



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ W-2 16 80 01, O-2 04 48 70

Juli/August 1997 · Nr. 263



*Statt  
Global City:  
Yuppie-Town*  
**Seite 4**

*Der diskrete Charme  
privater Sicherheit*

**Seite 7**

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen.

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten                   | <input type="checkbox"/> Kündigung           |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung   |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (Ost)  |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung             | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (West) |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung   | <input type="checkbox"/> Mietvertrag         |
|   | <input type="checkbox"/> Modernisierung      |
|   | <input type="checkbox"/> Untermiete          |
|   | <input type="checkbox"/> Wohnfläche          |

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:  
 Berliner MieterGemeinschaft e.V.,  
 Möckernstr. 92,  
 10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

Absender:

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM  
 Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 105,- DM  
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 54,50 DM

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr  
 Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 95,- DM  
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 44,50 DM

### Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine(n) Vertrauensmieter(in) wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM  
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

<sup>1</sup> Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG.

Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

Telefon \_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, daß meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns folgende EINZUGSERMÄCHTIGUNG:

Ich bin einverstanden, daß der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut \_\_\_\_\_

Konto-Nr. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

Kontoinhaber/in \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.**

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



## Liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt, in der wir leben, befindet sich im Umbruch. Bagger, Beton und Baugruben sind allerorten unübersehbar. Aber die Gestalt der neuen Hauptstadt wird nicht nur durch die unzähligen, überproportionierten Neubauten zementiert. Immer deutlicher wird auch der politische Gestaltungswille, der das zukünftige öffentliche Leben in Berlin prägen soll. Öffentliche Plätze werden rar, alles was nicht in das Hochglanzkonzept passen mag, wird als Investitionshemmnis gesehen. Allem voran in der Innenstadt. Wenn in solchen Zeiten die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz die Mai-Ausgabe der Zeitschrift Stadtforum unter den nur auf den ersten Blick so positiv klingenden Titel „Emanzipation der Mieter“ stellt, so wird eine kritische Stellungnahme unumgänglich. Diese Ausgabe des MieterEchos steht daher unter dem Schwerpunktthema Stadtentwicklung. Uns geht es dabei weniger darum, welcher Büroklotz wo hingebaut werden soll oder nicht, sondern darum, für wen da derzeit die Grundsteine in den märkischen Sand geplastert werden.

Ihr  
**MieterEcho**



## Treffen und offene Arbeitsgruppen der Berliner Mietergemeinschaft:

- **Zum Mietspiegel:** trifft sich jeden 2. Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, Raum 113.
- **AG Mietrechtsvereinfachung:** trifft sich unregelmäßig Freitags. Termin erfragen über B. Meinecke, Telefon: 541 07 81.
- **AG Umwandlung:** jeden Mittwoch um 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165. Das Infotelefon der AG Umwandlung ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter Telefon: 2044870 zu erreichen.
- **Zu Betriebskosten:** Treffen zum Info- und Erfahrungsaustausch **5.8.97**, 18 Uhr. Bezirksamt Hohenschönhausen, Große Leege Straße 103.

## DELEGIERTENWAHLEN

**In zwei Bezirken fanden Mitgliederversammlungen statt, auf denen für die jeweiligen Bezirke folgende Mitglieder gewählt bzw. bestätigt wurden:**

<b>Lichtenberg 21. 5. 97</b> als Delegierte	Horst Judis
	Hans-Joachim Scholz
als stellv. Delegierte	Gerhard Pürschel
	Klaus Strehlau

**Wohnungs- und Mietenpolitik**

- S.4 Statt Global City: Yuppie-Town
- S.6 Nicht nur Berlin wird auf konsumfreundlich getrimmt – Aktion für die offene Innenstadt
- S.7 Der diskrete Charme privater Sicherheit – Ausgrenzung im „Unternehmen Berlin“
- S.9 Nachhaltiges Planwerk Innenstadt – Ein Plädoyer für die Beteiligung von Basisgruppen an der Diskussion um den Masterplan
- S.10 Der alte und der neue Golf – Eigentümerorientierte Genossenschaften, Tünche der Privatisierung
- S.12 Die Wohnungsbaugesellschaften sollen unter den Hammer

**Mietrechtsvereinfachung**

- S.11 Mietrechtsänderungen nicht zu Lasten der Mieter

**Aus den Bezirken**

- S.12 Kein Frieden in Friedrichshain

**Recht und Rechtsprechung S.14-15**

- Nebenkostenvorauszahlungen
- Kosten eines Sachverständigen
- Mieterhöhung und Stichtagsregelung
- Mieterhöhung und Parkettfußboden
- Mieterhöhung und Badezimmer
- Rückgewähr von Mietermodernisierung
- Verwaltungskosten als Betriebskosten
- Fahrstuhl im Erdgeschoß

**Unsere Beratungsstellen S.16**

**MieterEcho**

**Herausgeber:**

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

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

**Redaktion:** Gereon Asmuth,  
Dorothee Wendt, Redaktionskonferenz

**Layout und graphische Gestaltung:**  
Connye Wolff

**Titelfoto Ausgabe 262:** Peter Homann

**Titelfoto Ausgabe 263:**  
Collage aus „Stadtforum“, Ausgabe Mai 1997

**Redaktionsschluß:** 11. 8. 1997

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

**Druck:**  
DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses  
Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag  
abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen  
nicht notwendigerweise mit der Meinung der  
Redaktion überein.

**Mietermeinung ungelegen?**

**Die Köpenicker Wohnungsbaugesellschaft lehnt den von den Mietern vorgeschlagenen Modus zur Heizkostenabrechnung ab.**



Im Zusammenhang mit der Modernisierung von 12 Wohnungen im Albert-Schweizer-Viertel in Köpenick hatten sich über 84 Prozent der Mieter mit der Bitte an die Geschäftsführung der Köpenicker Wohnungsgesellschaft (KÖWOG) gewandt, die „unternehmerische Entscheidung, die Kosten für Heizung und Warmwasser nach dem Schlüssel 50 Prozent Verbrauchskosten und 50 Prozent Grundkosten abzurechnen, zu überdenken und statt dessen die Kosten nach dem Schlüssel 70 Prozent Verbrauchskosten und 30 Prozent Grundkosten zu verteilen“.

Bekannterweise sind gemäß § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung von den Kosten des Betriebs einer Heizanlage mindestens 50, höchstens 70 Prozent nach dem erfaßten Wärmeverbrauch der Mieter zu verteilen, die übrigen Kosten nach der Wohnfläche. Damit ist der gesetzliche Rahmen für einen Verteilungsmaßstab abgesteckt, mit dem die konkreten Bedingungen der einzelnen Gebäude berücksichtigt werden können. Darauf stützten sich die Mieter bei ihrem Votum.

Auf Drängen des Mieterbeirats haben inzwischen alle 120 Mietparteien die schriftliche Antwort der Geschäftsführung erhalten. Darin wird das Ersuchen der Mieter abgelehnt, weil der „Eigentümer bestimmt“, welcher Abrechnungsschlüssel angewandt wird. Im Brief versucht die KÖWOG die „unternehmerische Entscheidung“ zu begründen.

Zunächst wird die Statistik bemüht, nach der nur bei 16,25 Prozent der Wohnungen der Schlüssel 30/70 zur Anwendung kommt. Aber wen soll das selbst festgelegte Ergebnis beeindrucken, wenn in Betracht gezogen wird, daß bei allen bisher durchgeführten Modernisierungen die KÖWOG nicht nur den Abrechnungsschlüssel 50/50 festgelegt, sondern auch alle Forderungen der Mieter nach einem anderen Umlagemodus unbeantwortet gelassen hat?

Völlig deplaziert ist die von der KÖWOG vertretene Ansicht, der Abrechnungsschlüssel 50/50 sei für die Mieter am günstigsten. Die Absurdität wird für jedermann bei der Abrechnung der Warmwasserkosten augenfällig. Beim besten Willen ist eine Abhängigkeit des Warmwasserverbrauchs von der Wohnungsgröße nicht erkennbar.

Auch bei der Umlage der Heizungskosten gibt es bundesweite Erfahrungen, die von der KÖWOG wissentlich negiert werden. So ist unstrittig, daß bei Wohngebäuden mit Außenräumen mit einem höheren Wärmebedarf als Umlagemaßstab 50/50 gewählt werden sollte. Auch bei nicht modernisierten, aber mit Zentralheizung versehenen Wohngebäuden ist dieser Umlagemaßstab sachgerecht. Denn bei diesen Häusern kommen mehrere sich auf den Verbrauch negativ auswirkende Faktoren zusammen: die nicht vorhandene Dämmung der Außenwände, die Einfachverglasung der Fenster, die nicht isolierten Heizungsrohre. Da der einzelne Mieter diese Faktoren nicht beeinflussen kann, sollte der Anteil der verbrauchsabhängigen Kosten möglichst gering sein.

Handelt es sich dagegen um Gebäude, bei denen die Vorschriften des Energieeinsparungsgesetzes, der Wärmeschutzverordnung sowie der Heizungsanlagenverordnung beachtet worden sind, kann ein hoher Anteil der Heizkosten verbrauchsabhängig berechnet werden. Das aber trifft laut Modernisierungsankündigung der KÖWOG für das Wohnhaus Myliusgarten 24 – 30 voll zu. Deshalb bleibt auch das Verlangen der Mieter an die Geschäftsführung opportun und wird nicht zu den Akten gelegt. Noch besteht Hoffnung auf unternehmerische Entscheidungen, bei denen Sachverstand und Sensibilität gegenüber den Mietern oberstes Gebot sind. Das persönliche Engagement der Mitglieder des Aufsichtsrates der KÖWOG, der Herren Dr. Ulbricht und S. Scheffler (beide SPD) könnte hierbei dem Anliegen der Mieter dienlich sein.

*Manfred Hennig*

**Aktion des BUND e.V.**

**„Wo fliegen Mauersegler ein und aus?“**

Aufgrund der vielen Sanierungsmaßnahmen an Berliner Mietshäusern sieht der BUND die Nist- und Brutplätze für Mauersegler gefährdet. BUND fragt die Leserinnen und Leser des MieterEchos, ob und wo sie Mauersegler gesehen haben. Wer Infos liefert, nimmt an einer Verlosung teil.

Info und Verlosung beim  
BUND e. V. Crellestraße 35  
10827 Berlin  
Telefon (030) 78 79 00-12

# Statt Global City:

## Yuppie- Town

von Joachim Oellerich

Vornehmlich amerikanische Supermärkte, aber nicht nur sie, werden mit einer Klangkulisse ausgestattet, funktionelle Musik oder Fumu genannt, deren Zweck es ist, in Verbindung mit angenehm leicht unterkühlt air-conditionierter Atmosphäre ein gedankenfreies Wohlbefinden zu erzeugen, in dem Barrieren gegen das werbebotschaftsgerechte Füllen der Einkaufskörbe kein kritisches Fundament zu gewinnen vermögen. Diese Musik ist weit davon entfernt, nur plattes Gedudel zu sein; sie ist Resultat ausgeklügelter psychologischer Verfahren zur Erhöhung von Akzeptanz.

Die Sprache der Stadtplaner scheint denselben Braintrusts zu entstammen oder doch zumindest ungemein erfolgreich deren Methoden zu kopieren. Funktionelle Sprache, die nichts mehr sagt, aber wie moderne Parfümreklamen den Eindruck von Exklusivität, von elitärem Luxus jenseits aller bedrängten und bedrohten Alltäglichkeit hervorruft, an dem scheinbar jeder teilhaben kann, der für einige Mark ein Fläschchen des Duftstoffes erwirbt.

Das „Planwerk“- der neugestylte „Masterplan“ – aus dem Hause Strieder ist ein ganz besonders feinsinnig duftendes, verbales Klanggebilde, zelebriert in der Ausgabe Nr. 25 des Journal STADTFORUM. Es geht um nichts anderes als: *Fortschritt durch Flexibilität, um Modernität mit Tradition : Die Ablösung der Paradigmen des Städtebaus der Moderne.* Ja mehr noch, es geht

um *Stadtaneignung durch Stadtdialog: Die Neuformulierung der Berliner Identität.* Warum leuchtet sofort ein, denn *der Städtebau des 20. Jahrhunderts forderte die Auflösung der Städte. Folglich wurde die Stadt als gewachsene Kulturform und Ort des kollektiven Gedächtnisses verleugnet. Heute bestimmt jedoch der Dialog mit den örtlichen Gegebenheiten den Umgang mit der Stadt als einer wesentlichen Lebensform.*

Es bedarf der *Stadtentwicklung durch Nachhaltigkeit, der Qualifizierung des öffentlichen Raumes durch Reurbanisierung*, es sind *neue Typologien für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten* heran zu züchten, *neue Organisationsformen der Bodenwirtschaft und Bauherrenschaft* zu entwickeln um letztlich vermittels *Stadtplanung durch Stadtmanagement* für das *historische Zentrum: die Qualifizierung der Stadttexur durch dialogischen Stadttumbau* und für die *City West: Die Qualifizierung der Stadttexur durch Stärkung von Netz und Knoten* aufs allereleganteste zu bewirken.

Reklame ist viel, doch nicht alles, hinter ihrer Virtualität bil-

**Aufhänger für die Beiträge im MieterEcho 263 ist diesmal im Wesentlichen die Broschüre „Stadtforum“ vom Mai 1997, dem Journal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie.**

**Diskussionsbeiträge von Peter Strieder „Belebte Mitte“ bis Günter Fuderholz „Abschied von der Mieterstadt“ aber auch Titel wie „Gesellschaft der Eigentümer“, „Bunte Platte – die Privatisierungsfähigkeit von Großsiedlungen“ sind uns Anlaß für diese kritische Auseinandersetzung.**



**Erst am 3. 7. 97 forderte der Berliner Senator für Stadtentwicklung, Peter Strieder, eine radikale Wende in der Wohnungspolitik: Der soziale Wohnungsbau müsse für fünf Jahre ausgesetzt werden.**

*Wohnens in der Innenstadt und eine – Nachhaltigkeit genannte – Verdichtung.*

Der Abschied von der autogerechten Stadt fiel kaum jemandem schwer, möglicherweise nur dem ehemaligen Konzernchef von Daimler-Benz Edzard Reuter, der frühzeitig nach der Wende den Ausbau der Magistralen und die Einschnürung der Innenstadt durch vielspurige Ringe angemahnt und sich selbst als einen Allparteienkandidaten für das Amt des regierenden Bürgermeisters zum Zwecke der Verwirklichung dieser Schreckensvisionen empfohlen hatte.

Wohnungsbau ist förderungswürdig nicht nur in der Innenstadt. Doch wenn man dort beginnen will, wird man kaum mit Widerspruch aus den Reihen der berliner Mieter zu rechnen haben. Büroräume werden in großzügigster Weise unter gigantischer Verschwendung volkswirtschaftlicher Ressourcen auf Halde gebaut, Mietwohnungen zu moderaten Preisen obwohl dringend nachgefragt verschwinden dagegen mehr und mehr vom Markt.

Diesen Irrsinn zugunsten des Wohnungsbaus zu stoppen, rechtfertigte auch Verdichtung und man bräuchte nicht *nachhaltig* zu nennen, was dann noch folgendermaßen kommentiert wird: *Mit dem Stichwort Verdichtung ist keine Wiederherstellung der Wohn- und Lebensbedingungen des ausgehenden 19. Jahrhunderts gemeint, sondern ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, die Herstellung einer interessanten und spannenden*

det ein Produkt die Schnittstelle zur Realität. Dieses Produkt läßt sich weniger verleugnen als *die gewachsenen Kulturform, Ort des kollektiven Gedächtnisses.*

Seine Konturen durchdringen den Sprachbrei: *Sozial geförderter Wohnungsbau wird im großen Umfang der vergangenen Jahrzehnte vorerst nicht mehr finanzierbar sein*, wird beschönigend, denn ihm droht die gänzliche Streichung, verkündet. In der Innenstadt dagegen und nicht nur hier, muß die *Entwicklung gekoppelt sein an neue Formen des Privateigentums – auch an selbstgenutzten Eigentumswohnungen – bei gleichzeitigem Abbau des Kommunaleigentums.*

## Nachhaltige Verdichtung

Peter Strieder, der sich gerne der neuen Politikergeneration – der Stadt- oder Politmanager – zu rechnet, behält sich vor, wesentlich deutlicher auf den Punkt zu bringen, um den es in dem „Planwerk“ geht: *den Abschied von der „autogerechten Stadt“, die Förderung des*

*Nutzungsvielfalt von neuen Wohnungen, Gewerbe und Geschäften.....*

**W**ie tröstlich! Hatte sich tatsächlich bereits die Vision von Mietskasernen, Untermietern und Schlafburschen in der Friedrichstraße aufgedrängt, so mag man spätestens dann beruhigt sein, wenn Herr Strieder erläutert, wie der Plan ins Werk gesetzt werden soll und wer Nutznießer sein wird:

*natürlich kennen auch wir die Tendenzen der gegenwärtigen Entwicklung. Demographische und soziale Verschiebungen bieten aber die Chance, den Standort City zu stärken, wenn **Eigentumsbildung** ermöglicht wird. Zur innerstädtischen Qualitätsverbesserung gehört auch die von uns angestrebte Parzellierung. ... Mit der Parzellierung verfolgen wir zwei Ziele. Zum einen die in der Verdichtung angelegte Revitalisierung und Urbanisierung der Innenstadt durch Nutzungs- und Mischungsvielfalt, zum anderen die **Erhöhung der Eigentumsquote**. Mit ihr wollen wir uns bewußt an kleine und mittlere private Bauherren wenden.*

## Zum halben Verkehrswert

Nein, nicht den Mietern dieser Stadt gilt die politische Fürsorge des für Stadtentwicklung etc. zuständigen Senators, sondern den potentiellen privaten Bauherren, die endlich – nachdem das Filetgrundstück Potsdamer Platz an Daimler Benz u.a. verschleudert worden ist – die Chance erhalten sollen, ebenfalls ihr Schnäppchen zu machen. Christdemokratische Unterstützung wird nicht nur gewährt sondern mit der Aufforderung verbunden, die Grundstücke höchstens zum halben Verkehrswert abzugeben.

**D**er kühne Vorstoß gegen die autogerechte Stadt, entpuppt sich als Teil der Beschaffungsmaßnahme solcher Grundstücke und dabei werden gleich mehr als zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen:

*Durch die Reduzierung des Privatverkehrs wird die Umwelt entscheidend entlastet werden können und durch den Rückbau der großen Magistralen lassen sich benötigte Flächen gewinnen.*

**D**och weil das längst nicht ausreicht, sollen bisher öffentlich genutzte Freiflächen gleichfalls umgewidmet werden. Der öffent-

liche Raum hat in jeder Form zu verschwinden, Diffamierung solcher Bereiche kommt da gerade recht: *So sollen Grundstücke, die man bisher bestenfalls als überdimensionierte Hundeklos ansehen konnte, zu **hochwertigen geschützten, städtischen (Hof-) Gärten** werden.*

**A**nstelle des obsoleten Konzeptes einer Global City tritt die Vision von Yuppitown.

**D**er Modal split, ein allerdings noch höchst unvollständiges Verkehrskonzept, soll dafür sorgen, daß die Quote des Individualverkehrs zu öffentlichem Nahverkehr in dieser weiter aufgewerteten und privatisierten Innenstadt von bislang 62:38 auf 20:80 gesenkt wird. Für die auf den durch Rückbau der Magistralen frei werden Flächen anzusiedelnde soziale Mischung aus höheren Bundesbeamten und Modernisierungsgewinnlern des Neoliberalismus, werden die umweltentlasteten Straßen und Plätze, deren Freiraumqualität sich deutlich erhöht hat in vollen Zügen ... *sinnlich wahrnehmbar sein*. Öffentliche Räume, die von Unerwünschten genutzt werden könnten, verschwinden entweder ganz, werden privatisiert oder doch zumindest privat überwacht (siehe dazu Volker Eick, Der diskrete Charme privater Sicherheit). Die mehr als reichlich vorhandenen Büroräume, dienen dem weit überdurchschnittlichen Einkommenserwerb und lassen sich auf kurzem Weg zu Fuß erreichen. Ebenfalls zu Fuß, ist die *spannende und interessante Nutzungsvielfalt* zu genießen, soll heißen, die Gattin eines Ministerialdirigenten z.B. kann problemlos am Nachmittag die schicke Kledasche einkaufen, mit der sie abends ebenso problemlos und von „sozial geringwertigen“ Bewohnern dieser Stadt unbelästigt in die Oper unter den Linden spazieren kann.

## Kein Platz für soziale Probleme

In der striederschen Innenstadt werden die **besitzenden Stadtbürger** unter ihresgleichen sein. Und nur für sie wird die von den Stadtplanern allen Bürgern dieser Stadt vorgegaukelte Illusion der *Aneignung der wiedervereinigten Gesamtstadt* jenseits allen Sprachnebels Realität werden. In dieser Stadt haben soziale Probleme keinen Platz mehr und folgerichtig, werden

diejenigen, die sie verkörpern ausgeschlossen und an den Rand gedrängt. In dieser Stadt herrscht keine funktionale, dafür aber eine um so beklemmendere soziale Monokultur. Bereits jetzt verursachen die Nutzer der Friedrichstraße und der Linden, die Gäste der Nobelhotels Four Seasons, Adlon, Hilton etc. etc. den Eindruck, als hätte man die Herren Stimman, Klemann und Strieder sozial geklont.

## Nichts für die Armen

Und die Frau Eichstädt-Bohlig, nicht zu vergessen, die sich in immer stärkerem Maße Verdienste um die Umwandlung der Mieterstadt Berlin in eine Eigentümerstadt zu erwerben beginnt, nicht müde werdend allen möglichen Schichten Eigentumswohnungen als glückseligmachend anzupreisen.

**S**o verwundert es nicht, wenn sie mit Herrn Strieder nicht nur konform geht, sondern ihn an Deutlichkeit um einiges übertrifft (Nachzulesen im Scheinschlag, Nr. 11/97).

**S**ie möchte keine *amerikanische Stadt*, was immer sie darunter auch verstehen mag, sie möchte auch keine *sozialistische Stadt*, wovon sie mit Sicherheit nicht allzu viel versteht, sie möchte keine *sozialdemokratische Stadt*, die sie als durch die großen Wohnungsbauvereinigungen geprägt versteht. Sie möchte eine Stadt, in der das Parzelleneigentum dominiert, *vorausgesetzt, daß es für mittlere Einkommenschichten finanzierbar wird*, und davon versteht sie offenkundig sehr viel. *Daß das kein Konzept ist, wo die Ärmsten der Armen ihre Häuser bauen können – darüber müssen wir sowieso nicht reden*, fügt die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Bundestag mit zynischer Offenheit hinzu.

**N**ein, das ist es mit Sicherheit nicht. Wen sie allerdings zu den mittleren Schichten rechnet und wen sie als Ärmste der Armen zu marginalisieren versucht, verdient gewürdigt zu werden: Selbstnutzende Wohnungseigentümer sind anspruchsvoll. Demzufolge beträgt die durchschnittliche Größe selbstgenutzter Eigentumswohnungen im Bundesdurchschnitt 111 m<sup>2</sup>, in Berlin immerhin noch ca. 100 m<sup>2</sup>. Selbst wenn es der Frau Eichstädt-Bohlig gelänge, die Grundstücke nicht nur zu dem von ihr vorgeschlagenen symbolischen Preis von ca. 1.000 DM/m<sup>2</sup> zu

verschleudern, sondern sie an Besserverdienende zu verschenken, ist kaum mit, Preisen unter 5.000 Mark für den Quadratmeter Wohnfläche oder eine halbe Million Mark für die Wohnung zu rechnen. Günstige Finanzierung vorausgesetzt, entstünden dadurch Wohnkosten von über 4.000 Mark im Monat. Um die monatlich aufzubringen, müßte man nach landläufiger Meinung in der Einkommensklasse der oberen 10 Prozent liegen, oder sagen wir einmal, über die Bezüge einer Bundestagsabgeordneten verfügen.

**A**lle anderen gehören offenbar im sozialen Weltbild der Frau Eichstädt-Bohlig zu den Ärmsten der Armen. Wie sozial ihr Weltbild ist, zeigt ihre Toleranz gegenüber „sozialistischen“ Restpraktiken. Denn die ungeheuren Erschließungskosten der klemparzellierten Grundstücke sollen nicht privatisiert werden, sie werden höchst sozial dem anonymen Kollektiv der hauptsächlich aus Mietern bestehenden Steuerzahler in Rechnung gestellt. Wahrscheinlich versteht sie so ihre Forderung: *Ost- wie Westberliner müssen wieder in anderen Eigentums-kategorien denken und den Appell an unser aller Intellekt, die Stadt der wirtschaftlich handelnden Bürger neu zu denken.*

## Ade, sozialer Wohnungsbau

Frau Eichstädt-Bohlig und Herrn Strieder verbindet nicht nur die gegenwärtige Leidenschaft für die Yuppiesierung Berlins. Auch ihre politische Vergangenheit zeigt Parallelen. Herr Strieder bekleidete das Amt des Bürgermeisters in dem Bezirk, in dem Frau Eichstädt-Bohlig mit den Stimmen der *Ärmsten der Armen* ihre politische Karriere als Baustadträtin beginnen durfte, in Kreuzberg. Zu befürchten ist, daß das „Planwerk“ Grundlage ihres gemeinsamen Wirkens in einer zukünftigen rot-grünen Koalition bilden soll. Frau Eichstädt-Bohlig jedenfalls verspricht den wahlberechtigten Mietern bereits jetzt: *Ich finde wir haben genug Sozialmieter gerade in Mitte, und die sollen ihren Status behalten.* (Anm.: Es gibt in der gesamten ehemaligen DDR, einschließlich Mitte, nur den sozialen Wohnungsbau, der nach 1990 errichtet wurde. Das heißt, so gut wie gar keinen.)

## Aktion für eine offene Innenstadt

# Nicht nur Berlin wird auf konsumfreundlich getrimmt

von Walter Jahn

„Hunderte picknick!“ – Demonstrativ mit Kaffeekannen und Frisbyscheiben traf man sich auf dem unlängst privatisierten Los-Angeles-Platz in Charlottenburg. Ein Ort, an dem eigentlich nichts mehr ohne die Zustimmung privater Sicherheitskräfte geschehen darf, wurde zumindest kurzfristig wieder für die Öffentlichkeit gewonnen. Ein paar Tage später verwandelt sich plötzlich die Automatenhalle der Sparkasse am Hackeschen Markt in einen Tanzsaal für Technoliebhaber. Der Rhythmus der Stadt pulsiert für wenige Stunden, bis die Polizei wieder für ordnungsgemäße Ruhe sorgt. Ein Bauwagen aus einer Wagenburg gerät ins Schwimmen. Seine Bewohner paddeln fröhlich über die Spree, beobachtet von den allgegenwärtigen, einmal mehr irritierten Ordnungshütern. Nur drei von vielen Veranstaltungen der „Innenstadt-Aktionswoche gegen Ausgrenzung, Privatisierung und Sicherheitswahn“, die vom 2. bis 8. Juni 1997 in Berlin und zahlreichen anderen Städten in Deutschland, der Schweiz und Österreich stattfand.

Diese Aktionswoche stellte den Versuch dar, auf der Basis der unterschiedlichsten Initiativen – das Spektrum reichte von Antifa- und Antirassistischen Gruppen, SozialwissenschaftlerInnen, SozialarbeiterInnen, feministischen Gruppen bis in den Kunstbereich – auf Umstrukturierungen in den Innenstädten aufmerksam zu machen und diese zu attackieren.

Im Vorfeld der Aktionswoche hatte es zwei überregionale Treffen (Oktober 1996, Berlin und Januar 1997, Frankfurt a. M.) gegeben, auf denen sich VertreterInnen mehrerer Städte aus den unterschiedlichen Arbeitszusammenhängen getroffen hatten, um über die Entwicklungsprozesse in den verschiedenen Städten, ihre Ähnlichkeiten und Unterschiede zu diskutieren. Auffällig war, daß Prozesse wie die Privatisierung von Konsumzonen und öffentlicher Bereiche, der Boom privater Sicherheitsdienste und die Vertreibung mutmaßlicher Nicht-KonsumentInnen aus den Innenstädten zwar unterschiedliche lokale Ausprägungen, aber dennoch eine vergleichba-

re Struktur aufweisen – und zwar sowohl in den mittleren als auch in den großen Städten. Festgestellt wurde, daß den Innenstädten in verschiedener Hinsicht wachsende Bedeutung zukommt:

1. werden sie für die Wirtschaft zunehmend als Anlagensphäre interessant. Banken, Versicherungsfonds und Konzerne legen große Teile ihres Kapitals in Grundstück- und Immobilienbesitz, wie in Berlin beispielsweise am Potsdamer Platz, an. Dabei verändern die Baumaßnahmen Bild und Charakter der

trägliche Situationen“ zu verhindern. Da sich die Präventionsstrategie der Geschäftsleute vor allem an der Optimierung von Betriebssicherheit und Umsatzzahlen orientiert, operieren die privaten Sicherheitskonzepte mit einer Vorstellung, bei der bereits die Möglichkeit abweichenden Verhaltens unterbunden werden soll.

2. wird dieser Prozeß noch von der städtischen Politik unterstützt und verstärkt. Die einzelnen Städte definieren ihre neue Rolle als Förderer optimaler „Standortbedingungen“.

BettlerInnen und jugendliche MigrantInnen werden zunehmend verdrängt.

3. Und das gerät oft in Vergessenheit – Die Innenstädte sind die wichtigsten Aufenthaltsräume der zunehmend ausgegrenzten Gruppen; sei es als Arbeitsplatz, als Treffpunkt für jugendliche MigrantInnen, als Rückzugsraum, als Lebensort für Obdachlose oder als Wirtschaftsraum für Teile der Schattenökonomie wie Straßenhandel, Straßenmusik o.ä. Neben Büros und Geschäften gibt es dort immer auch ein dichtes



Wenn der Staat übertreibt, hilft nur noch Galgenhumor: Sicherheit und Ordnung durch noch mehr Kontrollen fordern diese DemonstrantInnen in Friedrichshain. Foto: Bernd Potschka

Innenstädte. Zunehmend favorisiert werden passagenartige Bauformen, bei denen öffentliche und private Bereiche ineinander übergehen. Der Besitzer genießt Hausrecht und kann so den Zugang zu öffentlich erscheinenden Bereichen kontrollieren. Deutlich wird dies etwa bei der Deutschen Bahn AG, die in ihren Bahnhöfen nun ihr Hausrecht wahrnimmt und allein im Januar 1997 im Bahnhof Zoo ca. 5800 Hausverweise ausgesprochen hat. In den Bereichen, wo die Stadt schon vorhanden ist (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße, Breitscheidplatz), geraten in zunehmenden Maße auch öffentliche Orte unter diesen Druck. Hier patrouillieren verstärkt Sicherheitsdienste, bemühen sich Einzelhandelsvereinigungen um den Kauf öffentlicher Straßen und Plätze, beziehungsweise fordern sie die Stadt auf, mittels polizeilicher Sondereinheiten „konsumab-

Das geschieht etwa durch den Ausbau der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur, eine angebotsorientierte Flächenpolitik und durch verschiedene Formen der direkten und indirekten Subventionierung. Umgekehrt wird all das abgebaut, was im wesentlichen als „sozialer Ballast“ aufgefaßt wird. Damit wird die gesellschaftliche Spaltung noch verstärkt und räumlich zementiert. Unter den Bedingungen verschärfter Konkurrenz zwischen den einzelnen Städten um Investitionen, TouristInnen und kaufkräftige Bewohnerschaft werden die sogenannten „weichen Standortfaktoren“, welche mittels breit beworbener Imagekampagnen auch überregional das Bild der jeweiligen Stadt prägen sollen, immer wichtiger. Die Innenstädte werden hierbei auf die Bedürfnisse einkommensstarker Schichten zugeschnitten, vermeintlich image-schädigende, nicht ins Bild passende Menschen, wie Arme,

Netz an sozialen Angeboten für marginalisierte Bevölkerungsgruppen, wie akzeptierende Drogenhilfe, Gesundheitsversorgung, psychosoziale Beratung, Nahrung, Kleidung, Unterkunft. Straßen und Plätze sind zudem zentrale Orte für Demonstrationen einer kritischen „Gegenöffentlichkeit“.

Diese ineinander verwobenen Veränderungen öffentlich zu machen und zu attackieren, hatte sich die Innenstadt Kampagne zur Aufgabe gemacht. Allerdings setzt eine Kritik, die bei der Forderung nach einem Zugangsrecht zum öffentlichen Raum für alle stehenbleibt, an einem zu späten Punkt des Prozesses an. Sie vernachlässigt den Vorgang, mit dem Ausgrenzte erst zu solchen gemacht werden: das Zusammenspiel von ökonomischer Ausbeutung, sozialer Ausschließung und repressiver Kontrolle. Eine solche Forderung nach einem Zugangsrecht

zum öffentlichen Raum für alle, hat längst über die süßlichen Floskeln von „Urbanität“ und „kultureller Vielfalt und Differenz“ ihren Platz in der städtischen Politik gefunden. Sie ist die notwendige Rückseite der Medaille der schönen neuen Dienstleistungsstadt. Hinter ihr verbirgt sich die andere Hälfte der „Dienstleistungsgesellschaft“: Die schlechtbezahlten und ungeschützten „informellen“ Arbeitsbereiche, die durch geschlechtsspezifische und ethnische Spaltungen gekennzeichnet sind, wie für Reinigungskräfte, Küchenpersonal, BotInnen, Rosenverkäufer, Kindermädchen etc. Die Illegalisierung und damit einhergehende Rechtlosigkeit macht insbesondere MigrantInnen zu einem wichtigen und erwünschten Bestandteil städtischer Ökonomie. Angesichts dieser Situation, in der die „Vielfalt der Lebensstile“ bei gleichzeitig verschärfender sozialer Ungleichheit zelebriert wird, kann ein Politikansatz leicht ins Leere laufen, der vor allem auf Differenz und eigene Freiräume setzt.

Abgesehen von regelmäßigen Demonstrationsausflügen hat sich die Linke (zu der sich die an der Innenstadt-Aktion Beteiligten zählen) für die Innenstadt bislang wenig interessiert. Sie galt (und tut es heute noch oft) als Sphäre des Konsums, der Repräsentation, als Bereich all dessen, gegen das sich abgegrenzt wurde. Mit den Innenstadttaktionen sollte der Versuch unternommen werden, die unterschiedlichen Schichten innerstädtischen Lebens wahrzunehmen, Prozesse der Veränderung in den Innenstädten und ihre Bedeutung für die ganze Stadt offen zu legen und gleichzeitig zu attackieren. Es ist dabei wichtig, gerade die nicht vorgesehenen und oft übersehenen Nutzungsformen dieser Räume wahrzunehmen. Jede dieser Nutzungen trägt zu einer Umwertung der gerne als „Visitenkarten der Stadt“ hergerichteten Räume bei. Die City ist mitnichten nur „cleane“ Konsummeile oder protziges Dienstleistungszentrum, sondern der Ort, an dem Auseinandersetzungen um unterschiedliche und sich widersprechende Nutzungen und Bedeutungen stattfinden. Die Innenstadt-Kampagne soll dazu beitragen, den sich ausbildenden Konsens zu stören und an abweichenden Definitionen darüber was „Stadt“ ist, mitzuwirken.

**Innenstädte müssen „genauso wie ein Einkaufszentrum gemanagt“ werden, fordert Jörn Kreke, Chef des Kosmetik- und Immobilienkonzerns Douglas Holding. Der Berliner Architekt und Stadtplaner Christoph Langhof fordert die Veräußerung ganzer Straßenzüge und Grünflächen an Unternehmen. Und tatsächlich verkauft das Land Berlin den Charlottenburger Los-Angeles-Platz Ende 1996 an die Conti-Park International Parking GmbH, entsteht mit dem Potsdamer Platz eine „Stadt in der Stadt“ unter der Regie der Daimler Benz AG. Auch die Deutsche Bahn AG und die Berliner Verkehrsbetriebe machen mit bei der Privatisierung „öffentlicher“ Räume. So bestimmen mehr und mehr Großkonzerne, welche Art von StadtbewohnerInnen noch Platz im „Unternehmen Berlin“ (Dieppen) hat. Denn aus diesen privatisierten Stadträumen wird durch staatliche Polizei und private Sicherheitsdienste alles vertrieben, was das Bild der sauberen Metropole Berlin stört. Ganz offen richten sich die Angriffe gegen die wachsende Zahl von Armen, die mit Begriffen wie „Herumlungernde“ (Deutsche Bahn AG) oder „Gesindel“ (CDU-Chef Landowsky) kriminalisiert werden.**

Waren 1989 bundesweit etwa 700 private Sicherheitsdienste im Einsatz, sind es heute fast 1.500 Dienste, die mit ihren rund 250.000 Beschäftigten an die Zahl bundesweit tätiger Polizeibeamter heranreichen. Auch in Berlin konkurrieren inzwischen 330 Sicherheitsdienste mit knapp 15.000 Beschäftigten um Aufträge aus der Privatwirtschaft und von der öffentlichen Hand. Zwölf Firmen teilen unter sich gut 60 Prozent des Marktes auf, der Rest verteilt sich auf kleine und mittelständische Unternehmen. Unter den großen Anbietern finden sich Tochtergesellschaften großer Konzerne wie der Veba AG (Raab-Karcher Sicherheit), der Peter Dusmann AG (Pedus Sicherheitsdienst), die Industrie- und Handelsschutz GmbH (IHS) oder der Stinnes AG (Brink's Schen-

## Ausgrenzung im „Unternehmen Berlin“

### Der diskrete Charme privater Sicherheit

von Volker Eick

ker). Der Energie-Riese Veba etwa, inzwischen auch stark im Immobiliengeschäft engagiert, bietet privatisierte Stadträume mit angeschlossenen *shopping malls* und dem dazugehörigen Sicherheitsdienst aus einer Hand. Ähnlich arbeitet auch der B.O.S.S.-Sicherheitsdienst, ein Co-Unternehmen des Berliner Immobiliengespanns *Penz/Garski*, der u.a. auf den Fern- und S-Bahnhöfen im Einsatz ist. Neben Immobiliengeschäften betreiben *Penz* und *Garski* über 40 Flüchtlings-, Obdachlosen- und Aussiedlerheime mit ca. 700 Betten. Was ihr Sicherheitsdienst aus den Bahnhöfen und deren Umgebung vertreibt, landet so – durch den Senat mit bis zu 1.800,- Mark pro Bett und Monat vergütet – in den betriebseigenen Unterkünften, den berüchtigten „Läusepensionen“.

### Sicherheit als Standortfaktor

Dabei profitieren die privaten Sicherheitsdienste wie die Polizei, von einem *boom* des Begriffs „Sicherheit“, dessen Gehalt sich inzwischen völlig verselbständigt hat. Das immer wieder bemühte „subjektive Sicherheitsgefühl“ hat jedweden Zusammenhang zu tatsächlicher Bedrohung oder gar Opfererfahrung, ja selbst zur Kriminalstatistik der Polizei (PKS) verloren. Denn während die (ohnehin kritisch zu betrachtenden) PK-Statistiken eher auf einen Rückgang von Vergehen und Straftaten deuten, werden zeitgleich Bagatelldelikte dramatisiert und nahezu wahnhaft „Sicherheit“ und „Sauberkeit“ beschworen.

Das Bedürfnis nach „Sicherheit“ ist zur Ideologie geworden, zum symbolischen Begriff, hinter dem sich von privater Seite Profit- und staatlicherseits Ordnungs- und Repräsentationsinteressen verbergen, während gleichzeitig sozialstrukturelle Problemlagen wie zunehmende Armut und Obdachlosigkeit verschwiegen werden.

Unverhohlen drohen etwa Einzelhandelsverbände und Großkonzerne den Kommunen mit dem Wegzug aus den Innenstädten, sollten diese nicht ein „konsumfreundliches Umfeld“ schaffen. In Berlin ist es den Geschäftsleuten inzwischen sogar gelungen, den Senat zur Einrichtung spezieller Polizeieinheiten gegen die Armen der Stadt zu zwingen (Eick 1995a). Der Versuch, Arme statt Armut zu beseitigen, deckt sich in Berlin darüber hinaus mit den Interessen von Senat und Bundesregierung in Hinblick auf das Image Berlins als „Hauptstadt aller Deutschen“ (Eick 1995).

Dieser Prozeß der Metropolisierung Berlins produziert zwingend Armutsbevölkerung. Sie ist von Erwerbsarbeit dauerhaft ausgeschlossen, von staatlicher Hilfeleistung abhängig oder aus ihr schon ausgegrenzt und reift in entgarantierten Arbeitsverhältnissen zur *urban underclass* heran, wie sie aus US-amerikanischen Städten bereits bekannt ist (Davis 1994). Mit dieser Polarisierung der Bevölkerung geht auch eine Ausgrenzungsstrategie einher, die von Polizei wie privaten Sicherheitsdiensten in den teil-privatisierten Innenstädten umgesetzt wird. So entstehen in räumlicher Perspektive regelrechte *no go areas* für einen wachsenden Teil der Bevölkerung, zu dem neben Obdachlosen, DrogenkonsumentInnen und Prostituierten auch (ausländische) Jugendliche sowie generell und zunehmend MigrantInnen gehören (Antirassistische Initiative 1997).

### Die Rolle privater Sicherheitsdienste

Private Sicherheitsdienste sind Schlüssel und Motor der beschriebenen Entwicklung hin zu privatisierten „öffentlichen“ Räumen und präventiver Aus-

grenzung. Sie sind Schlüssel, weil die von ihrer Kundschaft artikulierten Interessen – reibungslose Profitrealisierung – unter der Hand partikuläre Normen durchsetzen. Denn anders als die Polizei, die als Teil der Strafrechtspflege Interesse an der öffentlichen Vorführung (PKS), juristischen Aufbereitung und Sanktionierung von Straftaten hat, sich vom Anspruch her der Gleichbehandlung aller verpflichtet fühlen muß, haben private Sicherheitsdienste im Gegenteil ein Interesse an der möglichst geräuschlos und unsichtbaren Auftragserfüllung, die präventiv orientiert zu Zutrittsverboten nach Hausrecht führt (mittlerweile arbeitet auch die Polizei entsprechend im öffentlichen Raum mit Platzverweisen).

Motor sind private Sicherheitsdienste insoweit, als die Drama-

tisierung der „Sicherheits“-Lage ihre Auftragslage ebenso verbessert, wie die immer offensiver und mit dem Kostenargument vorgetragene Forderung, auch in öffentlichen und hoheitlichen Bereichen der Sicherheits„marktes“ tätig werden zu wollen. Die Umdefinition „öffentlicher“ Räume – der bis vor kurzem weitgehend unhinterfragten Hochburg polizeilichen Tätigwerdens – zu privaten Räumen sowie die aktive Mitwirkung bei der Privatisierung des Stadtraumes liegt mithin in ihrem ureigensten Profitinteresse.

Für die privaten Sicherheitsdienste tritt neben die „wirtschaftliche Nutzung eines privaten Kontrollbedarfs“ (Voß 1997) auch in „öffentlichen“ Räumen das Interesse, auch den Staat auf ihre Sichtweise – Stadtbürger ist, wer sich profitabel verwerten läßt – zu verpflichten.

So wird aus bisher „öffentlichem“ Stadtraum unter polizeistaatlicher Kontrolle tendenziell das „Unternehmen Berlin“ mit abgeschlossenem privatwirtschaftlich und staatlich organisiertem Werkschutz. Und die Berliner Geschäftswelt findet dafür klare Worte: „Wir wollen“, so Contipark-Geschäftsführer Dieter Luchterhand, „Penner und Drogenabhängige vertreiben.“ Die vom Berliner Senat auf Zuruf der Geschäftswelt eingerichteten Spezialeinheiten der Polizei, die geplante Einführung von Bettel- und Grillverboten zeigen, daß sie dies nicht allein tun müssen. „Inzwischen sind wir am Kurfürstendamm“, so in Verkehierung der Tatsachen die Geschäftsführerin der AG City e.V., Manuela Remus-Woelffling, „mit unserem Sicherheitsdienst der verlängerte Arm der Polizei.“



**Seit Monaten wird nun in Berlin über das Planwerk Innenstadt, auch als „Masterplan“ bekannt, diskutiert. Als Ziel des Planwerks nennt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: die „Identifikation der Berliner Bevölkerung mit ihrem Zentrum“ herzustellen, die bisher als offenes Problem anstehe. Schließlich soll damit die „Basis für eine breite Diskussion über Grundsatzfragen der Stadtentwicklung“ geschaffen werden. Für die Notwendigkeit eines solchen großen Wurfes werden zudem gerne Bezüge zur nachhaltigen Entwicklung hergestellt. Der Senator selbst erinnert an die Beschlüsse der II. UN-Weltsiedlungskonferenz (Habitat II), die vor ziemlich genau einem Jahr in Istanbul stattfand. Das Planwerk als ein Schritt zur Umsetzung der Habitat-Beschlüsse oder der Agenda 21, dem Handlungsprogramm für eine nachhaltige Entwicklung?**

**Literaturauswahl:**

**Antirassistische Initiative** (Hrsg.in) 1997: *Schwerpunktheft City 2000: Service. Sicherheit. Sauberkeit*, in: ZAG-zeitung antirassistischer gruppen, Berlin

**Davis, Mike** 1994: *City of Quartz. Ausgrabungen der Zukunft in Los Angeles*, Verlage Rote Straße/Schwarze Risse, Göttingen/Berlin

**Eick, Volker** 1995: „Berlin wird Hauptstadt - aber sicher...“, in: Frank Sträter (Hrsg.): *Los Angeles, Berlin. Stadt der Zukunft, Zukunft der Stadt*, context Verlag, Stuttgart, S.129-142

**Eick, Volker** 1995a: *Die „Operative Gruppe City-West“. Polizeiarbeit auf Zuruf des Einzelhandels*, in: Bürgerrechte & Polizei/Cilip 51 (2/95), Cilip Verlag, Berlin, S.30-35

**Voß, Michael** 1993: *Privatisierung öffentlicher Sicherheit*, in: Jahrbuch für Rechtssoziologie und Rechtstheorie (Band 15): Strafrecht, soziale Kontrolle, soziale Disziplinierung, Westdeutscher Verlag, Opladen, S.81-102

**Voß, Michael** 1997: *Private Sicherheitsdienste im öffentlichen Bereich*, in: Widersprüche (Heft 63): Management des Kriminellen, Kleine Verlag, Bielefeld, S.37-49

**Weichert, Thilo** 1995: *Die Privatisierung der öffentlichen Sicherheit. Vom „großen Bruder“ zur „großen Familie“*, in: Rolf Gössner (Hrsg.): *Mythos Sicherheit. Der hilflose Schrei nach dem starken Staat*, Nomos Verlag, Baden-Baden, S.263-280



## Nachhaltiges Planwerk Innenstadt?

# Ein Plädoyer für die Beteiligung von Basisgruppen an der Diskussion um den Masterplan

von Veit Hannemann

## Nachhaltige Modernisierung der Stadt

„Sustainable development“, im Deutschen nachhaltige, dauerhafte oder zukunftsfähige Entwicklung wird zumeist auf den sogenannten Brundlandt-Report zurückbezogen. Er definierte sie als eine „Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, daß künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“. Sustainable development wird schließlich 1992 zum Schlüsselbegriff des Rio-Gipfels (UN Konferenz für Umwelt und Entwicklung) und der Agenda 21. Sustainable development umfaßt drei Dimensionen: neben der ökologischen, auch eine ökonomische und soziale. Entwicklung soll ökonomisch dauerhaft sein, sowie auf sozialer Gerechtigkeit fußen. Das heißt, ökologische Fragen, die nach wie vor am ehesten mit dem Begriff in Beziehung gebracht werden, sind direkt mit Fragen der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung verknüpft. Darin liegt der eigentliche Fortschritt in der Debatte und die Stärke des Begriffs.

Der Begriffsdefinition liegt jedoch ein breiter internationaler Konsens zugrunde, sie kann also nicht besonders konkret sein. Die Folgediskussion seit 1992 zeigt dann auch, daß „nachhaltige Entwicklung“ zwar erfreulicherweise in den Diskurs unterschiedlicher gesellschaftliche Gruppen Eingang findet. Allerdings wird seine geringe Definitionsschärfe auch zum Problem: Deutsche Chemie- und Pharmakonzerne bezeichnen ihre Produktion als Beitrag zur nachhaltigen Ent-

wicklung, die Bundesregierung sieht ihre aktuelle Politik ganz im Lichte nachhaltiger Entwicklung und Umweltverbände und entwicklungspolitische Organisationen drängen auf eine nachhaltige Entwicklung in Deutschland. Der Begriff wird zum „Alleskleber“ oder „Containerbegriff“. Auf politischer Ebene dient „Nachhaltigkeit“ immer mehr als Strategiebegriff gesellschaftlicher Modernisierung. So wird er überwiegend bei den Grünen und Teilen der SPD instrumentalisiert. Neuestes Beispiel in Berlin: Das Planwerk von Senator Strieder. Der Senator bringt es selbst zum Ausdruck: „Zur nachhaltigen Entwicklung gehört im Berliner Kontext die Modernisierung der Stadt und ihrer Infrastruktur“ (im Grünstift, 4/97). Inzwischen wissen wir, daß damit die Anbindung neuer Verkehrstechnologien (Transrapid) ebenso gemeint sein kann, wie die Privatisierung der städtischen Betriebe.

Sicherlich setzt eine nachhaltige Stadt eine bestimmte Dichte und Nutzungsmischung voraus, sonst können Flächenexpansion und Verkehr, also Ressourcenverbrauch nicht unter Kontrolle gehalten werden. Einigen Leitsätzen des Planwerks kann also zunächst nicht widersprochen werden. Tatsächlich erscheint es erforderlich, entgegen den Trends der bisherigen Siedlungsentwicklung in Deutschland zu propagieren: „Innenentwicklung muß vor Außenentwicklung“ gehen und „Nachhaltigkeit hat Dichte zur Voraussetzung“. Dies geht auch konform mit den Ergebnissen der Habitat II.

Allerdings: Dichte hat eine soziale Grenze. Hohe Dichte erfordert ganz besondere Qua-

litäten an öffentlichem Raum, an Grünflächen, an Organisation des Zusammenlebens im Quartier. Konzepte für deren Gestaltung müssen unmittelbar mit Überlegungen zur Verdichtung gekoppelt sein. Quartiere sind nicht von oben planbar, sie müssen die Chance haben zu wachsen. Dafür muß die Planungen flexible Rahmenbedingungen setzen.

Berlin ist eine Mieterstadt und hat eine recht hohe Dichte mit einem respektablem Wohnanteil auch in der Mitte. Der Trend zeigt aber, daß es viele ins Umland zieht. Noch ist das Eigenheim auf der „grünen Wiese“ der Traum insbesondere für Familien mit Kindern. Und noch gibt es genügend, die sich diesen Traum verwirklichen können. Das Planwerk beansprucht, Gegenkonzept für die Zersiedelung des Umlandes zu sein, und es ist natürlich auch der Versuch, Potentiale für Berlin zu entwickeln, um den Verlust steuerzahlender Bürger nach Brandenburg auszugleichen. Eigentlich der richtige Weg und allemal besser, als reine Wohnquartiere (Karow-Nord) am Rand der Stadt zu entwickeln. Entscheidend wird aber sein, ob die Qualität in Mitte gesteigert werden kann, um Wohnen dort wieder attraktiver zu machen.

Beim Planwerk bleibt unklar, wie die Bewohnerinteressen überhaupt systematisch berücksichtigt werden sollen und wer die neuen Mieter in der verdichteten Mitte sein sollen. Hier sind Mieten zu erwarten, die voraussichtlich nur von gehobenen Einkommensschichten bezahlt werden können. Ehe damit eine weitere Gentrifizierung innenstädtischer Wohnbereiche eingeleitet wird, warum nicht vom Bestand ausgehend klären, was zur Steigerung der Lebensqualität der jetzigen Bewohner Not tut?

## Die Bedeutung des Verfahrens

Von der Stärkung verschiedener gesellschaftlicher Akteure (major groups) war in der Agenda 21 die Rede. In der Habitat-Agenda ist nachzulesen, daß Partizipation eine Voraussetzung für nachhaltige Stadtentwicklung sei. Auch insofern sollte dem Verfahren eines Planwerks, das mit dem Anspruch auftritt, nachhaltige Entwicklung anzustreben, Bedeutung beigemessen werden.

„Dieses Planwerk ist ein Diskussionsanstoß, eine Strategie, und versteift sich nicht auf einzelne Flächen, sondern ist der erste Schritt eines komplizierten Prozesses zur stadträumlichen Neuordnung der deutschen Hauptstadt, an dessen Anfang wir stehen.“ (In: Planwerk Innenstadt Berlin. Ein erster Entwurf“ sic!, S.8)

Nun kann man nach der Hauptstadtplanung, der Gestaltung der Friedrichstraße und den Veränderungen am Potsdamer Platz darüber streiten, ob man 1997 mit einem Prozeß der Neuordnung der Stadt tatsächlich noch am Anfang steht. Dies soll aber hier nicht weiter vertieft werden. Präsentiert wurde das Planwerk nicht gerade wie ein erster Entwurf. Die Art, in der die mit der öffentlichen Präsentation betrauten Personen auftreten, kann eben einen ganzen Prozeß determinieren. Beschrieben wird das Planwerksverfahren als „zweigleisig“, zunächst öffentliche Diskussionen und in einem zweiten Schritt „Planungswerkstätten zu lokalen Vertiefungsbereichen“. Ein Konzept zur breiten Partizipation der Bürger (nicht nur der unmittelbar betroffenen) und über Fachöffentlichkeit und Bezirksinteressen hinaus liegt damit aber noch nicht auf dem Tisch. Einzelelemente eines diskursiven Verfahrens zur zukünftigen Stadtentwicklung sind erkennbar, aber wieviel an Mitsprache ist tatsächlich gewollt? Unklar bleibt, was aus den Planwerksdiskussionen schließlich wirklich in der weiteren Planung Berücksichtigung findet? Wer wird darüber entscheiden?

Was nachhaltige Stadtentwicklung konkret vor Ort für Berlins Mitte aber auch für Berlin/Brandenburg heißen kann, das kann kaum die Verwaltung allein feststellen. Ein ernstzunehmendes „Ringeln um ein ganzheitliches städtebauliches Konzept“ erfordert ein Experiment des breiten Bürgerdialogs unter Einbeziehung unterschiedlichster gesellschaftlicher Akteure wie Mieterorganisationen, Stadtteilinitiativen, Nichtregierungsorganisationen. Der Bedeutung der weitreichenden Planwerksziele müßte dieses Experiment des Stadtdialogs entsprechen. In dieser Hinsicht ist bisher die Herausforderung, der sich Senator Strieder stellen müßte, noch unterschätzt worden.

**M**it großen Schritten verändert sich das Bild der Stadt. Die Emanzipation von dem Mieter ist erklärtes Ziel der Verantwortlichen von Land und Bund, über Parteigrenzen hinweg. Dabei bedient man sich sämtlicher zur Verfügung stehender Begrifflichkeiten. Von der konservativen Eigentumsideologie, von Scholle, Grund und Boden, von Verantwortung durch Besitz und der Verwurzelung mit der Region ist daher genauso die Rede wie von selbstverwaltetem Mietereigentum und sozialem Engagement im gemeinschaftlichen Wohnen. Letzteres zielt eher auf die „aufgeklärte oder fortschrittliche“ Öffentlichkeit ab. Im Ergebnis ist es jedoch in jedem Fall das gleiche: Erwerb von Wohneigentum wird attraktiv gemacht.

Hierbei spielt die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes in Ost- und in Westberlin eine maßgebliche Rolle. Längst wird nicht mehr gefragt, warum eigentlich die öffentlichen Wohnungsverwaltungen 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes an Mieter verkaufen, weitere 20 Prozent an Investoren wie VEBA verschachern sollen und sozialer Wohnungsbau, oder sozialverantwortliches Bauen der öffentlichen Gesellschaften nicht mehr möglich sei. Es gilt, einem Axiom gleich.

Es wird sogar unterstützt: Das sogenannte Altschuldenhilfegesetz – auf dessen Grundlage sich der Verkauf in Ostdeutschland vollzieht – wurde vor allem auf Drängen der Verantwortlichen sowohl bei Bündnisgrünen, beim Bund der Deutschen Wohnungsverwaltung als auch bei den VertreterInnen von Sanierungsträgern wie Stattbau in Berlin, hinsichtlich der Bildung von genossenschaftlichem Eigentum modifiziert. Seit Anfang des Jahres können die ostdeutschen Wohnungsbaugesellschaften auch an Eigentümergenossenschaften verkaufen. Und just diese Eigentümergemeinschaften werden sowohl von Stattbau bis hin zu VertreterInnen von Bündnis 90/Die Grünen hofiert. Was die Wortschöpfung mit dem genossenschaftlichen Anliegen, unveräußerliches Gemeineigentum zu bilden, zu tun hat, erklärt Thomas Bestgen – Unternehmensbera-

ter und geschulter Diplom-Kaufmann in einer Genossenschaftsbank: „Diese eigentümerorientierten Genossenschaften haben mit dem Prinzip der traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften soviel zu tun wie der alte Golf mit dem neuen.“ (Für nicht Autoexperten: das neue Modell des „VW-Golf“ hat mit dem alten nur noch den Namen gleich.) Auch bei den Genossenschaften bleibt nur das Etikett. Und ein neues Arbeitsfeld für Unternehmensberater und Sanierungsträger.

Zur Zeit berät Bestgen MieterInnen der Charlottenburger Wohnungsbaugesellschaft W.I.R. hinsichtlich ihrer zum Kauf stehenden Wohnungen rund um den Klausener Platz. Die sogenannten eigentümerorientierten Genossenschaften sollen sich auch in Westberlin bzw. der gesamten Bundesrepublik durchsetzen. Für Bestgen sind sie ein zukunftssträchtiges Modell. Hier kann ohne großen Verwaltungsaufwand direkt den Wünschen der BewohnerInnen entsprochen werden. Die kleinen Genossenschaften stehen für fortschrittliche Selbstverwaltung und Eigenverantwortung. Die alten großen Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Verwaltungsaufwand von bis zu einem Viertel der Einnahmen sieht er – ähnlich den Gewerkschaften – kurz vor ihrem Aussterben als Saurier. Zukünftig wollen die BewohnerInnen selber und im Ehrenamt die Verwaltung übernehmen. Dabei wird einfach so getan, als ob nicht jede Wohnungsbaugenossenschaft so angefangen hätte und unentgeltliche Leistungen meist aus finanziellen Erwägungen notwendig sind. Also ein Kriterium, daß nicht zwingend mit dieser neuartigen Wohnungsbewirtschaftung einhergehen muß.

1993 sah Franziska Eichstädt-Bohlig, damals Vertreterin von Stattbau und im Bezirk Friedrichshain an der Erarbeitung eines EU geförderten Armutsprogramms beteiligt, im Verkauf von öffentlich verwalteten Wohnungen an Genossenschaften die Chance, auch Armen und Bedürftigen langfristig ihr Wohnen in Friedrichshain zu sichern. Gleichzeitig polemisierte sie gegen die Selbstverwaltete Ost-

## Der alte und der neue Golf

### Eigentümerorientierte Genossenschaften – Tünche der Privatisierung

berliner GenossInnenschaft (SOG; siehe ME 262), die sich nicht nur um besetzte Häuser bewarb und ebenfalls an diesen öffentlichen Mitteln interessiert war. Die SOG – so ihre Kritik – würde sich aus der Besetzernische heraus eben nicht um die spezifische Friedrichshainer Mischung kümmern und die Armen des Bezirks vernachlässigen. Seit diesem Jahr gibt es die – von Stattbau maßgeblich geförderte – eigentümerorientierte Genossenschaft „FriedrichsHeim e.G.“. Gründungsmitglieder sind bis auf wenige Ausnahmen MitarbeiterInnen und Experten von Stattbau. Und auch die einfachen Mitglieder stellen eben nicht das typische Armutsklientel dar, für das Eichstädt-Bohlig noch 1993 vehement eintrat.

Genossenschaftsmitglieder waren auch Mitte des letzten Jahrhunderts, also zur Gründung der ersten Wohnungsbaugenossenschaften, vor allem Facharbeiter oder Angestellte – und in der Regel männlich. Sie konnten es sich leisten, den Mietskasernen zu entfliehen. Und sie mußten für die größere, hellere Wohnung, die Gemeinschaftsräume, die bessere Luft und das Grün vor dem Haus um die Jahrhundertwende und in der Weimarer Republik sogar stärker in die Tasche greifen, als die GenossInnen, die seit Bestehen der Bundesrepublik Mitglied wer-

Bundesrepublik Mitglied werden. Mit anderen Worten: für die Ärmsten der Armen waren Wohnungsbaugenossenschaften zu keiner Zeit geplant.

Es verschwinden die Armen nicht nur aus dem Stadtbild, indem sie von der Straße verbannt werden, sondern auch aus dem Denken. Auch Normalverdiener, Mieter verschwinden aus dem Bewußtsein als Bewohner der Stadt. Unter dem Banner der Eigenverantwortung und Selbstbestimmung spricht auch Thomas Bestgen den kleinen Genossenschaften das Wort. Wenn bei Eigentümergenossenschaften sich einzelne auf Kosten der Gemeinschaft bereichern können und wenn schon eine einfache GenossInnenmehrheit den Abkauf ihrer Wohnungen von der Genossenschaft durchsetzen kann, so ist das für Bestgen eher ein Beleg dafür, daß die Bedürfnisse der BewohnerInnen maßgeblich sind. Ihm ist nicht einseitig, warum, einmal Mitglied einer Genossenschaft geworden, man für immer diese gemeinschaftlichen Ziele verfolgen muß. Auf die Idee, daß der- oder diejenige die Genossenschaft auch verlassen könnte, anstatt mit dem Erwerb der Wohnung der Gemeinschaft Boden zu entziehen, kommt Bestgen nicht.

Es geht nur um ein bestimmtes Klientel. Jene „fortschrittlichen Kräfte“ sehen die Genossenschaft als die günstigste Variante für Mieterkäufer. Direkt am Charlottenburger Schloß beispielsweise veräußert die W.I.R. insbesondere die Wohnungen bzw. Häuser, die während der sozialverträglichen Sanierung im Kiez im Rahmen der sozialen Stadterneuerung gerade unsaniert blieben. Hier fanden sich die billigen Umsetzwohnungen mit einfacher Ausstattung. Die Mieten sind entsprechend günstig und, so individualisiert Bestgen das Problem, höhere Beträge seien für die BewohnerInnen durchaus tragbar, vorausgesetzt sie beenden ihr Studium oder reisen nur noch einmal im Jahr nach Indien. Damit verschwindet aber zukünftig billiger Wohnraum und die Möglichkeit diese Wohnungen anzumieten. Die Genossenschaftspromoter stellen Mietsteigerungen von 4 DM auf ca. 7,20 DM jenen 15 DM

## Bundestagung der alternativen Mietervereine und BMG gegen Mietrechtsvereinfachung auf Kosten der Mieter

gegenüber, die ein Investor verlangen würde, und weisen ausdrücklich darauf hin, daß Einlagen in die Genossenschaft als Kapitalanlage gefördert werden. Erstmals seit bestehen von Genossenschaften greift hier die sogenannte Eigenheimzulage, sowohl für Anleger als auch für Mieter.

Das teilt Wohnungsgenossenschaften zukünftig in zwei Lager: Denn die Förderung wird ausdrücklich an die Eigentumsorientierung geknüpft. Hans-Jürgen Hermann vom Vorstand der 1892 e.G. – einer aus der Arbeiterbewegung stammenden, traditionsreichen Berliner Wohnungsbaugenossenschaft – sieht genau darin das Problem: Hier werden in zwei Richtungen Begehrlichkeiten und Egoismen geweckt. Der Genossenschaftsverband insgesamt befürchtet, daß aufgrund der Förderung sämtliche Satzungen verändert werden. Gibt es aber erst einmal die Möglichkeit ihre Wohnungen als Eigentum herauszulösen, wird die Solidarität unter den Bewohnern von attraktiven und einfachen Wohnungen unterhöhlt – gleich einer Zerschlagung mittels trojanischem Pferd.

Es wird deutlich, daß bei diesen sogenannten „bewohnernahen Genossenschaften“ wie auch bei deren VertreterInnen, kein fortschrittlicher Gedanke zu entdecken ist – auch wenn sie für Mieter als kleineres Übel daher kommen. Sie sind nur an einer bestimmten Käuferschicht ausgerichtet. Wenn aber kleine Mieter sich als Eigentümer aufspielen können soll, dann ist der Vergleich zum Golf insofern nahe liegend, als daß mit dem Klein- oder Zweitwagen die Individualisierung im Straßenverkehr vorangetrieben wurde. Die Straße, der individuelle Tummelplatz für kleine Freiheiten – wird künftig auch auf die Wohnung und Wohnen ausgedehnt. Kaufen und Verkaufen, wer es sich leisten kann, wird die Preisspirale ankurzeln – und wer sich das nicht leisten kann, über den wird nicht mehr geredet. Eines wird aber auf keinen Fall neu geschaffen: bezahlbarer Wohnraum!

ok

Zweimal jährlich treffen sich die alternativen Mietervereine zu ihrer Bundestagung. Der Zusammenschluß, dem neben der Berliner MieterGemeinschaft mehr als 20 alternativen Mietervereine u.a. aus Hamburg, Dortmund, München oder Nürnberg angehören, besteht seit über 15 Jahren und repräsentiert mehr als 200.000 Mitglieder. Im April stand in Bielefeld die Diskussion über die Mietrechtsnovelle im Vordergrund. Obwohl die abschließende Beratung im Bundestag noch aussteht, ist ein weiterer Vorstoß im Nachgang zur Baugesetzbuchnovellierung, die derzeit das Ende für den sozialen Wohnungsbau einleitet, abzusehen.

Hinsichtlich der Mietvereinfachung sind zahlreiche Änderungen des Mietrechts geplant, die zum Teil sozial unausgewogen sind und deshalb von den alternativen Mietervereinen abgelehnt wurden. Zum Abschluß der Tagung kündigten alle TeilnehmerInnen Widerstand gegen jede Verschlechterung des sozialen Mietrechts an. Eine Reformierung zugunsten der Vermieter würde schnell zu einem unerwünschten Anstieg der Zahl der von Obdachlosigkeit bedrohten Personen führen, die unverhältnismäßig steigende Mieten nicht mehr zahlen könnten.

ME

## Mietrechtsänderungen nicht zu Lasten der Mieter

Die TeilnehmerInnen der Bundestagung verzichteten bewußt auf Vorschläge zur formellen Veränderung des Mietrechts. Sie stellten jedoch folgende, prinzipielle Forderungen zur Verbesserung des Mietrechts auf, die der beabsichtigten „Mietrechtsvereinfachung“ und ihrer öffentlichen Diskussion entgegen treten. Der Katalog wird von den alternativen Mietervereinen getragen und von der Berliner MieterGemeinschaft unterstützt.

### Mietpreis

Zur Vereinfachung sollte das Preisrecht im freifinanzierten Wohnungsbau einheitlich geregelt werden, und nicht wie bislang auf mehrere Gesetze verteilt sein. Die Einführung einer Mietdatenbank die in der Novelle vorgesehen ist, wird abgelehnt. Statt dessen sehen wir in der Mietdatenbank, eine weitere Verschlechterung zur Art der Datenerhebung im Rahmen des Mietspiegels, die sich noch stärker der Kontrolle entzieht, wie die Daten zustande kommen. Aufgrund der wesentlich höheren finanziellen Ressourcen der Vermieterseite werden diese die Datenbanken eher zu ihren Gunsten gestalten. Wir bedauern es sehr, daß der Mietpreis nicht gesetzlich festgelegt wird. Doch eine von uns geforderte **Mietpreisbindung** ist derzeit politisch nicht durchsetzbar. Daher sollte die Mietpreisbindung, wie bisher nach §2 MHG erfolgen, und nicht wie beabsichtigt zur freiverhandelbaren Masse werden. Dabei sollte allerdings die **ortsübliche Vergleichsmiete** aus dem Gesamtbestand ermittelt werden und nicht lediglich aus den Entgelten der letzten vier Jahre wie es derzeit Praxis ist bei der Erstellung der Mietspiegel. Es ist nur zu deutlich, daß mit der Herausnahme der sogenannten Bestandsmieten nur die vergleichsweise teuren Neuvermietungen den Mietspiegel in die Höhe treiben sollen.

Die **Kappungsgrenze** soll einheitlich auf zehn Prozent festgelegt werden. Die Neuvermietungspreise sollen fest an die ortsüblichen Vergleichsmieten gekoppelt werden. Sofern die Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschreiten, soll die Mietpreisvereinbarung unwirksam sein. Es muß dem Mieter möglich sein, gegen überbeuerte Mietforderungen erst nach Vertragsunterzeichnung vorzugehen. Auf jeden Fall sollte die **Wuchergrenze** gemäß dem Strafgesetzbuch auf 30 Prozent gesenkt werden. Die §§ 3 und 5

des Miethöhegesetzes (MHG), die den Vermietern die Möglichkeit zur Mieterhöhung bei Modernisierung bzw. gestiegenen Kapitalkosten geben, sollen ersatzlos gestrichen werden. Modernisierungsmaßnahmen lassen sich nach den allgemeinen Regeln zur Mieterhöhung erfassen. Der zuständige §5 MHG für Modernisierungsmaßnahmen ist in seiner Kompliziertheit darauf angelegt, in der Praxis nur zu Lasten der MieterInnen Anwendung zu finden. So ist kaum bekannt, daß mit dieser Regelung auch ein Absenken der Miete möglich ist.

**Betriebskostenabrechnungen** sollen VermieterInnen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Berechnungsperiode vorlegen. Spätere Nachforderungen sollen ausgeschlossen werden. Diese Regelung wird zu einer erheblichen Rechtsklarheit und zu Rechtsfrieden führen. Gleichzeitig sollten Grundsteuer sowie Sach- und Haftpflichtleistungen als Betriebskostenarten ersatzlos gestrichen werden.

Die Möglichkeit, Staffel- und Indexmieten zu vereinbaren, soll ebenfalls wegfallen.

### Kündigungsschutz

Die **Kündigungsfrist für Mieter** sollte unabhängig von der bisherigen Dauer des Mietvertrages als zwingendes Recht nur drei Monate betragen. Für die VermieterInnen sollte es bei den bisherigen gestaffelten Kündigungsfristen bleiben, die dem Mieter ein geringes Maß an Sicherheit gewähren. **Zeitmietverträge** sollten nicht mehr erlaubt sein.

Eine ausdrücklich Normierung der Gründe für eine **Eigenbedarfskündigung** erscheint überflüssig. Es sollte statt dessen bei der allgemeinen Formulierung „berechtigtes Interesse“ bleiben. Gefordert wird jedoch, daß eine Eigenbedarfskündigung innerhalb von zehn Jahren nach Abschluß eines Mietvertrages beziehungsweise nach jedem Eigentümerwechsel ausgeschlossen ist. Die Möglichkeit zur erleichterten Kündigung einer Einliegerwohnung soll es weiter geben, allerdings nur, wenn die Vermieter bei Vertragsabschluß ausdrücklich darauf hinweisen.

Bei fristlosen Kündigungen aufgrund eines Zahlungsverzuges soll der Zeitrahmen, für Mieter, in der sie eine **Schonfristzahlung** vornehmen können, von einem auf zwei Monate verlängert werden.

Mit diesen Forderungen stellen sich die alternativen Mietervereine gegen die Mietrechtsvereinfachung zu Lasten der Mieter.

## Senat plant Ausverkauf

# Die Wohnungsbau- gesellschaften sollen unter den Hammer

Das Land Berlin ist Pleite. So Pleite, daß den Politikern nichts anderes übrig bleibt, als mit der Finanznot auch noch Politik zu machen. Alles was nicht niet- und nagelfest ist, soll unter den Hammer kommen. Denn Geld muß rein. Damit das aber nicht nach hilflosem Ausverkauf aussieht, versuchen die Verantwortlichen den Sommerschlußverkauf als politisch gewolltes Handeln darzustellen.

Ein dicker Guthabenposten des Landes sind noch die Anteile an den Wohnungsbau- gesellschaften. „Die Privatisierung von Wohnungen aus deren Bestand muß als Teil einer gesellschaftspolitischen Initiative angesehen werden, die zur erheblichen Ausweitung der Bildung von Wohnungseigentum durch die bisherigen Mieter führt“, brachte Stadtentwicklungs-senator Strieder (SPD) Ende Juni die geplante Verhökerung auf seine Linie. Und damit die Mieter auch begreifen, worum es geht, fordert er gleich noch „eine Marketingstrategie ähnlich der bei der Einführung der T-Aktie“.

Und die Privatisierung würde ja nur allzugen in die heutige Zeit passen. „Angesichts einer Arbeitslosenquote von 17 Prozent und fehlendem Eigenkapital müssen Selbsthilfemodelle für den Einsatz einer Muskelhypothek angeboten werden“, fordert Strieder. Außerdem könne durch den Kauf der eigenen Wohnung ein wesentlicher Baustein für die Altersversorgung gesetzt werden. Na Klasse! Die Renten schrumpfen, die Arbeitsplätze fallen weg, nun sollen sich die lieben, kleinen

Leute an ihrem Heim gesundstoßen. Ganz nebenbei scheint Strieder übersehen zu haben, daß sein Kollege in der Bauverwaltung die Selbsthilfeförderung für Hausgemeinschaften im vergangenen Jahr kräftig zusammengestrichen hat. So sehr, daß die Projekte fast vor den gleichen Finanzproblemen stehen, wie der Senat: Woher die Kredite nehmen?

Damit auf jeden Fall sofort Geld in die Landeskasse fließt, schwebt Strieder eine Privatisierungsgesellschaft vor, die alle zu privatisierenden Wohnungen von den Wohnungsbaugesellschaften übernimmt.

Noch ist nichts endgültig beschlossen. Und aus dem Hause von Bausenator Klemann (CDU) wird auch gleich gegengeschossen. Die komplette Weitergabe an eine zentrale Gesellschaft sei mit Klemann nicht zu machen. Geeinigt hat sich die Koalition aber schon jetzt darauf, daß ein Eigentumsprogramm zu Vorzugskonditionen aufgelegt werden soll. Wohnungserwerber sollen dadurch an die Stadt gebunden werden und die Wohnungsbau- gesellschaften bereits aufgenommene Aufwandsdarlehen zurückzahlen können. Außerdem wird bei dem Verkauf des 50%-Anteils des Landes an der GEHAG an die Veba Wohnstätten als Käufer gedacht. Der Kaufpreis beträgt schlappe 800 Millionen Mark. Das wäre eine Durchschnittspreis von 25.000 Mark pro Wohnung, errechnete die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen, Barbara Oesterheld.

Wenn es zu weiteren Verkäufen aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaften kommen sollte, dürfte sich wohl wie gehabt der Verkauf an große Gesellschaften durchsetzen. Nicht nur, weil für die Mieter ganz andere Preise gelten würden. Die Verkaufs-Erlöse, die die öffentliche Hand beim Verkauf von Anteilen an Wohnungsbaugesellschaften erzielen würde, liegen beim Verkauf an die Mieter vergleichsweise deutlich höher, hatte Strieder schon im Mai festgestellt. Doch auch aus anderen Gründen wollen die Bewohner ihre Mie-

terstadt Berlin nicht zur Eigentümermetropole verwandeln lassen. Bei den bisher versuchten Verkäufen hatten nur sechs Prozent der Mieter Interesse bekundet, kritisiert Oesterheld.

„Die Leute fühlen sich als Mieter bei den Wohnungsbaugesellschaften wohl, wollen nicht Eigentümer werden und wenn doch, bekommen sie häufig nicht die notwendigen Kredite.“

Dem Senat wirft Oesterheld völlige Konzeptlosigkeit vor. Erst hätten die Bezirke lange darum kämpfen müssen, daß sie bei der Übergabe der kommunalen Wohnungen an die Wohnungsbaugesellschaften das Belegungsrecht behalten. Nun überlege der Senat neben dem Verkauf der Wohnungen auch gleich noch die Belegungsrechte zu verkaufen. Und das während gleichzeitig Bundesbauminister Töpfer (CDU) genau das Gegenteil vorschlägt: Belegungsrechte kaufen, um den fehlenden sozialen Wohnungsbau vor allem in Ostdeutschland zu ersetzen.

Dabei könnte der Senat auf den Verkauf von 30.000 landeseigenen Wohnungen verzichten, wenn die Eigenheimförderung um nur 2.800 Wohnungen gekürzt würde, hat Oesterheld berechnet. Daher würden die Grünen auch jedem Wohnungsverkauf widersprechen, so lange der Senat an der unverhältnismäßig hohen Eigentumsförderung festhalte. Vorstellbar sei allenfalls der ebenfalls angedachte gegenseitige Aufkauf der Wohnungsbaugesellschaften, meint Oesterheld. Das würde zwar zu einer weiteren verdeckten Kreditaufnahme führen und die Verwaltungskolosse würden ebenfalls noch größer, aber immerhin könnten so die Strukturen erhalten bleiben. Der kontrollierende Einfluß der öffentlichen Hand auf den Wohnungsbestand bliebe genauso erhalten, wie die Belegungsrechte. Aber daß Wohnungspolitik vor allem eine soziale Aufgabe ist, scheint man im Senat schon vergessen zu haben. Milliardenlöcher in der Haushaltskasse machen offensichtlich blind für die Probleme der Stadt.

ga

# Kein Frieden in Friedrichs- hain

## Der Räumung eines weiteren besetzten Hauses folgten wochen- lange Polizeikontrollen im Kiez.

## Auch die letzte Wagen- burg im Bezirk soll verschwinden.

In Fortsetzung der vorangegangenen Artikel im MieterEcho über besetzte Häuser und Wagenburgen, wollen wir Ihnen nicht die aktuelle Entwicklung vorenthalten. Was ist seitdem passiert?

Am 21.9.1997 räumte die Polizei das Haus Niederbarnimstraße 23 in Friedrichshain. Vermummte Polizeisonderkommandos brachen um 7 Uhr morgens mit Äxten durch den Dachstuhl und Fenster im 2. Stock ein und schlugen teilweise die BewohnerInnen mit Schlagstöcken (im Polizeijargon „Schwarzer Dolmetscher“) zu Boden. Berlin gewinnt mit dieser beeindruckenden Verschwendung von Steuergeldern über 20 Obdachlose mehr. Auch das ist Aufschwung Ost.

Das seit 7 Jahren besetzte Haus besaß eine Volksküche, die dreimal pro Woche Essen zu 2,50 Mark oder auch umsonst ausgab. An dem Tag der Räumung sollte ein unkommerzielles Videokino in Betrieb gehen, Plakate waren schon geklebt. Doch mit diesem „linken Terror“ ist jetzt Schluß.

Wie effektiv geräumte Häuser hergerichtet werden können, läßt sich am Vorderhaus der Kinzigstraße 9 und an der Kreuzzigerstraße 21 bewundern. Nach kurzer Zerstörung durch die Räumkommandos vor einem halben Jahr stehen die Häuser heute noch leer. Ein Erfolg für Recht und Ordnung, denn endlich haben die EigentümerInnen ihr so dringend benötigtes Spekulationsobjekt wieder. Wo kämen wir hin, wenn Häuser nur zum Wohnen da wären?

Das durch die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) verwaltete Haus Niederbarnimstraße 23 soll mit der Räumung wahrscheinlich potentiellen Käufern schmackhaft gemacht werden. Im mit Mitverträgen ausgestatteten Vorderhaus wurden seit



Wochenlang kontrollierte die Polizei alle Personen mit „szenetypischem Aussehen“.

Foto: Bernd Potschka

Jahren leerstehende Wohnungen dem Verfall preisgegeben. Um einer sinnvollen Nutzung vorzubeugen, ließ die WBF Holzfußböden und Leitungssysteme herausbrechen. Vor diesem Schicksal wurden Seitenflügel und Hinterhaus sieben Jahre lang durch die Besetzung bewahrt.

Die WBF stellte bereits 1992 einen Räumungsantrag, jedoch wurde kein ziviler Räumungsprozeß eingeleitet. Den hätte die WBF bei geltender Rechtslage ziemlich sicher verloren. Trotz mehrfacher Anfragen bei der WBF zur Legalisierung des Hauses wird das Gerücht verbreitet, die BewohnerInnen seien nicht verhandlungsbereit gewesen. Als Reaktion erfolgte vielmehr eine Anzeige der Baupolizei wegen angeblicher Gefahr für Leib und Leben. Trotz erbrachter Gutachten über die Standsicherheit des Hauses und intakter Gasleitungen, wurden weitere Gutachten gefordert. WBF und Senat suchten händeringend nach Räumungsgründen. Das sind Methoden, wie wir sie von stadtbekanntem Spekulanten kennen und wie sie auch von Bezirksbürgermeister Helios Mendiburu (SPD) geduldet werden. (Übrigens schwor dieser in seinem Amtseid, gleichberechtigt für alle Bürger einzutreten. Aber manche sind eben gleicher, denn wer vorsätzlich Wohnraum instandbesetzt, hat in dieser Stadt nichts zu suchen).

An den zwei darauffolgenden Demonstrationen gegen Räumungen und Hauptstadtwahn haben sich viele BesetzerInnen und SympathisantInnen beteiligt. Einen Tag vor der Räumung wurde eine Wohnung in der Niederbarnimstraße 22 geräumt. Hier wohnte ein ganz normaler Mieter,

der, ohne daß es jemand bemerkte, obdachlos wurde. Es geht nicht nur um besetzte Häuser, es geht um uns alle, die wir nicht 6000 Mark pro Monat nach Hause tragen.

Aus der Presseerklärung von der Bezirksgruppe Friedrichshain: „Wir verurteilen aufs Schärfste, daß Innensenator und Polizeipräsident den Friedrichshainer Weg (siehe ME 262) ignorieren! Die Polizeiaktion stand in keinem Verhältnis zur Situation. Hier wurde lediglich wieder Macht demonstriert. Ebenso muß man sich fragen, wie die WBF als landeseigenes Unternehmen, also wie der Senat es vertreten kann, weitere Obdachlose zu produzieren. Wir sprechen uns entscheiden gegen die Machtpolitik des Senates aus und fordern einen verantwortungsvollen Umgang mit den BewohnerInnen dieser Stadt!“

## Und was tut die Polizei?

Bei jeder Gelegenheit wird in Friedrichshain das ASOG angewendet, das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz. Es besagt in etwa, daß bei Verdacht auf Straftaten willkürlich Personen erkenntnisdienlich behandelt werden und Hausdurchsuchungen stattfinden dürfen. Und diese Möglichkeit kostet die Polizei voll aus. Zum Beispiel wurde bei einer Durchsuchung eines besetzten Hauses in der Rigaer Straße auch gleich die angrenzende Schule miteinbezogen. Die Kinder wurden nach Hause geschickt, um mit ihren Eltern zur Identitätsstiftung wiederzukommen. Für viele bedeutete dies einen erzwungenen Schulausfall. Gratulation, Herr Schönbohm,

auf sowas muß man erst einmal kommen! Die Durchsuchung des Hauses blieb natürlich erfolglos für die Polizei, denn Instandbesetzer sind in der Regel keine Kriminellen. Ein Hausbewohner wurde gar von der Polizei aus der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) heraus, an der er als Gast teilnahm, ohne Angabe von Gründen verhaftet. Weil ihm keine Straftat zugeordnet werden konnte, wurde er nach erkenntnisdienlicher Maßnahme wieder freigelassen. In der Folgezeit kam es vor, daß Friedrichshainer Bürger bis zu fünf Mal an einem Tag völlig grundlos festgenommen wurden. Ein Grillfest auf dem Boxhagener Platz mußte leider ausfallen, nein, nicht weil es regnete, sondern weil die Polizei wegen rund 15 Teilnehmern mit einer Hunderschaft anrückte und Grillzange, Bratwürste und Grillkohle beschlagnahmte. Der Bürgermeister ließ sich auch blicken und fand dies ganz in Ordnung, weil doch der Platz denkmalgeschützt sei. So könnten hier noch etliche Beispiele eines (un)sinnvollen Einsatzes unserer teuren Steuergelder mitgeteilt werden, die innerhalb kürzester Zeit in Friedrichshain verbraten wurden. Aber das sparen wir uns, um den Glauben an die Zukunft nicht ganz zu verlieren.

Eine kleine Spontandemo von ca. 20 FriedrichshainerInnen, die kostümiert lauthals durch den Kiez zog, macht darauf aufmerksam, daß man es sehr begrüße, daß endlich Sauberkeit und Ordnung endlich auch in Friedrichshain einziehen. Die Teilnehmer wollten mehr Kontrollen und mehr Sauberkeit und taten dies auch auf der Frankfurter Alle quer über alle drei Fahrspuren kund. Sie wollten kontrolliert werden von

der Polizei. Sie wollten ein Gefühl der Ordnung. Aber es war keine Polizei da. Die ließ sich erst nach 45 Minuten blicken und am Ende der Demo bekamen dann endlich auch alle ihre Kontrolle mit Körperberührung. Die Teilnehmer hatten schon Angst, man hätte sie nicht bemerkt.

Noch gibt es in Friedrichshain einige wenige instandbesetzte Häuser und eine Wagenburg, deren BewohnerInnen nicht müde werden, für die Legalisierung ihres Wohnraums zu kämpfen. Nach 7 Jahren harter Arbeit an den Häusern, etlichen Kosten für die BewohnerInnen und immer wiederkehrenden Polizeiaktionen können wir vor diesen Menschen nur den Hut ziehen. Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum geht weiter, Herr Schönbohm. Die Wagenburg an der Schillingbrücke muß demnächst, nach dem Willen des Investors, für eine Hotelbebauung weichen. Ausweichgrundstücke wären vorhanden, teilweise sogar in Bezirkseigentum. Selbst der Bürgermeister lobte in der Vergangenheit die Wagenburg in den Medien. Nach einem jüngst erfolgten BVV-Beschluß ist die Umsiedlung möglich, die auch die Wagenburgler favorisieren. Nun jedoch ließ der Bürgermeister im Abgeordnetenhaus verlauten, daß dieses Gelände nicht in Frage kommen kann und er sich über den Beschluß hinwegsetzen wird. Das ist Politik in der Stadt.

## Das Projekt Ökopark

Die Wagenburgler haben sich intensiv Gedanken über die Nutzung des möglichen Ersatzgeländes gemacht. Einen kleinen Teil wollen sie selbst bewohnen. Als Gegenleistung soll auf dem größeren Rest des Geländes ein Ökopark für die Bevölkerung entstehen und gepflegt werden. Er soll ein Amphitheater mit Sandbühne enthalten, wobei die bestehende Treppe und die Geländestufen mit einbezogen werden. Möglich wären Open-Air-Varieté-Veranstaltungen, Folklorekonzerte etc. Um den Bedürfnissen der Hundehalter gerecht zu werden, soll ein weiterer Teil des öffentlich zugänglichen Platzes ein Hundepark werden. Auf dem größten Teil soll allerdings ein Lernpark entstehen, mit Rasenfläche, Steingarten, Kräuterspirale, Wildnis, Feuchtgebiet mit Teich- und Sumpfbiotopen. Aber Brügermeister Mendiburu mag offensichtlich kein Grün, das von der Basis zum Wuchern gebracht wird.

gigi

## Nebenkostenvorauszahlungen

*Ein Vermieter kann Vorauszahlungen auf die Mietnebenkosten nicht mehr verlangen, wenn er diese innerhalb von 12 Monaten nicht abgerechnet hat. In diesem Fall ist ihm auch die Aufrechnung mit Ansprüchen des Mieters (Kautions) verwehrt.*

*Amtsgericht Mitte, Urteil vom 08.04.1997 – 10 C 807/96 –*

Der Mieter hatte das Mietverhältnis zum Ende September 1995 gekündigt. Nach Ablauf eines halben Jahres verlangte er vom Vermieter die gezahlte Kautions zurück. Der Vermieter berief sich unter anderem darauf, daß der Mieter für das Jahr 1993 mit den Vorauszahlungen auf die Heizkosten und auf die Betriebskosten im Rückstand sei und erklärte insoweit die Aufrechnung.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, daß der Vermieter jedenfalls dann nicht mehr mit nicht gezahlten Vorschüssen auf die Betriebskosten aufrechnen darf, wenn er mittlerweile hätte abrechnen und den Ausgleichsbetrag feststellen können. Das war im vorliegenden Fall nicht geschehen. Zwar sei in der Betriebskostenumlageverordnung eine Abrechnungsfrist nicht vorgesehen, insoweit könne jedoch auf die Bemessung der Abrechnungsfrist des § 20 Abs. 3 Neubaumietenverordnung zurückgegriffen werden. Denn es sei anerkannt, daß der Mieter innerhalb angemessener Frist die Abrechnung der Nebenkosten verlangen kann. Der in § 20 Abs. 3 Neubaumietenverordnung genannte Zeitraum von zwölf Monaten nach Ende des jährlichen Abrechnungszeitraumes ist nach Ansicht des Gerichts auch für preisfreien Wohnraum angemessen.

Zu dem gleichen Ergebnis kommt das Gericht für den Anspruch des Mieters auf Abrechnung der Heizkosten. Auch hier sei ein Zeitraum von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes für die Abrechnung angemessen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan*

## Kosten eines Sachverständigen

*Die Kosten eines Sachverständigen sind dann ausnahmsweise als Kosten des Rechtsstreits zu ersetzen, wenn dessen Inanspruchnahme nicht der Beurteilung der Sach- und Rechtslage dient, sondern bei bereits gefaßtem Klageentschluß für den Parteivortrag erforderlich ist.*

*LG Berlin, Beschluß vom 25. April 1997 – 84 T 308/97 –*

Der Mieter verlangte vom Vermieter die Beseitigung des Schimmels in seiner Wohnung, den er auf eine nicht ordnungsgemäße Außenabdichtung zurückführte. Der Vermieter lehnte dies mit dem Hinweis ab, für den Schimmel sei der Mieter (wegen nicht ausreichender Belüftung) selbst verantwortlich. Der Mieter wollte auf Beseitigung des Mangels klagen und beauftragte einen Sachverständigen damit, die Ursache der Schimmelbildung nachzuweisen.

In dem vom Mieter gewonnen Prozeß ging es um die Frage, ob die Kosten für den Sachverständigen von der unterlegenen Partei (dem Vermieter) als Kosten des Rechtsstreits zu ersetzen sind.

Das Gericht geht in seinem Beschluß davon aus, daß die Kosten für ein vorprozessuales Privatgutachten grundsätzlich nicht Kosten des Rechtsstreits im Sinne der §§ 91 ff ZPO sind. Denn damit wolle sich die jeweilige Partei nur die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ermöglichen, um sodann die geeigneten Schritte zu unternehmen.

Etwas anderes gilt ausnahmsweise nur dann, wenn das Gutachten der Durchsetzung eines bereits gefaßten Klageentschlusses dienen soll. Erforderlich ist ein solches Gutachten jedoch nur dann, wenn die Partei ansonsten nicht in der Lage ist, die für eine Klage benötigten Tatsachen vorzutragen.

Im vorliegenden Fall diene das Gutachten nach Auffassung des Gerichts nicht der Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch den Mieter, sondern sollte ihm einen substantiierten Sachvortrag über die Ursachen der Schimmelbildung ermöglichen. Dies war nach Ansicht des Gerichts bereits deshalb erforderlich, weil der Vermieter mehrfach die Ansicht vertreten hatte, die Schimmelbildung sei nicht auf eine mangelnde Außenisolierung, sondern auf ein Verschulden des Mieters zurückzuführen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Heinrich Große-Berg*

## Mieterhöhung und Stichtagsregelung

*Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es auf den aktuellen Mietspiegel zum Zeitpunkt des Zugangs und nicht auf den Mietspiegel zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens an.*

*Haben sich die Vergleichswerte des neuen Mietspiegels gegenüber dem alten Mietspiegel verändert, so ist dennoch der Wert des alten Mietspiegels heranzuziehen. Eine Interpolation zwischen dem alten und dem neuen Mietspiegelfeld (Stichtagsdifferenz) ist nicht vorzunehmen.*

*LG Berlin, Urteil vom 24. März 1997 – 62 S 436/96 –*

Der Vermieter hatte im Juni 1995 vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt, die zum 1. September 1995 wirksam werden sollte. Das entsprechende Mietspiegelfeld des neuen Mietspiegels 1996 (Erhebungsstichtag: 1. September 1995) sah eine höhere Vergleichsmiete vor. Der Vermieter vertrat die Ansicht, für die Bestimmung der Vergleichsmiete sei bereits der neue Mietspiegel heranzuziehen. Hilfsweise sei zwischen dem alten und dem neuen Mietspiegelfeld linear zu interpolieren.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, daß die ortsübliche Vergleichsmiete dem Mietspiegel entnommen werden müsse, der zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens gilt. Ansonsten könne es nämlich geschehen, daß der Mieter einer für die Dauer seiner Überlegungsfrist noch unberechtigten Mieterhöhung nicht zustimmt, der Vermieter jedoch nach deren Ablauf die nachträglich entstandene höhere Miete erfolgreich einklagen kann. Dies bedeute eine Umgehung der gesetzlich vorgesehenen Überlegungsfrist von zwei Monaten und entspreche daher nicht der Systematik des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Auch die vom Vermieter vorgetragene Ansicht, es sei zwischen den alten und neuen Mietspiegelwerten linear vom jeweiligen Erhebungsstichtag aus zu interpolieren, konnte das Gericht nicht überzeugen. Dies sei entgegen einer vom OLG Stuttgart vertretenen Ansicht nicht zwingend. Da verlässliche Werte für die Zeiträume zwischen den Erhebungszeitpunkten für den alten und den neuen Mietspiegel nicht vorliegen, gibt es nach Ansicht des Gerichts auch keine vernünftige Methode, die Zwischenwerte zu ermitteln, so daß es bei den jeweiligen Mietspiegelwerten verbleibt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß*

## Mieterhöhung und Parkettfußboden

*Das Sondermerkmal „Parkettfußboden“ ist nicht gegeben, wenn von mehreren zu Wohnzwecken geeigneten Räumen lediglich einer mit Parkettfußboden ausgestattet ist.*

*AG Schöneberg, Urteil vom 2. April 1997 – 7 C 759/96 –*

Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Mieterhöhung, die er unter anderem mit dem Sondermerkmal „Parkettfußboden“ begründete. Tatsächlich war von drei Wohnräumen nur in einem Parkettfußboden verlegt.

Das Gericht vertrat früher die Ansicht, daß durchaus davon ausgegangen werden könne, daß auch durch Parkettfußboden in nur einem von mehreren Wohnräumen die Gesamtwohnqualität gesteigert werden könne. Diese Rechtsprechung gibt das Gericht ausdrücklich auf.

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei nämlich nicht der Wohnwert sondern alleine die dem Mietspiegel zugrunde liegenden empirischen Werte. Das Sondermerkmal „Parkettfußboden“ wurde bei der Ermittlung des Mietspiegels hingegen nur angenommen, wenn die überwiegende Anzahl der als Wohnraum nutzbaren Zimmer über Parkettfußboden verfügte. Also könne es nicht auf die gesteigerte Wohnqualität, sondern nur auf die Vergleichbarkeit mit den Zusatzkriterien des Mietspiegels ankommen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Peter Rudel*

## Mieterhöhung und Badezimmer

*Die Merkmale „Wohnraum mit Badezimmer“ im Sinne des Mietspiegels liegen bei einem in der Nische der Speisekammer eingerichteten mobilen Duschrack nicht vor.*

**AG Neukölln, Urteil vom 10.04.1997 – 6 C 503/96 –**

Der Vermieter legte in seinem Mieterhöhungsbegehren ein Mietspiegel-feld zugrunde, welches zu der Spalte „Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung“ gehört. Die vom Vermieter in die Nische einer Speisekammer eingerichtete Duschkabine (mobiler Duschrack) erfüllt die Voraussetzung eines „Bades“ jedoch nicht.

Unter einem „Bad“ im Sinne des Mietspiegels wird ein gesonderter Raum verstanden, der mit einer Badewanne oder eine Dusche ausgestattet ist. Nach dem Sinn und Zweck der Erläuterungen des Mietspiegels muß es sich zum einen um einen gesonderten, nur für Badezwecke nutzbaren Raum handeln, zum anderen muß der Raum so groß sein, daß er nicht nur die abgetrennte Nische eines anderen Raumes ist.

Wird ein Teil der Speisekammer abgegrenzt und mit einem Duschrack versehen, dann kann dies nicht anders beurteilt werden, als das Aufstellen einer mobilen Duschkabine in der Küche. Für diesen Fall geht die Rechtsprechung jedoch einhellig davon aus, daß eine derart ausgestattete Wohnung nicht mit einem Bad versehen ist.

Das Mieterhöhungsverlangen war daher als unbegründet abzuweisen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

## Rückgewähr von Mietermodernisierung

*Zieht der Mieter nach einer öffentlich geförderten Mietermodernisierung vorzeitig aus, so steht ihm gegen den Vermieter, zumindest bei Verwendung der „neuen Modernisierungsvereinbarung“, ein Entschädigungsanspruch auch für den öffentlich geförderten Teil der Modernisierungskosten zu.*

**AG Mitte, Urteil vom 23.03.97 – 16 C 41/97 –**

Der Mieter hatte aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung auf seine Kosten in die von ihm bewohnte Wohnung eine Gasetagenheizung eingebaut. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 10.239,82 DM. Auf diesen Betrag wurde dem Mieter von der Investitionsbank Berlin ein Baukostenzuschuß in Höhe von 5.000 DM gewährt. In der zwischen dem Mieter und dem Vermieter geschlossenen Modernisierungsvereinbarung war geregelt, daß für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter eine prozentuale Entschädigung (nach Jahren gestaffelt) für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zahlen muß.

Der Mieter zog nach ca. 1 1/2 Jahren aus. Er verlangte den prozentualen Anteil nicht nur für die von ihm selbst aufgewandten 5.239,82 DM sondern auch für die von der Investitionsbank Berlin gewährten 5.000 DM. Der Vermieter stellte sich auf den Standpunkt, eine Berücksichtigung auch der öffentlichen Zuschüsse werde dem Zweck der öffentlichen Förderung nicht gerecht, da der Mieter gleichsam doppelt entschädigt werde.

Das Gericht gab dem Mieter recht. Es legte in seiner Urteilsbegründung den Wortlaut der „neuen Modernisierungsvereinbarung“ dahin aus, daß die Vereinbarung eine Rückzahlungspflicht unter Berücksichtigung der gesamten Modernisierungskosten begründe und nicht nur im Hinblick auf den vom Mieter aufgebrauchten Anteil. Der bislang bestehende Auslegungstreit der „alten Modernisierungsvereinbarung“ sei durch den gewählten Wortlaut nunmehr ausgeräumt.

Die doppelte Entschädigung des Mieters durch den Vermieter sei auch gerechtfertigt, da der Vermieter dafür eine (im Hinblick auf die gesamten Modernisierungskosten) wertverbesserte Wohnung erhält, die er zu einem höheren Mietzins vermieten kann. Auch das Argument, daß die öffentliche Förderung von Mietermodernisierungen ausschließlich der Verbesserung der Wohnsituation dienen solle, konnte das Gericht nicht überzeugen, da dieser Zweck durch eine Berechnung der Entschädigungszahlung auf der Grundlage des Gesamtbetrages nicht ausgeschlossen wird.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Schollmeyer

*Anmerkung: Eine doppelte Entschädigung findet in jedem Falle statt, letztlich geht es nur um die Frage, ob der durch öffentliche Mittel gewährte Vorteil beim Mieter oder beim Vermieter verbleiben soll.*

## Verwaltungskosten als Betriebskosten

*Ist ein von der Verwaltung eingesetzter*

*Hauswart im wesentlichen nur damit beschäftigt, die Aufgaben von Fremdfirmen zu überwachen und zu koordinieren, dann sind die Kosten für diese „Verwaltungsaufgaben“ keine umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der dritten Anlage zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und können nicht auf die Mieter umgelegt werden.*

**AG Köpenick, Urteil vom 19. Dezember 1996 – 3 C 446/96 –**

Der Mieter verlangte vom Vermieter aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung die anteiligen Kosten für die sogenannte Hausbesorgung durch den Hauswart zurück.

Das Gericht gab der Klage statt, da der Vermieter die Kosten des Hauswartes den Mietern nicht als Betriebskosten in Rechnung stellen durfte. Zwar können nach Ansicht des Gerichts unzweifelhaft auch die Kosten eines Hauswartes als Betriebskosten umgelegt werden. Die in der Anlage 3 zu § 27 der zweiten Berechnungsverordnung eingeräumte Möglichkeit hierzu verfolge jedoch den Zweck, durch die Tätigkeit des Hauswartes die entsprechenden Ausgaben für Fremdfirmen einzusparen.

Hierbei könne es sogar hingenommen werden, wenn ein Hauswart zu einem gewissen Teil auch mit der Instandsetzung kleinerer Mängel sowie in gewissem Umfang mit Verwaltungsaufgaben beauftragt werde. Im vorliegenden Fall war der Hauswart jedoch hauptsächlich zur Überwachung der vom Vermieter eingesetzten Fremdfirmen eingesetzt. Da es sich dabei jedoch um eine typische Verwaltungsaufgabe handelt, konnten die hierfür anfallenden Kosten (Entlohnung des Hauswartes) vom Vermieter nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Der Vermieter wurde auch nicht mit dem Argument gehört, der Hauswart diene darüber hinaus den Mietern als „Kummerkasten“, da es sich hierbei nach Ansicht des Gerichts ebenfalls um eine typische Verwaltungstätigkeit handle.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

## Fahrstuhl im Erdgeschoß

*Der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum kann auch dann von dem Mieter eine Beteiligung an den Fahrstuhlkosten verlangen, wenn der Mieter im Erdgeschoß wohnt und keine der Gemeinschaftseinrichtungen mit dem Fahrstuhl erreichen kann. Die Vorschrift des § 24 Absatz 2 Satz 2 Neubaumietsverordnung, nach der ein Vermieter die Erdgeschoßwohnungen von der Umlage für den Fahrstuhl ausnehmen „k a n n“, führt nicht zu einer entsprechenden Verpflichtung des Vermieters.*

**LG Berlin, Urteil vom 29. Mai 1997, – 62 S 576/96 –**

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hatte ausgeführt, daß der Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen zwar gem. § 24 Absatz 2 Satz 2 Neubaumietsverordnung berechtigt aber nicht verpflichtet ist, die Mieter der Erdgeschoßwohnungen von der Umlage für den Fahrstuhl auszunehmen.

Die Entscheidung, ob er die Mieter des Erdgeschosses von der Umlagepflicht ausnehme sei grundsätzlich nur in das Ermessen des Vermieters gestellt. Der Mieter hatte eingewandt, im vorliegenden Falle gebe es für ihn nicht einmal die theoretische Möglichkeit, den Fahrstuhl sinnvoll zu nutzen, da er mit ihm weder den Keller fahren, noch andere Gemeinschaftseinrichtungen (etwa den Dachboden) mit ihm erreichen konnte. Für diesen Fall war nach Ansicht des Mieters das eingeräumte Ermessen des Vermieters nicht mehr uneingeschränkt.

Das Gericht kommt jedoch zur gegenteiligen Auffassung. In der Beteiligung der Erdgeschoßmieter an der Umlage liege keine unangemessene Härte, so daß ein Anspruch des Mieters, hiervon ausgenommen zu werden, unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gegeben sei. Die gesetzliche Regelung sei eindeutig eine reine Kann-Vorschrift. Den Gründen des Amtsgerichts schloß sich das Landgericht Berlin in jeder Hinsicht an.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß

# Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle eine unserer Geschäftsstellen an.

## Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Sophie-Charlottenstraße 51/52, Ecke Philippstraße, im Jugendladen, ☒ Kaiserdamm

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 18 bis 20 Uhr, Bänischstraße 79, im Mieterladen, ☒ Samariterstraße, ☉ Frankfurter Allee

## Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☒ Hellersdorf

## Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr, Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒, ☉ Gehrenseestraße

## Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr, Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO, ☉ Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61 oder 67

**Donnerstag** jeden 1. Donnerstag im Monat 19.15 bis 20 Uhr, und jeden 3. Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr, Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ☒, ☉ Köpenick

## Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr (bis 31. August. Danach bitte in der Geschäftsstelle nachfragen), Willibald-Alexis-Straße 43, im Nachbarschaftsladen, ☒ Gneisenaustraße

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr, Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, **tercüman bulunmaktadır.**

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr, Mehringdamm 114, Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock), ☒ Platz der Luftbrücke (Keine Beratung in den Schulferien vom 26.6.–31.7.97)

**Freitag** 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstraße 20, im Mieterladen, ☒ Görlitzer Bahnhof

## Lichtenberg

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Montag im Monat, Karlshorst, Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub, ☉ Karlshorst, ☒ Tierpark

**Dienstag** 17 bis 19 Uhr, Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek, ☒ und ☉ Frankfurter Allee

**Mittwoch** 18.30 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang Parkplatz (Personaleingang), ☉ Storkower Straße

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

## Marzahn

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, im „Freizeithof Marzahn“, Alt-Marzahn 23, ☉ Marzahn

## Mitte

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“, ☒ Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr, Tucholskystraße 32/Ecke Auguststraße (in der ehemaligen Buchhandlung), ☉ Oranienburger Straße

## Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr, Liberdastraße 10, im Nachbarschaftsladen „Elele“, ☒ Schönleinstraße

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr, Fuldastraße 48 – 51, in der Martin-Luther-Kirche, ☒ Rathaus Neukölln

## Pankow

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Wolfshagener Straße 72, Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☉ Pankow

## Prenzlauer Berg

**Montag** 8 bis 19 Uhr, jeden 2. und 4. Montag im Monat, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒, ☉ Prenzlauer Allee

**Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50, Verein Entweder/Oderberger (Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße

**Dienstag** 19.00 bis 20.00 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Käthe-Niederkirchner-Straße 12, im Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzow-Viertel

**Mittwoch** 18.30 bis 20.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Bornholmer Straße 91, zus. mit dem „Mieterverein Prenzlauer Berg“, ☒, ☒ und ☉ Schönhauser Allee

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, Christburger Straße 3, im „Baobab“, zus. mit dem Bürgerverein „Rund um die Rykestraße“, ☒ Senefelder Platz

## Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Cranachstraße 7 (Sozialstation), ☒, ☉ Friedenau

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr, Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

## Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau, ☒ Spandau

## Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Schloßstraße 62 A, bei der Arbeiterwohlfahrt (Nähe Finanzamt), ☒ Rathaus Steglitz, ☉ Steglitz

## Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr, Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, ☒ Kaiserin-Augusta-Straße (Keine Beratung in den Schulferien vom 23.6.–28.7.97)

## Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr, Stephanstraße 26, im Laden der Betroffenenvertretung Stephankiez, ☒ Birkenstraße

## Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Alt-Treptow 6, im Jugendclub „Die Insel“, ☉ Treptower Park

## Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr, Malplaquetstraße 32a, Treffpunkt M 32, ☒ Leopoldplatz (Keine Beratung im Juli).

## Weißensee

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Berliner Allee 118, im Frauentreff (nahe dem Weißen See)

## Wilmersdorf

**Montag** 19 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Montag im Monat, Café „blisse 14“, Seminarraum 1, Blissestraße 14, ☒, ☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 32 nebenstehenden Beratungsstellen, von denen die behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet sind.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

**Achtung!** In unseren beiden Geschäftsstellen und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin, ist täglich von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 18 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr zur Verfügung der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Telefon: 2 16 80 01

Die Geschäftsstelle in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet.

Fahrverbindung: ☒ Französische Straße, Stadtmitte ☉ Friedrichstraße

Telefon: 2 04 48 70

## VOR-ORT-BÜROS

für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

### HELLERSDORF

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☒ Hellersdorf

### PANKOW

**Dienstag**, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☉ Pankow

### PRENZLAUER BERG

**Montag**, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☒, ☉ Prenzlauer Allee

### WEDDING

**Montag**, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, ☒ Leopoldplatz

### WEISSENSEE

**Mittwoch**, 17 bis 19 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Berliner Allee 118, im Frauentreff, (nahe dem Weißen See)