



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 343 NOVEMBER 2010

## ■ Wohnungsnot

Wohnungsmarkt in Polen zeigt die negativen Auswirkungen der Liberalisierung

## ■ Zwangsräumungen

Nach heftigem Widerstand von Mieter/innen in Polen wurden brutale Zwangsräumungen gerichtlich für illegal erklärt

## ■ „Gated Communities“

Die Angst vieler Transformationsgewinner um ihr Eigentum ließen in Warschau 400 „Gated Communities“ entstehen

## ■ Mieterschutzrecht

Das polnische Mietrecht bietet Mieter/innen kaum Schutz und begünstigt die Vermieter

## ■ Mieterorganisationen

„Gesamtpolnischer Mieterbund für ein Recht auf Wohnung“ will radikale Reformen

## ■ Richardkiez

Keine Gentrifizierung, sondern steigende Mieten bei sinkenden Einkommen

## ■ Bankenskandal

Klaus-Rüdiger Landowsky hofft auf zwei Freisprüche

## ■ Bundesratsinitiative

Mit Berliner Gesetzesinitiative soll Mietrecht geändert werden

## DER WOHNUNGSMARKT IN POLEN

Der Blick nach Polen zeigt,  
was Liberalisierung anrichtet



## IMPRESSUM

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

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, 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

**Abbildungen:** Nicole Pitton (Titelcollage, 8, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 30), Piotr Łuczak (5), www.marinamokotow.pl (7), Lewicowa Alternatywa (4, 9 o., 13), Tomasz Konicz (6, 11), www.lokatorzy.pl (9 u.), www.klub-lewica.umww.pl (10 o.), Thomas Grobe (10 u., 14), Membeth/ Wikipedia (16), Jürgen Enkemann (21), Archiv Verein für eine billige Prachtstraße (22 o.), Jürgen Schwenzel (22 u.)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 08.10.2010

© 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.**

**Möckernstraße 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:

☑ Möckernbrücke, 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.  
Möckernstraße 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 **Zwischen Restitution und Gegenwehr**  
Geschichte der Privatisierung des Wohnungsmarkts in Polen  
*Tomasz Konicz*
- 6 **Der polnische Wohnungsmarkt in Zahlen**  
*Tomasz Konicz*
- 7 **Geschlossene Gesellschaft**  
„Gated Communities“ in Polen  
*Tomasz Konicz*
- 8 **„Das Mieterschutzrecht ist voller Lücken.“**  
Interview mit Piotr Ciszewski vom Warschauer Mieterverein
- 10 **Häuschen aus Streichhölzern**  
Über Elendwohnverhältnisse in Nowa Sól  
*Maciej Wisniewski*
- 12 **„Die Mieterbewegung ist die einzige aufstrebende soziale Bewegung von unten im heutigen Polen.“**  
Interview mit Piotr Ikonowicz vom Gesamtpolnischen Mieterbund
- 14 **Vergleich des polnischen und des deutschen Mietrechts**  
*Ewa Gill*

## BERLIN

- 15 **Minus bei „Aktionsräumen plus“**  
Kürzung der Städtebauförderung trifft Aufwertungsprogramme  
*Jutta Blume*
- 16 **Im Zweifel für Landowsky?**  
Der frühere Bankdirektor Landowsky hofft auf Freisprüche  
*Benedict Ugarte Chacón*
- 17 **Die Wohnungsverkaufspolitik frisst ihre Kinder**  
Abbruch von Wohnungen für ein Bauprojekt in Prenzlauer Berg  
*Carola Handweg*
- 19 **Gentrifizierung ante portas?**  
Im Richardkiez steigen die Mieten, während die Einkommen sinken  
*Christian Linde*
- 21 **Eine Wohnung namens „Bismarck“**  
Das „hochherrschaftliche Palais“ in der Kreuzberger Großbeerstraße  
*Jürgen Enkemann*

## PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 22 **B-Laden, der Nachbarschaftsladen in der Lehrter Straße**  
*Susanne Torka*
- 23 **Initiative „Wem gehört Moabit?“**  
Initiative „Wem gehört Moabit?“
- 24 **Kampf um Mitte**  
Auf dem Linienhof soll ein Baugruppen-Projekt entstehen  
*Peter Nowak*
- 25 **Wird der Hirschhof privatisiert?**  
Anwohner/innen wollen öffentlichen Zugang verhindern  
*Peter Nowak*

## MIETRECHT AKTUELL

- 26 **Bundratsinitiative zur Änderung des Mietrechts**  
*Joachim Oellerich*

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Betriebskostenabrechnung bei mehreren Mietern
- 28 Betriebskostenabrechnung in gemischt genutzten Gebäuden
- 29 Berücksichtigung von Einbauten des Mieters bei einer Mieterhöhung
- 30 Fachhandwerkerklausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

welche Rolle spielen nationale Besonderheiten in Zeiten der europäischen Integration? Welche strukturprägenden Einflüsse gehen von Brüssel aus? Derartige Überlegungen bilden den Hintergrund für das Thema in diesem Heft.

Der polnische Wohnungsmarkt ist stark liberalisiert und entspricht den herrschenden Vorstellungen in Brüssel. Einen sozialen Wohnungsbau gibt es in Polen nicht mehr, das Mietrecht bietet nur einen dürftigen Schutz, und Wohneigentum wird zur prägenden Wohnform, gegenüber der sich die Mietwohnung als Wohnen zweiter Klasse abzusetzen beginnt. Soziale Polarisierungen schlagen sich unmittelbar im Stadtbild nieder. Auf der einen Seite „Gated Communities“ für die Besserverdienenden und auf der anderen Seite Ghettoisierungstendenzen für die Opfer der entfesselten Marktwirtschaft.

Zu den Lehren, die uns unsere östlichen Nachbarn erteilen, gehört, dass die Wohnungsversorgung durch Mietwohnungen ein wichtiger sozialer Schatz ist und dass auf eine staatliche Wohnungspolitik nur verzichten kann, wer bewusst soziale Verwerfungen bewirken will.

In Berlin wird die zerstörende Wirkung von zwei Legislaturperioden ohne Wohnungspolitik und ohne öffentliche Förderung des Wohnungsbaus erkennbar.

Das permanente Geträller der Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) vom entspannten Wohnungsmarkt verschafft niemandem ein Dach über dem Kopf und schon gar nicht ein vernünftiges und bezahlbares. Und ihre Hinweise auf die geringen Wohnkosten in unserer Stadt im Vergleich zu Hamburg und München verringern nicht die Wohnkostenbelastungen der vielen weniger verdienenden Berliner/innen.

Aber die Mieten, ja, die Mieten werden sicherlich steigen, verkündete der alternde Partylöwe Klaus Wowereit auf einer Besichtigungstour im Kreuzberger Graefekiez mit gewohnt fröhlicher Miene.

Wie Recht er hat, zeigt eine Studie über den Richardkiez. Dort sind keine Veränderungen der Sozialstruktur im Sinne einer Gentrifizierung festzustellen und dennoch sind die Mieten seit der letzten Untersuchung vor drei Jahren deutlich gestiegen. So erfolgreich kann Politik sein, die sich durch Desinteresse an den Belangen von über 85% der Bevölkerung auszeichnet. Man muss nur einfach nichts tun, der Markt wird es schon richten.

## IHR MIETERECHO

### Wir trauern um Kerstin Gebhardt.



**Am 13. September 2010 ist Rechtsanwältin Kerstin Gebhardt verstorben.**

**Sie hat über 15 Jahre in der Beratungsstelle Tiergarten und lange Zeit auch in Wilmersdorf mit Sachkunde und großem persönlichen Engagement unsere Mitglieder beraten.**

**In mietrechtlichen Auseinandersetzungen war sie eine streitbare Vertreterin der Mieterrechte.**

*Über die Folgen der Überführung des öffentlichen Wohnungswesens in den freien Markt – in Berlin vollkommen unspektakulär von den Parteien der regierenden Koalition betrieben – berichtet das MieterEcho in fast jeder Ausgabe.*

*Der Blick nach Polen zeigt wie durch ein Vergrößerungsglas, was Liberalisierung anrichtet. In unserer Stadt zehrt die Politik noch von der Substanz. Seit 1920 gibt es einen staatlich geförderten Wohnungsbau, und zusammen mit den Bauleistungen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wurde ein Angebot in einem Umfang geschaffen, der bislang einen gewissen Schutz bietet vor Auswirkungen, wie sie in Polen und anderen Transformationsländern Alltag geworden sind.*

*Die Polarisierung der Wohnverhältnisse zeigt sich in unserem Nachbarland besonders deutlich am Phänomen der eingezäunten Nachbarschaften, in die sich die Besserverdienenden zurückziehen, und an den Gegenden mit slumähnlichen Verhältnissen für die Geringverdienenden. Dazwischen liegt ein weiter Bereich einer Wohnungsversorgung für die Durchschnittsbevölkerung mit ständig steigenden Mieten, unsicherem Mieterschutz und hohen Kosten für die als Alternative angepriesenen Eigentumswohnungen.*

*Noch haben wir keine „Gated Communities“ und keine Slums in unserer Stadt. Doch auch hier ist bereits zu spüren, was es bedeutet, eine fast 100-jährige Tradition sozialer Wohnungspolitik abrupt durch den Verkauf der öffentlichen Wohnungsbestände und der übergangslosen Einstellung der Wohnungsbauförderung zu beenden.*

*Wohnungspolitisch befinden wir uns in Berlin auf dem Rückzug in das 19. Jahrhundert. Polen ist durch die Systemtransformation mit einem Schlag dorthin befördert worden. Der Unterschied liegt in der Geschwindigkeit der Reise, nicht in ihrem Ziel. Dem ist Berlin in den letzten beiden Legislaturperioden ein gutes Stück näher gekommen.*

## Zwischen Restitution und Gegenwehr

**Eine kurze Geschichte der Privatisierung des Wohnungsmarkts in Polen** *Tomasz Konicz*

Zehn Jahre – diese Gnadenfrist räumte das Parlament in Warschau, der Sejm, Polens Mieter/innen zu Beginn der Systemtransformation ein. Denn nachdem der größte Teil des polnischen Altbaubestands Anfang der 90er Jahre den ehemaligen Besitzern oder deren Nachkommen zugeschanzt wurde, protestierten die Mieter/innen des Landes. Bei kaum einer anderen sozialen Gruppe in Polen stieß die kapitalistische Systemtransformation auf solch massive Ablehnung und – zeitweise äußerst erfolgreiche – Gegenwehr wie bei den Mietern der in Privatbesitz übergehenden Immobilien. Daher beschloss der Sejm 1994, die strikte Mietpreisbindung, die es in der Volksrepublik Polen gegeben hatte, für weitere zehn Jahre beizubehalten.

Mit diesem Aufschub bei der Einführung der Marktgesetze im Wohnungssektor hoffte der Gesetzgeber, die unter Mieter/innen höchst unpopuläre Restitution des Altbaubestands zugunsten der Vorkriegsbesitzer zu legitimieren. Dennoch entflammten in den 90er Jahren heftige Auseinandersetzungen um das „Recht aufs Wohnen“ in Polen, die zur Bildung einer schlagkräftigen Mieterbewegung führten. Zum einen brachte die äußerst brutal vollzogene – und zumeist als „Schocktherapie“ bezeichnete – Transformation in Polen enorme soziale Verwerfungen mit sich. Die Arbeitslosenquote kletterte binnen weniger Jahre auf circa 20% und viele mittellose Menschen waren schlicht nicht in der Lage, Miete zu zahlen. Nahezu gleichzeitig mit der Verlängerung der Mietpreisbindung führte die damals regierende sozialdemokratische Vereinigung der Demokratischen Linken (SLD) auch eine umstrittene „Mietrechtsreform“ durch, die es erlaubte, säumige Mieter direkt „auf den Bürgersteig“ hinaus zu werfen, die sogenannte *Eksmisja na bruk*. Mehrere tausend pol-



*Die Privatisierung des Wohnungsmarkts stieß in Polen auf heftigen Widerstand in breiten Kreisen der Bevölkerung und führte Anfang der 90er Jahre zur Bildung einer bis heute sehr aktiven Mieterbewegung.*

nische Familien landeten infolge dieser rabiaten Zwangsräumungen in der Obdachlosigkeit.

### Widerstand gegen Zwangsräumungen

Ausgehend von sporadischen Widerstandskaktionen einzelner Mieter/innen oder auch ganzer Wohnblocks organisierte sich gegen diese Räumungskampagne der Hauseigentümer schnell eine Oppositionsbewegung. Eine prominente Rolle spielte hierbei der Rechtsanwalt Piotr Ikonowicz, der damals als Abgeordneter der Polnischen Sozialistischen Partei (PPS) auch im Sejm vertreten war (Interview mit Ikonowicz siehe Seite 12). Ikonowicz vertrat die säumigen Mieter/innen unentgeltlich vor Gericht und war an den sogenannten Räumungsblockaden beteiligt, bei denen die Mieter/innen gemeinsam mit Aktivist/innen die Räumung durch passiven Widerstand zu verhindern suchten, und die schnell zu einer massenhaften Erscheinung wurden. Neben der PPS waren an dieser schnell wachsenden Bewegung auch Aktivist/innen der Union der Arbeit (*Unia Pracy*), trotzkistische Gruppierungen und Organisationen aus dem libertären Spektrum, wie die *Federacja Anarchistyczna* (FA) und die Linke Alternative (LA), beteiligt.

Diese kraftvolle Kampagne führte schließlich 2001 zum Erfolg, als das polnische Verfassungsgericht die brutalen Zwangsräumungen für illegal erklärte. Nach den derzeitigen Regelungen dürfen Mieter/innen nur dann zwangsgeräumt werden, wenn ihnen eine kommunale Ersatzunterkunft angeboten werden kann. Durch diese Gesetzesänderungen ist die Zahl der Zwangsräumungen tatsächlich rapide gesunken. Doch hierdurch ergaben sich auch neue Probleme. So sind in den meisten Regionen Polens schlicht keine Ausweichquartiere vorhanden, weshalb die säumigen Mieter/innen in permanenter Unsicherheit und Angst vor einer plötzlichen Zwangsräumung leben müssen. Zudem befindet sich ein Großteil der tatsächlich vorhandenen Ersatzunterkünfte in einem erbärmlichen baulichen Zustand, der schlicht als gesundheitsgefährdend bezeichnet werden muss.

### Vermieterfreundliches Mietrecht

Schließlich betreiben die Vermieterverbände Polens permanent eine knallharte Lobbypolitik, mittels derer sie inzwischen den Mieterschutz im polnischen Mietrecht erfolgreich aushöhlen konnten. Die neueste, Mitte 2010 eingeführte Regelung erlaubt es Vermietern beispielsweise, von den Mietern die



*Der Rechtsanwalt Piotr Ikonowicz (rechts im Bild) gehört zu den Aktivisten der ersten Stunde im Widerstand gegen eine umstrittene „Mietrechtsreform“ in den 90er Jahren, die es erlaubte, säumige Mieter/innen direkt auf den Bürgersteig zu setzen.*

Benennung von Ausweichquartieren zu fordern, in die diese im Fall einer Kündigung des Mietvertrags abgeschoben werden können. Angesichts des akuten Wohnungsmangels in Polen entwickelt sich diese Vermieterforderung rasch zum Standardprozedere bei jedem Mietvertragsabschluss, bei dem zumeist irgendwelche Familienmitglieder der Mieter erklären, diesen notfalls Ausweichquartiere zur Verfügung zu stellen. Überdies weigern sich viele Vermieter, die Mieter unter ihren Wohnadressen anzumelden, damit diese den Mieterschutz nicht in Anspruch nehmen können. Obwohl zur Miete wohnend, sind viele Menschen in Polen immer noch in ihrem Elternhaus offiziell gemeldet.

Die Herausbildung eines klar die Vermieter begünstigenden Mietrechts, das beispielsweise halbjährliche Anhebungen von 10% des bisherigen Mietpreises zulässt, geht in Polen einher mit der einseitigen Förderung von Privateigentum im Wohnungssektor. Die rasch forcierte und weitgehend abgeschlossene Privatisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands zielt nach angelsächsischem Vorbild auf die Herausbildung einer sogenannten *Ownership Society* (Eigentümergeinschaft). Dieses erstmals von der britischen „Eisernen Lady“ Margaret Thatcher umgesetzte Konzept will eine Schicht von lohn-

abhängigen Kleineigentümern von Wohnraum etablieren, die eher konservativ und marktorientiert agieren – und die entsprechenden politischen Überzeugungen ausbilden.

### Zersiedlung durch Wohneigentumsförderung

So verwundert es nicht, dass nahezu alle polnischen Regierungen nach der Durchsetzung der Privatisierung den Immobilienmarkt weitgehend der „unsichtbaren Hand des Marktes“ überließen. Das Laissez-faire im Bauwesen und in der Raumplanung geht gar so weit, dass kaum Raumordnungspläne vorhanden sind, was zu einer rasch fortschreitenden Zersiedlung in vielen – auch landschaftlich einstmals reizvollen – Regionen Polens führt. Das einzige nennenswerte staatliche Förderprogramm im Bausektor, das *Rodzina na swoim* (= „Familie auf ihrem Grund und Boden“) zielte gerade auf die Förderung von Eigenheimen, deren Bau mit steuerfinanzierten Kreditzuschüssen finanziert wurde. Dementsprechend verschwanden gut drei Dekaden nach der Systemtransformation allmählich die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft, da viele Neubauten mitten in der Landschaft errichtet werden, was zu einem regelrechten urbanen Flickenteppich beispielsweise in vielen Teilen der masurischen Seenplatte führte.

# Der polnische Wohnungsmarkt in Zahlen

Tomasz Konicz



**Fehlerhafte Wohnungspolitik:** Die Wohnungsbautätigkeit ist in Polen seit der Systemtransformation ins Stocken geraten. 2009 meldete das Statistische Amt die Fertigstellung von 142.901 Wohneinheiten. Zum Vergleich entstanden in den 70er Jahren in Plattenbauweise bis zu 300.000 Wohneinheiten jährlich.

## PRIVATISIERUNG:

Die Wohneigentumsquote beträgt in Polen 59,9%. Wohnungsgenossenschaften verwalten 24,3% der Wohneinheiten, von denen sich allerdings nur noch 10% in genossenschaftlichem Eigentum befinden. Der Bestand an kommunalen Wohnungen ist auf 9% abgeschmolzen. Diese Zahlen ermittelte 2008 das Institut für Stadtentwicklung (*Instytut Rozwoju Miast*). Nahezu vollständig privatisiert wurde der Altbaubestand.

## BAUSUBSTANZ:

Die fehlerhafte polnische Wohnungsbaupolitik hat maßgeblich zum fortdauernden Verfall der Bausubstanz beigetragen. Lange Zeit wurde einseitig auf Privatisierung sowie die Förderung von Wohnungseigentum gesetzt und zur Instandhaltung standen kaum Mittel bereit. Die in den Stadtzentren nach dem Krieg wieder aufgebauten Altbauten weisen zumeist einen schlechten baulichen Zustand auf. Von einem Wohnkomfort wie in den Plattenbausiedlungen, die sich wie ein peripherer Ring um die polnischen Innenstädte legen, kann in den oftmals verschimmelten, mit Kohleöfen beheizten und mit Etagen-WCs ausgestatteten Altbauten keine Rede sein. Das Institut für Stadtentwicklung schätzt, dass sich circa 170.000 der vor 1945 errichteten Mehrfamilienhäuser, in denen 1,3 Millionen Menschen leben, größtenteils in einem baulichen Zustand befinden, der nur als „katastrophal“ bezeichnet werden kann.

## WOHNRAUMMANGEL:

Charakteristisch ist der ausgeprägte, dauerhafte Mangel an Wohnraum. Ende 2008 kamen auf 1.000 Einwohner 341,2 Wohneinheiten. Mit diesem äußerst niedrigen Wert bildet Polen im europäischen Vergleich das Schlusslicht. So stehen 1.000 Bürgern etwa in Dänemark 457, in Deutschland 472 und in Frankreich 459 Wohneinheiten zur Verfügung. Selbst in den meisten anderen osteuropäischen Transformationsländern ist die Wohnungssituation längst nicht so angespannt. In Tschechien kommen auf 1.000 Einwohner 435, in Ungarn 424 und in Rumänien immerhin noch 381 Wohneinheiten.

## BAUTÄTIGKEIT:

Der auf niedrigem Niveau verharrende Wohnungsbau war bislang nicht in der Lage, die Wohnungsnot signifikant zu lindern – zumal die Weltwirtschaftskrise auch in Polen zu einem Einbruch in der Baubranche führte. So meldete 2009 das Statistische Amt (*Główny Urząd Statystyczny*) gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der Bautätigkeit um 18,2% auf 142.901 Wohneinheiten. Diese Zahl mag hoch erscheinen gegenüber den Jahren 1993 bis 2000, als jeweils unter 100.000 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Doch erst der Vergleich zu den 70er Jahren, als in Plattenbauweise bis zu 300.000 Wohneinheiten jährlich entstanden, illustriert den tiefen Einschnitt in der Bautätigkeit im Zuge der Systemtransformation.

Doch nicht allein die geringe Zahl, auch der Strukturwandel des polnischen Wohnungsbaus führt dazu, dass die Schicht der Geringverdiener/innen sich weiterhin mit enormen Problemen bei der Wohnraumbeschaffung konfrontiert sieht.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist von 85.000 fertig gestellten Einheiten in 1992 auf weniger als 7.000 Wohneinheiten in 2007 abgesackt. Ähnlich verhält es sich mit der kommunalen Bautätigkeit, in deren Rahmen 2007 nur noch 1.800 Wohnungen errichtet wurden.

Der kommerzielle, von Baukonzernen und Investmentgesellschaften betriebene Wohnungsbau erlebte hingegen einen rasanten Aufstieg. 1995 wurden nur 4.200 Wohneinheiten freifinanziert errichtet, 2007 waren es bereits 34.200. Es handelt sich dabei um ein Angebot, das sich hauptsächlich an Besserverdienende richtet.

Die meisten Wohnimmobilien werden aber von Privatpersonen erbaut. 2007 waren es immerhin 53.500 Einheiten, der größte Teil davon Einfamilienhäuser.

## WOHNKOSTEN:

Billiger Wohnraum bleibt somit im Niedriglohndland Polen, das einen statistischen Durchschnittslohn von knapp 3.200 Złoty (= ca. 800 Euro) aufweist, absolute Mangelware. Laut der polnischen Tageszeitung *Gazeta Wyborcza* mussten Mitte 2008 für eine 2-Zimmer-Wohnung in Warschau durchschnittlich 2.220 Złoty aufgewendet werden; in Kraków waren es 1.643 Złoty, in Wrocław 1.900 Złoty und in Poznań 1.470 Złoty. Wenn man bedenkt, dass auch noch Kosten für Strom, Gas und Telefon anfallen, wird ersichtlich, dass Durchschnittsverdiener/innen in Polens Großstädten mehr als zwei Drittel ihres Lohns für die Wohnkosten ausgeben müssen, wollten sie in Verhältnissen leben, wie sie etwa in Deutschland üblich sind.

## ÜBERBELEGUNG:

Mangelnder Wohnraum und die hohen Mietpreise führen zu einer starken Überbelegung der Wohnungen. Die Volkszählung von 2002 ermittelte, dass nahezu 12 Millionen Einwohner Polens – oder 31,4% der Gesamtbevölkerung – in überfüllten Wohnungen leben, in denen pro Zimmer mindestens zwei Personen wohnen. 3,7 Millionen Polen müssen sich sogar zu dritt ein Zimmer teilen.

# Geschlossene Gesellschaft

## „Gated Communities“ in Polen *Tomasz Konic*

Betonmauern, Überwachungskameras, meterhohe Umzäunungen und Wohnungseingänge, die an Hochsicherheitstrakte von Gefängnissen erinnern – die alltägliche, latente Angst vieler Transformationsgewinner in Polen um ihr Eigentum hat ein spezifisch urbanes und architektonisches Gepräge erhalten. Vor allem im Großraum Warschau entstand in den letzten 20 Jahren eine für Europa einmalige Anzahl an geschlossenen Siedlungen, zu denen nur die Bewohner – nach Eingabe diverser Sicherheitscodes und erfolgter Identifizierung durch das Wachpersonal – Zutritt haben. Solche abgeschlossenen Wohnanlagen finden sich auch in Wrocław und – vereinzelt – in Poznań, Kraków und Gdańsk.

Übernommen wurde diese auf soziale Segregation abzielende Ghettoisierung des Reichtums aus den Vereinigten Staaten, wo inzwischen Millionen von Mitgliedern der Oberschicht in sogenannten „Gated Communities“ (umzäunte Gemeinschaften) leben. Diese Tendenz zum Schutz des Privatbesitzes nahm ihren Anfang in der wilden Transformationszeit zu Beginn der 90er Jahre, als die Grenzen zwischen kapitalistischer Geschäftemacherei und mafiösen Strukturen fließend waren und die Auseinandersetzungen zwischen „Geschäftspartnern“ oftmals nicht vor Gericht, sondern mit der Schusswaffe ausgetragen wurden.



*Marina Mokotów in Warschau bildet mit 1.500 Wohneinheiten die größte „Gated Community“ in Polen. Die Siedlung verfügt über einen eigenen Wachschutz, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und andere Dienstleistungsbetriebe.*

Die wilden Jahre in Polen sind längst vergangen und die Kriminalitätsrate ist ebenfalls rückläufig – doch die Angst der neuen Oberschicht ist geblieben. Als der damalige Student der Stadt- und Regionalplanung Henrik Werth 2004 als einer der ersten Wissenschaftler mit der Quantifizierung dieses Phänomens begann, zählte er rund 200 „Gated Communities“ in der polnischen Hauptstadt. Inzwischen sind rund 400 umzäunte Wohnsiedlungen im Großraum Warschau bekannt.

Die größte geschlossene Siedlung, die schon einem Stadtteil gleicht, bildet der Komplex Marina Mokotów. Er umfasst 1.500 Wohneinheiten unterschiedlicher Preisklassen, in denen 5.000 Menschen schlafen. Neben einem eigenen Wachschutz und eigenen Verkehrspolizisten verfügt Marina Mokotów über Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und andere Dienstleistungsbetriebe. Dennoch stößt das Prinzip „Gated Community“ inzwischen in Warschau an seine Grenzen. So mussten beispielsweise die Geschäfte und Restaurants in Marina Mokotów wegen der zu geringen Laufkundschaft für Warschauer/innen von außerhalb der Siedlung zugänglich gemacht werden. Bei etlichen neuen Bauprojekten, wie beispielsweise im Stadtteil Warszawa-Żoliborz, wird inzwischen bewusst auf eine Umzäunung verzichtet.

### Spannungen zwischen Nachbarschaften

Hinlänglich bekannt sind inzwischen die permanenten Spannungen zwischen den Bewohnerschaften der geschlossenen Siedlungen und deren Nachbarn in den „offenen“ Stadtteilen. Solche Spannungen treten nahezu überall auf, wo Mauern oder Zäune in unmittelbarer Nähe einer älteren Siedlung aufgestellt werden. Die Bewohner/innen der „offenen“ und zumeist in Plattenbauweise errichteten Stadtteile verübeln es den Neuankömmlingen aus der „geschlossenen Gesellschaft“, dass sie ihre öffentliche Infrastruktur nutzen – seien es Spielplätze, Parklücken, Parks oder Grünflächen. Oft verfügen die kleineren „Gated Communities“ aus Kostengründen über keinerlei soziale Infrastruktur, sodass deren Bewohner/innen auf die umliegenden Spielplätze und Parks ausweichen müssen. Diese absurden und kleinlichen Auseinandersetzungen mündeten schon in handfeste Auseinandersetzungen, beispielsweise als eine Gruppe von Plattenbaubewohnern auf das Areal einer umzäunten



*Eingesperrt in der eigenen Wohnung: Die Bewohner in den geschlossenen Siedlungen haben kaum soziale Kontakte untereinander, stattdessen bestimmen die Angst vor Kriminalität und Denunziantentum das Leben in den Reicheghettos Polens.*

Siedlung eindrang, um dort eine lautstarke Party zu feiern. Häufig reagieren die Verwaltungen der Plattenbausiedlungen aber auch mit der Errichtung eines eigenen Zauns rund um ihr Territorium.

Die urbane Ödnis dieser Reicheghettos war bereits Gegenstand wissenschaftlicher Untersuchungen. Zumeist wirken die spärlich gesäten öffentlichen Plätze in den „Gated Communities“ wie ausgestorben, da sich die oftmals bis in den späten Abend ackernden Bewohner nach Feierabend in ihren vier

Wänden regelrecht verbarrikadieren. Die Ergebnisse ihrer Studien fasste Maria Lewicka, Psychologin an der Universität Warschau, in der Gazeta Wyborcza zusammen. Demnach sterben in diesen Siedlungen die sozialen Kontakte nahezu vollständig ab, während das Denunziantentum der Bewohner/innen untereinander regelrecht aufblüht, die kleinlich jegliches Fehlverhalten der Siedlungsverwaltung melden. Polens Zeitungen sind voll von Berichten über regelrechte Kleinkriege, die in diesen geschlossenen Gesellschaften um falsch geparkte Autos oder abgeänderte Zugangscodes

geführt werden. „Der soziale Aufstieg steigt den Leuten zu Kopf“, so Lewicka.

### Aktionen mit Wolfsgeheul und Ketten

Die sozial verkrüppelten Aufsteiger des „Neuen Polens“, die sich erfolgreich in der ‚wölfischen‘ Konkurrenz des freien Markts durchgebissen haben, werden dennoch gelegentlich an die Genese ihres „sozialen Aufstiegs“ erinnert. Wenn die Dämmerung über ihre Ghettos hereinbricht, können Polens Neureiche in Vollmondnächten manchmal das Wolfsgeheul der Raubtiere in der wilden Welt jenseits ihrer Mauern und Umzäunungen vernehmen. Der Schweizer Künstler San Keller initiierte eine solche Aktion im September 2008, bei der Teilnehmer vor den „Gated Communities“ in wildes Wolfsgeheul ausbrachen, um auf den fortschreitenden Verlust öffentlichen Raums in Warschau aufmerksam zu machen. Der sporadische Widerstand gegen die Privatisierung ganzer Stadtteile bleibt nicht nur auf symbolische Aktionen beschränkt: Schon mehrere Male haben Aktivist/innen die Eingänge zu den „Gated Communities“ mit eigenen Ketten und Schlössern abgeriegelt und so deren Bewohner/innen eingesperrt. Neben abgeriegelten Toren fanden diese nach einer Aktion im September 2006 Warnhinweise an den Ausgängen: „Vorsicht: Nicht-Privates Gebiet (öffentlich, nicht überwacht). Betreten verboten. Es drohen Begegnungen mit armen, kranken oder schmutzigen Menschen.“

## „Das Mieterschutzrecht ist voller Lücken.“

### Interview mit Piotr Ciszewski vom Warschauer Mieterverein

**Der Warschauer Mieterverein entstand 2007 als Ergebnis der Aktion „Wohnen ist ein Recht, keine Ware“. Darin sind Mieter/innen verschiedener Bezirke Warschaus vereinigt. Er kämpft für eine andere Wohnpolitik der Stadtverwaltung, gegen Zwangsräumungen und Gentrifizierung.**

**MieterEcho (ME): Was sind die dringendsten Probleme der Mieter/innen?**

*In den Großstädten ist es die Reprivatisierung der nach 1945 verstaatlichten Häuser, die zu*

*entsprechenden Mieterhöhungen und zur Einrichtung von Büroräumen oder Luxusapartements führt. Das Mieterschutzrecht ist voller Lücken. Die gesetzliche Vorschrift, die Zwangsräumungen auf die Straße verbietet, wird oft umgangen, denn Mieter/innen können in eine „vom Eigentümer bezahlte temporäre Unterkunft“ geräumt werden. Dadurch ist der Mieterstatus aufgehoben und das Verbot der Zwangsräumung auf die Straße (Eksmisja na bruk) schützt nicht mehr. In Warschau ist der Mangel an Kommunalwohnungen ein großes Problem. Die Warteschlange umfasst aktuell etwa 6.000 Familien.*

**ME: Gibt es in Polen eine rechtliche Beschränkung für Mieterhöhungen?**

*Eine Erhöhung darf einmal in einem halben Jahr erfolgen. Wenn sie mehr als 3% des Wiederbeschaffungswerts beträgt, können die Mieter/innen eine Begründung für die Erhöhung einfordern. In der Begründung können aber ohne Beschränkung zusätzliche Verwaltungskosten angegeben werden, ebenso Renovierungskosten und dergleichen. Gerichtsverfahren sind für Mieter/innen selten erfolgreich. Sie ziehen sich oft über Jahre hin. Die Urteile sind in beinahe identischen Fällen sehr unterschiedlich.*



Vertreter des Warschauer Mietervereins (Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów) auf einer Demonstration in Warschau. Daneben existieren zwei weitere Hauptgruppen, die „Kanzlei für soziale Gerechtigkeit“, welche kürzlich den Gesamtpolnischen Mieterbund gegründet hat und in ganz Polen aktiv ist, sowie das „Bürgerschutz-Komitee“.

**ME: Mit welchem rechtlichen Schutz können finanziell schwache Gesellschaftsgruppen rechnen?**

Arbeitslose haben theoretisch größere Chancen, eine Kommunalwohnung zu erhalten. Chronisch Kranke, Rentner sowie Familien mit minderjährigen Kindern haben ein Anrecht auf Sozialwohnungen.

Obdachlose werden bei der Zuteilung von Kommunalwohnungen bevorzugt. Warschau kann aber kein allgemeines Programm zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit vorweisen. Damit beschäftigen sich eher die sozialen Organisationen. Alle Arten von Wohnhilfe, sowohl auf Landesebene als auch in Warschau, sind mangelhaft. Manche Lösungen bleiben nur Theorie, andere werden erschwert durch viele schwer zu erfüllende Bedingungen. Die Stadtverwaltung hilft allenfalls den Ärmsten der Armen. Aber selbst der Warschauer Mittelstand hat schon Schwierigkeiten, ein Dach über dem Kopf zu bezahlen.

**ME: Welche Veränderungen fordert der Warschauer Mieterverein?**

Zunächst muss sich die Herangehensweise der städtischen Selbstverwaltung ändern. Vieles erfordert nur etwas guten Willen. Bei einem Restitutionsantrag sollten Mieter/innen frühzeitig informiert werden, damit sie Zeit zum Umzug haben. Die Stadtverwaltung sollte zudem dafür sorgen, dass Mieter/innen Zugang zu einer Rechtsberatung haben. Es

mangelt an rechtlichem Hintergrundwissen, und viele bekommen Probleme, weil sie die Rechtslage nicht kennen.

Gemeinsam mit anderen sozialen Organisationen fordern wir, dass es Bürgerbefragungen auf der Selbstverwaltungsebene gibt. Eine Befragungskommission mit Beteiligung von Mietervertretern könnte die Stadtverwaltung beraten und Meinungen zu kommunalen Gesetzesentwürfen einholen, die das Wohnungsbauwesen betreffen. Eine wichtige Lösung wäre der kommunale Wohnungsbau. Hierfür hat der Warschauer Mieterverein konkrete Lösungsvorschläge.

**ME: Welche Organisationen und Gruppen beschäftigen sich mit den Rechten der Mieter/innen?**

In Warschau gibt es drei Hauptgruppen. Außer dem Warschauer Mieterverein existieren die Kanzlei für soziale Gerechtigkeit (Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej), welche mit der Partei Neue Linke (Nowa Lewica) und ihrem Parteiführer Piotr Ikonowicz verbunden ist und kürzlich den Gesamtpolnischen Mieterbund gegründet hat. Diese Organisation ist in ganz Polen aktiv. Es gibt außerdem auf der rechten Weichelseite von Warschau das Bürgerschutz-Komitee (Komitet Obrony Lokatorów). Außerdem bietet die Polnische Mieterunion (Polska Unia Lokatorów) Rechtsberatung an. Die Zusammenarbeit klappt ganz gut. Wir

haben gemeinsam Aktionen und Konferenzen organisiert. Es ist sogar eine Verständigung über die Zusammenarbeit unterzeichnet worden, u. a. vom Warschauer Mieterverein und der Kanzlei für soziale Gerechtigkeit. Auf Stadtebene treten alle genannten Organisationen als Koalition unter dem Namen Soziale Seite (Strona Społeczna) auf.

**ME: Wie schätzen Sie die Stärke der polnischen Mieterbewegung ein?**

Es ist immer noch ein weiter Weg. Die Mieterorganisationen zählen nur einige Dutzend Mitglieder, aber man merkt, dass das Problem den Menschen langsam bewusst wird. Und es entstehen Organisationen, die dem Warschauer Mieterverein ähnlich sind, auch in anderen Städten Polens: in Gdańsk, Bielsko Biala, Nowa Sól, Kraków und anderen Orten.

**ME: Was sind momentan die Strategien zur Verbesserung der Wohnungslage in Polen?**

Viel würde die Erfüllung der Forderungen des Warschauer Mietervereins ändern. Natürlich wird das nicht geschehen, wenn die Mieter sich nicht selbst organisieren und ein Netz von Organisationen entsteht, die zusammenarbeiten. Ebenso werden individuelle Interventionen nicht helfen, wenn sie nicht mit einem breiteren Programm einhergehen.

**ME: Gibt es eine internationale Zusammenarbeit mit Organisationen, die sich für die Rechte der Mieter einsetzen?**

Ja, es gibt sie. Wir sind in Kontakt mit IUT – International Union of Tenants (= Internationale Mieterunion).

**ME: Vielen Dank für das Gespräch.**

**Interview und Übersetzung:  
Joanna Kubiakowska und  
Barbara Janisch**

**Weitere Infos und Kontakt  
(auf polnisch):  
[www.wsl.lokatorzy.pl](http://www.wsl.lokatorzy.pl)**



# Häuschen aus Streichhölzern Maciej Wiśniewski

**Mathematiker sagen, dass man anhand von Zahlen alles erklären und darstellen kann. Die Ausgestoßenen von Nowa Sól werden dies gerne bestätigen.**

Sechs. So viele Stufen führen von der Hauseingangstür in die erste Etage des Sozialen Wohnungsbaus in der Wyspianski Straße 29. Sie markieren die Grenze zwischen zwei Welten. Ich bin in vielen Räumen gewesen, in denen Armut herrscht, der Gestank einem den Atem verschlägt und es einem beim Anblick der Wände und Fußböden hochkommt. Aber so etwas habe ich noch nicht gesehen. Draußen sind es um die Null Grad Celsius, hier drinnen ebenso. Das sind keine Wände im Flur, das ist ein einziger Schimmelpilz. Das ist kein Fußboden, sondern nur nackter Beton. Keine Türen, die zu Räumen führen, sondern faulendes Sperrholz.

**Maciej Wiśniewski, geb. 1976 in Leszno, studierte in Posen und Warschau Politikwissenschaften und ist in der öffentlichen Verwaltung der Region Wielkopolska und der Stadt Smigiel tätig. Er engagiert sich für die Partei Vereinigung der Demokratischen Linken (SLD).**



zu 30 Grad minus anzeigte, fro das Wasser in den Rohren dieser Viehtränken. Von den Klos geht ein unbeschreiblicher Gestank aus. Die Leute waschen sich in Schüsseln. Zuerst die Kinder, dann die Erwachsenen. Ich weiß nicht, wie sie das gemacht haben, als die Rohre zugefroren waren. Ich weiß nur, dass die Kinder in ihren Jacken geschlafen haben. Sie hatten ihre Freude daran, weil es toll ist, wenn man in der Kleidung, in der man draußen herumgelaufen ist, ins Bett gehen kann.

genutzten Sozialwohnung hierher verlegt. Sie sind nie zurückgekehrt, weil sie mit der Miete im Rückstand waren. Die Mutter war damals nicht in der Lage, die Schulden zu begleichen, obwohl sie zu jener Zeit noch Arbeit hatte. Aber für die Miete reichte es nicht. Später hat sich Polen verändert, aber es änderte sich nichts am Dahinvegetieren von Janina Kurok. Iza war damals 5 Jahre alt. Heute hat sie schon eigene Kinder. Auch sie werden hier nicht herauskommen, weil auf ihren Schultern die Schulden vorangegangener Generationen liegen. 15.000 Złoty schuldet Iza Kurok der Stadt. Andere haben Schulden in Höhe von 20.000 oder 40.000 Złoty. Die Schulden wachsen mit den Zinsen. Und es gibt keine Chance sie zurückzuzahlen, weil kein Geld da ist, weil es keine Arbeit gibt. Es gibt Sozialhilfe, die nicht einmal zum Überleben reicht, wie soll sie dann für die Miete reichen? „Soll ich den Kindern etwas zu essen kaufen oder die Miete bezahlen?“, fragt sich Iza Kurok.

**Drei Waschbecken** pro Etage. Schweine fressen aus besseren Trögen. Das Wasser tropft aus undichten Wasserhähnen. Zum Glück tropft es, denn es friert nicht mehr. Als vor einiger Zeit das Thermometer in der Nacht bis

**Zweiundzwanzig.** So viele Jahre wohnt hier Frau Iza Kurok. Sie kennt kein anderes Leben und keinen anderen Wohnungsstandard. Man hatte ihre Mutter Janina und sie zusammen mit neun Geschwistern für die Zeit der Instandsetzung der bis dato von ihnen

**Zweihundertsechundsechzig Złoty und siebenundfünfzig Groszen** kostet die Miete für eine 44 qm große 2-Zimmer-Wohnung in der Wyspianski Straße. In jeder Wohnung wohnen vier Menschen, manchmal mehr. Weil sie kein Geld hatten, zahlten die Kuroks die Miete nicht. Die Rückstände wuchsen, erhöhten sich um die Zinsen, weitere Kosten und Zinsen kamen hinzu, außerdem Stapel von Gerichtsakten. Am Ende entschloss sich der ZUM (*Zakład Usług Mieszkaniowych* = Dienstleistungsbetrieb für Wohnungen) dazu, den Mietvertrag der Kuroks nicht zu verlängern. Wenn es keinen Mietvertrag gibt, gibt es auch keine Mieter/innen. Wer kein Mieter ist, ist auch nicht angemeldet. Er hört auf zu existieren. Solche Nicht-Existierenden sind für den ZUM dann aber doch nicht so unsichtbar, dass man nicht Geld von ihnen



Für Mieter/innen, die einmal in Rückstand mit der Mietzahlung geraten sind, beginnt oft ein kaum zu durchbrechender Teufelskreis aus Schulden und Zinsen. Foto: Miethaus in Szczecin.

nehmen könnte – zahlen müssen sie trotzdem: neue, höhere Kosten. Wie man auf die Idee gekommen ist, dass die Armen höhere Beträge zahlen könnten, obwohl sie schon kleinere nicht gezahlt haben, weiß niemand. Die Schulden summieren sich in einer Höhe, welche die Vorstellungskraft dieser Mieter/innen übersteigt. Sie versuchen nicht einmal, sich den Betrag vorzustellen. Sie stehen vor größeren Herausforderungen: Wie überlebt man, wenn die Temperatur im Zimmer unter Null fällt? Die Heizung wurde nämlich im ganzen Haus abgestellt.

**Sechs Zeilen** lang ist die Antwort des Stadtdirektors vom 17. Februar auf die Bitte dieser gequälten Menschen, man möge die Heizung anschalten (der eisige Wind erreichte in diesen Tagen eine Geschwindigkeit von bis zu 60 Stundenkilometern, man hatte Schneestürme und Schneegestöber vorhergesagt). „Das Handeln der Gemeinde entspricht den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz der Mieter. Jede Wohnung ist mit Heizkörpern ausgestattet. Die Sammelheizung wird wieder eingeschaltet werden können, wenn die Mieter ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachgehen werden“, hieß es in dem Schreiben. Es ist unmöglich, dass derjenige, welcher das Schreiben mit Vollmacht des Präsidenten unterzeichnete, nicht wusste, dass diese Mieter weder zu jenem Zeitpunkt noch irgendwann später in der Lage sein würden zu zahlen. In manchen Wohnungen heizten die Bewohner/innen mit Strom, dann schliefen auch zwei oder drei Familien aus anderen Wohnungen dort. Danach blickten sie auf hohe Stromrechnungen. Wenn sie Geld hatten, legten sie alle zusammen, wenn nicht, warteten sie ab, bis man ihnen den Strom abstellte. Sie kauften Heizdecken und Öfen im Supermarkt. Sie hätten ja mit Kohle geheizt, aber die bekommt man nur zugeteilt. Weil sie nicht angemeldet sind, bekamen sie auch keine Kohle. Also heizten sie mit allem Möglichen. Die Behörden haben reagiert. Beamte sind hereingestürzt, haben befohlen, die Wohnungstür aufzumachen, und alle Zimmer durchsucht. Sie haben befohlen, die Öfen abzumontieren und angekündigt, die Kaminschächte zuzumauern. Wer diejenigen zählen wird, die durch Kohlenmonoxid umkommen werden, haben sie nicht gesagt. Aber viele Bewohner haben ohnehin aufgehört zu heizen. Dort, wo es keine Wärme gibt, riecht es nach muffiger Feuchtigkeit. Ich bin in so einem Zimmer gewesen.

**Acht bis sechzehn Mal** atmet ein Mensch in einer Minute. In solchen Zimmern muss er sich bewusst sein, dass jeder Atemzug krank macht. Die Wände und die Zimmerdecke sind mit einer dicken Schimmelpilzschicht bedeckt. Auf den Schuhen und der Kleidung – Schimmel. Die Luft hier ist Gift. Herr Pawel kann nur zusehen, wie die Gelenke seiner Mutter anschwellen und sich durch das Rheuma verbiegen, wie ihre Augen tränen. Und beide husten ständig. Sie wohnen hier schon das zehnte Jahr.

**Fünf Quadratmeter** stehen einem Menschen in einer Sozialwohnung zu. Zehn Quadratmeter, wenn es ein 1-Personen-Haushalt ist.

**Sechzig und fünfzehn Monate** alt sind heute die Kinder von Frau Iza Kurok, die sie in der Wyspianski Straße geboren hat. Janina Kurok hat in diesem Loch Enkelkinder bekommen – ein Beweis dafür, dass der Mensch sich an alles gewöhnen kann. Aber nicht immer.

**Vierzehn Tage** lang lag die an Tuberkulose erkrankte Mieterin aus dem ersten Stock im Sterben. Wann die Krankheit angefangen hat, ab wann sie an offener Tuberkulose litt, ob sie jemanden angesteckt hat, weiß man nicht, weil sie sich keinen Arzt leisten konnte. Erst als sie nicht mehr aus dem Bett aufstehen konnte, hat man einen Krankenwagen gerufen, der sie

ins Krankenhaus gefahren hat. Wer wird für ihren Tod bezahlen? Das weiß man nicht, sie hatte ja noch nicht einmal das Anrecht auf ärztliche Behandlung. Vielleicht wird die Stadt zahlen? Das bezweifle ich, die Stadt hat ihre eigenen Interessen, die es zu schützen gilt. Ärzte kommen nicht in die Wyspianski Straße. Ebenso wenig Mitarbeiter der Sanitärepidemiologischen Station oder die Feuerwehr. Dafür kommt die Polizei, wenn diejenigen, die lieber trinken, als nüchtern im Elend dahinzuvegetieren, nicht zurecht kommen. Das ist das einzige Einschreiten der Behörden.

**Tausend.** So viele Streichhölzer verbraucht Herr Stanislaw für den Bau eines Häuschens. Im Inneren gibt es kleine Glühbirnen. Die kleinen Häuser und Schlösser sind nicht schön, aber vielleicht macht seine Fingerfertigkeit auf jemanden Eindruck. Manchmal verkauft er eines. Ich weiß nicht, für wie viel. Es reicht, damit der Strom in seiner Wohnung in der Wroblewski Straße nicht abgeschaltet wird. Wer dort in einer Sozialwohnung wohnt, hat Glück. Ein Wandschild informiert darüber, dass das Haus mit Geldern der EU beheizt wird. Tatsächlich werden die Heizkörper lediglich in einer Temperatur gehalten, die die Rohre in diesem nach Urin riechenden Kabuff vor dem Zufrieren bewahrt. Auch dort wurde bei den meisten Bewohner/innen die Heizungsversorgung unterbrochen. Aber die Wärmedämmung tut ihr Gutes, immerhin kann man so mit der Garantie einschlafen, dass man am nächs-



Viele Häuser und Sozialwohnungen in Polen befinden sich in einem desolaten baulichen Zustand. Foto: Altbau in Gostyn.

ten Morgen aufwacht. Weitere Glückliche sind die Bewohner/innen der Sozialwohnungen in der Staszic Straße 1. Im Erdgeschoss befindet sich eine Schlafstelle, und es gibt keine Heizung, die man ausschalten könnte. Aber die Stadt hat etwas gegen die Mieter/innen in der Hand: die drohende Zwangsäumung in ein Loch in der Wyspianskiego Straße. Es ist nicht ganz klar, wie man jemanden in einer Sozialwohnung räumen lassen und in eine andere zwangsverfrachten kann. Aber es liegt auf der Hand, dass es eine Art Bestrafung sein soll.

**Vier.** Aus so vielen Blättern besteht die Klage des ZUM in Nowa Sól gegen den Gerichtsvollzieher. Dieser hat sich durch einen Akt der Barmherzigkeit versündigt. Er hat an den ZUM geschrieben, „die Zwangsäumung der Paulina O. und ihrer Kinder Alan und Roksana ist nicht angezeigt im Hinblick auf das Wohnumfeld, in dem die minderjährigen Kinder leben sollen (...). Die Sozialwohnung in der Wyspianski Straße in Nowa Sól ist kein geeignetes Wohnumfeld für die gesunde Entwicklung und Erziehung der Kinder.“ Das ZUM

verlangte vom Gericht, den Gerichtsvollzieher zur Vernunft zu bringen. Er maße sich an, „einen Vollstreckungsbefehl zu interpretieren, zu bewerten und zu kontrollieren“. Und das war nicht das erste Mal. Das ist ein Skandal. Meinungen über das Umfeld und das Wohl der Kinder dürfen keine Bedeutung haben. Der ZUM verlangt, man möge den Gerichtsvollzieher zur Ordnung rufen. Er soll zwangsräumen, hinauswerfen, ausquartieren!

**Hier helfen einem Zahlen nicht mehr weiter:** Wie misst man die Rücksichtslosigkeit von Menschen, die in einer Stadt mit 40.000 Bewohner/innen ein wenig Macht ergattert haben und nun meinen, diese in Über- und Untermenschen einteilen zu können? Der Stadtdirektor Wadim Tyszkiewicz hat zum Ausdruck gebracht, dass Einwohner Nowa Sól's nicht für andere Einwohner bezahlen sollen. Dies ist für ihn Grund genug, 100 Familien von allem zu trennen – vom Recht und von sozialer Hilfe. Das ist nicht nur eine Enklave der Armut, das ist ein Teufelskreis der Ohnmacht, aus dem die Menschen niemals

herauskommen werden. Weil der Staat ihnen keine Chance gibt. Sie werden der Schuldenspirale nie entrinnen. Sie werden nicht arbeiten, aber nicht, weil sie nicht wollen. Und sie werden zum Gesindel. Die Mechanismen des rücksichtslosen Staates schieben sie immer weiter ab in graue und schwarze Gesellschaftsschichten. Sie werden ihre Schulden nie bezahlen. Ebenso wenig ihre Kinder. Sie werden an der Oberfläche des Lebens balancieren, bevor die Ausdünstungen der verschimmelten Wohnungen sie töten oder sie an der Schwindsucht sterben, wie es im 19. Jahrhundert nichts Außergewöhnliches war. Nicht der Stadtdirektor Tyszkiewicz ist schuld am Schwund der Sensibilität der Gesellschaft, sondern wir alle. Wir haben uns die Idiotie einreden lassen, dass Wohnungen Ware sind und kein Recht. Wer sich eine Wohnung nicht leisten kann, der ist es wert zu verrecken. Zum Teufel mit so einem Staat und so einer Denkweise.

**Übersetzung aus dem Polnischen von Ewa Gill, redaktionelle Bearbeitung durch die MieterEcho-Redaktion.**

## „Die Mieterbewegung ist die einzige aufstrebende soziale Bewegung von unten im heutigen Polen.“

### Interview mit Piotr Ikonowicz vom Gesamtpolnischen Mieterbund für ein Recht auf Wohnung

**MieterEcho (ME): Im Juni 2010 fand die Gründungsveranstaltung des Gesamtpolnischen Mieterbundes statt. Wie viele regionale Mieterorganisationen gehören zu den Gründern?**

An dem Treffen im Juni nahmen 17 Vereine teil und weitere sind seitdem hinzugekommen. Heute sind es 21. Der Verband wurde bei dem zuständigen Registergericht inzwischen angemeldet.

**ME: Wie sieht die Situation der Mieter in Polen gegenwärtig aus?**

Nach einer von Professor Czapiński für das Jahr 2009 durchgeführten Untersuchung zur sozialen Lage in Polen (*Diagnoza społeczna za rok 2009*) haben 46% aller Polen Probleme mit der Miete. Es gibt keinen wirksamen Schutz für Menschen, die wegen Arbeitsplatzverlust, wegen Krankheit, wegen Lohnsenkung oder anderer objektiver Gründe in Armut geraten. Gleichzeitig wird die Reprivatisierung bisher in kommunalem Besitz befindlicher Bestände betrieben. Die neuen Eigentümer schrecken nicht vor Schikanen wie z. B. dem Abschalten von Wasser oder Heizung zurück. Mieter/innen haben immer größere Schwierigkeiten, die

erhöhten Mieten in diesen reprivatisierten Miethäusern zu bezahlen. Häufig werden auch Eigentumswohnungen verschuldeter Personen und Wohnungen im Genossenschaftsbesitz zu unverhältnismäßig niedrigen Erlösen versteigert. Die Folge ist, dass die Bewohner/innen sofort geräumt werden.

**ME: Gibt es noch Exmittierungen auf die Straße?**

Das ist eine Massenerscheinung in Polen. Jedes Jahr werden Tausende Räumungsurteile gefällt. Das funktioniert so, dass Mieter/innen zunächst in eine provisorische Unterkunft geräumt werden, um dann nach einigen Wochen ins Nichts entlassen zu werden, weil es sich eben bei diesen Unterkünften nicht um Wohnungen handelt. Mitunter zerfällt durch die Räumung die gesamte Familie, da bei Verlust der Wohnung die Kinder auf Gerichtsbeschluss in Waisenhäusern untergebracht werden, obwohl die Familien völlig intakt und die Familienmitglieder emotional miteinander verbunden sind. Oft würde eine kleine Hilfe der öffentlichen Hand genügen, um den Familien die Wohnung zu erhalten und die Trennung zu vermeiden.

**ME: Welche konkreten Ziele verfolgt die neue Vereinigung?**

Die wichtigste Aufgabe des Mieterbunds ist die Änderung des Miet- und Sozialrechts, damit die Anzahl der durch Obdachlosigkeit sozial ausgegrenzten Menschen nicht mehr steigt. Dazu ist eine Ergänzung der Verfassung um das Grundrecht auf Wohnen notwendig. Dann muss die öffentliche Hand gezwungen werden, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch den Bau neuer Kommunalwohnungen mit regulierten Mieten zu befriedigen. Wir wollen auch auf die Gestaltung des Kommunalrechts Einfluss nehmen, das die Mietgrundsätze und das Mietrecht bestimmt.

**ME: In Polen gibt es noch andere Mietervereinigungen. Ist eine Zusammenarbeit all dieser Organisationen möglich?**

Die Mieterbewegung ist die einzige aufstrebende soziale Bewegung von unten im heutigen Polen. Es gibt zahlreiche Vereinigungen, von kleinen Zusammenschlüssen in einer einzelnen Mietskaserne bis zu solchen, die regionale und auch gesamtpolnische Strukturen haben. Unser Ehrgeiz ist es, sie alle einzuladen, mit uns im Gesamtpolnischen Verband sowohl auf Landes- als auch auf europäischer Ebene aktiv zu sein.

**ME: Welche realen Chancen sehen Sie im Kampf um ein soziales Mietrecht in Polen?**

Die „Kanzlei für Soziale Gerechtigkeit“, die die Entstehung des „Gesamtpolnischen Mieterbunds für ein Recht auf Wohnung“ initiierte, geht davon aus, dass der von ihr geführte Kampf ein politischer ist. Es geht um das Modell eines Sozialstaats, hinter dem keine der relevanten politischen Kräfte in Polen steht. Wir denken, dass der Mieterbund sich in eine soziale Bewegung wandelt, die sich als starke politische Kraft entfaltet, und dass es nur so gelingt, eine reale und radikale Änderung in der Gesetzgebung zu erreichen.

**ME: Würde eine Vereinigung aller Mietervereinigungen in Europa auch für Polen eine Perspektive bedeuten?**

Wir glauben, dass das Ideal eines sozialen Europas nur auf der Ebene der gesamten Europäischen Union realisiert werden kann. Das erfordert eine Koordination des Kampfes um europäische Standards im Wohnungswesen, um die politisch Verantwortlichen zu zwingen, der Wohnungspolitik den gleichen Rang zuzu-



Piotr Ikonowicz auf einer Demonstration des polnischen Mietervereins Dzień lokatora am 3. Oktober 2008.

gestehen wie z. B. der Einhaltung des Defizitlimits im Haushalt. Die Polen sind deshalb so proeuropäisch, weil sie an die Vision größerer sozialer Rechte, die es in anderen Ländern gibt, glauben. Aus Meinungsumfragen geht hervor, dass die Polen eher den EU-Institutionen vertrauen als der eigenen politischen Klasse oder den Institutionen des eigenen Staates. Daher gilt für hier und heute die Losung: Mieter

aus ganz Europa – vereinigt euch! Der erste Schritt für uns in diese Richtung ist die Zusammenarbeit mit der Berliner Mietergemeinschaft.

**ME: Vielen Dank für das Gespräch.**

**Interview und Übersetzung: Piotr Łuczak.**



Das Misstrauen der polnischen Bevölkerung gegen die eigene Regierung ist groß. Laut Ikonowicz geht aus Meinungsumfragen hervor, dass die Polen eher den EU-Institutionen vertrauen als den Institutionen des eigenen Staates.

# Kurzer Vergleich des polnischen und des deutschen Mietrechts

Ewa Gill

## Wie sich das polnische Mietrecht vom deutschen in den Grundzügen unterscheidet

### Instandhaltung / Reparaturen

#### DEUTSCHLAND:

Pflicht des Vermieters, nur Kosten für kleine Reparaturen innerhalb der Wohnung können in einem bestimmten Rahmen auf die Mieter/innen umgelegt werden.

#### POLEN:

Grundsätzlich Pflicht des Vermieters, allerdings insbesondere, was das Gebäude an sich bzw. die Außenanlagen betrifft (Instandhaltung der technischen Einrichtungen des Gebäudes, Instandhaltung und Sauberkeit der Gemeinschaftsräume, Reparaturen am und im Gebäude, Reparaturen im Zusammenhang mit den Wohnungen, was die Wasserversorgung, die Gasversorgung, die Kanalisation, die Elektrizität, das Telefonnetz, die Türen und Fenster, die Fußböden und den Putz angeht). Die Mieter/innen sind dazu verpflichtet, die Mieträume nicht nur in hygienisch, sondern auch in technisch einwandfreiem Zustand zu erhalten. Außerdem sind die Mieter/innen zu Reparaturen und zur Instandhaltung der Einrichtungen, insbesondere der Fußböden, der Fenster und Türen sowie der Sanitäranlagen, verpflichtet.

### Kautio

#### DEUTSCHLAND:

Es kann eine Kautio von höchstens 3 Monatsmieten vereinbart werden, und die Mieter/innen haben Anspruch darauf, dass die Zahlung in 3 Monatsraten erfolgen kann. Die Kautio wird spätestens 6 Monaten nach Auszug fällig.

#### POLEN:

Grundsätzlich kann eine Kautio bis zur 20-fachen Höhe einer Monatsmiete vereinbart werden. Sie muss nach Mietende innerhalb von einem Monat an die Mieter/innen zurückgezahlt werden.

### Mieterhöhung

#### DEUTSCHLAND:

Eine Mieterhöhung ist möglich, wenn entweder die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Miete liegt oder die Wohnung modernisiert wurde. Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete unterliegt Bedingungen: Zunächst muss die Miete mindestens 15 Monate unverändert



In Polen kann die Kautio für eine Mietwohnung bis zur 20-fachen Höhe einer Monatsmiete betragen.

bestanden haben. Des Weiteren darf die verlangte Miete nicht mehr als 20% innerhalb von 3 Jahren steigen. Schließlich darf eine Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten.

Bei Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung darf der Vermieter die Jahresmiete um 11% der Modernisierungskosten erhöhen. Dies aber nur, wenn die Mieter/innen die Modernisierung zu dulden haben.

#### POLEN:

Der Vermieter hat das Recht, alle 6 Monate die Miete zu erhöhen. Der Umfang der Mieterhöhung ist grundsätzlich beliebig, darf aber nur in bestimmten Fällen 3% der Wiederherstellungskosten der Mieträume überschreiten. Im Endeffekt soll der Vermieter aber durch die Vermietung einen Gewinn erzielen können. Aussichtreich können sich Mieter/innen gegen die Mieterhöhung wehren, wenn die erhöhte Miete die im jeweiligen Jahr geltende durchschnittliche Preissteigerungsrate oder die Wiederherstellungskosten der Mieträume um 3% überschreitet.

### Kündigung

#### DEUTSCHLAND:

Mieter/innen können jederzeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 3 Monaten

kündigen, Vermieter hingegen nur in bestimmten Fällen (Pflichtverletzungen der Mieter/innen, Eigenbedarf, Hinderung wirtschaftlicher Verwertung). Bei einem Mietrückstand in einer Höhe von 2 Monatsmieten darf der Vermieter kündigen, jedoch können die Mieter/innen dies abwenden, wenn sie den Rückstand sofort in voller Höhe begleichen.

#### POLEN:

Der Vermieter darf nach Abmahnung und mit einer Kündigungsfrist von einem Monat aufgrund von Pflichtverletzungen der Mieter/innen kündigen. Hier spielt insbesondere die Kündigung aufgrund eines Mietrückstands (ab 2 Monatsmieten) eine Rolle. Auch darf der Vermieter kündigen, wenn die Wohnung aufgrund einer Sanierung oder eines Umbaus unbewohnbar wird. Hier muss er allerdings eine Ersatzwohnung stellen. Ist die Gemeinde/Stadt Vermieterin, darf sie kündigen, wenn die Mieter/innen in der gleichen oder einer benachbarten Stadt eine weitere Wohnung haben (z. B. eine vermietete Wohnung als Einkommensquelle). Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs beträgt die Frist 6 Monate. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Mieter/innen eine Ersatzwohnung erhalten. Wenn der Vermieter keine Ersatzwohnung beschaffen kann und die Mieter/innen auch sonst keine haben, beträgt die Kündigungsfrist 3 Jahre.

Schließlich darf der Vermieter auch kündigen (Frist: 6 Monate), wenn die Mieter/innen die Wohnung 12 Monate lang nicht bewohnt haben.

### Mietvertragliche Vereinbarungen

#### DEUTSCHLAND:

Die meisten mietrechtlichen Vorschriften sind bindend und können von den Vertragsparteien nicht oder zumindest nicht zum Nachteil des Mieters geändert werden.

#### POLEN:

Die meisten gesetzlichen Regelungen können in freifinanziertem Wohnraum ihre Geltung verlieren, wenn in Mietverträgen andere Regelungen vereinbart werden.

Dies ist der gravierendste Unterschied zum deutschem Mietrecht.

# Minus bei „Aktionsräumen plus“

Jutta Blume

## Die geplante Kürzung der Städtebauförderung könnte Programme zur Aufwertung von Stadtteilen treffen

Anfang September kündigte die Bundesregierung an, die Mittel für die Städtebauförderung im kommenden Jahr um die Hälfte zu kürzen. Berlin würde demnach statt bisher 30 Millionen nur noch 15 Millionen Euro aus Bundesmitteln erhalten. Prompt kamen Proteste gegen die Sparpläne von den Bauministerien der Länder, vom Deutschen Städtetag sowie von Vertretern des Handwerks, des Baugewerbes und der Wohnungswirtschaft. Der Bauausschuss beschloss Anfang Oktober, die ursprünglich vorgesehenen Mittel von 610 Millionen Euro „nur“ um 150 Millionen zu kürzen.

Die Städtebauförderung dient zur Weiterentwicklung der Wohnquartiere und der Städte. Gefördert werden in erster Linie sogenannte investive, also baubezogene Maßnahmen. Auch im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fließen die meisten Gelder in die Wohnumfeldverbesserung. Nur ein Bruchteil der Förderung zielt auf sogenannte nicht-investive Bereiche wie Integration, Schule und Bildung, soziales Zusammenleben und Imagebildung. Dem Entwurf der CDU/FDP-Regierung zufolge soll die Städtebauförderung sogar zukünftig auf rein investive Maßnahmen beschränkt werden.

„Insbesondere das Programm ‚Soziale Stadt‘ hat in den letzten zehn Jahren erheblich dazu beigetragen, die Abwärtsspirale einiger Quartiere zu stoppen und positive Entwicklungen anzustoßen“, so die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Petra Rohland. In einigen Gebieten ‚gelang‘ das so gut, dass es zu einem rapiden Anstieg der Mieten gekommen ist, etwa im Gebiet des Quartiersmanagements Boxhagener Platz, das Ende 2008 aus der Förderung genommen wurde,

oder im Kreuzberger Wrangelkiez, wo sich sowohl die Aktivitäten des Quartiersmanagements (QM) als auch die Auswirkungen des Programms „Stadtumbau West“ bemerkbar machen. Ziel des Letzteren war die Verbindung der beiden Spreeufer zu einem „prosperierenden Wirtschaftsraum“, was unter anderem zur Ansiedlung von Unternehmen der Musikindustrie und zahlreicher Clubs und Kneipen geführt hat. Und während das QM bis 2004 leer stehende Läden im Wrangelkiez an Zwischennutzer vermittelte, werden heute alteingesessene Geschäfte durch mehr als 100%ige Mietsteigerungen zum Wegzug gezwungen.

### „Aktionsräume plus“ und „Aktive Stadtzentren“

Kreuzberg-Nordost, wo sich der Wrangelkiez befindet, gehört zu den fünf „Aktionsräumen plus“, die der Berliner Senat im Mai 2010 festgelegt hat, und die zum Teil den bisherigen QM-Gebieten übergeordnet sind. In den betreffenden Stadtteilen sollen vorhandene Fördermittel „gebündelt“ werden. Zusätzliche

Fördermittel hätte Berlin für die Aktionsräume nicht erhalten, das heißt es wäre nur zu einer Umverteilung innerhalb der Stadt gekommen. Die weiteren „Aktionsräume plus“ sind Neukölln-Nord, Wedding/Moabit, Spandau-Mitte und Nord Marzahn/Nord-Hellersdorf. Angeblich sollen über die Aktionsräume insbesondere die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen in den Gebieten verbessert werden, etwa durch die Ausweitung der Elternlotsenprojekte und lokale Ausbildungsplatzbörsen. Personalkosten werden jedoch nicht finanziert. Damit liegt auch dieses Programm im Trend zur kurzfristigen, projektorientierten Jugend- und Bildungsarbeit, der zuletzt bei der Privatisierung der Kinder- und Jugendeinrichtungen in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte deutlich wurde.

Ebenfalls betroffen von der Kürzung der Städtebauförderung ist möglicherweise das Programm „Aktive Stadtzentren“, das zu einer Aufwertung von Geschäftsstraßen führen soll. Eine geringe Kaufkraft in den betroffenen Gebieten geht mit Leerständen in Gewerberäumen bzw. der Ausbreitung von Billigläden einher, sodass etwa die Karl-Marx-Straße in Neukölln oder die Turmstraße in Moabit erheblich an Attraktivität verloren haben. Die Umgestaltung der Straßen, etwa durch Verkehrsberuhigung und die Verbreiterung von Gehwegen, soll wieder mehr Händler und damit auch Käufer von außerhalb des Kiezes anlocken. Der Umbau würde aber der Mehrzahl der Bewohner/innen der umliegenden Gebiete kaum zugute kommen, da langfristig mit diesem Programm auf den Zuzug kaufkräftiger Schichten und damit die Verdrängung ärmerer Haushalte gesetzt wird.

Unabhängig von der Höhe der Kürzung: So lange die Städtebauförderung nur auf dem Niveau der letzten Jahre weiterbetrieben und hauptsächlich Aufwertung angestrebt wird, kann das Problem der unzureichenden Versorgung mit Wohnraum dadurch nicht gelöst werden.



Im Wrangelkiez, wo sich die Aktivitäten des Quartiersmanagements und die Auswirkungen des Programms „Stadtumbau West“ bemerkbar machen und die soziale Abwärtsspirale gestoppt wurde, werden alteingesessene Geschäfte heute durch eine mehr als 100%ige Mietsteigerung zum Wegzug gezwungen.

# Im Zweifel für Landowsky?

Benedict Ugarte Chacón

## Nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts hofft der frühere Fraktionsvorsitzende der CDU und Bankdirektor, Klaus-Rüdiger Landowsky, auf zwei Freisprüche

Seine Begeisterung über eine am 11. August bekannt gemachte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ließ Landowsky keine Ruhe mehr. Aus seinem Urlaub in Österreich ließ er sein einstiges Zentralorgan BZ wissen, dass nun seine „Ehre“ wieder hergestellt sei. Diese „Ehre“ sollte ihm – das hatte er im Zusammenhang mit den gegen ihn anhängigen Verfahren immer wieder betont – von einer linken Verschwörung aus Staatsanwaltschaft, Politik und Bürgerinitiativen streitig gemacht werden. Denn in der Welt des ehrenwerten Herrn Landowsky verhält es sich ganz einfach: Er diente immer nur Berlin, und wer etwas anderes behauptet, ist Kommunist. Ob Landowsky sich nicht zu früh gefreut hat, werden die nächsten Monate zeigen. Fest steht, dass die juristische Aufarbeitung des Berliner Bankenskandals noch schwieriger ist als zunächst befürchtet.



„Die Rache der Linken an der deutschen Einheit“ nannte Landowsky seine strafrechtliche Verfolgung.

Das Verfahren, dessen Urteil das Bundesverfassungsgericht aufhob, drehte sich, verglichen mit den gesamten Vorgängen um die Bankgesellschaft Berlin, nur um Peanuts. Landowsky und weiteren Vorständen der BerlinHyp, einer Teilbank der Bankgesellschaft, wurde zur Last gelegt, durch die fragwürdige Kreditvergabe an das Immobilienunternehmen Aubis das Vermögen der BerlinHyp gefährdet zu haben. Das von den ehemaligen CDU-Politikern Christian Neuling und Klaus Wienhold gegründete Unternehmen Aubis wollte in das große Privatisierungsgeschäft mit ostdeutschen Immobilien einsteigen und kaufte massenweise unsanierte Plattenbauten, die saniert und mit Gewinn verkauft werden sollten. Finanziert wurde dieses Vorhaben

von der BerlinHyp. Das Aubis-Geschäftsmodell ging jedoch schief, Neuling und Wienhold wurden wegen Betrugs angeklagt, und die Immobilien der Aubis wurden teilweise von der Bankgesellschaft in ihren Immobilienfonds (s. u.) untergebracht. Für das Berliner Landgericht stellte sich anschließend die Frage, ob Landowsky und seine Vorstandskollegen überhaupt Kredite an die Aubis mit ihrem unseriösen Geschäftsmodell hätten vergeben dürfen. Eine Parteispende über 40.000 D-Mark von Neuling und Wienhold an Landowsky im Jahr 1995, die 2001 ans Licht kam und zu einem Aspekt des Berliner Bankenskandals wurde, hatte mit dieser Kreditvergabe wahrscheinlich nicht das Geringste zu tun und war auch nicht Gegenstand des Verfahrens. Lan-

dowsky und andere Mitangeklagte wurden im März 2007 wegen Untreue verurteilt, Landowsky erhielt eine Bewährungsstrafe von einem Jahr und vier Monaten – ein eher sanftes Urteil. Wohl auch deshalb, weil der Vorsitzende Richter Josef Hoch ihm bescheinigte, sich an anderer Stelle um das Wohl Berlins verdient gemacht zu haben. Der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil.

### Urteil gegen Landowsky aufgehoben

Das von den Verurteilten angerufene Bundesverfassungsgericht befand nun, dass Landowsky und Co. durch die Bewilligung des Kredits zwar „die ihnen als Vorstandsmitglieder obliegende Pflicht verletzt haben, die Vermögensinteressen der Hypothekenbank wahrzunehmen, namentlich eine umfassende und sorgfältige Bonitätsprüfung vorzunehmen“, es fehle jedoch an einer wirtschaftlich nachvollziehbaren Feststellung und Darlegung des Schadens. Dass Landowsky pflichtwidrig gehandelt hat und von einer wieder hergestellten „Ehre“ keine Rede sein kann, ist also klar. Unklar ist nur noch, ob und wie sich ein Schaden aus Landowskys Handeln bestimmen lässt. Deshalb wurde das Verfahren an das Berliner Landgericht zurückverwiesen, das nun noch einmal genau nachrechnen muss. Sollte dies allerdings nicht gelingen, wäre ein Freispruch für Landowsky in diesem Fall möglich.

### „Rundum-Sorglos-Fonds“

Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Aubis-Prozess tangiert nun auch das Verfahren gegen Landowsky und andere Bankvorstände, bei dem es um die Auflage der „Rundum-Sorglos-Fonds“ der Bankgesell-

schaft geht, die im Zuge der Risikoabschirmung später vom Land Berlin übernommen wurden. Dieser wichtigste Prozess zum Bankenskandal begann im Juni 2009 und dreht sich um zwei der Skandal-Fonds: den LBB Fonds 12, der 1998 aufgelegt wurde, und den IBV Fonds Deutschland 1 von 1999. Beide gehören zu den größeren Fonds der Bankgesellschaft-Tochter IBG und sind mit umfangreichen Garantien für die Anleger ausgestattet – unter anderem wurden Mietinnahmen über 25 Jahre garantiert. Für die Anleger bedeutet das ein sicheres Geschäft, aber für die Bank ein hohes Risiko, denn wenn die Fondsimmobilien die prognostizierten Mietinnahmen nicht erbringen können, muss die Bank selbst für die Rendite der Fondszeichner aufkommen. Das Problem bei beiden Fonds war, dass die eingebrachten Immobilien zum Teil recht problematisch waren. So finden sich im LBB Fonds 12 zum Beispiel Immobilien der DSK/Pro Seniore-Gruppe, die Ende der 90er Jahre schon Probleme mit der Mietzahlung hatte, und Hunderte Wohnungen aus ehemaligen Aubis-Beständen, die ebenfalls nicht die erforderlichen Mieten einbrachten.

Landowsky wird nun vorgeworfen, als Aufsichtsratsmitglied der IBG nichts gegen solcherlei Geschäfte unternommen zu haben, obwohl bei der Auflage der Fonds bereits ersichtlich gewesen sei, dass aufgrund des Zustands der Immobilien und der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt die Anlegergarantien ein hohes Risiko für die Bank darstellten. Einen daraus resultierenden Schaden hätten die Angeklagten bewusst in Kauf genommen, was den Tatbestand der Untreue erfüllen würde.

### Neuausrichtung des Verfahrens

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kündigte das Landgericht Ende August eine Neuausrichtung der Beweisaufnahme an. Es müssten nun Gutachter herangezogen werden, um möglicherweise entstandene Schäden genau nachzuweisen und zu beziffern. Dies kann allerdings schwierig werden, da noch nicht einmal klar ist, ob entsprechendes Datenmaterial überhaupt noch existiert. Von Seiten der Verteidiger war umgehend zu hören, dass nun auch hier ein Freispruch für Landowsky möglich sei.

Doch selbst wenn Landowsky erneut verurteilt werden sollte, bleibt festzuhalten: Er und die anderen Bankmanager stehen vor Gericht, weil durch ihr Wirken der Bankgesellschaft ein Schaden entstanden sein soll. Sie stehen nicht vor Gericht, weil das Land Berlin aller Voraussicht nach einen Schaden erleiden wird, da Rot-Rot die Bankgesellschaft dergestalt „sanierte“, dass die Immobilienfonds samt ihren Risiken auf das Land übertragen wurden. Und sie stehen auch nicht vor einem politischen Tribunal, das die Verdienste insbesondere Landowskys für das Gedeihen des Berliner Filzes zu bewerten hätte. Landowsky war einer von vielen, die bei der Bankgesellschaft Verantwortung trugen. SPD-Größen wie Annette Fugmann-Heesing oder Dietmar Staffelt, die als Aufsichtsräte oder zuständige Senatoren nichts von der sich seit Ende der 90er Jahre anbahnenden Krise der Bankgesellschaft mitbekommen haben wollen, wurden mit ihrem Versagen nie ernsthaft konfrontiert. Vielleicht auch deshalb, weil vorstellbar ist, dass sich die damalige PDS ihren Regierungseintritt mit ihrem Schweigen zur Verantwortung der SPD beim Bankenskandal erkaufte.

## Die Wohnungsverkaufspolitik frisst ihre Kinder

### Für ein Bauprojekt in Prenzlauer Berg sollen Wohnungen abgerissen werden

Carola Handweg

**Wenn Wolfgang Thierse (SPD) „seinen“ Kiez besucht und dazu die Presse einlädt, Stefan Liebig (Die Linke), Direktkandidat im Bezirk, Solidaritätsbriefe verteilt und die Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung sich mit Eilanträgen überfordern, dann reibt man sich die Augen und fragt sich: „Ist schon wieder Wahlkampfzeit?“**

**Prenzlauer Berg ist zum Paradebeispiel für Gentrifizierung geworden und eignet sich für Wahlkämpfer besonders gut, weil der rasche Bevölkerungswandel – mehr als 80% seit 1990 – noch keine festgefügteten Wählerstrukturen hat entstehen lassen. Und Angebotsmieten, die mehr als 50% über dem Mietspiegel liegen, und eine Sanierungsquote von 60 bis 80% in den letzten 20 Jahren werden auch in Zukunft zu einer hohen Fluktuation führen.**

**Die Rechtsanwältin Carola Handweg ist Rechtsberaterin der Berliner MieterGemeinschaft. Weitere Infos unter: [www.chandweg.de](http://www.chandweg.de)**

Die in der Nähe des Kollwitzplatzes und des Wasserturms gelegenen drei Wohnblöcke muten anachronistisch an. Sie wurden 1961 auf einem zerbombten Brauereigelände errichtet, jeweils mit drei bis vier Aufgängen. Im Sommer verstecken sie sich hinter hoch gewachsenen Bäumen der zur Straßburger Straße offenen Innenhöfe. Die Mieter/innen der 110 Wohnungen wohnen dort überwie-

gend bereits seit der Errichtung der Häuser. Spricht man mit ihnen, erhält man eine genaue Beschreibung der Fundamente und der unter den Häusern und den Grünanlagen noch vorhandenen Kellergewölbe der früheren Brauerei sowie der Art und Weise, wie aus den Trümmersteinen die Baustoffe für den Bau der Häuser gewonnen wurden. Man erfährt auch, wie nach der Wende die Wohnungen endlich mit modernen Gasetagenheizungen ausgestattet und im Laufe von 50 Jahren die zunächst meist von Familien bewohnten Wohnungen auf das Alter und ein Leben allein oder zu zweit angepasst wurden.

### Abriss als „Stadtreparatur“?

Nachdem die Häuser an der Straßburger Straße zuletzt ausländischen Fondsgesellschaften gehörten, meldete sich Anfang Juni 2010 ein neuer Käufer der Wohnanlage und versetzte die größtenteils sehr betagten Mieter/innen in große Aufregung. Der Käufer, die Firma Econcept Immobilien und Projektentwicklung GmbH & Co KG, plant den Abriss von 20 Wohnungen, um auf der so gewonnenen Fläche eine Blockrandschließung vorzunehmen. Der Geschäftsführer der Econcept KG, Rainer Bahr, bezeichnet das zynisch als „Stadtreparatur“. Damit werden die Wohnblöcke zu Hinter-



*Der Käufer der drei Wohnblöcke in der Straßburger Straße, die Firma Econcept Immobilien und Projektentwicklung GmbH & Co KG, plant die Aufstockung der Gebäude um zwei Vollgeschosse und den Abriss von 20 Wohnungen, um auf der so gewonnenen Fläche eine Blockrandschließung vorzunehmen.*

häusern und die luftigen grünen Höfe zu Hinterhöfen. Da gleichzeitig der Bau einer Tiefgarage mit 120 Stellplätzen unter diesen Höfen geplant ist und die Aufstockung der Gebäude um zwei weitere Vollgeschosse, bleibt es weder bei den grünen Höfen noch bei einem ruhigen Lebensabend. Auch das von dem selbsternannten Stadtreparateur als Geschenk angepriesene Blockkraftwerk, an das sich die Bewohner/innen ohne Modernisierungsumlage anschließen lassen können, und der Anbau von Aufzügen an die Gebäude dienen wohl eher dazu, Mietsteigerungspotenzial für die jetzt noch günstigen Wohnungen zu schaffen. Allein schon durch die Aufgabe der mieter eigenen Gasetagenheizungen würde sich das Mietspiegelfeld ändern, und somit dürfte sich der Verzicht auf die Modernisierungsumlage als Mogelpackung entpuppen.

### Fast 50-jährige Wohndauer

Die Econcept KG kann die Mieter/innen in den von Abrissplänen betroffenen Aufgängen nicht zwingen auszuziehen. Der Kündigungsgrund der mangelnden wirtschaftlichen Verwertbarkeit dürfte nicht vorliegen, denn die Gebäude sind bereits teilsaniert und stehen

nicht leer, sondern erfreuen sich sogar guter Nachfrage. Auch dürften im Zweifelsfall die Interessen der über 70-jährigen Mieter/innen – mit teilweise fast 50-jähriger Wohndauer – an der Fortsetzung ihrer Wohnverhältnisse gerichtlich höher bewertet werden als das Interesse des Investors an Gewinnoptimierung. Außerdem sind zumeist die Kündigungsgründe des § 573 Abs. 2 BGB auch einzelvertraglich ausgeschlossen worden (Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, siehe MieterEcho Nr. 339/ März 2010). Was tut nun der Bezirk? Das Problem kommt nicht überraschend, da viele Akteure nach dem Wegfall der Sanierungssatzung vor der auf § 34 des BauGB gestützten Nachverdichtung gewarnt haben.

### Aufstellungsbeschluss für B-Plan

Seit zwei Jahren wird über einen Schutz vor Nachverdichtung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen diskutiert. Am 15. Juni 2010 wurde ein solcher Aufstellungsbeschluss für das betreffende Gebiet gefasst. Darin wird zwar eine Nachverdichtung nicht prinzipiell ausgeschlossen, jedoch so begrenzt, dass der

Investor in der Straßburger Straße nicht alle seine Pläne verwirklichen kann. Es folgen nun die Diskussion des Aufstellungsbeschlusses, die Auslage des Bebauungsplans und das Verfahren zur Bürgerbeteiligung. Angesichts der Tatsache, dass weit mehr als 50% der betroffenen Mieter/innen an der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung teilgenommen haben, in der Geschäftsführer Bahr den Ausschussmitgliedern seine Pläne unterbreitet hat, ist mit einer großen Bürgerbeteiligung zu rechnen. Interessant dürfte sein, dass die Vertreter von SPD, Grünen und Linken die Pläne einhellig in ihren Stellungnahmen abgelehnt haben und damit über die Vorschläge des Bezirksamts im Aufstellungsbeschluss, der eine Blockrandbebauung nicht ausschließt, hinausgegangen sind.

Damit war nicht unbedingt zu rechnen, denn Bahr präsentierte sich als ehemaliges aktives Mitglied der Grünen. Er versuchte, mit der Drohung, dass nach § 34 BauGB eine weitaus höhere Nachverdichtung möglich wäre, und mit angeblichen „Sozialplänen“ für die Mieter/innen Stimmung zu machen. Das ihm das nicht gelungen ist, ist hoffentlich nicht nur dem eingangs geschilderten vorgezogenen Wahlkampfauftakt der Parteien im Stadtteil Prenzlauer Berg zuzuschreiben.

**Die drei Wohnblöcke an der Straßburger Straße gehörten ursprünglich der Genossenschaft der Mitarbeiter der Humboldt-Universität, einer Arbeiterwohnungs-genossenschaft (AWG). Die Genossenschaftsmitglieder erhielten durch zahlreiche Stunden gemeinnütziger Arbeiten einen Anspruch auf jene Wohnungen, die als „Zwei/Zwei-Halbe“ (2 Zimmer plus 2 halbe Zimmer) bezeichnet wurden. Rund 15 Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs war eine solche für viele Familien die erste eigene Wohnung.**

**Nach der Wende musste die AWG mehrere Häuser aufgrund des Altschuldenerhilfegesetzes verkaufen. Die Bewohner/innen gründeten eine eigene Genossenschaft, die Wohnungsbaugenossenschaft Mendelssohn-Viertel eG, um nicht an einen privaten Investor verkauft zu werden. Diese führte teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch, unter anderem in ebenfalls dieser Genossenschaft gehörenden Plattenbauten in der Nähe des Alexanderplatzes. Im Jahr 2004 meldete die Mendelssohn-Viertel eG Insolvenz an.**

# Gentrifizierung ante portas?

Christian Linde

## Kiez im Wandel: Während das verfügbare Einkommen sinkt, steigen im Neuköllner Richardkiez die Mietpreise

Ist die Verdrängung von Mieter/innen auch in Neukölln auf dem Vormarsch? Folgt man der aufgeregt geführten Gentrifizierungsdebatte, lautet die Antwort schlicht: Ja. Eine Untersuchung des Stadtforschungsinstituts Topos über die Entwicklungen im Neuköllner Richardkiez kommt jedoch zu einem anderen Ergebnis. Nicht Aufwertung und Verdrängung prägen die Entwicklung, sondern die Einkommenssituation und generelle Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Die Bewohner/innen sind von überproportionalen Mietsteigerungen bei unterdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen betroffen. Gleichzeitig führt eine hohe Fluktuation zu einem starken Zuzug kaufkraftschwacher Neumieter/innen.



Noch ist die Gentrifizierungswelle nicht in Neukölln angekommen, trotzdem nutzt die Immobilienwirtschaft den Imagewandel von Teilen des Bezirks, wie z. B. vom sogenannten Kreuzkölln oder dem Richardkiez, zur Anhebung der Wohnkosten.

Wenn in den zurückliegenden Jahren von Neukölln die Rede war, dann in erster Linie im Zusammenhang mit Armut und Gewalt. Von Bild bis Spiegel wurde in der Presse der Bezirk mit seinen 300.000 Einwohner/innen regelrecht heruntergeschrieben. Sogar die französischen Banlieues, also Stadtviertel, die vor

allem von Arbeitslosigkeit, Kriminalität und Drogenkonsum geprägt sind, wurden zum Vergleich herangezogen. Doch seit geraumer Zeit hat sich die Berichterstattung in den Medien geändert. Ein Image-Wandel, von der No-go-Area zum Szene-Tipp, ist in der Berliner Presse zu beobachten. Ortsteile von Neukölln

sind demnach längst „hip“ – sei es als Erlebnisraum für den internationalen Touristentross, als angesagter Kiez für die „kreative Klasse“ oder als preisgünstiger Wohnort für Wohnungssuchende mit kleinerem Geldbeutel.

### „Gefühlte Gentrifizierung“

Auch die Immobilienwirtschaft nutzt den Imagewandel. Waren Wohnungsangebote in Nord-Neukölln in der Vergangenheit häufig noch verschämt mit dem Zusatz „nahe Kreuzberg“ versehen, um Gedanken an das „Schmuddelimage“ zu zerstreuen, ist inzwischen „Kreuzkölln“ zu einer mietpreisstimulierenden Marke aufgestiegen. Auch die Kritiker/innen der Berliner Stadtentwicklungspolitik haben Neukölln als feste Größe in ihren Ausführungen zur „Gentrifizierung“ auf der Agenda. Doch nicht immer, wenn das Gespenst Gentrifizierung die Runde macht, handelt es sich auch tatsächlich um Gentrifizierung. Das ist eines der zentralen Ergebnisse einer Untersuchung, die das Stadtforschungsinstitut Topos im Gebiet Richardplatz-Süd in Neukölln vergangenen August durchführte. Das Quartiersmanagement-Gebiet Richardplatz-Süd liegt zwischen Richardplatz, Sonnenallee, Karl-Marx-Straße und der S-Bahn. Die Untersuchung von Topos dort ist die zweite ihrer Art. Drei Jahre, nachdem im Gebiet eine erste Befragung stattgefunden hatte, sind besonders in zwei Bereichen Veränderungen registriert worden: bei den Mieten und bei der Einkommenssituation. So haben mit durchschnittlich 13% überproportional starke Mieterhöhungen stattgefunden. Gleichzeitig sind mit 5% lediglich unterdurchschnittliche Einkommenssteigerungen zu verzeichnen. Damit hat sich die Mietbelastungsquote, also der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, von 30,3% (2007) auf 33% erhöht. So bilden sich nun auch im Neuköllner Richardkiez gesamtstädtische Phänomene hinsichtlich der Entwicklung der Einkommen und den seit Jahren zu beobachtenden Tendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt ab. „Das Haushaltseinkommen hält nicht mehr Schritt mit der Mietenentwicklung“, so Sigmar Gude vom Topos-Forschungsinstitut bei der Vorstellung der Untersuchungsergebnisse Anfang September in der Richard-Grundschule. „Eine Gentrifizierung des Gebiets ist dagegen nicht zu erkennen“, betonte Gude.

Die durchschnittliche Bruttowarmmiete liegt im Gebiet Richardplatz-Süd bei jetzt bei 6,71 Euro/qm (2007: 5,59 Euro). Im Vollstandard



*Im Richardkiez liegen die Wohnungen bei Neuvermietungen über einen Euro über den Durchschnittsmieten.*



*Während die Mieten steigen, ist die soziale Situation vieler Bewohner/innen von finanzieller Unsicherheit und materieller Armut geprägt. Foto: Trödler in der Richardstraße.*

sind es inzwischen 6,99 Euro/qm (2007: 6,19 Euro). Insbesondere kleine Wohnungen sind deutlich teurer. Während der Preis für Wohneinheiten mit einer Größe von unter 40 qm in 2007 noch 5 Euro/qm nettokalt betrug, liegt das Niveau aktuell bei durchschnittlich 6,47 Euro. Dagegen weist der Mietspiegel 5,07 Euro aus. Die Preise bei Neuvermietungen der letzten Jahre liegen über den Durchschnittsmieten. Bewohner/innen, die in den letzten drei Jahren innerhalb des Gebiets umgezogen sind, zahlen in der neuen Wohnung ebenfalls einen höheren Mietpreis.

## **Bewegung im Bezirk**

Begünstigt wird diese Entwicklung durch verschiedene Faktoren: So ist der Untersuchung zufolge, wie in allen Berliner Innenstadtwohngebieten, eine ausgeprägte Mobilität festgestellt worden. Während knapp 30% der Befragten bereits seit mehr als 10 Jahren in ihrer Wohnung lebten, hätten mehr als die Hälfte der Haushalte ihre Wohnung erst in den letzten fünf Jahren bezogen. Insgesamt sei die durchschnittliche Wohndauer zurückgegangen und liege jetzt bei 9 Jahren (2007: 10,3 Jahre). Vor allem „deutsche“ Haushalte waren am Mobilitätsgeschehen beteiligt. Dabei handele es sich sowohl um Bewohner/innen, die aus dem Bezirk stammen, als auch um Zuzügler/innen aus den Ostberliner bzw. weiter entfernten Westberliner Bezirken. Eine besonders stark ins Auge fallende Veränderung der Sozialstruktur sei die deutliche Zunahme der Student/innen. Der Anteil der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen sei

von 11,6% auf 13% gestiegen. Leicht rückläufig sei mit 38,6% (2007: 39,4%) der Anteil der Migrant/innen. Ende 2009 waren im Gebiet Richardplatz-Süd insgesamt 11.975 Personen gemeldet. Das bedeutet einen Zuwachs von 3,9% gegenüber den Vergleichsdaten von vor drei Jahren. Bei gleichzeitiger Verkleinerung der Haushaltsgrößen habe sich der Wohnungsleerstand im Vergleich zu 2007 auf nun knapp 6% nahezu halbiert. Der spürbare Zuzug habe nach den Worten des Stadtforschers Gude nicht nur zur Wohnungsverknappung, sondern auch wesentlich zu der exorbitanten Mietpreisentwicklung beigetragen.

## **Miete bergauf, sozial bergab**

Während die Mietpreise enorm steigen, ist die soziale Situation einer großen Zahl von Bewohner/innen von finanzieller Unsicherheit und materieller Armut geprägt. Gerade einmal 60% der Haushalte verfügen über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Ein erheblicher Teil von ihnen (6%), muss allerdings aufgrund der geringen Bezüge zusätzliche Mittel im Rahmen von Hartz IV in Anspruch nehmen. Bei ihnen handelt es sich um so genannte Aufstocker/innen. Die Bewohner/innen von 13% der Haushalte sind Studierende oder befinden sich in einer Ausbildung. Fast ein Drittel, nämlich 27% der Befragten, ist komplett auf staatliche Unterstützung angewiesen, bezieht eine Rente oder weist „unsichere Erwerbslagen“ auf. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Gebiet beträgt 1.700 Euro. Das durchschnittliche Pro-Kopf-

Einkommen liegt bei 825 Euro. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen, ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt, liegt mit 1.200 Euro deutlich unter dem Durchschnittswert von Berlin, der im Jahr 2008 laut Mikrozensus 1.445 Euro betrug. „Damit erreicht das Einkommensniveau des Gebiets nur ca. 80% des Berliner Durchschnitts“, so das Ergebnis der Topos-Studie. Fast jeder dritte Haushalt im Gebiet ist arm, heißt es in dem Bericht. Bei den ausländischen Haushalten ist es nahezu die Hälfte. Mit den Neubewohner/innen der letzten drei Jahre seien keine kaufkraftstarken Haushalte zugezogen. Die Zuzügler/innen seien mehrheitlich einkommensschwächer als die länger im Gebiet Wohnenden.

## **Quartiersbeirat fordert Bündnis**

In der anschließenden Diskussion um die Perspektiven der Wohnsituation und Mietentwicklung waren vor allem aus dem Quartiersbeirat ungewohnt kritische Töne zu vernehmen. Man dürfe die Entwicklung der Mieten „nicht einfach hinnehmen“, forderte Marion Wegner, die stellvertretende Quartiersratsvorsitzende. Sie plädierte für ein Bündnis von lokalen Akteuren, Bewohner/innen und Mieteraktivist/innen. Politisch müsse insbesondere darauf hingewirkt werden, dass eine Verringerung der zulässigen Mietsteigerungen bei Neuvermietungen durchgesetzt werde.

# Eine Wohnung namens „Bismarck“

## Das „hochherrschaftliche Palais“ in der Kreuzberger Großbeerensstraße Jürgen Enkemann

Zu den Strategien des Widerstands gegen die zurzeit allseits beschworenen Gentrifizierungsprozesse mit ihren Aufwertungs- und Verdrängungseffekten könnte es gehören, die Werbung der Immobilienbranche mit ihrem häufig ungeschminkt klassenbezogenen und zugleich verlogenen Charakter kritisch zu betrachten. So ließen sich die Konstruktionen der aristokratisch anmutenden „Ambientes“ vielleicht hier und da ein wenig durchkreuzen.

„Palais am Hofgarten“ soll das Gebäude Großbeerensstraße 55 im westlichen Kreuzberg heißen, wenn es fertig restauriert ist. Der Name stand über längere Zeit hinweg in großen Buchstaben auf einer Plane, die das gesamte Baugerüst an der Straßenfassade des Hauses bedeckte. Und nicht nur das. Da wurde weithin sichtbar für den Kauf von „luxuriösen“ und gar – so wörtlich – „hochherrschaftlichen“ Wohnungen in diesem künftigen „Palais“ geworben.

Inzwischen ist das Baugerüst samt Plane verschwunden und eine schön restaurierte Stuckfassade hervorgetreten. Dagegen wird niemand etwas einzuwenden haben, zumal gerade dieses Haus direkt neben dem berühmten Riehmers Hofgarten zur Straßenseite hin so heruntergekommen aussah wie wohl kein anderes in der Umgebung.

### Nähe zu Riehmers Hofgarten

Während drinnen derzeit noch Handwerker arbeiten, werden für die „luxuriösen“ Eigentumswohnungen mithilfe des Internetauftritts [www.palais-am-hofgarten.de](http://www.palais-am-hofgarten.de) Käufer angelockt. Als Verkaufsargument wird unter anderem der Bekanntheitsgrad des benachbarten Riehmers Hofgarten genutzt: „Eine Stuckperle aus der Gründerzeit. Der architektonisch einzigartige ‚Riehmers Hofgarten‘ liegt in der Mitte Berlins. Im Ensemble dieses Schmuckstückes liegt der ‚Palais am Hofgarten‘, ein herrschaftlicher Bau des Architekten J. Heydemann aus dem Jahr 1883.“ Die geschäftstüchtige Berufung auf Riehmers Hofgarten enthält trickreiche Verdrehungen. Das Haus Großbeerensstraße 55 hat nie zum „Ensemble“ von Riehmers Hofgarten gehört und ist völlig anderer Bauart. Auch der Namensbestandteil „am Hofgarten“ weckt fal-

sche Assoziationen, gerade durch den sprachlichen Kontext. Zwar war der berühmte Riehmers Hofgarten im späten 19. Jahrhundert durchaus für gehobene Ansprüche vorgesehen, aber „Hofgarten“ wies keineswegs auf irgendetwas Höfisches hin. Gemeint war die Ersetzung finsterner Hinterhöfe durch einen weiten, gartenartigen Hof.

### Entwurf eines Maurermeisters

Die Verfasser der Werbetexte würden vielleicht einwenden, dass es bei „hochherrschaftlich“ ganz einfach um den Verweis auf die Vergangenheit dieser Wohnungen gehe. Eine Überprüfung der Geschichte des Hauses anhand von alten Adressbüchern und Bauakten zeigt jedoch, dass dies eine offenbar werbesprachlich motivierte Erfindung ist. Der Besitzer und Erbauer des 1883 fertig gestellten Hauses war Julius Heydemann. Sein Beruf wird in allen zeitgenössischen Dokumenten als „Maurermeister“ angegeben. Wenn in dem oben zitierten Werbetext von dem „herrschaftlichen Bau des Architekten J. Heydemann“ die Rede ist, dann klingt das sicherlich vornehmer, als wenn der Entwurf einem gewöhnlichen Maurermeister zugeschrieben würde. Maurer waren damals in vielen Fällen Allround-Handwerker, die sowohl die Kelle in die Hand nahmen als auch die Entwürfe machten – in diesem Fall durchaus nicht für eine architektonische Besonderheit, sondern für einen damals üblichen Einheitsbau mit „Berliner Zimmer“, Hinterhaus etc.

Und die Bewohner? Zogen lauter Aristokraten in das Haus ein? Ein Berliner Adressbuch aus dem Jahr 1886, das, wie damals, üblich auch Angaben über die Berufe der genannten Personen enthält, zeigt uns: In der Großbeerensstraße 55 gab es zwar gut situierte



Wird Kreuzberg jetzt aristokratisch? Anachronistische Werbeslogans sollen eine wertkonservative Klientel in die Großbeerensstraße 55 locken.

Familienväter – einen Bauinspektor, einen Steuerbeamten, einen Magistratsbuchhalter, einen Musiker, einen Lokomotivführer und dergleichen, aber offensichtlich keinen, der sich mit „hochherrschaftlich“ assoziieren ließe.

### „Viktoria“ als Maisonette

Jede der jetzt neu ausgebauten geräumigen Wohnungen – zum Teil sind es „Penthouse“-Wohnungen mit Dachgärten – hat in dem Internet-Angebot einen Namen bekommen. In der überwiegenden Zahl klingt dabei wieder deutlich das Herrschaftliche mit – sie heißen etwa Metternich, Bismarck, Wilhelm I und Wilhelm II.

Die in den Angeboten verwendete Sprache, um deren kritische Hinterfragung es hier vor allem ging, sollte nicht als Nebensache oder nur als ein lächerlich wirkender Trick der Werbung abgetan werden. Sie zeigt uns, dass hier ganz konkret Kunden beworben werden, von denen angenommen werden kann, dass sie sich als Adel der heutigen Gesellschaft fühlen und eine Spaltung der Gesellschaft befürworten würden beziehungsweise Gentrifizierung an diesem Ort mit vorantreiben. Noch ist das Umfeld ein relativ „durchmischtes“ Kreuzberger Wohnviertel. Die Nachbarschaft sollte wachsam bleiben.

# B-Laden, der kleine Nachbarschaftsladen in der Lehrter Straße

Susanne Torka

Bis heute betreibt der „Verein für eine billige Prachtstraße – Lehrter Straße e.V.“ den B-Laden. Im Jahr 1988 wurde der Verein aus einer Bürgerinitiative von Anwohner/innen gegründet, die sich zusammengeschlossen hatten, um gegen den Abriss der Häuser Lehrter Straße 50 und 51 zu protestieren.



Der B-Laden in der Lehrter Straße 27-30 in Moabit.

Ebenfalls Ende der 80er Jahre entstand im damaligen Bezirk Tiergarten unter Baustadtrat Horst Porath (SPD) eine bezirklich organisierte Bürgerbeteiligung. Vier Moabiter Kieze wurden untersucht, ob sie zu Sanierungsgebieten werden sollten. Es wurden vier Betroffenenräte als Interessenvertretungen der Bevölkerung gewählt und der Moabiter Ratschlag e.V. als Stadtteilverein gegründet. 1990 konnte der B-Laden als Anlaufstelle für die Interessierten aus dem Lehrter Kiez eröffnet werden. Zunächst hieß er Betroffenenratsladen, später Betroffenen-Laden und seit Langem einfach B-Laden, vielleicht inspiriert durch den A-Laden, den es lange Zeit in der nahen Rathenower Straße gab. Der B-Laden hat seitdem regelmäßige Öffnungszeiten.

Jeden Montag und Donnerstag stehen nachmittags im „Offenen Büro“ Anwohner/innen für direkte Nachbarschaftshilfe zur Verfügung. Sie wollen ansprechbar sein bei Problemen mit Vermietern oder beim Ausfüllen von Anträgen helfen. Bei Problemen zeigen sie Wege zur Selbsthilfe oder zu professioneller Beratung. Dienstags ist Frauentag und mittwochs treffen sich Anwohner/innen zum Erwerbslosenfrühstück. Einmal im Monat kommt ein professioneller Sozialberater zur Unterstützung, finanziert vom Verbund für

Nachbarschaft und Selbsthilfe in Moabit, in dem der B-Laden Mitglied ist. Einmal im Monat trifft sich auch der Betroffenenrat Lehrter Straße im B-Laden, der einzige der vier ursprünglich gewählten Betroffenenräte, der noch existiert. Hier kommen alle Themen zur Sprache, die mit der Lehrter Straße und ihrer näheren Umgebung zu tun haben. Deshalb beschäftigt sich der Laden unter anderem auch mit den Plänen für das neue Stadtviertel an der Heidestraße, Abholzungen am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal oder dem Verkauf von Häusern an luxemburgische Großinvestoren. Der Laden steht für Mieterversammlungen zur Verfügung, hier kann die Nachbarschaft ihr öffentliches Leben organisieren. Es entstehen immer wieder verschiedene Gruppen, die sich um die Verbesserung des Wohnumfelds kümmern. Einiges wurde schon erreicht – beispielsweise der Bau eines Spielplatzes, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Tempo 30 oder Zebrastreifen und das Aufstellen von Bänken. Manche Errungenschaften sind über die Jahre allerdings wieder verloren gegangen, etwa das jährliche Straßenfest. In der Anfangszeit des B-Ladens waren die Sanierung der Häuser

und der Kampf gegen die Tiergarten-Tunnel Thema, später der Baulärm der Großbaustelle. Zurzeit treffen sich neben dem Betroffenenrat eine Verkehrsinitiative, die den Durchgangsverkehr aus der Lehrter Straße heraus drängen will, die Initiative „Mittelbereich“, die die Bebauung des Vivico-Grundstücks in der Mitte der Lehrter Straße verträglicher gestalten und die Gärten der Eisenbahner-Landwirtschaft erhalten möchte und die Initiative „Wem gehört Moabit?“. Vielleicht wird in Kürze auch eine Naturschutzbund-Bezirksgruppe entstehen. Neue, aktive Mitstreiter/innen sind herzlich willkommen.

### Weitere Infos und Kontakt:

**B-Laden**

**Lehrter Straße 27-30**

**10557 Berlin**

**Tel./Fax 030-3975238**

**[www.lehrter-strasse-berlin.net](http://www.lehrter-strasse-berlin.net)**

**Öffnungszeiten: Montag und Donnerstag**

**15 – 18 Uhr (oft auch länger), Dienstag**

**13 – 17 Uhr Frauentreff, Mittwoch ab**

**10 Uhr Erwerbslosenfrühstück,**

**jeden 3. Montag im Monat 16 – 18 Uhr**

**Sozialberatung, jeden 1. Dienstag im Monat**

**um 19 Uhr Betroffenenratssitzung**



Im B-Laden stehen jeden Montag- und Donnerstagnachmittag im „Offenen Büro“ Anwohner/innen für direkte Nachbarschaftshilfe zur Verfügung.

# Wem gehört Moabit?

## Die Initiative „Wem gehört Moabit?“

Von der Initiative „Wem gehört Moabit?“

Es begann damit, dass sich im Februar 2010 eine Gruppe von Bewohner/innen Moabits traf, um herauszufinden, wem der Stadtteil eigentlich gehört. Aufgeschreckt wurden sie durch die Verkäufe von ganzen Wohnblöcken, z. B. in der Lehrter Straße an luxemburgische Großinvestoren. Immer wieder berichten Menschen aus dem Kiez von Hausverkäufen an Fondsgesellschaften oder internationale Investoren und teilweise umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Viele Miethäuser in Moabiter Altbaugebieten wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Leute, die eine neue Wohnung suchen, klagen über gestiegene Mieten.

Die Initiative „Wem gehört Moabit?“ will herausfinden, wem die Häuser und die Wohnungen in Moabit gehören. Bei einem Projekt (die Sachmittel für Öffentlichkeitsarbeit werden vom Quartiersmanagement Moabit-Ost finanziert) konnten im Gebiet zwischen Stromstraße, Turmstraße, Rathenower Straße, Invalidenstraße, Lehrter Straße und Quitzowstraße – also in Moabit-Ost – Hauswurfsendungen mit Fragebögen verteilt werden. Gleichzeitig entstand ein Internetauftritt, wo Mieter/innen, aber auch Wohnungseigentümer/innen Angaben über ihre Häuser machen können. Im späten Herbst sollen die Ergebnisse in Form einer Karte veröffentlicht werden. Die Karte soll deutlich machen, welche Häuser internationalen Fondsgesellschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Einzeleigentümern gehören oder wo sich eine Wohnungseigentümergeinschaft oder ein Hausprojekt befindet. Privatbesitzer werden nicht mit Namen genannt und der Datenschutz wird beachtet.

Am 23. September 2010 fand die erste öffentliche Veranstaltung für Moabit-Ost statt. Es haben etwa 85 Bewohner/innen teilgenommen. Der Initiative geht es aber nicht nur um das Sammeln von Daten. Sie möchte zu einem lebendigen und lebenswerten Kiez beitragen und viele weitere Leute zum Mitmachen aktivieren. Sie möchte der Verdrängung von Alteingesessenen durch Aufwertung und Mietsteigerung entgegenreten und das Engagement von selbst im Gebiet wohnenden Wohnungseigentümer/innen für ihr direktes Wohnumfeld



Um herauszufinden, wem die Häuser und Wohnungen in Moabit gehören, verteilte die Initiative Hauswurfsendungen in Moabit-Ost mit Fragebögen. Das Ergebnis der Befragung soll im Spätherbst veröffentlicht werden.

einfordern. Sie möchte dabei helfen herauszufinden, was wirklich passieren müsste, damit es in unserem Kiez „besser“ wird. Dazu haben viele Menschen schließlich ganz unterschiedliche Ansichten, die offen untereinander ausgetauscht werden sollen. Diese Diskussion wurde auf der Veranstaltung angestoßen und wird auf der Webseite interaktiv weitergeführt werden.

**Kontakt und weitere Infos:**  
**Initiative „Wem gehört Moabit?“**  
 c/o B-Laden, Lehrter Straße 27-30,  
 10557 Berlin  
 Tel./Fax 030-3975238  
 (Montag und Donnerstag 15 – 18 Uhr)  
 E-Mail: kontakt@wem-gehoert-moabit.de  
 www.wem-gehoert-moabit.de  
 Neue Mitstreiter/innen sind willkommen!

## *Kampf um Mitte* Peter Nowak

### **Auf dem Linienhof soll ein Baugruppen-Projekt entstehen**

**Lange Zeit hat der Linienhof in der Kleinen Rosenthaler Straße 9 in Berlin-Mitte kaum Schlagzeilen gemacht. Seit 1991 schrauben Anwohner/innen mit Einwilligung des damaligen Besitzers auf dem Grundstück an ihren Autos und Fahrrädern. Auch Kulturprojekte proben dort. Doch seit eine Baugruppe auf dem Gelände ein Mehrgenerationenhaus errichten will, ist es mit der Ruhe vorbei. Die Nutzer/innen des Linienhofs wollten das Domizil nicht räumen, verkündeten sie auf Transparenten.**



*Vor 19 Jahren begrüßten die damaligen Eigentümer des Hauses in der Kleinen Rosenthaler Straße 9 die informelle Nutzung des brach liegenden Gebäudes und dem dazu gehörigen Grundstück zur Fahrrad- und Autoselbsthilfe.*



*Eine Baugruppe plant auf dem Gelände des Linienhofs die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, aber die Nutzer/innen wollen den Linienhof nicht räumen.*

Nach Ansicht von Linienhofnutzer Jürgen Leineweber müssten zumindest einige Mitglieder der Baugruppe dieses Anliegen verstehen. Denn zu ihnen gehört etwa der Publizist Mathias Greffrath, der sich mit seinen globalisierungskritischen Texten im Umfeld der Organisation attac positioniert hat. Doch dieser weist jede Kritik zurück. Als die Baugruppe 2007 das Gelände kaufte, hätten dort lediglich einige alte Autos herumgestanden und man habe den Nutzer/innen finanzielle Umzugshilfen angeboten. Zudem moniert Greffrath, dass sich niemand namentlich zu erkennen gegeben habe.

Rechtsanwalt Moritz Heusinger erklärte dem MieterEcho, er habe sowohl Herrn Greffrath als auch der zuständigen Polizeidienststelle mitgeteilt, dass er die Nutzer/innen juristisch vertritt. „Es handelt sich um ein Nutzungsverhältnis, das regulär gekündigt werden muss“, beschreibt Heusinger die rechtliche Situation. Schließlich seien die Nutzer/innen Anfang der 90er Jahre von dem damaligen Eigentümer zur Nutzung des Grundstücks ermuntert worden, damit es nicht brach liege. Bei einer formellen Kündigung müsste auch die Baugruppe die Namen aller Mitglieder benennen, was bisher nicht geschehen sei, betont Heusinger.

#### **Baugruppen in der Kritik**

Der Konflikt um den Linienhof hat die Rolle der Baugruppen stärker in den Mittelpunkt gerückt. „Sie werden in den letzten Jahren vom Berliner Senat zunehmend zumindest ideell gefördert, um eine finanzkräftige Mittelschicht in den zentral gelegenen Stadtteilen zu etablieren“, erklärt ein Teilnehmer einer Protestveranstaltung auf dem Linienhof. „Während Mitglieder von Baugruppen von der Aufwertung eines Stadtteils wegen der Wertsteigerung ihres Eigentums profitieren, wird für Mieter das Wohnen teurer.“ Und eine Aktivistin der Alt-Treptower Stadtteilinitiative Karla Pappel ergänzt: „Die Folge sind oft Mieterhöhungen in der Nachbarschaft und damit verbunden eine Verdrängung von Bewohnern mit geringen Einkommen.“ In Treptow haben sich mehrere Baugruppen angesiedelt. Es sei durchaus keine Seltenheit, dass Mitglieder von Baugruppen früher Hausbesetzer/innen waren oder wie Greffrath in sozialen Bewegungen aktiv sind, stellte die Aktivistin fest. Deshalb würden viele Baugruppen mit Begriffen wie „kollektives Wohnen“ hantieren, die im Umfeld von sozialen Bewegungen entstanden seien. Damals sei es um Aneignung gegangen, heute gehe es um Eigentumsbildung.

## Wird der Hirschhof privatisiert?

Peter Nowak

**Anwohner/innen wollen, dass die Grünfläche in der Hofanlage nicht mehr öffentlich zugänglich ist**

„Eine Straße mit brüchigem Charme und aufmüpfiger Vergangenheit“, charakterisierte Die Zeit vor einigen Jahren die Oderberger Straße im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg. Das ist lange her. Schon seit Jahren geben dort die Eigenheimbesitzer den Ton an, und sie haben wenig Verständnis für die letzten Reste der aufmüpfigen Vergangenheit. Das zeigt sich sehr deutlich am Streit um die Nutzung des Hirschhofs, der sich bereits über mehrere Jahre hinzieht. Erst wurde um den Zugang, jetzt über eine mögliche Privatisierung gestritten.

Hirschhof ist der Name einer zusammenhängenden Hofanlage an der Oderberger Straße. Noch zu DDR-Zeiten legten Anwohner/innen dort einen Garten an, der ab Mitte der 80er Jahre zu einem Treffpunkt der alternativen Szene in Prenzlauer Berg wurde. Da die Verantwortlichen in der DDR diese Entwicklung nicht gerne sahen, sollten die Altbauten abgerissen werden. Doch die Mieter/innen wehrten sich mithilfe der Wohnbezirksausschüsse (WBA) erfolgreich. Auch nach der Wende blieben die Bewohner/innen der Gegend rebellisch, und Proteste wurden unter dem Kürzel WBA organisiert. Doch dahinter verbarg sich dann die Initiative „Wir bleiben alle“, die die ersten Ostberliner Proteste gegen die Verdrängung der Bevölkerung mit geringem Einkommen organisierte. Trotz allem konnte die Aufwertung nicht aufgehalten werden und die meisten Mietwohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt.

### Kein Gemeinschaftsprojekt hinter dem Haus

Nicht wenige der recht jungen Bewohner dürfte die Nähe des Mauerparks motiviert haben, in die Oderberger Straße zu ziehen. Auch die breiten Gehwege mit den in Eigenleistung von Mieter/innen angelegten Begrünungen machen die Straße attraktiv. Im vergangenen Jahr, als die Sanierung der Oderberger Straße anstand, haben die Anwohner/innen die Bäume, Blumenbeete und Sitzcken nicht ohne Erfolg verteidigt. Doch mit einem Gemeinschaftsgarten hinter dem eigenen Haus können sich nicht alle anfreunden. Im Oktober 2004 sperrte der Besitzer der Oderbergerstraße 15 den Zugang zum Hof. „Deshalb hat sich das Bezirksamt die Flächen der Oderberger Straße 19 vom Liegenschaftsfonds gesichert und von dort zunächst den Zugang zum

inneren Bereich des Hirschhofs geschaffen und kann nun dort auch an der Erweiterung des Hirschhofs bauen“, erklärte der Bezirksbürgermeister von Pankow Matthias Köhne dem MieterEcho.

Auf dem Gelände des Hirschhofs soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die vor allem Kleinkindern, Kindern bis 12 Jahren, Familien und Senioren Nutzungsräume bieten soll. Obwohl die Bauarbeiten schon begonnen haben, ist der Zugang zum Hirschhof weiter umstritten. Die Besitzer von Eigentumswohnungen aus den angren-

zenden Häusern klagen gegen das Bezirksamt Pankow, weil sie einen Teil des Geländes eingezäunt haben wollen. In der ersten Instanz haben sie gewonnen. Das Bezirksamt ist in Berufung gegangen und will nachweisen, dass sich auf dem Areal auch früher schon eine Grünanlage befand. Dann würde das Grünanlagengesetz gelten und die öffentliche Nutzung wäre legitim. Sollte das Bezirksamt auch in der zweiten Instanz unterliegen, könnte zumindest ein Teil des Hirschhofs für die Allgemeinheit verschlossen bleiben und endgültig privatisiert werden.



**Kampf um den öffentlichen Raum in der Oderberger Straße. Die Besitzer von Eigentumswohnungen in den angrenzenden Häusern klagen gegen das Bezirksamt Pankow, weil sie einen Teil des für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Geländes eingezäunt haben wollen.**

## Bundratsinitiative zur Änderung des Mietrechts

### Im Herbst soll eine Berliner Gesetzesinitiative zur Änderung des Mietrechts in den Bundesrat eingebracht werden *Joachim Oellerich*

Die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer (SPD), scheint sich Sorgen zu machen. Ganz gewiss nicht um die Mieter/innen dieser Stadt oder um die Wohnungspolitik. Ein gewisses Unbehagen dürften ihr und ihrer Partei die Wahlen im nächsten Jahr bereiten. Eine Senatorin, die jahrelang nur um die Mittelschichten buhlt, permanent von Investoren redet und jeden Gedanken an die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen vermissen lässt, kostet ihre Partei mindestens 2% der Wählerstimmen. Diese Misslichkeit scheint der Grund für die Ankündigung einer Bundratsinitiative zu sein, mit der die Öffentlichkeit im Sommer überrascht wurde. Zwei der vier vorgeschlagenen Maßnahmen verdienen eine nähere Betrachtung.

#### Senkung der Kappungsgrenze

Ein Vorschlag ist die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von bisher 20% in drei Jahren auf 15% in vier Jahren. Für bestehende Mietverhältnisse gibt es für Mieterhöhungen zwei Kappungsgrenzen, deren Verhältnis zueinander oft unklar ist. Eine Kappungsgrenze liefert der Mietspiegel mit seinen nicht ganz unkomplizierten Details der Spanneinordnung. Die andere Kappungsgrenze stellt das Verbot von Mieterhöhungen von mehr als 20% in drei Jahren dar.

Nicht selten wird die zweite Kappungsgrenze im Sinne einer nicht weiter begrenzten Ermächtigung verstanden. Das ist grundfalsch, denn es gilt immer auch die erste, dem Mietspiegel zu entnehmende Kappungsgrenze. Die 20%ige Erhöhung kann nur greifen, wenn der Abstand bis zum entsprechenden Mietspiegelwert ausreichend groß ist.

Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Der zutreffende Mietspiegelwert sei 5 Euro/qm und die aktuelle Miete betrage 4 Euro/qm. Eine Mieterhöhung – alle anderen Erfordernisse für eine Mieterhöhung als gegeben vorausgesetzt – um 20% auf 4,80 Euro/qm wäre wirksam.

Bei einer Ausgangsmiete von 4,60 Euro/qm würde eine 20%ige Mieterhöhung, das sind 92 Cent, zu einer Miete von 5,52 Euro/qm führen und daher durch den Mietspiegelwert auf 5 Euro/qm gekappt werden.

Der Vorschlag, die zweite Kappungsgrenze von 20% in drei Jahren auf 15% in vier Jahren zu senken, klingt zunächst positiv. Die Verringerung ist aber wie die aktuell geltende Regelung nur dort wirksam, wo die Mieten nicht mietspiegelaktuell gehalten wurden, wo also bis zur Mietspiegelgrenze ein ausreichender Erhöhungsspielraum besteht. Das ist außerordentlich selten.

Die Kappung könnte allerdings dann wirken, wenn die Mietspiegelwerte um inflationäre

4% jährlich steigen würden. Doch dazu müssten sich die stets in den Mietspiegel einfließenden Werte für die Neuvermietungen so stark erhöhen, dass sie den Durchschnitt sämtlicher Bestandsmieten entsprechend anheben würden. Dies ist bei der derzeitigen Verengung des Wohnungsmarkts durchaus keine unrealistische Perspektive, wie die Erfahrungen von Wohnungssuchenden und sämtliche Berichte über die Mietpreisentwicklung bestätigen. Doch bislang kann eine Kappungsgrenze für Mietsteigerungen, die nur auf den Bestand gerichtet ist, keine nachhaltige Wirkung entfalten.

#### Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung

Eine weiterer Vorschlag der Bundratsinitiative ist die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung. Ziemlich absurd wird es, wenn die Senatsverwaltung diese inzwischen weit verbreitete Forderung nach einer Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung aufgreift. In der Berliner Zeitung war darüber zu lesen: „Die Senatorin plant zudem, in Gebieten mit nur wenigen freien Wohnungen den Mietanstieg beim Abschluss neuer Verträge zu begrenzen.“ Eine solche Begrenzung erfordert eine bundesgesetzliche Regelung, und daher kann sie nur Bestandteil einer Bundratsinitiative sein, soweit ist das Verfahren korrekt.

Zwei Wege sind denkbar: Erstens, es wird eine bundesgesetzliche Regelung beschlossen, die grundsätzlich die Mieten bei Neuvermietung begrenzt, wobei die Begrenzung an einen Index, wie vom Kreuzberger Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Grüne) immer wieder vorgeschlagen, gebunden oder prozentual fixiert werden kann. Die Bundesregierung könnte, zweitens, auch die Länder bzw. die Kommunen zu mietpreisbegrenzenden Regelungen ermächtigen. Nur im zweiten Fall könnten die Kommunen den Mietanstieg „in Ge-

bieten mit nur wenigen freien Wohnungen“ regeln. Sie blieben mit ihren Vorschriften aber immer an den bundesrechtlichen Vorbehalt für derartige Ermächtigungsnormen gebunden, der eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum voraussetzt.

Wie eine Senatorin, die bisher jahrelang das Liedchen vom entspannten Wohnungsmarkt und leer stehenden Wohnungen geträllert hat, als oberste Expertin der Stadt Berlin den über die Anwendung einer solchen Vorschrift entscheidenden Gerichten klar machen will, dass plötzlich anderes gilt, dürfte hochinteressant werden.

Die andere Frage, wie die Abgrenzung der Gebiete, in denen Wohnungsmangel herrscht und folglich die Notwendigkeit einer Mietpreisbegrenzung besteht, zu treffen ist, wird dabei noch nicht einmal gestellt. Vielleicht wird künftig auf einer Straßenseite Wohnungsmangel diagnostiziert und die Mietpreisbegrenzung gilt und auf der anderen finden sich die berühmten Leerstände, für die jede beliebige Miete genommen werden kann.

#### Politisches Handeln nötig

Selbst bei weniger oberflächlicher und erkennbar auf die bevorstehenden Wahlen bezogener Gestaltung haben Bundratsinitiativen nur Erfolg, wenn es die bundespolitischen Mehrheiten zu lassen. Das aber ist zurzeit nicht der Fall. Die Berliner Politik hätte eigene Möglichkeiten, den Wohnungsmarkt zu beeinflussen, würde sie es nur wirklich wollen. Von einer rot-roten Regierung wäre zu erwarten, dass sich die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen nicht mehr am Markt, sondern auf die soziale Wohnungsversorgung der Berliner/innen orientieren. Eine rot-rote Regierung hätte aber vor allem die Pflicht, einen öffentlichen Wohnungsbau wieder in Gang zu bringen. Das wäre politisches Handeln und kein Ablenkungsmanöver.



## Betriebskostenabrechnung des Vermieters gegenüber nur einem Mieter bei Mietermehrheit

**Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.**

**BGH, Urteil vom 28.04.2010  
AZ: VIII ZR 263/09**

Die beklagte Mieterin hatte zusammen mit ihrem Ehemann eine Wohnung gemietet. Die Vermieterin hatte mit Schreiben vom 5. Dezember 2006 die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2005 gegenüber beiden Mietern abgerechnet, aber die Abrechnung nur an die Mieterin übermittelt. Die Mieter haben die Nachforderung teilweise nicht bezahlt. Die Mieterin wandte unter anderem ein, dass die Abrechnung nur ihr gegenüber erteilt wurde. Das Amtsgericht verurteilte die Mieterin zur Zahlung. Das Landgericht wies die Berufung der Mieterin zurück. Ihre Revision gegen das Urteil des Landgerichts hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof (BGH) gelangte in seiner Entscheidung zum Ergebnis, dass die Fälligkeit der Nachforderung gegenüber einem Mieter (bei Abschluss eines gemeinschaftlichen Mietvertrags) nicht voraussetze, dass die Abrechnung auch gegenüber den weiteren Mietern erfolgt und auch diesen gegenüber fällig geworden ist. Wenn mehrere Personen eine Wohnung anmieten, würden sie für die Mietforderung des Vermieters einschließlich der Nebenkosten als Gesamtschuldner haften. Der Vermieter sei daher berechtigt, nach seinem Belieben jeden Schuldner ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. Dies gelte auch dann, wenn zwischen den Gesamtschuldnern eine Tilgungsgemeinschaft bestehe. Auch wenn bis zur Bewirkung der gesamten Leistung alle Schuldner (Mieter) verpflichtet blieben, handele es sich bei den zu einer Gesamtschuld verbundenen Forderungen um selbstständige Ansprüche des Gläubigers (in diesem Fall des Vermieters).

Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter diene dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos herbeizuführen – entweder eine

Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters. Dieses „Fälligstellen“ sei kein Umstand, der einheitlich gegenüber allen Gesamtschuldnern (Mietern) erfolgen müsse. Da zwischen den Mietern gerade kein Gemeinschaftsverhältnis bestehe, könne die Mietforderung gemäß § 425 BGB gegenüber jedem Schuldner gesondert fällig gestellt werden.

Die Mieterin hatte eingewandt, dass, da der Abrechnungsanspruch der Mieter gegen den Vermieter den Mietern nur gemeinschaftlich als Mitgläubiger im Sinne des § 432 BGB zustehe, die Vermieterin ihre Abrechnungspflichten auch nur durch eine gemeinsame Abrechnung erfüllen könne. Der BGH wies in diesem Zusammenhang auf den Unterschied zwischen dem Anspruch der Mieter auf Erteilung einer Abrechnung und der Geltendmachung einer abgerechneten Nachforderung gegenüber den Mietern hin. Hierbei handele es sich um unterschiedliche Tatbestände, die unterschiedlichen rechtlichen Regelungen unterworfen seien. Auch wenn ein Vermieter zur gemeinsamen Abrechnung gegenüber allen Mietern verpflichtet sei, aber nur gegenüber einem von mehreren Mietern abrechne, ändere dies nichts daran, dass die Abrechnung für den jeweiligen Mieter wirksam sei. Die rechtliche Unabhängigkeit der einzelnen Gesamtschuldverhältnisse ende nur, wenn sich entweder aus den getroffenen Abreden etwas anderes ergebe oder in Fällen,

die notwendigerweise eine Gesamtwirkung haben müssen. Letzteres sei beispielsweise bei der Kündigung eines Mietverhältnisses der Fall, sodass die Kündigung gegenüber allen Mietern wirksam erklärt werden müsse.

Der Abrechnung von Betriebskosten komme jedoch kein besonderer rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zu, sie sei lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB. Insbesondere könne der betroffene Mieter auch ohne Mitwirkung seiner Mitmieter prüfen, ob die verlangte Nachforderung berechtigt sei oder nicht. Eine mögliche Verletzung der Verpflichtung des Vermieters gegenüber den anderen Mietern ist nach Ansicht des BGH für den Mieter, dem gegenüber abgerechnet wurde, ohne Bedeutung. Der Vermieter sei somit berechtigt, die Abrechnung nur gegenüber einem von mehreren Mietern vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen. Der Anspruch der übrigen Mieter auf Abrechnung bleibe insoweit erhalten.

Dieser Ansicht stehe auch nicht entgegen, dass im umgekehrten Fall, nämlich bei einem Guthaben der Mieter, die Zahlung des Guthabens an alle Mieter gemeinsam gefordert werden könne. Abschließend wies der BGH darauf hin, dass eine einheitliche Abrechnung auch nicht deshalb erforderlich sei, weil möglicherweise dem in Anspruch genommenen Mieter die Möglichkeit verwehrt werde, bei seinen Mitmietern gemäß § 426 BGB Regress zu nehmen.

Die Vorschrift des § 421 BGB billige dem Gläubiger das Recht zu, ohne Rücksicht auf den Innenausgleich zwischen den Gesamtschuldnern einen Schuldner nach seiner freien Wahl in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus verbleibe dem in Anspruch genommenen Mieter die Möglichkeit, die (teilweise) auf ihn übergegangene Forderung des Vermieters gegenüber seinen Mitmietern dadurch fällig zu stellen, dass er ihnen innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 3 die Abrechnung zugehen lässt. Außerdem, so der BGH, dürfte bei einer Mietergemeinschaft ohnehin die Abrede bestehen, die anteiligen Kosten nach Kopfteilen zu tragen und demjenigen Mieter, der in Vorlage getreten ist, die aufgewendeten Auslagen zu erstatten. In den Fällen, in denen die Mietermehrheit aus Eheleuten bestehe, werde (bei intakter Ehe) ein Innenausgleich ohnehin durch die Handhabung der ehelichen Lebensgemeinschaft überlagert.



*Stehen mehrere Mieter/innen im Mietvertrag, darf der Vermieter die Betriebskosten dennoch nur gegenüber einem/einer der Mieter/innen abrechnen.*

## Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung in gemischt genutzten Gebäuden

**Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung – vor Ablauf der Abrechnungsfrist – erteilt hat, z. B. im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters.**

**Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist.**

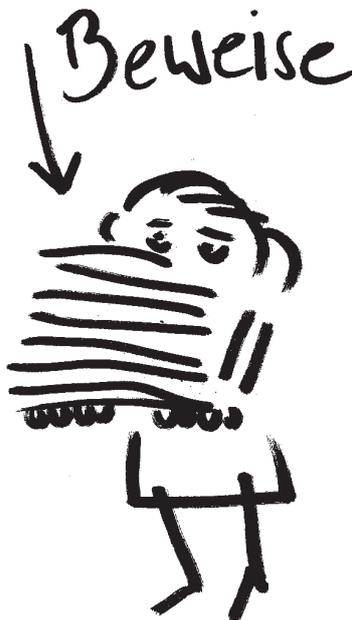
**Bei einer Abrechnung der Betriebskosten eines gemischt genutzten Objekts nach dem Flächenmaßstab obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen Betriebskostenpositionen zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen; die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich.**

**BGH, Urteil vom 11.08.2010  
AZ: VIII ZR 45/10**

Die Mieter hatten eine Wohnung in einem Bahnhofcenter gemietet, das überwiegend – zu mehr als 80% – gewerblich von Lebensmittelgeschäften, Behörden, Gaststätten, Arztpraxen und Steuerberatern genutzt wird. Die Vermieterin rechnete für die Kalenderjahre 2005 bis 2007 über die Betriebskosten ab und verlangte den sich daraus ergebenden Nachzahlungsbetrag. Die Mieter wiesen diesen Anspruch zurück und vertraten die Ansicht, die in den Abrechnungen ausgewiesenen Salden seien nicht fällig, weil sie nicht den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung entsprächen. Insbesondere sei der

Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Teilflächen nicht erläutert worden.

Das Amtsgericht hat die Mieter zur Zahlung verurteilt. Das Landgericht hob auf die Berufung der Mieter die Entscheidung des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Das Landgericht führte aus, dass der Vermieterin der geltend gemachte Abrechnungsanspruch nicht zustehe, weil die Abrechnungen in mehrfacher Hinsicht den notwendigen formellen Anforderungen nicht entsprechen würden. So habe die Vermieterin unterlassen, die auf die gewerbliche Nutzung entfallenden Kosten vorab zu ermitteln und diese nachvollziehbar mitzuteilen. Im Abrechnungsjahr 2005 sei der auf die Wohnraummiete entfallende Anteil der Grundsteuer ermittelt und nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die Wohnraummieter verteilt worden. In den Folgeabrechnungen habe die Vermieterin die gesamte Grundsteuer nach dem Flächenanteil umgelegt, ohne dies zu erläutern. Im Übrigen liege es auf der Hand, dass in den Bereichen Allgemeinstrom, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, Müllabfuhr, Hausmeister, Reinigung sowie Heizung und Wartung durch den gewerblichen Nutzungsanteil von mehr als 80% erhebliche Mehrkosten entstünden. Dies ergebe sich auch durch Vergleich der Kostenpositionen mit den Werten aus dem Betriebskostenspiegel, der die allgemein üblichen Betriebskosten anderer Wohnungen abbildet.



**Die Darlegungs- und Beweislast, dass durch eine gewerbliche Nutzung erheblich höhere Betriebskosten je Quadratmeter entstehen, liegt bei den Mieter/innen.**

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Der BGH gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung bereits dann vorliege, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben und die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel enthalte. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gehöre die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht werde und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten sei.

Allerdings dürfe die Vermieterin nicht die Kosten vorab um nicht umlagefähige Anteile bereinigen, sondern müsse in jedem Fall die erforderlichen Gesamtkosten für das gesamte Objekt angeben (BGH, AZ: VIII ZR 1/06). Das habe die Vermieterin in den vorliegenden Abrechnungen beachtet.

Ein etwa zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug betrifft nach Ansicht des BGH nur die materielle Richtigkeit der Abrechnung und führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung als solche. Zudem habe das Berufungsgericht verkannt, dass ein (angenommener) formeller Fehler in einer Betriebskostenabrechnung nur dann zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt führe, wenn er sich durch die gesamte Abrechnung ziehe. Soweit ein solcher Fehler lediglich einzelne Positionen betreffe, bleibe die Abrechnung davon im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden könnten.

Schließlich wies der BGH darauf hin, dass eine erneute Erläuterung der Position „Grundsteuer“ im vorliegenden Fall nicht erforderlich gewesen sei. Grundsätzlich müssten dem Mieter die Rechenschritte mitgeteilt werden, mit denen der auf die Wohnraumfläche entfallende Anteil der Grundsteuer ermittelt werde, und aus der mitgeteilten Abrechnung erschließe sich dieser Rechenschritt tatsächlich nicht. Im Gegensatz zum Landgericht gelangte der BGH jedoch zu dem Ergebnis, dass die vor Ablauf der Frist erfolgten Erläuterungen des Vermieters zu berücksichtigen seien. Insoweit habe das Amtsgericht zutreffend festgestellt, dass der Rechenschritt (bezogen auf die Ermittlung des auf die Wohnungen entfallenden Anteils der Grundsteuer) bereits in einem

Rechtsstreit über die Betriebskostenabrechnung der Jahre 2001 bis 2004 erfolgt sei. Einer Wiederholung dieser Erläuterung bedurfte es nach Ansicht des BGH nicht.

Im Zusammenhang mit der Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht wies der BGH darauf hin, dass dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür obliege, dass es aufgrund der gewerblichen Nutzung für bestimmte Betriebskostenpositionen zu erheblichen Mehrkosten bezogen auf den Quadratmeter komme. Die vom Landgericht geäußerte Rechtsansicht, dass bei einem überwiegend gewerblich genutzten Flächenanteil von einer Umkehrung der Darlegungs- und Beweislast ausgegangen werden müsse, sei fehlerhaft. Schließlich könne der Mieter vom Vermieter Auskunft über die erforderlichen Informationen verlangen. Nur soweit der Mieter im Anschluss an diese Informationen nicht in der Lage sein sollte, die für einen Vorwegabzug maßgeblichen Tatsachen vorzutragen, könne zu seinen Gunsten eine Modifizierung der Darlegungs- und Beweislast erfolgen.

Im Übrigen könne die Behauptung, dass eine gewerbliche Nutzung zu erhöhten Betriebskosten pro Quadratmeter führe, nicht pauschal mit dem Hinweis auf erhöhten Publikumsverkehr oder mit einem Vergleich der tatsächlichen Betriebskosten mit den durchschnittlichen Betriebskosten für Wohnraum begründet werden. Es müsse vielmehr konkret anhand der Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und der Art der gewerblichen Nutzung andererseits begründet werden, warum die jeweilige gewerbliche Nutzung zu höheren Betriebskosten innerhalb der Betriebskostenpositionen führe als die reine Wohnnutzung.

*Anmerkung: Interessant sind insbesondere die Ausführungen des BGH, dass es ausreichen soll, wenn der Vermieter die Erläuterung bereits in einer vorangegangenen Betriebskostenabrechnung vorgenommen hat. Im umgekehrten Fall (BGH, AZ: VIII ZR 185/09, siehe MieterEcho Nr. 342/September 2010) hat der BGH ausgeschlossen, dass eine inhaltliche Beanstandung des Mieters auch für die künftigen Betriebskostenabrechnungen gilt. Der Mieter muss daher bei jeder Abrechnung dem Vermieter innerhalb der Einwendungsfrist die materiell-rechtlichen Einwendungen erneut mitteilen, die er bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hat.*

## **Berücksichtigung von Einbauten des Mieters bei einer Mieterhöhung**

**Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.**

**BGH, Urteil vom 07.07.2010  
AZ: VIII ZR 315/09**

Der in Hamburg wohnende Mieter hatte sich 1976 bei Abschluss eines Mietvertrags zum Einbau einer Gasetagenheizung und eines Badezimmers verpflichtet. In § 28 des Mietvertrags heißt es: „Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in den dafür vorgesehenen Raum zu installieren.“

Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 verlangte die Vermieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete, wobei sie sich zur Begründung auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg bezog und in diesem Zusammenhang von einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung ausging.

Bei den vorangegangenen Mieterhöhungen hatte die Vermieterin die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung verlangt.

Im Jahr 2004 hatte die Vermieterin dem Mieter den Abschluss einer Vereinbarung vorgeschlagen, mit der ihr das Eigentum an Bad und Sammelheizung übertragen würde und sie im Gegenzug die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten übernehmen wolle. Zum Abschluss einer solchen Vereinbarung kam es nicht.

Das Amtsgericht gab der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung statt, und der Mieter legte Berufung beim Landgericht ein. Die Berufung des Mieters wurde vom Landgericht Hamburg zurückgewiesen. Im Anschluss an die Revision des Mieters hob der BGH das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Das Landgericht war in seiner Urteilsbegrün-

dung davon ausgegangen, dass die vom Mieter durchgeführten Einbauten bei der Ermittlung des ortsüblichen Entgelts zu berücksichtigen seien, weil sich der Mieter im Mietvertrag dazu verpflichtet hatte, auf eigene Kosten Bad und Gasetagenheizung einzubauen. Die Angabe im Mietvertrag zur Ausstattung der Wohnung „mit Ofenheizung“ und die Streichung der Angabe „mit Bad“ würden lediglich den Zustand der Wohnung bei/vor Mietbeginn beschreiben. Aus der Verpflichtung zum Einbau lasse sich der von den Parteien avisierte künftige Zustand der Wohnung ableiten.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung durch den BGH nicht stand. Der BGH stellte (zum wiederholten Mal) klar, dass Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind. Derartige zusätzliche Ausstattungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen habe, seien nicht vom „Vermieter zur Verfügung gestellt“ und damit auch nicht Gegenstand seiner Gebrauchsgewährungspflicht. Für die von ihm selbst auf seine Kosten eingebauten Einrichtungen schulde der Mieter deshalb kein Entgelt und könne – sofern nichts anderes vereinbart ist – den Vermieter auch nicht auf Instandsetzung oder Instandhaltung derselben in Anspruch nehmen.

Zu Unrecht habe das Berufungsgericht angenommen, mit der Einbauverpflichtung hätten die Parteien zugleich eine Regelung getroffen, dass die Einbauten des Mieters bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen seien. Der bloße Umstand, dass sich der Mieter zum Einbau verpflichtet habe, ändere nichts daran, dass es sich um eine vom Mieter finanzierte Ausstattung und nicht um eine vom Vermieter erbrachte Leistung handele. Bei einer solchen Vereinbarung gingen die Parteien gerade nicht davon aus, dass die vom Mieter geschaffene Ausstattung wirtschaftlich sofort dem Vermieter gehöre. Es sei daher nicht sachgerecht, bei einer vom Mieter auf eigene Kosten geschaffenen Ausstattung danach zu unterscheiden, ob der Einbau aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung oder freiwillig aufgrund einer bloßen Erlaubnis erfolgt sei. Deshalb müsse eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Verbesserung auch dann bei der Ermittlung der Vergleichsmiete unberücksichtigt bleiben, wenn sie auf einer vertraglichen Verpflichtung beruhe. Andernfalls müsste der Mieter die

Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt bezahlen, nämlich zunächst beim Einbau in Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

Eine andere Beurteilung kam nach Ansicht des BGH auch nicht deshalb in Betracht, weil die vom Mieter erbrachte Leistung in entsprechender Anwendung des Art. 6 § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes angesichts der langwierigen Mietdauer als getilgt anzusehen sein dürfte. Zwar könne der Mieter in diesem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses für die eingebrachte Ausstattung keinen Ausgleich mehr verlangen, daraus folge jedoch nicht, dem Vermieter diese Leistung bereits während des Bestehens des Mietverhältnisses als eigene Leistung zuzurechnen und sie bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen. Eine „Abwohnzeit“ gibt es nach Ansicht des BGH in dieser Hinsicht nicht.

## Fachhandwerkerklausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen

**Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen“, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.**

**BGH, Urteil vom 09.06.2010**

**AZ: VIII ZR 294/09**

Mieter und Vermieter hatten im Jahr 1963 einen Wohnraum-Mietvertrag geschlossen. In dem Formularvertrag gibt es unter anderem folgende Bestimmung: „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen (...) in der Wohnung ausführen zu lassen (...) sowie die Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Spülkästen oder Druckspüler und Wasch- und Abflussbecken instand

zu halten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses führte der Mieter keine Schönheitsreparaturen durch. Der Vermieter erhob Klage auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Vermieters zurückgewiesen. Auch die Revision des Vermieters blieb ohne Erfolg.

Der BGH stellte fest, dass die Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam sei, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligte. Das Berufungsgericht habe bei der Beurteilung zu Recht die „mieterfeindlichste“ Auslegung zugrunde gelegt und sie wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erachtet. Unbeachtlich war nach Ansicht des BGH, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags im Jahr 1963 die Vorschriften des Gesetzes über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) noch nicht normiert waren. Bereits bei Abschluss des Mietvertrags habe eine allgemeine Rechtspraxis bestanden, nach der Allgemeine Geschäftsbedingungen anhand des Verständnisses des Durchschnittskunden grundsätzlich eng auszulegen seien und Unklarheiten zulasten des Verwenders gingen. Daher habe das Berufungsgericht zu Recht festgestellt, dass die im Mietvertrag enthaltene Verpflichtung, „die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen“, auch dahingehend verstanden werden könne, dass die Durchführung der Schönheitsreparaturen nur durch eine Fachfirma erfolgen dürfe. In diesem Zusammenhang wies der BGH darauf hin, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen ausgehend von den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten durchschnittlichen Vertragspartners einheitlich so auszulegen seien, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern verstanden werden. In diesem Zusammenhang sei die Feststellung des Berufungsgerichts, der Wortlaut „ausführen zu lassen“ könne auch dahingehend verstanden werden, dass die Arbeiten nur Dritten übertragen werden dürften, nicht zu beanstanden. Zwar sei auch eine andere Auslegung möglich, dies schließe jedoch die vom Berufungsgericht festgestellte mieterfeindliche Auslegung nicht aus.

Wenn eine Regelung objektiv mehrdeutig sei, komme die sogenannte „Unklarheitenregelung“ zur Anwendung. Das habe zur Folge, dass die nicht behebbaren Zweifel der Auslegung zulasten des Verwenders der vorformulierten Klausel – hier des Vermieters – gingen, mit der Folge, dass die für den Mieter

günstigste Auslegungsalternative – im vorliegenden Fall die zur Unwirksamkeit führende Auslegung – zu verwenden sei. Bei Anwendung dieser Auslegungsregel wäre der Mieter nicht berechtigt, die Schönheitsreparaturen selbst in Eigenleistung durchzuführen.

Der BGH stellte in seinem Urteil fest, dass eine solche Vereinbarung den Mieter unangemessen benachteilige und damit zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel insgesamt führe. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass ohne Abwälzung der Schönheitsreparaturen der Vermieter selbst lediglich zur fachgerechten Ausführung in mittlerer Art und Güte verpflichtet sei, ohne dass es der Ausführung durch einen Handwerker bedürfe. Zur Ausführung in mittlerer Art und Güte seien nach Ansicht des BGH viele Mieter durchaus selbst in der Lage. Insbesondere müsse berücksichtigt werden, dass sich die vertragliche Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter seit Langem als Verkehrssitte herausgebildet habe und es in diesem Zusammenhang als selbstverständlich angesehen werde, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehme. Zu dieser zur Verkehrssitte gewordenen Praxis gehöre auch, dass der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen dürfe. Auf diese Weise blieben die vom Mieter übernommenen Pflichten überschaubar und in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen kalkulierbar.



**Der BGH hat entschieden, dass eine Klausel im Formularmietvertrag, die die Mieter/innen verpflichtet „Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen“ unwirksam ist.**

## 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:

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

## 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 Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung 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 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

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

**Jeden Montag 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

**Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr**

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Taurogener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

**Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr**

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

## VORMITTAGSBERATUNG

**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 aktuelle 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.

**Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2010) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit \* gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.**

## 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 gGmbH/Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

\* ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Taurogger 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 (Zugang  
von der Rückseite des Gebäudes)  
☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42 b, BIZO  
☎ Schöneeweide 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  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm

\* ■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19  
**tercüman bulunmaktadır**

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
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 avukatımızda danı şabilirsiniz**

## 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 85, 4. OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität  
☐ Friedrichsfelde, ☐ 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  
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof  
(bitte klingeln)  
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎  
☐ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

## Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Fritz-Reuter-Allee 50  
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  
Schönholzer Straße 10,  
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow,  
Nachbarschafts- und Familienzentrum  
☎ M 1, ☎ 107, 155, 250, 255  
☐ und ☎ Pankow, ☎ Wollankstraße

## 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 71  
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  
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  
Schildhornstraße 91, ☎  
Büro Bündnis 90/Die Grünen  
☎ 282, ☐ Schloßstraße

## Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde  
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  
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., Alte Schule  
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

■ **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☎ 194, 171, ☎ Treptower Park

## 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

## Wilmerdorf

\* ■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wilhelmsaue 120  
Vorderhaus, Hochparterre links,  
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)  
☐ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

## Zehlendorf

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