Kautionsrate stellt keine Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung dar. Umgekehrt aber haben Mieter/innen das Recht, die Mietsicherheit zurückzuerhalten, wenn der Vermieter die Wohnung nicht übergibt. Mängel der Mietsache berechtigen die Mieter/innen jedoch nicht dazu, die Kautionsrate zurückzuhalten. Der Vermieter kann bei

Nichtzahlung der Kautionsrate den Mietvertrag wegen schuldhafter Vertragsverletzung ordentlich kündigen, wenn Sie trotz Abmahnung nicht zahlen. Eine fristlose Kündigung ist nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig. (Bei Gewerberaum ist eine fristlose Kündigung jedoch zulässig.)

Wichtig: Ihr Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn Sie über einen längeren Zeitraum mit zwei Monatsmieten oder an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Verzug sind. Sofern Sie wegen Geldknappheit Miete und Kautionsrate nicht gleichzeitig bezahlen können, sollten Sie als

Für die Inanspruchnahme der Kautionsrate im bestehenden Mietverhältnis kommt es auf die mietsicherheitsvertragliche Vereinbarung an. Wurde bezüglich der Verwertung der Mietsicherheit eine Beschränkung vereinbart, nach welcher der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses nicht auf die Kautionsrate zurückgreifen darf, ist er daran gebunden. Dies gilt auch, wenn die Mieter/innen mit der Mietzahlung im Rückstand sind oder eine Betriebskostennachforderung nicht gezahlt haben. Der Vermieter muss diese Ansprüche dann auf anderem Wege geltend machen. Ist keine Beschränkung vereinbart, kann er sich bei rechtskräftig festgestellten oder unstrittigen Forderungen aus der Kautionsrate bedienen und dann die Wiederauffüllung der Kautionsrate verlangen.

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

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

Zugriff durch den Mieter

Mieter/innen können während der Mietzeit nicht über die Kautionsrate verfügen. Solange das Mietverhältnis besteht, dürfen sie den Kautionsrückzahlungsanspruch nicht mit Forderungen des Vermieters aufrechnen. Es hilft somit nicht, den Vermieter bei Zahlungsrückständen auf die Kautionsrate zu verweisen, um eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Mieter/innen ist es auch nicht erlaubt, die Kautionsrate „abzuwohnen“, also bei Vertragsende die Mietzahlung einzustellen und dem Vermieter aufzutragen, sich aus der Kautionsrate zu bedienen.

■ Vermieterwechsel

Seit dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) ist gemäß § 566 a BGB der Erwerber nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes auf jeden Fall zur Rückgewähr der

| Quittung | |
|-------------------------------------|---|
| Nr. | |
| Netto EUR | |
| + %MwSt./EUR | |
| Gesamt EUR | 939 00 |
| EUR In Worten von | Neun Hundert neununddreißig |
| Cent wie oben | |
| von | Frau Maria Thiel |
| für | Kautions Wohnung M 03 101 |
| Ort/Datum | Musterstr. 5, 4 OG links Berlin 20.04.2008 |
| Buchungsvermerke | 11030101 |
| Stempel/Unterschrift des Empfängers | i.A. Geldsack Hausverwaltung Perbuch |
| | dankend erhalten. |

Die Quittung einer Barkautionsrate sollten Sie auf jeden Fall aufbewahren, damit Sie die Zahlung nachweisen können.

Zahlungszweck einer Teilzahlung „Miete“ angeben. Denn eine Kündigung wegen nicht gezahlter Miete ist für den Vermieter leichter durchsetzbar als eine wegen nicht gezahlter Kautionsrate.

Weist der Vermieter nach Zahlung der ersten Rate auf Verlangen der Mieter/innen nicht nach, dass er diese ordnungsgemäß angelegt hat, können die Mieter/innen die Zahlung der zweiten und dritten Rate aufschieben, bis der Vermieter den Nachweis erbracht hat.

■ Verwertung der Kautionsrate

Zugriff durch den Vermieter

Der Vermieter ist im Hinblick auf das Kautionsguthaben einschließlich der Zinsen als Treuhänder anzusehen. Er darf nur auf die Kautionsrate zurückgreifen, wenn er fällige Forderungen gegen die Mieter/innen hat.

Kaution verpflichtet. Der Käufer muss die Kaution sogar dann zurückzahlen, wenn sie vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Achtung: Diese Regelung gilt nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen vor dem 1. September 2001. In diesen Fällen haftet der Erwerber für die Kaution nur, wenn er sie auch vom Verkäufer übernommen oder sich dem Verkäufer gegenüber zur Auszahlung der Kaution verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen beweisen, dass dies der Fall war (BGH, Urteil vom 28. September 2005 – VIII ZR 372/04 -).

Der Klarheit halber sollten Sie deshalb bei jedem Eigentümerwechsel verlangen, dass die Kaution zuzüglich Zinsen an den Erwerber ausgehändigt und Ihnen die Übergabe bestätigt wird.

Falls Sie die Kaution 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.

Will sich der Verkäufer gegen (unter Umständen erst weit in der Zukunft entstehende) Rückforderungsansprüche absichern und händigt den Mieter/innen die Mietkaution einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen aus, kann der Erwerber von den Mieter/innen verlangen, dass diese die Mietsicherheit an ihn leisten.

■ Zwangsverwaltung

Die Mieter/innen können nach Beschlagnahme die Übergabe der Kaution an den Zwangsverwalter verlangen.

Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Er ist den Mieter/innen gegenüber auch dann zur Herausgabe der geleisteten Mietsicherheit verpflichtet, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat.

War das Mietverhältnis bereits vor Anordnung der Zwangsverwaltung beendet und hatten die Mieter/innen die Wohnung bereits geräumt, haben diese keinen Anspruch gegen den Zwangsverwalter auf Rückgewähr der Mietsicherheit (BGH, Urteil vom 3. Mai 2006 – VIII ZR 210/05 -). Auch wenn das Mietverhältnis erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung endet, haben Mieter/innen gegen den Zwangsverwalter keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution.

Beachten Sie: Wenn das Grundstück vor dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) verkauft, die Kaution nicht an den Erwerber übergeben und danach die Zwangsverwaltung angeordnet worden ist, ist der Zwangsverwalter frei von der Verpflichtung zur Rückgewähr der Kaution. Lassen Sie sich in diesen komplizierten Fällen unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten.

■ Mieterwechsel

Sind mehrere Personen auf Mieterseite Vertragspartner und scheidet derjenige/diejenige Mieter/in, welche/r die Kaution geleistet hat, zwischenzeitlich aus dem Mietverhältnis aus, kann der/die jeweils letzte Mieter/in die Rückgabe der Kaution verlangen. Diese/r sollte sich unbedingt die Kautionsquittung vom ehemaligen Mitmieter aushändigen lassen.

■ Rückgabe der Mietsicherheit

Die Rückgabe der Mietsicherheit (zuzüglich Zinsen) schuldet grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Ist der Vermieter verstorben, richtet sich der Anspruch auf Rückgewähr der Kaution gegen den/die Erben. Auf die Grundbucheintragung kommt es dabei nicht an. Bei Vermieterwechsel und Zwangsverwaltung beachten Sie bitte die obigen Ausführungen.

Ein Anspruch auf Rückzahlung der Barkaution oder Rückgabe der Bürgschaftsurkunde besteht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung.

Eine gesetzliche Abrechnungsfrist gibt es nicht. Dem Vermieter steht eine angemessene Zeit zur Prüfung eventueller Gegenansprüche zu. Die Dauer der Überlegungsfrist, die dem Vermieter zusteht und die für den Mieter zumutbar ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. In der Regel beträgt sie drei bis sechs Monate. Für eine längere Frist müssen besondere Umstände vorliegen, wie etwa noch eine zu erwartende Nachzahlung aus der Abrechnung der Betriebskosten. Wenn der voraussichtliche Anspruch des Vermieters geringer ist als die Kaution, darf der Vermieter nur einen angemessenen Teil zurückbehalten. Hat der Vermieter die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bestätigt und hat er auch keine weiteren Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis gegenüber den Mieter/innen, darf er die Rückgewähr der Mietsicherheit nicht unter Berufung auf „übliche Fristen“

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

Beachten Sie: Hat der Vermieter die Kaution gesetzeswidrig nicht angelegt, ist er für die entgangenen Zinsen schadensersatzpflichtig. Mit der vorbehaltlosen Rückzahlung der Kaution erkennt der Vermieter den Zustand der zurückgegebenen Wohnung als vertragsgemäß an. Er kann dann später keine Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache oder wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen mehr geltend machen.

■ Kapitalertragsteuer

Bei Anlage eines Kautionssparbuchs und dessen Verpfändung an den Vermieter ergeben sich keinerlei Probleme. Die Mieter/innen erteilen einen Freistellungsauftrag oder erhalten selbst die Mitteilung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer.

Haben die Mieter/innen eine Barkaution geleistet, die der Vermieter pflichtgemäß angelegt hat, erhält der Vermieter die Mitteilung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer. Sie müssen dann Ihren Vermieter auffordern, Ihnen diese Bescheinigung auszuhändigen, damit Sie die Zinsabschlagsteuer bei Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen können. Der Vorteil dieser umständlichen Verfahrensweise ist, dass Sie so einmal jährlich Gewissheit erlangen können, dass die Kaution auch ordnungsgemäß angelegt ist. Nachteile ergeben sich für die Mieter/innen, die keine Einkommensteuererklärung abgeben, sie erhalten eine um die Zinsabschlagsteuer verringerte Kaution zurück.

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

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2) oder unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die Leitsätze der wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten wiedergegeben. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Schönheitsreparaturen

Die in einem Formularmietvertrag über Wohnraum enthaltene Klausel „Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.“ hält der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand.

BGH, Urteil vom 22.10.2008
– VIII ZR 283/07 –



■ Kündigungsrecht

Ein formularmäßig erklärter, einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn der Kündigungsausschluss zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23.11.2005 – VIII ZR 154/04 –).

BGH, Urteil vom 12.11.2008
– VIII ZR 270/07 –

■ Betriebskostenabrechnung

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 BGB einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zugrunde gelegt wird, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung.

Allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung.

Auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB ist § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht entsprechend anwendbar (Fortführung des Senatsurteils vom 09.04.2008 – VIII ZR 84/07 –).

BGH, Urteil vom 19.11.2008
– VIII ZR 295/07 –

Anschluss an Fernwärme bei vorhandener Gasetagenheizung

Der Anschluss einer Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist auch dann eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, wenn die Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist.

Die Verpflichtung des Vermieters zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung nach § 554 Abs. 3 BGB bezieht sich nur auf die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB und nicht auf etwa mögliche Erhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

Bei der Frage, ob die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, kommt es nur auf die Mieterhöhungen nach § 559 BGB an, nicht jedoch auf eine mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

BGH, Urteil vom 24.09.2008
– VIII ZR 275/07 –

Der Mieter und der Vermieter stritten sich über die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zum Anschluss der Wohnung des Mieters an das Fernwärmenetz mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Wohnung des Mieters war bereits mit einer Gasetagenheizung versehen. Der Mieter vertrat die Ansicht, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz nicht zu einer Erhöhung des Wohnwerts führe. Darüber hinaus bestritt er, dass durch die vom Vermieter geplante Maßnahme Heizenergie eingespart oder die Kosten für die Beheizung der Wohnung reduziert würden.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters im Wesentlichen abgewiesen. Das Landgericht Berlin hob das Urteil des Amtsgerichts auf und verurteilte den Mieter zur Duldung der Maßnahmen.

Die dagegen vom Mieter eingelegte Revision vor dem Bundesgerichtshof blieb ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof begründete seine Entscheidung damit, dass es nicht darauf ankomme, ob durch die geplante Modernisierungsmaßnahme für die Beheizung der Wohnung Energie eingespart oder die vom Mieter zu tragenden Heizkosten reduziert würden. Zwar sei die Ansicht des Mieters zutreffend, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz nicht zu einer Erhöhung des Wohnwerts der von ihm bewohnten Wohnung

führe, gleichwohl lägen die Voraussetzungen des § 554 BGB (Einsparung von Heizenergie) vor. Der Sachverständige im Berufungsverfahren habe ohne Rechtsfehler festgestellt, dass der Wirkungsgrad bei der Erzeugung von Fernwärme mit einem Faktor von 0,7 deutlich günstiger sei als der Wirkungsgrad von 1,1 bei einer Gasetagenheizung. Auf diese Weise könne (beim Fernwärmelieferanten) mit der gleichen Menge von Primärenergie mehr Heizenergie erzeugt werden.

Die Vorschrift des § 554 BGB sei dahin auszulegen, dass nicht nur die Einsparung von Heizenergie beim Mieter, sondern auch die Reduzierung des Verbrauchs von Primärenergie (beim Fernwärmelieferanten) zu dulden sei. Diese Auslegung ergebe sich bereits aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift.

Nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (ModEnG) aus dem Jahr 1978 war der Mieter verpflichtet, den Anschluss der Mietwohnung an ein Fernwärmenetz (mit Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung) zu dulden. Diese Maßnahme wurde vom Gesetzgeber gefördert, wobei es ausweislich der Gesetzesbegründung nicht um die Verminderung des Endenergieverbrauchs oder einer Energiekostensparnis für den Mieter ging, sondern darum, dass der Volkswirtschaft auch in Zukunft Energie in ausreichender Menge zur Verfügung stehe. Die Duldungspflicht des Mieters ergab sich somit aus dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse zur Einsparung von Energie.

An diesem gesetzgeberischen Zweck hat sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs in der Folgezeit nichts geändert. Die Duldungsvorschriften wurden 1982 ins BGB übertragen und auf nicht-subventionierte Energiesparmaßnahmen erweitert. Auch die spätere Beendigung der öffentlichen Förderung von Energiesparmaßnahmen änderte nichts an der Pflicht des Mieters zur Duldung von Energiesparmaßnahmen (bezogen auf den Verbrauch von Primärenergie). Nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers sollte der Mieter die ursprünglich im Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (ModEnG) genannten Maßnahmen unabhängig von einer öffentlichen Förderung zu dulden haben. Schließlich habe auch die Mietrechtsreform im Jahr 2001 die Verpflichtung des Mieters nicht beschränkt, sondern zusätzlich um allgemeine Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie erweitert. Diese Erweiterung ent-

sprech dem gesetzgeberischen Ziel der Mietrechtsreform, volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen zu fördern.

Bei dieser Auslegung komme es somit nicht auf die Interessen des Mieters an, dass er Heizenergie oder Kosten für die Beheizung der Wohnung einspare, sondern vorrangig auf die volkswirtschaftlichen und umweltpolitischen Interessen an der Einsparung von Primärenergie. Der Mieter sei damit jedoch nicht schutzlos gestellt, vielmehr würden seine Interessen durch die Härteklausele des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB ausreichend gewahrt. Im Rahmen dieser umfassenden Interessenabwägung werde insbesondere auch die finanzielle Belastung des Mieters berücksichtigt. Da der Vermieter im vorliegenden Fall auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB (wegen durchgeführter Modernisierungsarbeiten) verzichtet hatte, fiel diese Interessenabwägung zulasten des Mieters aus.

Der Mieter hatte unter anderem vorgetragen, dass die Modernisierungsmaßnahmen trotz des Verzichts des Vermieters auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB wegen Modernisierung eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zur Folge haben könnten. Er vertrat die Auffassung, dass der Vermieter auch eine (mögliche) Mieterhöhung nach § 558 BGB hätte ankündigen müssen und dass diese (mögliche) Mieterhöhung ebenfalls bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sei.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs umfasst die Verpflichtung des Vermieters zur Ankündigung der voraussichtlichen Kosten nur die Mieterhöhungen nach § 559 BGB, die im direkten Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen stehen und zu einer Umlage der anfallenden Kosten führen. Eine etwaige Erhöhung der Vergleichsmiete (wegen der Modernisierung) nach § 558 werde von der Ankündigungspflicht nicht umfasst. Dies ergebe sich aus den korrespondierenden Regelungen der §§ 554 Abs. 2 und 3 BGB und 559 BGB. Insbesondere folge dies auch daraus, dass nur für Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB eine Sanktion gemäß § 559 b Abs. 2 vorgesehen sei. Diese Sanktion sieht vor, dass sich die Frist für Zahlung der nach Modernisierung erhöhten Miete um sechs Monate verlängert, wenn der Vermieter die voraussichtliche Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder wenn die tatsächlich geforderte Miete um mehr als 10%

höher liegt als die angekündigte.

Infolgedessen habe ein Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen gemäß § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB nur den nach § 559 BGB zu erwartenden Erhöhungsbetrag (11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) darzulegen. Dies gelte auch dann, wenn der Vermieter auf die Erhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB ausdrücklich verzichtet und auf diese Weise eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich bleibt.

Aus den gleichen Gründen kommt es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs bei der Interessenabwägung (in finanzieller Hinsicht) nur auf die mögliche Erhöhung nach § 559 BGB an, nicht jedoch auf eine finanzielle Belastung des Mieters im Zusammenhang mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die theoretische Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB sei im Rahmen der Härteklausele des § 554 Abs. 2 BGB nicht zu berücksichtigen.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und Verzögerung des Beginns der Arbeiten

Der Mieter ist zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nur verpflichtet, wenn diese ordnungsgemäß angekündigt wurden. Zu einer solchen Ankündigung gehören insbesondere auch der Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahmen.

Die durch die ordnungsgemäße Ankündigung begründete Duldungspflicht des Mieters wird hinfällig, wenn sich die Modernisierungsmaßnahmen erheblich verzögern und in keinem zeitlichen Zusammenhang zu dem ursprünglich angekündigten Ausführungstermin stehen.

AG Schönberg, Urteil vom 11.11.2008 – 15a C 112/08 –

Die Vermieterin beabsichtigte, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in der Wohnung des Mieters und am Wohnhaus durchzuführen.

Mit Schreiben vom 3. April 2007 kündigte sie diese Modernisierungsarbeiten an, zu denen unter anderem der Einbau von Isolierglasfenstern, das Anbringen eines Vollwärmeschutzes, der Einbau einer zentralen Gasheizungs- und Warmwasseranlage, die Verstärkung der Elektroleitungen sowie die



Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen gehören sollten. Nach dem Inhalt des Ankündigungsschreibens sollten die Arbeiten in der 31. Kalenderwoche 2007 beginnen und in der Wohnung des Mieters voraussichtlich zwei Wochen in Anspruch nehmen.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2008 teilte die Vermieterin dem Mieter unter Bezugnahme auf das ursprüngliche Ankündigungsschreiben mit, dass aufgrund von Verzögerungen die Modernisierungsmaßnahmen nunmehr in der 12. Kalenderwoche 2008 beginnen würden. Mit einem weiteren Schreiben vom 17. März 2008 wurde dem Mieter mitgeteilt, dass die Arbeiten nunmehr in der 14. und in der 17. Kalenderwoche 2008 beginnen sollten. Zugleich wurde der Mieter gebeten, in diesem Zeitraum den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Nachdem der Mieter den Zutritt zur Wohnung und die Durchführung der Maßnahmen verweigert hatte, klagte die Vermieterin auf Duldung der oben genannten Maßnahmen.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Es stellte in seinem Urteil dar, dass es an einer wirksamen Ankündigung im Sinne des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB fehle, sodass die Voraussetzungen zur Duldung von Modernisierungsarbeiten nicht vorliegen würden. Eine wirksame Modernisierungsankündigung müsse unter anderem eine Mitteilung über den Umfang und die Dauer der Modernisierungsmaßnahmen und die voraussichtliche Mieterhöhung enthalten. Auf die Ankündigung aus dem Schreiben vom 3. April 2007 konnte sich die Vermieterin nicht stützen, da die dort genannten Ausführungszeiten ungenutzt verstrichen waren.

Grundsätzlich sei nur der voraussichtliche Beginn der Modernisierungsarbeiten mitzuteilen. Es müsse jedoch einen zeitlichen Zusammenhang zwischen dem ursprünglich angekündigten Ausführungstermin und dem tatsächlichen Beginn der durchzuführenden Arbeiten geben. Das Ankündigungsschreiben sei somit wegen Zeitablaufs hinfällig geworden.

Die beiden Schreiben vom 26. Februar und 17. März 2008 konnten nach Ansicht des Amtsgerichts eine Duldungspflicht des Mieters nicht begründen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass beide Schreiben keine Angaben über den Umfang und die Dauer der Maßnahmen und die voraussichtliche Mieterhöhung enthielten und daher formell unwirksam seien. Die bloße Bezugnahme auf die (wirksame) Modernisierungsankündigung vom 3. April 2007 reiche nicht aus, um den Mieter erneut zur Duldung zu verpflichten. Im Übrigen habe die Vermieterin mit den Schreiben vom 26. Februar und 17. März 2008 auch die Dreimonatsfrist für die Ankündigung nicht eingehalten.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Alexander Berndt*

Anspruch auf Zusicherung der Mietübernahme durch das Jobcenter bei gemeinsamer Anmietung einer Wohnung

Das Jobcenter ist zur Zusicherung der Mietübernahme nach § 22 Abs. 2 SGB II verpflichtet, wenn zwei Personen, die nicht in einer Bedarfsgemeinschaft leben, gemeinsam eine Wohnung anmieten möchten, deren Warmmiete über den angemessenen Kosten für eine Bruttowarmmiete eines 2-Personen-Haushalts in Höhe von 444 Euro liegt.

Der Anspruch kann bei drohender Obdachlosigkeit im Weg der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

Sozialgericht Berlin, Beschluss vom 12.11.2008 – S 55 AS 35073/08 ER –

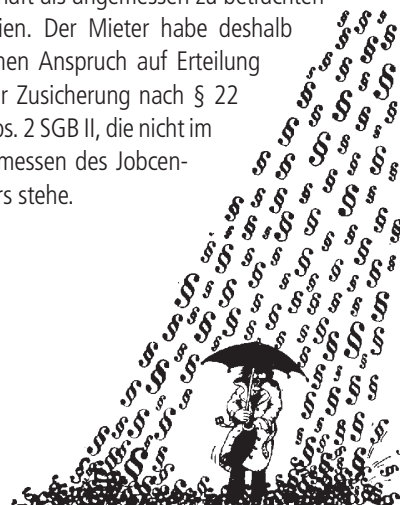
Der Mieter bezieht vom Jobcenter Arbeitslosengeld II. Seine bisherige Unterkunft (als Untermieter) wurde ihm wirksam zum 1. Januar 2009 gekündigt. Dem Mieter und einer weiteren Person, die ebenfalls Arbeitslosengeld II bezieht, wurde ein Angebot für eine

Wohnung gemacht, deren Miete insgesamt 713,95 Euro bruttowarm beträgt. Der Mieter bat das Jobcenter um die Zusicherung der Mietübernahme gegenüber dem Vermieter. Das Jobcenter lehnte diesen Antrag unter Hinweis auf die in Berlin geltenden Richtwerte für angemessenen Wohnraum (444 Euro für einen 2-Personen-Haushalt) ab.

Nach erfolglos durchgeführtem Widerspruchsverfahren beantragte der Mieter den Erlass einer einstweiligen Verfügung vor dem Sozialgericht Berlin. Das Sozialgericht hat dem Antrag stattgegeben. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sei für eine alleinstehende Person eine Wohnungsgröße von 50 qm als angemessen anzusehen, ohne dass es darauf ankomme, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in der Wohnung zusammenlebe. Nach dieser Rechtsprechung müsse vielmehr für jede Bedarfsgemeinschaft eine isolierte Betrachtung vorgenommen werden. Eine Zusammenrechnung mehrerer Bedarfsgemeinschaften oder einer Bedarfsgemeinschaft mit anderen Personen habe bei der Beurteilung der Angemessenheit des Wohnraums zu unterbleiben.

Im vorliegenden Fall gelangte das Sozialgericht zu der Feststellung, dass zwei Bedarfsgemeinschaften in der Wohnung untergebracht sein werden. Das Amtsgericht führte aus, dass selbst das Jobcenter nicht davon ausgegangen sei, dass die beiden (künftigen) Mieter zusammenleben wollten und eine sogenannte Einstands- und Verantwortungsgemeinschaft bilden würden.

Nach den weiteren Feststellungen des Sozialgerichts liegen somit die Mietkosten für jede Bedarfsgemeinschaft unter 360 Euro, sodass diese für jede Bedarfsgemeinschaft als angemessen zu betrachten seien. Der Mieter habe deshalb einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II, die nicht im Ermessen des Jobcenters stehe.



Auch die Voraussetzungen für eine Entscheidung im Weg des einstweiligen Rechtsschutzes waren nach Ansicht des Sozialgerichts Berlin gegeben. Grundsätzlich könne das Gericht vor der Entscheidung über die Hauptsache eine einstweilige Anordnung zur Regelung eines vorläufigen Zustands erlassen, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile erforderlich erscheine. Als drohenden wesentlichen Nachteil des Mieters wertete das Sozialgericht, dass durch die Verzögerung der Zusage der Kostenübernahme an den Vermieter der Verlust der Möglichkeit der Anmietung einer angemessenen Wohnung drohte. Ein Hauptsacheverfahren hätte diesen drohenden wesentlichen Nachteil nicht mehr verhindern können.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Marek Schauer*

Ersatz der Anwaltskosten für die Abwehr einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter ist dem Mieter zum Ersatz der Kosten für die Abwehr einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung verpflichtet, wenn er die Eigenbedarfskündigung noch vor Eintragung ins Grundbuch ausgesprochen und dem Mieter für den Fall der nicht fristgerechten Räumung die Erhebung einer Räumungsklage angedroht hat.

AG Charlottenburg, Urteil vom 30.10.2008 – 211 C 98/08 –

Der (spätere) Vermieter hatte die von der Mieterin bewohnte Eigentumswohnung gekauft. Noch bevor er einen Antrag auf Eintragung in das Grundbuch gestellt hatte, kündigte er das Mietverhältnis unter Berufung auf einen bei ihm vorliegenden Eigenbedarf und drohte für den Fall des nicht rechtzeitigen Auszugs der Mieterin die unverzügliche Erhebung der Räumungsklage an.

Mit anwaltlichem Schreiben widersprach die Mieterin der Eigenbedarfskündigung. Daraufhin teilte der Vermieter durch anwaltliches Schreiben mit, dass er aus der Kündigung keine Rechte ableiten werde. Mit der Klage macht die Mieterin den Anspruch auf Erstattung der ihr entstandenen Kosten für die Inanspruch-



nahme anwaltlicher Vertretung zur Abwehr der Eigenbedarfskündigung geltend.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es vertrat die Ansicht, die Mieterin könne vom Vermieter die Erstattung der aufgewendeten Anwaltskosten zur Abwehr der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 826 und 249 BGB verlangen. Der (spätere) Vermieter habe sich in sittenwidriger Weise einer Rechtsposition berührt und nicht bestehende Eigentumsrechte geltend gemacht. Zur Abwehr dieser Ansprüche sei die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe erforderlich gewesen.

Die Eigenbedarfskündigung habe der Vermieter zu einem Zeitpunkt ausgesprochen, an dem er weder Vermieter noch Eigentümer gewesen sei und sich auf diese Weise eine Rechtsposition angemaßt, die tatsächlich nicht vorgelegen habe. Er habe somit in Kenntnis seiner nicht bestehenden Rechtspositionen unter Vorspiegelung falscher Tatsachen (seiner Stellung als Eigentümer) versucht, die Unkenntnis der Mieterin auszunutzen und sich einen unbegründeten Vorteil (die Räumung der Wohnung durch die Mieterin) zu verschaffen. Da er zu diesem Zeitpunkt die Eintragung in das Grundbuch (die Grundbucheintragung ist zwingende Voraussetzung für seinen Eintritt in die Vermieterposition) noch nicht einmal beantragt hatte, gelangte das Amtsgericht zu der Feststellung, dass er in vorwerfbarer Weise seine Stellung als Käufer der Wohnung und die Unkenntnis der Mieterin über den Stand des Kaufgeschäfts zum Nachteil der Mieterin ausgenutzt habe. Durch dieses sittenwidrige Verhalten sei der Mieterin ein Schaden in Höhe der entstandenen Anwaltskosten zugefügt worden. Diesen Schaden habe er der Mieterin gemäß § 826 BGB zu ersetzen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch*

Umlage von Wachschatzkosten als Betriebskosten

Die Kosten eines Wachschutzes gehören nicht zu den umlagefähigen Kosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (jetzt § 2 der Betriebskostenverordnung).

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 13.08.2008
– 2 C 124/08 –**

Der Vermieter und der Mieter stritten um die Höhe einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung. Im ursprünglichen Mietvertrag war eine Bruttokaltmiete vereinbart. Im Jahr 2000 einigten sich die Mietvertragsparteien auf eine Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die kalten Betriebskosten unter Bezugnahme auf die umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der II. BV.

Der Vermieter verlangte vom Mieter unter anderem die Zahlung der anteiligen Kosten für den Wachschutz. Das Amtsgericht hat die Klage – insoweit – abgewiesen und begründete das Urteil damit, dass die Kosten für den Wachschutz nicht umlagefähig seien. In dem seinerzeit geschlossenen Vergleich wurden nur die in der Anlage 3 zu § 27 der II. BV genannten Kosten als umlagefähige Betriebskosten vereinbart. Die Kosten eines Wachschutzes werden nach Ansicht des Amtsgerichts von der in Bezug genommenen Anlage 3 zu § 27 der II. BV nicht erfasst, sodass ein Anspruch des Vermieters nicht bestehe.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Thomas Gründt*

Anmerkung:

So hat auch das Landgericht Berlin entschieden (LG Berlin, Urteil vom 5.12.2003 – 64 S 369/03 –). Die Umlagefähigkeit der Wachschutzkosten ist noch immer sehr umstritten. Auch von § 2 Betriebskostenverordnung sind die Kosten für einen Wachdienst nicht erfasst. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind die Kosten (auch bei gesonderter Vereinbarung als Umlage sonstiger Kosten) nur dann umlagefähig, wenn die Einführung des Sicherheitsdienstes aufgrund der konkreten Verhältnisse erforderlich ist. Wir bitten Sie daher, in Zweifelsfällen eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu 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 gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre 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 030 – 21 00 25 84

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, ☐ M1, M10, 12, ☐ 240

In unserer neuen Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, erhalten Mitglieder donnerstags in der Zeit von 18 bis 19 Uhr schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten.

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

VORMITTAGSBERATUNG

Neu seit Januar 2009:

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** 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

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit. Die angegebenen Beratungszeiten 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

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr

Achtung, neuer Ort:

Taugogener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
🚶 Mierendorffplatz

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
🚶 Samariterstraße, 🚗 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, 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, Arbeiterwohlfahrt,
🚗 M 5, 27, 🚗 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, 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 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ Köpenick, 🚗 X 69, 269, 164
🚗 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.
🚶 Gneisenaustraße, Mehringdamm

■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorkstraße
🚶 Möckerbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, 🚗 M 19
tercüman bulunmaktadır

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
🚶 Platz der Luftbrücke

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus, Kotti e.V.
🚶 Kottbusser Tor, 🚗 M 29, 140
Türk avukatımızada danı sabırlisiniz

Lichtenberg

■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
🚶 und ☎ Frankfurter Allee

■ **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
🚗 M 5, M 6, M 8, M 13, 16

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 23, Hochparterre
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
🚶 und ☎ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, 🚗 M 6, M 8, 18
🚗 X 54, 154, 192, 195

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., 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., ☎
☎ Springpfuhl, 🚗 M 8, 18, 🚗 194

Mitte

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

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Neue Beratungsstelle seit Januar 2009:
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
🚶 Rosenthaler Platz, 🚗 M 8

Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
🚶 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚗 M 46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
🚶 Hermannplatz
🚗 M 29, M 41, 171, 194

■ **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
🚶 Rathaus Neukölln

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
🚶 Vinetastraße, 🚗 M 1, 50, 🚗 250

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, 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, 🚗 240

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
🚗 M 4, M 10, 🚗 200

■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 20
Kieztreff der Volkssolidarität
🚶 und ☎ Schönhauser Allee, 🚗 12

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
🚗 M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, 🚶 Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, 🚗 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
🚶 Nollendorferplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
🚶 Nollendorferplatz

Spandau

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Seit Januar 2009 wöchentliche Beratung:
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
🚶 und ☎ Spandau

Steglitz

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., 🚗 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
🚶 Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
🚗 M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246

Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
🚶 Kaiserin-Augusta-Straße
🚗 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
Laden von BürSte e.V.
🚶 Birkenstraße, ☎ Westhafen
🚗 M 27, 123

Treptow

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., Alte Schule
☎ Adlershof, 🚗 60, 61

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
Treffpunkt „Wiese 30“
🚶 und ☎ Wedding
🚶 Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
🚗 M 4, M 13, 12, 🚗 255

Wilmersdorf

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
🚶 Bissestraße, 🚗 101, 104, 249

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
🚗 M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623