



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Okt./Nov./Dez. 1998 · Nr. 271

## 5 Jahre Sanierung in Ostberlin

Seite 4

Das Ende der  
Behutsamkeit  
Seite 6-7

Streitpunkt  
Mietobergrenzen  
Seite 8-9

Eigentümerwechsel –  
Grund zur Vor-Sorge  
Seite 13-14

# Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis

## Pension statt Wohnungen im Sanierungsgebiet?

Experten sind sich einig: Es fehlt nach wie vor an bezahlbarem, angemessenem Wohnraum für Mitbürger mit geringerem Einkommen, und es fehlt dabei vor allem an kleinen Wohnungen, weil die Zahl Alleinlebender und von Paaren ohne Kinder immer mehr ansteigt.

So bietet sich das Vorderhaus Emanuelstraße 3 in Lichtenberg geradezu für eine Investition in die Zukunft an, ohne Gefahr des Leerstandes, wie anderswo zu beobachten: Ein Altbau, der, ohne das Erdgeschoß, 9 kleine Wohnungen bietet – 6 Einraum- und 3 Zweiraumwohnungen. Und gelegen in einem Gebiet, in dem die Mieten auch nach Modernisierung erschwinglich bleiben, weil

es sich um ein Sanierungsgebiet handelt, in dem Mietobergrenzen nach Modernisierung gelten.

Das fast leere Nebenhaus Emanuelstraße 2, ein ähnlicher Altbau, ebenfalls verwohnt, unmodern, ist jetzt eingerüstet, wird saniert.

### Warum passiert nichts in der Emanuelstraße 3?

Eine Nachfrage im nahegelegenen Mieterberatungsbüro für das Sanierungsgebiet ergibt: Der Eigentümer will sehr wohl investieren – aber nicht in ein Mietwohnhaus. Denn er beantragte, das ganze Gebäude zweckzufremden, es in eine Pension zu verwandeln. Und darin will er investieren!

Der Eigentümer betreibt bereits eine Pension auf dem gleichen Grundstück – hofseits, im Quergebäude, das früher einmal Arbeiterwohnheim war.

### Was aber geschieht im Vorderhaus?

Es ist kein einziger Mieter anzutreffen. Dafür pfeifen es die Spatzen von allen umliegenden Dächern, daß das Gebäude seit Jahr und Tag illegal zweckfremdet ist und als Pension verwertet wird.

Das Bezirksamt, so heißt es, sei informiert. Es scheint aber, daß es sich schwer tut, hier konsequent vorzugehen. Wir werden die Sache weiterverfolgen.



Wolf Grenz



Berlins  
preisgünstige  
Mieter-  
Organisation

## 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 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



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

Fahrverbindung: Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01

Das **Büro in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin**, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist in der Regel, Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet. Fahrverbindung: Französische Straße, Stadtmitte

Friedrichstraße, Telefon: 2 04 48 70

Die Mietergemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den auf Seite 24 aufgeführten **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch gekennzeichnet sind.

**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle, dem Büro in der Friedrichstraße 165 und den Vor-Ort-Büros findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

**VOR-ORT-BÜROS**

### Für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

#### Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, Samariter-Straße, Tram 2

#### 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, S Prenzlauer Allee

#### Wedding

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

**Das Thema:**

**5 Jahre Sanierung in Ostberlin**

- S.4-5 Eine kritische Bilanz
- S.6-7 Das Ende der Behutsamkeit
- S.8-9 Streitpunkt Mietobergrenzen
- S.10-11 Der Senator und der Milieuschutz
- S.12 Wer profitiert von Fördermitteln?
- „Immobilienverwertungsbeilage“
- S.15 Kungelei WBM/IBC in Mitte
- S.16-17 H. Gawehn contra VEB / Brunnenstraße
- S.18 Milieuschutz – bedingter Schutz
- SERVICE
- S.13-14 Eigentümerwechsel – Grund zur Vor-Sorge
- S.18-19 Leserpost • Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis • Wohnungspolitisches aus Bonn, Berlin, den Bezirken
- S.20 Erstmalig: 7 Jahre Mietobergrenzen in Lichtenberg
- S.21 Vom Betriebskosten-Kolloquium am 30.10.98
- S.22-23 *Recht und Rechtsprechung*
- Unsere Beratungsstellen S.24

**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:** Redaktionskonferenz

**Layout und graphische Gestaltung:**  
 Connye Wolff

**Redaktionsschluß:** 12. 11. 1998

© 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.



**Liebe Leserinnen und Leser,**

*Jubiläen müssen nicht immer gefeiert werden, und dieses bietet wenig Anlaß. Vor fünf Jahren wurden die ersten Sanierungsgebiete in Ostberlin beschlossen. Fünf Jahre Stadterneuerung gilt es zu bilanzieren. Eine wenig Freude bereitende Aufgabe!*

*In Prenzlauer Berg ist seit der Wende über die Hälfte der Bevölkerung ausgetauscht, die Mieten haben sich inzwischen vervielfacht, selbst, wenn die Wohnstandards unverändert geblieben sind. Modernisierung ist eine Bedrohung für die Mieter mit kleinem Einkommen, und das sind die meisten. Doch bei der Modernisierung bleibt die Kapitalverwertung nicht stehen, Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen folgt fast immer. Wohnungen als Ware auf einem vollkommen unregulierten Markt – nie so offen zugegeben, immer irgendwie verklausuliert formuliert – ist der letztendliche Inhalt einer Politik, die sich globalen gesellschaftlichen Entwicklungen schmiegsam anzupassen versucht, indem sie in Form von MASTERPLAN und QUARTIERSMANAGEMENT kiezgerechten Neoliberalismus zu praktizieren sucht.*

*Welche Chancen hat dagegen die Sanierung, noch dazu eine mit privaten Mitteln? Eine erste Antwort versuchen Karin Baumert, Andrej Holm und Matthias Bernt.*

*Herr Strieder walzt wie üblich soziale Einrichtungen nieder, so die Erhaltungssatzung am Boxhagener Platz. Das gibt Ulrike Steglich Anlaß, den Quartiersmanager, das Thema des letzten Heftes, mit der Milieuschutzsatzung zu vergleichen.*

*Soziale Stadtentwicklung, wenn sie denn überhaupt möglich ist, deutete sich vielleicht einmal in Kreuzberg, als die behutsame Stadtentwicklung praktiziert wurde, und in den Sanierungsgebieten, in denen die Arbeit von einem Sanierungsträger geleistet wurde, an. Ein Vergleich sollte gezogen werden.*

*Wir bitten alle, die ihn erwarten, um Verständnis, wenn wir angesichts des Umfangs der „Ostberliner“*

*Beiträge für diesmal darauf verzichtet haben. Aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben.*

**Ihr MieterEcho**



**BEITRAGSJAHR 1999**

**Liebe Mitglieder,**

so schnell vergeht ein Jahr – der Mitgliedsbeitrag und die Prämie zur Prozeßkostenrechtsschutzversicherung für das Beitragsjahr 1999 werden am 1. Januar 1999 fällig. Wenn Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, werden Beitrag und Rechtsschutzprämie Anfang Januar von Ihrem Konto abgebucht. Alle anderen Mitglieder erhalten eine Beitragsrechnung. Bitte nutzen Sie für Ihre Überweisung den der Beitragsrechnung anhängenden Überweisungsschein – Sie tragen damit zu einer erheblichen Reduzierung des Verwaltungs- und Kostenaufwandes bei.

Denken Sie bitte auch daran, daß kein Rechtsschutz besteht, wenn Sie mit der Zahlung der Mitgliedsbeiträge im Rückstand sind. Um den unterbre-

chungsfreien Rechtsschutz sicherzustellen, muß Ihre Beitragsrechnung bis spätestens 31. Januar 1999 beglichen sein.

Abschließend noch ein wichtiger Hinweis für Mitglieder, die eine weitere Wohnung/eine Datsche rechtsschutzversichert haben: Bitte überprüfen Sie, ob der zusätzliche Rechtsschutzbeitrag (für eine weitere Wohnung 50,50 DM, für eine Datsche 50,50 DM zuzüglich 9,50 DM Bearbeitungsgebühr) in dem abgebuchten Betrag enthalten bzw. in der Rechnung aufgeführt ist. Bei Unstimmigkeiten erbitten wir eine kurze schriftliche Mitteilung.

**Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen Ihnen ein gutes neues Jahr!**

*Ihre Berliner MieterGemeinschaft*

**VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN**

**Mieterinitiative Hellersdorf**

Lädt ein zum 29. 1. 99, 26. 2. 99 und 26. 3. 99 jeweils von 14.30 bis 16.00 Uhr, im Klub 74, am Baltentring 74 (nahe U-Bhf Kaulsdorf-Nord).

Themen: Betriebskosten, Modernisierung sowie weitere Mietersorgen

**Offene AG Betriebskosten:**

Am 8. 2. 99 und 19. 4. 99, um 18 Uhr, im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

**Arbeitsgruppe Umwandlung:** jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

**Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:**

mittwochs 19–21 Uhr, Telefon: 611 22 63, von Mietern für Mieter

**Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 272:**

Dienstag, 15.12.98, um 12 Uhr, im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin, Raum 113

# Das Thema: 5 Jahre Sanierung

*In diesem Herbst jährt sich zum fünften Mal die Festsetzung der ersten Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt. Anlaß genug, um die Entwicklung dieser Gebiete kritisch unter die Lupe zu nehmen. Was waren die Ziele, und was ist daraus geworden?*

*Ein Drittel der Zeit, in dem das wohl wichtigste rechtliche Instrument der innerstädtischen Entwicklung angewandt wurde, sind verstrichen.*

*Wie weiter?*

*Erwartungen und Realitäten sollen besprochen und kritisch hinterfragt, Tendenzen und gute Wünsche an die weitere Entwicklung formuliert und Akteure, Beteiligte und Verprellte in den Mittelpunkt gestellt werden.*

*Was ist nach 5 Jahren aus dem Anspruch sozial orientierter Stadtentwicklung geworden?*

*Ein Zeitraum für eine Zwischenbilanz, um eventuelle Nebenwirkungen rechtzeitig zu erkennen.*

## Stadt- erneuerung in Ostberlin – eine kritische Bilanz

von Karin Baumert

### Aufbruchsstimmung

Mit dem Fall der Mauer begann sich der Westberliner Senat für die Stadtentwicklung Ostberlins verantwortlich zu fühlen. Zunächst, als noch niemand ahnte, daß die Wiedervereinigung vor Ablauf eines Jahres vollzogen sein würde, beschloß der Senat von Westberlin unter Beteiligung des Magistrats von Ostberlin ein '25-Mio-Programm' für ausgewählte sanierungsbedürftige Häuser. Diese Häuser konnten dadurch vor dem Abriß gerade noch bewahrt werden. Der Magistrat von Berlin, Hauptstadt der DDR, war, als die Mauer fiel, damit beschäftigt gewesen, den Abrißbeschuß des legendären Scheunenviertels in die Tat umzusetzen. Euphorisch waren darum die Bilder im Lokalfernsehen, die die Winterfestmachung der Mulackstr. 25 durch die Aktivisten von STERN (auch im Osten als institutionelles Sinnbild der behutsamen Stadterneuerung wahrgenommen) und den Mitgliedern der frisch gegründeten Bürgerinitiative „Spandauer Vorstadt“ zeigten.

In dieser Zeit gab es viele Hoffnungen, und die Expertenrunden waren wohl nie zuvor und nie wieder so eng beieinander. Da arbeitete die Stadtbezirksarchitektin in der Bürgerinitiative zum Erhalt des Scheunenviertels mit, obwohl sie ein Jahr zuvor noch den Abriß legitimiert hatte. Da stritt der zuständige Denkmalpfleger mit den Wunden der letzten Jahre in fast militanter Weise für den Erhalt der Bausubstanz. Da trug

Klaus Novy die Fackel des Genossenschaftswesens durch die Mulackstraße und verbrannte daran. Die Crème der behutsamen Stadterneuerung Westberlins mischte mit guten Rat schlägen mit und gab den neugewonnenen demokratischen Trieben keine Chance, ihre Erfahrungen, Fehler und Einsichten selbst zu machen. Sanierungsträger, wie STERN, eroberten die Sanierungsdomänen, um dann Jahre später 51% des Unternehmens an die LBB zu verkaufen.

Zunächst aber feierte man das erste Westberliner Förderprogramm für Ostberlin. Die Grundidee des 25-Mio-Programms bestand darin, daß Westberlin die Materialkosten übernahm und Ostberlin die Firmen stellte. Durch die rasante Entwicklung der Annexion der DDR durch die Bundesrepublik, allgemein als Wiedervereinigung bezeichnet, verteuerten sich die Kosten dieser Häuser dann allerdings enorm, da die nun ehemaligen Ostfirmen nach der Währungsunion zu Westtarifen kalkulierten, also wesentlich teurer wurden.

Dies war der Beginn einer Stadterneuerung, die nicht nur die großen Ziele der behutsamen Stadterneuerung Westberlins exportierte, sondern auch gleich die westberliner Eliten mitbrachte, die den Osten vor den Kräften der freien Marktwirtschaft „bewahren“ wollten, eigene Berufsfelder erweiterten und aus der Not der leeren Kassen und des riesigen Sanierungsbedarfs eine Tugend machten.

Mit privaten Investoren soziale Ziele in Sanierungsgebieten umsetzen, war die neue Lösung. Begleitet von dem Modell der Steuersonderabschreibung, durch das die Anlage westdeutschen Kapitals in ostdeutscher Stadtentwicklung rentierlich wurde, schien anfangs die Steuerung dieser Entwicklung über das westdeutsche Sanierungsrecht machbar.

Im Oktober 1994 lagen nach der 2. Festlegungswelle 23% der Ostberliner Altbauwohnungen in Sanierungsgebieten. Man wollte nicht nur die baulichen und städtebaulichen Mängel, sondern auch die Defizite der sozialen und technischen Infrastruktur beheben. Gut gemeint, Herr Senator Nagel! Sie konnten nicht ahnen, daß ihre Vision, die Bezirke mögen die Hauptlast tragen, durch die rigide Sparpolitik des

Landes auf Kosten der Bezirke, begonnen mit dem Nachtragshaushalt 1996, in ein sinnloses Projekt abstürzen muß. Oder doch?

### Entmischung durch Sanierung?

Gemischte Bevölkerungsstrukturen, Ziel eines jeden westdeutschen Sanierungsgebietes und Thema jeder Urbanitätsdebatte, waren zu Beginn der Stadterneuerung in den Ostbezirken noch vorhanden. Die hauptberuflichen Akteure aus dem Westen kannten die behutsame Stadterneuerung, deren Ziel in der sozialen Stabilisierung besteht. Warum war und ist es unter diesen eigentlich günstigen Voraussetzungen so schwierig, vorhandene Strukturen mit einem städtebaulichen Instrument zu schützen? Die Stadterneuerung in Ostberlin stellte nicht nur eine neue Herausforderung für die sozial engagierten Westberliner Eliten dar, sondern sie war auch der Beginn eines Kniefalls der Intellektuellen vor der Marktwirtschaft. Das Milieu war ihnen so fremd, daß es für sie nur wenig zu schützen gab, die Proteste der Kreuzberger Szene waren nicht einmal im Ansatz vorhanden, so daß linke Haltungen nicht mehr nötig waren.

Vor 5 Jahren, als am 23.9.1993 die ersten drei Sanierungsgebiete beschlossen wurden, war man noch der Auffassung, die städtebauliche Erneuerung mit sozialen Zielen verbinden zu können. Doch zunehmend gewann das Problem an Schärfe: was ist wichtiger, die Sanierung des Hauses oder der Erhalt der Bewohnerstruktur, die Schönheit eines sanierten Hauses mit hohem Wohnstandard oder die Chance der Mieter (und zwar aller Mieter), auch nach Sanierung wohnen zu bleiben, die Miete noch zahlen zu können. Um Mißverständnissen vorzubeugen: natürlich wäre es am sinnvollsten, wenn der Staat mit öffentlichen Geldern die Sanierung ohne wesentliche Mietsteigerungen leisten oder Gesetze erlassen würde, wonach Mietsteigerungen generell im Verhältnis zum Einkommen der Einwohner stehen oder natürlich den gesellschaftlichen Reichtum gleicher verteilen würde. Diese Vision mal beiseite geschoben, blieb also das Grundproblem „Haus oder Bewohner“. Dazu

vergab der Senat ein Gutachten an Rechtsanwalt Dr. Tietzsch, deren Ergebnisse nie wirklich einfließen in die Sanierungspraxis. Die wesentliche Erkenntnis dieses Gutachtens bestand darin, daß ggf. die sozialen Ziele höher zu bewerten seien als die städtebaulichen!!!

Wieviele Häuser sind seitdem entmietet worden, weil die Bewohner keine Chance hatten, ihre berechtigten existentiellen Probleme gegen die Investitionstätigkeit durchzusetzen? Und auf einer fast metaphorischen Ebene beantwortet die neu gewonnene demokratische Ordnung die Frage der Gesellschaftssysteme, auf der Ebene der Stadtentwicklung, wieder neu und gibt so den Propagandisten der DDR noch nachträglich Recht. Was ist wichtiger, die Bausubstanz oder das Anrecht der Bewohner auf preiswerten Wohnraum? Wenn es nach dem Willen der DDR-Politiker gegangen wäre, hätte man das wundervolle Altstadtgebiet in Mitte, die Spandauer Vorstadt, zu großen Teilen abgerissen. Allerdings würde immer noch der Busfahrer neben dem Professor leben. Aber keine Bürgerinitiative hätte diesen Abriß aufhalten können. Also keine Trauer über diesen feudalen Urzustand. Nun haben wir zwar den Erhalt der zu Stein gewordenen Geschichte erlebt, aber der Busfahrer wird zunehmend aus dem Gebiet verdrängt. Wo bleibt die Bürgerinitiative, die dies verhindert?

## Dabei fing alles so gut an!

Nicht nur die guten Erfahrungen aus der Stadtentwicklung Westdeutschlands, sondern auch die Westdeutsche Rechtsprechung, die zum Thema Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen ganz wesentlich von den zahlreichen Bürgerinitiativen der 70er Jahre beeinflusst wurde, durfte nun auf Ostberlin angewandt werden.

Am Anfang war das Städtebaurecht!

Der § 180 des Baugesetzbuches legt eindeutig fest, daß bei voraussichtlich nachteiligen Folgen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Gebiet lebenden Menschen die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern soll. Speziell in Westberlin wurden diese Vorstellungen in Form der Sozialplanrichtlinien konkretisiert, d.h. es gibt

ein eindeutiges Verfahren der Durchsetzung der Mieterrechte im Sanierungsprozeß, das mit der Festlegung der Sanierungsgebiete auch in Ostberlin gelten sollte.

So heißt es in der Satzung der ersten Sanierungsgebiete vom September 1993: „Die Erneuerung ist an den Bedürfnissen der Betroffenen zu orientieren. Die Erneuerungsmaßnahmen und -verfahren werden sozial verträglich gestaltet.“

Wo ist die Grenze zwischen einer zumutbaren Belastung zur Erreichung baulicher Erneuerungsmaßnahmen und tatsächlich nachteiligen Folgen? Diese Grenze hat sich im Laufe der Sanierungsgeschichte von Kreuzberg nach Mitte still und leise verändert.

War man im Kreuzberg der 80er Jahre noch selbstverständlich der Meinung, daß der Anteil der Miete nach Sanierung nicht mehr als 25% des Haushaltsnettoeinkommens betragen dürfe, so ist dies heute häufig bereits der Anteil der Miete vor Sanierung. Seinerzeit wurden die Interessen der Betroffenen nicht nur durch eine breite Bürgerbeteiligung und Betroffenenvertretung berücksichtigt, auch ihre wissenschaftliche Verarbeitung sicherte den Bewohnern einen weitestgehenden Konsens in der Frage, wieviel Mietumlage nach Sanierung den Bewohnern zuzumuten wäre. Im Vordergrund stand immer der Mieter, ggf. wurde der Ofen bei Sanierung stehen gelassen, um die Mietsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen zu verringern. Verzicht auf Standards? Heute undenkbar! Obwohl dies nur einen geringen Teil der Sanierungsmaßnahmen ausmachte, denn wesentlich stärker als heute flossen öffentliche Gelder in die Sanierungsgebiete, wurden auch die soziale Infrastruktur und die Freiräume gestaltet, ist die Frage nach dem vertretbaren Maß an sanierungsbedingter Mietsteigerung heute aktueller denn je.

Im Gegensatz zu Westberliner Erneuerungsstrategien setzt man allerdings mangels öffentlicher Gelder auf die privaten Investitionen. Die Gesetzgebung der Sanierungsgebiete wird zunehmend zum Rechtsinstrument, um städtebauliche Erneuerung und sozial verträgliche Entwicklungen zu steuern. Und genau an diesem Punkt, der Gradwanderung zwischen städtebaulicher

Erneuerung und sanierungsbedingter Mietsteigerung, stellt sich der Sinn von Sanierungsmaßnahmen konkret. Ist es hinzunehmen, daß Mieter ein Gebiet verlassen, weil sie die Miete nach Sanierung nicht zahlen können, weil die Schulen und Kitas zunehmend verwaarlost, weil die Autos den öffentlichen Raum immer mehr in Beschlag nehmen und die Nutzung der Höfe durch die Sicherheitsinteressen der Eigentümer verstellt werden, auch die letzte Grünfläche als Bauland die Sonne verstellt?

## Mietobergrenzen

Eines der wichtigsten Instrumente war die Festlegung von Mietobergrenzen. Dieses Instrument wird ausführlich von Matthias Bernst besprochen (S. 8–9).

Die Mietobergrenze ist höchstwahrscheinlich das Beste, was das Sanierungsrecht in Ostberlin hervorgebracht hat. Allen Unkenrufen zum Trotz und von Hamburger Investoren als postsozialistische Einbahnstraßen beschimpft, hat sich die Mietobergrenzenregelung bei den Investoren schneller eine Akzeptanz erobert, als allgemein von den sogenannten „Verfahrensbeteiligten“ befürchtet wurde. Die Mietobergrenze wirkte als rechnerische Größe der Verwertung und wirkt spekulationshemmend. Einzelnen angewandt reicht sie jedoch nicht aus, um die gesamte Palette der Verdrängung zu stoppen. Solange es sich für den Eigentümer rechnet, wird er die Mieter rauskaufen, Zweckentfremdung zur Schaffung von Kneipen und Büroräumen betreiben und Eigentumswohnungen bilden.

Neben der Mietobergrenze spielen außerdem die Veränderungen des öffentlichen Raumes, der Versorgung mit Dienstleistungen, familienfreundlichen Angeboten, Kitas, Schulen und Spielplätzen eine entscheidende Rolle bei Auf- und Abwertungsprozessen ganzer Gebiete. Genau hier versagt das Sanierungsrecht, obwohl es potentiell dafür geschaffen wäre, die Gebietsentwicklung zu steuern.

Aber auch der gesamte Prozeß der Sanierung kann sich, wenn der Eigentümer seinen Willen nicht durchsetzt, in unerträgliche Längen ziehen. Ganze Romane könnte man an dieser Stelle schreiben. Nur ein Beispiel: Die bekannte Filmproduzentin Frau

Ziegler besitzt ein Haus in der Neuen Schönhauser Straße in Mitte. Das Haus sollte mit öffentlichen Geldern saniert werden. Die damit verbundenen Konditionen paßten nicht in die Vorstellungen der Filmproduzentin, die im Dachgeschoß ihren Bürohauptsz einrichten wollte. Frau Ziegler kämpfte mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln – natürlich ohne Erfolg –, ließ aber in der Zwischenzeit das Haus leer stehen (die Mieter waren in Erwartung einer öffentlich geförderten Sanierung bereits ausgezogen), vermietete an Künstler unter. Mittlerweile ist das wundervolle Jugendstilbad in der Bel Etage gestohlen, das Haus verwaarlost, die Mieter glauben nicht mehr an Rückzug und Frau Ziegler setzt alles daran, um die städtische Weltuntergangsstimmung ihres letzten vermeintlichen Liebesfilms in die Tat umzusetzen. Übersehen hat sie, daß bis jetzt noch ganz normale Leute hier leben, die weder in der Einsamkeit der anonymen Großstadt kaputt gehen, noch ihrem Liebesanspruch permanent hinterherlaufen und ihren Welterschmerz chic finden, noch diese Eigentümerstrategien hinnehmen werden. Denn anders als ihr Filmprotagonist, gibt es für uns hier tatsächlich etwas zu verteidigen.

## Bauen fürs Quartier!

Eine Losung der Bewohner in der holländischen Stadtsanierung der 70er Jahre ist auch für Ostberlin aktueller denn je. Die Rechte der Mieter sind nicht nur durch Rechtsinstrumente gewährleistet. Sie müssen erkämpft und durchgesetzt werden. Auch die Gesetzgebung, die heute dem Sanierungsgeschehen zugrunde liegt, war das Ergebnis zahlreicher Bürgerinitiativen. Die Frage, ob die Sanierung für eine generelle Verschönerung und Aufwertung geleistet wird oder für die Bewohner, kann nur durch die Bewohner selbst beantwortet werden. Darum müssen die Formen der Betroffenenbeteiligung weiter ausgebaut werden, die Entscheidungen über Sanierungsmaßnahmen durch Bewohner kontrolliert und mitbeeinflusst und die öffentlichen Freiräume von den Bewohnern und für die Bewohner besetzt werden.

**Am Anfang war der Protest!**

**A**useinandersetzungen und Konflikte um die Stadterneuerung gab es immer und wird es immer geben. Das ist klar, denn die Interessen von Eigentümern und Mietern sind grundverschieden. Mit Sanierungen – Eingriff in Qualität und Preis der Wohnung – werden so widersprechende Zielsetzungen verbunden, daß sich der Staat lange Zeit als Mittler „zwischen Kapitalverwertung und Mieterinteressen“ (Dieser 1983) engagierte. Stadterneuerungspolitik war dabei eine zeitlich befristete Korrektur des privatkapitalistischen Prinzips, die die Kapitalverwertung und die Reproduktionsbedürfnisse der Bevölkerung sichern sollte. Obwohl sich die verfügbaren Instrumente für solche Steuerungen kaum verändert haben, werden – von der farbigen Broschürenrealität der Sanierungsbeauftragten geblendet – einschneidende Veränderungen von der Öffentlichkeit weitgehend ignoriert: die sozialen Zielsetzungen der Sanierung werden in Ostberliner Sanierungsgebieten nur noch als Papiertiger aufrechterhalten.

## Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiete bezeichnen dem Grunde nach Wohngebiete, in denen „komplexe städtebaulichen Problemlagen“ zu bewältigen sind. Für diese Aufgabe gibt das „Besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches § 136 der Kommune rechtliche Instrumente in die Hand. Es besteht für bauliche Maßnahmen ein umfassender Genehmigungsvorbehalt, über den die Gemeinde – also in Berlin die Bezirksämter – zu entscheiden haben. Genehmigt werden müssen also nur diejenigen Maßnahmen von Eigentümern, die den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht zuwiderlaufen. Die konkreten Ziele und Zwecke (bauliche und soziale) wurden in Berlin von den jeweiligen Bezirksämtern erarbeitet und in den Bezirksverordnetenversammlungen beschlossen.

## Neue Leitsätze zur Stadterneuerung

Grundlage für diese Beschlüsse waren in allen Fällen die sogenannten „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“, die am 31. August 1993 vom Senat

## Sanierung in Ostberlin – das Ende der Behutsamkeit

von Andrej Holm

beschlossen wurden. Diese Leitsätze spiegeln die politischen Ziele des Senats hinsichtlich der erneuerungsbedürftigen Altbauten in Ostberlin wider. Obwohl sich Ausgangsbedingungen für die Stadterneuerung in Ostberlin sowohl in der Eigentümerstruktur (überwiegend private Kapitalanleger und Abschreibungsfonds), als auch im städtebaulichen Umfang (1993 wurden 180.000 Wohnungen im Altbaubestand als erneuerungsbedürftig eingeschätzt) und in ihrer finanziellen Ausstattung (einem geschätzten Investitionsbedarf von 43 Mrd. DM stehen jährlich etwa 100 Mio. DM öffentliche Förderung gegenüber) von denen der Sanierung Kreuzbergs deutlich unterscheiden, wird sprachlich und auch personell eine Kontinuität zum Leitbild einer sozial orientierten Stadterneuerung simuliert: Statt der „12 Grundsätze zur behutsamen Stadterneuerung“ (1982) haben wir es heute mit den „12 Leitsätzen zur Stadterneuerung in Berlin“ (1993) zu tun. Im Einzelnen heißt es da:

(1) „Der umfassende Handlungsbedarf in den Gründerzeitquartieren des Ostteils der Stadt erfordert eine flächenhafte und auf Schwerpunkte bezogene Strategie der Stadterneuerung. Die... infrastrukturellen Defizite zwingen, die Sanierungsgebiete groß zu dimensionieren.“

Damit wurde generell die Hinwendung der Stadterneuerungspolitik nach Ostberlin vollzogen. Sowohl der überwiegende Teil der Sanierungsgebiete liegt hier,

als auch der Schwerpunkt der eingesetzten Fördermittel (mehr als 86%). Zugleich nimmt die Erneuerungsstrategie Abschied von den relativ kleinen, zügig zu erneuernden Sanierungsgebieten aus den westlichen Bezirken.

(2) „Ziel der Erneuerung ist der Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur.“

Damit wird zum einen an der behutsamen, erhaltenden Entwicklung festgehalten, zugleich wird aber als erneuerungspolitische Kern die „Anpassung an einen zeitgemäßen Wohnstandard“ betont, die durch Grundinstandsetzungen und Modernisierung erreicht werden soll. Damit kommt es zumindest auf der Ebene der Leitsätze zu einer Revision der Kreuzberger Kriterien für Behutsamkeit. In den „12 Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung“ von 1982 wurden explizit kein fiktiver Endzustand der Sanierung, sondern lediglich die Prinzipien der schrittweisen Verfahrensweise festgelegt.

Auch die damaligen wohnungspolitischen Prioritäten „Instandsetzung vor Modernisierung und Modernisierung vor Sanierung“ wurden mit den aktuellen „Leitsätzen zur Stadterneuerung“ beendet.

(3) „Die Erneuerung ist an den Bedürfnissen der Betroffenen zu orientieren. Die Erneuerungsmaßnahmen und -verfahren werden sozialverträglich gestaltet.“

Im Zentrum der Erneuerungsstrategie steht hier die Vermeidung von sozial negativen Auswirkungen der Erneuerung (Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, Segregationsprozesse, individuelle Härten), insbesondere bei freifinanzierten Modernisierungsaktivitäten. „Die Erneuerungsmaßnahmen sollen es den Bewohnern grundsätzlich ermöglichen, im Gebiet zu verbleiben“. Doch die Reichweite der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte zur Durchsetzung der sozialen Ziele werden schon in den Leitsätzen als nicht ausreichend eingeschätzt. Ordnungsmaßnahmen und Sozialplankosten sollen als „Begleitmittel“ soziale Ziele sichern, konkrete Eingrenzungen der Mietentwicklung (wesentliches soziales Kriterium der Erneuerung) werden in den Leitsätzen nicht ange-dacht.

...

(6) „Die rechtlichen Möglichkeiten der planungs-, bauordnungs-, wohnungsaufsichts- und vermögensrechtlichen Instrumente für die Sicherung der Sanierungsziele sind auszuschöpfen.“

Ausgerechnet bei freifinanzierten Maßnahmen sind jedoch Vereinbarungen anzustreben, „die geeignet sind, einerseits den sozialen Zielen zu entsprechen und andererseits restriktive Maßnahmen zu vermeiden“. Als restriktive Maßnahmen werden Genehmigungsvorbehalte, Zurückstellen von Baugesuchen und städtebauliche Gebote aufgezählt. Diese selbstauferlegte Beschneidung der administrativen Kompetenzen im Erneuerungsprozeß ist zum einen auf die prekäre Lage der Bezirks Haushalte zurückzuführen, die gerichtliche Verfahren seitens der Verwaltungen fast ausschließen. Zum anderen verdeutlicht es aber den Versuch der Stadterneuerungspolitik, es sowohl den Mietern als auch den Investoren recht zu machen. Die Frage, wie denn nun die Sanierungsziele gesichert werden sollen, wenn die rechtlichen Instrumente ausgeschöpft und zugleich vermieden werden sollen, bleibt offen, zumal durch die knappere finanzielle Ausstattung der Erneuerung ein administratives Intervenieren in den Verlauf und die Ergebnisse der Modernisierungen kaum realistisch erscheint.

...

(9) „Die erforderliche Erneuerung der Altbausubstanz kann nur durchgeführt werden, wenn Eigentümerinvestitionen aktiviert und die Maßnahmen verstärkt durch privates Kapital finanziert werden.“

Diese Hinwendung zu privaten Akteuren ist der eigentliche Bruch mit der bisherigen Stadterneuerungsstrategie. Den Doppelcharakter der Sanierungspolitik – soziale Ziele durchzusetzen und gleichzeitig private Investitionen zu fördern –, der die erneuerungspolitischen Koalitionen in der Vergangenheit ermöglichte, verschiebt sich zu Ungunsten der administrativen Einflußnahme. Ohne die Wohnungswirtschaft tatsächlich zu fördern oder zu reanimieren, wird Stadterneuerungspolitik aus der Sicht von Investoren nur noch zum ungeliebten Hindernis. Die Tragfähigkeit des Erneuerungsregimes basiert lediglich auf der

Ebene des sich gegenseitig gewähren lassen.

...

(11) „In den Sanierungsgebieten sind Betroffenenvertretungen zu bilden. Durch Sozialplanverfahren und offene Mieterberatungen sind die Belange der Bewohner und Nutzer einzubringen.“

Die hohen Erwartungen an die Demokratie in den östlichen Bezirken sollen durch die „Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen“ eingelöst werden. Mitwirkung heißt, Vorschläge, Anregungen und Bedenken vorzubringen, eine tatsächliche Mitbestimmung im Sinne eines Vetorechts bei sanierungs- und baurechtlichen Entscheidungen ist nicht gegeben. Der partizipatorische Ausgangspunkt der „behutsamen Stadterneuerung“ „Die

prozeß in den östlichen Bezirken kurz- bis mittelfristig von der Mitwirkungsbereitschaft der Alteigentümer bestimmt sein“ wird. Statt ganze Viertel zu gestalten und Zielplanungen abzuwickeln, setzt die Verwaltung des Landes Berlin damit auf die Moderation und Koordination überwiegend marktgetragener Prozesse. Damit vollzieht sich in Ostberlin der Wandel zur ersten „postfordistischen Stadterneuerung Berlin“\*. (Jahn 1994)

## Neue Sanierungspolitik

Trotz hoher quantitativer Belastungen – in Ostberlin wurden Altbauviertel mit über 80.000 Wohnungen als Sanierungsgebiete festgelegt – und gleichzeitigen Einschnitten durch die

Prozesse – sie ist zunehmend:

**unsozial**, da Stadterneuerung in Ostberlin trotz der riesigen Investitionsunterlassungen nicht in einem ‘klassischen Desinvestitionsgebiet’ durchgeführt wird, sondern unter einem teilweise enormen Verwertungs- und Nachfragedruck stattfindet. Viele Altbauviertel in Ostberlin (Spandauer Vorstadt, Kollwitzplatz) sind auch bei besserverdienenden Haushalten eine attraktive Wohnadresse geworden. Soziale Zielsetzungen der Erneuerung können nicht mehr durch Investitionsstimuli für „dezidiert nichtkapitalistische“ Akteure der Stadtentwicklung (Welsch-Guerra 1992: 37) durchgesetzt werden, sondern nur als Gegensteuerung zu renditeorientierten Investitionen. Eine konfrontative Sanie-

gescheiterte Stadterneuerung, sondern unter den Bedingungen eines umfassenden gesellschaftlichen Wandels. So konnten kaum endogene Potentiale der Erneuerung einbezogen werden. Träger und Ziele wurden von außen in die Bezirke getragen, und Beteiligungsgremien mußten erst geschaffen werden. Stadterneuerung als demokratischer Prozeß findet im Osten nicht statt.

### Literatur:

Dieser, Hartwig 1983: Die „behutsame“ Stadterneuerung zwischen Kapitalverwertung und Mieterinteressen. Eine Untersuchung unter der besonderen Berücksichtigung des Interessenstandpunktes der Mieter, durchgeführt in Berlin-West. R.G. Fischer Verlag, Frankfurt/a.M.

Speckmann, Christoph 1995: Milieuschutz in Berlin – aller Anfang ist schwer. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): Erfahrungen mit der Anwendung von Milieuschutzsätzen. Bericht über eine Fachtagung vom 16.11.1995 in Berlin

Welsch Guerra, Max (1992): Vermietungsstruktur und Depolitisation der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982 bis 1988. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Heft 44, Berlin

Winters, Theodor 1997: Stadterneuerung in Berlin Prenzlauer Berg. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/9 1997, S.557-571

\* Mit dem Begriff soll der Trend zur Flexibilisierung staatlichen Handelns, zur Privatisierung der entscheidenden Akteursstrukturen der Stadterneuerung, zur Durchsetzung diskursiver und prozessualer Verfahrensstrukturen und eine Entdemokratisierung/Entpolitisation des Erneuerungsprozesses zusammengefaßt werden.

\*\* Der weitaus „größere Anteil der Gewinnrealisierung für den Eigentümer eines ‘klassischen’ Gründerzeit-Altbaus in Berlin (liegt) ohnehin in der Mitnahme steuerlicher Vorteile“ (Speckmann 1995: 8)



Erneuerung (muß) ... mit den jetzigen Bewohnern ... geplant werden“ (12 Grundsätze der Behutsamen Stadterneuerung 1982) wird mit den neuen Leitsätzen verlassen.

(12) „Zur Erfüllung der Aufgaben Berlins bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung werden Sanierungsbeauftragte bzw. treuhänderische Sanierungsträger ... eingesetzt.“

Die vom Land Berlin eingesetzten Sanierungsbeauftragten und Mieterberatungen sind private Unternehmen mit öffentlichem Auftrag. Deren Hauptaufgabe besteht darin, die Eigentümer umfassend zu beraten, die Sanierung entsprechend den Zielen zu koordinieren und aktiv voran zu bringen. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß „der Erneuerungs-

restriktive Haushaltspolitik werden nach wie vor hohe Erwartungen an die Stadterneuerung gestellt. In einem Zeitraum bis etwa 2010 sollen flächendeckende Erneuerungen durchgeführt werden, wobei sowohl „umfassende Modernisierung und Instandsetzung“ als auch „sozial tragbare Mieten“ im „Zielkorridor einer sozial orientierten Stadterneuerung“ sind (Winters 1997: 559).

Die „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“ sind Ausdruck dieser Doppelstrategie, sowohl eine bauliche Erneuerung durchzuführen und gleichzeitig die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen zu garantieren; wie realistisch solche „Zielkorridore“ sind, kann niemand sagen. Denn in Ostberlin hat sich ein tiefgreifender Wandel der Sanierungspoli-

tik jedoch gibt es in der Realität nicht – soziale Ziele werden mal mehr, mal weniger gut ausgehandelt;

**erfolglos**, da statt der inaktiven Kleineigentümer und den großen städtischen Gesellschaften in Ostberlin Abschreibungsfonds und professionelle Immobilienfirmen das Sanierungsgeschehen bestimmen. Ihr Verwertungsinteresse ist nicht mit den sozialen Sanierungszielen zu vereinbaren, und auch nicht auf den derzeitigen erneuerungspolitischen Kompromiß angewiesen\*\*. Verwaltungshandeln in der jetzigen Form (Begleitung und Moderation von Marktprozessen) muß also aus sozialer Sicht erfolglos bleiben;

**undemokratisch**, denn die neue Sanierungsstrategie entstand nicht aus Konflikten um eine

## Theaterdonner oder echter Verdrängungsschutz – die Mietobergrenzen in den Ostberliner Sanierungsgebieten sind zum Streitfall geworden

Was macht eine Kommunalverwaltung, der durch Bundesgesetzgebungen der nötige Handlungsspielraum genommen wird? Sie nutzt Unklarheiten, Doppeldeutigkeiten und Hintertüren in der Gesetzgebung und versucht sie auf dem Verordnungsweg so lange zu „konkretisieren“, bis etwas Vernünftiges dabei heraus kommt. „Gegenimplementation“ hat das der Kommunalwissenschaftler Helmut Wollmann einmal genannt. Als besonders erfindereich im „Gegenimplementieren“ haben sich in den frühen 90er Jahren zahlreiche Ostberliner Bezirksverwaltungen gezeigt, als sie mit der Situation in den neuen Sanierungsgebieten umgehen mußten, die eine beträchtliche Reihe von Problemen aufwarfen.

Obwohl der Senat 1993-95 eine ganze Anzahl von Ostberliner Gründerzeit-Kiezen förmlich als Sanierungsgebiete ausgewiesen hatte, war klar, daß öffentliche Fördermittel infolge der Haushaltskrise der Stadt immer spärlicher fließen und Sanierung wohl vorwiegend mit privatem Kapital stattfinden würde. Da privates Kapital aber vor allem nach Rendite fragt, sahen viele Experten damals die Gefahr, daß die Sanierung zu enormen Mietsteigerungen führen würde, die ärmere Bevölkerungsschichten nicht mehr zahlen könnten. Sie würden verdrängt werden, und die Sozialstruktur ganzer Viertel würde sich völlig ungesteuert und ungebremst verändern. Das Drohgespenst der Verdrängung und Gentrifizierung zieht sich wie ein roter Faden durch die Sanierungsdiskussionen dieser Zeit, dringendes Handeln schien geboten. Gleichzeitig die marode Bausubstanz zu erneuern und die Bevölkerungsstruktur vor Veränderungen zu schützen, erschien vielen aber als die Quadratur des Kreises.

In dieser Situation erfanden Ostberliner Bezirksverwaltungen die „Mietobergrenzen“, eine nach Sanierungsgebiet und Wohnungsgröße und -ausstattung verschiedene Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten.

## Streitpunkt Mietobergrenzen

von Matthias Bernt

An die aus diesen Mietobergrenzen resultierenden Mieterhöhungen nach Sanierung müssen sich Investoren in Sanierungsgebieten halten, wenn sie vom Bezirksamt die erforderlichen Genehmigungen für ihre Bauarbeiten bekommen wollen. Wenn so z.B. in Prenzlauer Berg ein Hausbesitzer sanieren will, muß er sich verpflichten, nach der Sanierung die 1995 vom Bezirk beschlossenen Mietobergrenzen, je nach Wohnungsgröße und -ausstattung zwischen 4,32 und 9,00 DM/qm, einzuhalten. Andernfalls kann ihm die für die Bauarbeiten in Sanierungsgebieten nötige Genehmigung versagt und sein Bau still gelegt werden. Die baurechtliche Grundlage dieses im Bundesvergleich ziemlich rigorosen Vorgehens lieferte der § 144 des Baugesetzbuches ...

Obwohl die Möglichkeit, Hauseigentümern im „Miethöhegesetz“ (MHG) verbürgte Mieterhöhungsmöglichkeiten durch eine lokale Interpretation des „Besonderen Städtebaurechts“ zu beschneiden, von Anfang an umstritten war, wurde sie bislang von den meisten Investoren stillschweigend akzeptiert. Denn das bis 31.12.1997 in der Ex-DDR geltende „Mietenüberleitungsgesetz“ kappte die nach einer Modernisierung möglichen Mietsteigerungen sowieso bei 3 DM/qm, und außerdem konnte die Kalkulation auch noch durch großzügige Möglichkeiten der Steuerabschreibung versüßt werden. Im Interesse schneller und reibungsloser Genehmigungsverfahren hielten die Hauseigentümer darum still und machten im Allgemeinen gute Miene zum für sie bösen Spiel.

## Neue Grundlagen für das Spiel

Mit der Einführung des Vergleichsmietensystems auf dem Gebiet der ehemaligen DDR am 1. Januar 1998 änderte sich die Situation grundlegend.

Nach der neuen Gesetzeslage ist es dem Vermieter erlaubt, innerhalb von drei Jahren die Miete um insgesamt 30% – bis in Höhe des entsprechenden Mietspiegelwertes – zu erhöhen. Und dieser Mietspiegelwert erwies sich in Ostberlin als vergleichsweise hoch. Für eine gut sanierte, voll ausgestattete, 50 qm große Wohnung etwa beträgt er bis zu 11,66 DM/qm, für eine Wohnung unter 40 qm sogar 12,69 DM/qm. Diese Mieterhöhungen sind nach Gesetzeslage auch dann fällig, wenn die Wohnung – unter Einhaltung der Mietobergrenze – „sozialverträglich“ modernisiert wurde.

Die Mietobergrenze wird damit praktisch zum Sockelbetrag, von dem aus weitere Mietsteigerungen möglich sind. Für eine unsanierte, 54 qm große Wohnung mit Innen-WC und Dusche z.B., die 1997 noch ca. 4,50 DM/qm kostete, könnten so nach Modernisierung (Einbau von Bad und Sammelheizung) die Mieten in einem ersten Schritt auf Mietobergrenze, d.h. in diesem Fall 8,89 DM, angehoben werden. Schon kurze Zeit später – im Jahr 2000 – wäre die nächste Mieterhöhung fällig:  $Miete\ 1997 + 30\% + Modernisierungsumlage = 10,24\ DM/qm$ . 2003 käme dann die nächste Mieterhöhung:  $Miete\ 2000 + 30\% = 13,31\ DM/qm$ .

Spätestens zu diesem Zeitpunkt müßten die ärmeren Mieter – vorausgesetzt, ihre Einkommenssituation verbessert sich in den nächsten Jahren nicht grundlegend – passen. Ihre Verdrängung wäre damit nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben. War die Einhaltung der Mietobergrenzen schon in der Vergangenheit oft schwer zu kontrollieren gewesen, drohen sie nun zur wirkungslosen Attrappe zu verkommen.

Die Bezirke mußten also handeln, sollten die sozialen Ziele der Sanierung langfristig gesichert werden. Nur wie?

Ist die Interpretation von Mietobergrenzen als Kappung der Modernisierungsumlage schon umstritten, würde das erst recht

für eine Ausweitung einer maximal möglichen Miethöhe auf einen längeren Zeitraum gelten. Würden die Bezirke ihren Verpflichtungen gegenüber ihren Bewohnern nachkommen und die Mieten auf längere Zeit binden, würde das die Hauseigentümer auf die Barrikaden treiben. Würde man umgekehrt auf eine weitere Bindung verzichten, könnte man die Sanierungsziele in den Wind schreiben. Das im Auftrag des Senats in der Spandauer Vorstadt arbeitende „Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung Berlin“ umschrieb im Februar 1998 die Problematik wie folgt: „Die Festlegung von Mietobergrenzen bedeutet eine Gratwanderung, da sich in ihnen widersprüchliche Interessenlagen spiegeln sollen: die der Mieter (Sozialverträglichkeit, bezahlbare Mieten) und die der Eigentümer (Wirtschaftlichkeit der Erneuerung). Daher wird jede Festlegung Widerspruch geradezu herausfordern. Den Mietern sind die Mieten zu hoch, den Eigentümern zu niedrig. Es kann also immer nur darum gehen, einen Kompromiß zu finden, der beiden Seiten zugemutet werden kann.“

Wie dieser Kompromiß aussehen könnte – darüber haben heute die verschiedenen Bezirke, die Lobbyverbände der Hauseigentümer und die Senatsverwaltung sehr verschiedene Meinungen.

Obwohl neuere Sozialstudien gezeigt haben, daß viele Bewohner in den Ostberliner Sanierungsgebieten schon jetzt zu viel Miete zahlen, daß die Mietobergrenzen also eher abgesenkt werden müßten, kommt die Reaktion der Bezirke – bis auf eine Ausnahme – eher zögerlich. In Prenzlauer Berg und Friedrichshain hat man sich entschlossen, die bisherigen Mietobergrenzen beizubehalten und die Hauseigentümer um den mageren Zeitraum von einem Jahr nach Abschluß der Sanierungsarbeiten daran zu binden. In Mitte hat man ein neues Berechnungsmodell erfunden, daß den Sockelbetrag der Mietobergrenzen dauerhaft niedrig hält, aber dafür auf jegliche Bindung verzichtet. Allein im fernen Lichtenberg zeigt sich der Bezirk entschlossen, dem Mietendruck wirksam entgegen zu treten. Am 11. August verabschiedete das dortige Bezirksamt einen „Beschuß zu Mietobergrenzen für Bestandswohnraum nach

Modernisierung und Instandsetzung für die Sanierungsgebiete Kaskelstraße und Weitlingstraße“, in dem der Bindungszeitraum der Anfangsmieten nach Modernisierung auf sieben Jahre festgelegt wird. In der Begründung zu dem Beschluß heißt es: „Die Mietobergrenzen sollen für einen längeren Zeitraum festgelegt werden. Andernfalls sind für die modernisierten Wohnungen in kurzem Zeitabstand Mieterhöhungen nach § 2 MHG möglich, die die Mietzahlungsfähigkeit eines großen Teils der vorhandenen Bevölkerung übersteigen, und damit die sozialen Folgen – Verdrängung, soziale Härten – verursachen würden, die mit den Regelungen zu den sozialen Sanierungszielen vermieden werden sollen. Insoweit kann nur eine längere Mietbindung das Erreichen der sozialen Sanierungsziele in den Sanierungsgebieten gewährleisten.“ (siehe auch Beitrag S.20-21.D.R.)

## Neues Lichtenberger Modell?

Vorangegangen ist der Festlegung ein längerer Streit zwischen dem Bezirksamt Lichtenberg und der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr. Schon kurz nach Inkrafttreten der neuen Mieterhöhungsmöglichkeiten im Osten hatte sich die Senatsbauverwaltung mit einem Rundschreiben an die Berliner Bezirke gewandt und ihren Standpunkt zu den Konsequenzen der neuen Rechtslage bekannt gegeben. Im Schreiben vom 12.1.1998 wird argumentiert, daß die sozialen Ziele der Sanierung auf keinen Fall die Anpassung „an einen zeitgemäßen Wohnstandard“ behindern dürften, daß der Schutz der Bevölkerung nicht zum alles dominierenden Ziel werden könne und daß die Festlegung von Mietobergrenzen die „Wirtschaftlichkeit“ von Investitionen nicht über Gebühr beeinträchtigen dürfe. Darüber hinaus seien „Öffnungsklauseln“ sinnvoll, in denen Mieter „freiwillig bestimmten Modernisierungsmaßnahmen ... und den damit verbundenen Mieterhöhungen, die nach dem allgemeinen Mietrecht zulässig sind, aber die Mietobergrenze überschreiten,“ zustimmen können.

Als der Bezirk Lichtenberg trotz dieses Winkes mit dem Zaunpfahl die Mietobergrenzen in seinen Sanierungsgebieten langfri-



stig binden wollte, wurde die Senatsverwaltung noch deutlicher: Die für den 31. März in Lichtenberg geplante Beschlußfassung sei „teilweise rechtlich bedenklich“. Die Bindung von Sanierungsgenehmigungen an Mietobergrenzen werde nicht nur unsachgemäß und unzulässig, wo die Wirtschaftlichkeit der Investition nicht mehr gewahrt bleibe, sondern völlig unmöglich, wenn die Einhaltung der Mietobergrenze über den Zeitpunkt der Einstiegsrente hinaus auferlegt wird. Aus diesen Gründen bitte man, die Beschlußvorlage zu überarbeiten und noch einmal „in geänderter Fassung vorzulegen.“

Der Bezirk hatte aber seine Meinung ebenfalls auf ein Rechtsgutachten, nämlich der renommierten Kanzlei Gaßner, Groth & Siederer, gestützt, das eben die Rechtmäßigkeit einer längerfristigen Bindung von Mietobergrenzen bestätigte.

In dem Gutachten heißt es z.B.: „Im Rahmen von sanierungsrechtlichen Genehmigungsentscheidungen ist ... sicherzustel-

len, daß den Sanierungszielen dauerhaft, zumindest bis zum Abschluß der Gesamtmaßnahme (d.h. bis zur Aufhebung des Status als Sanierungsgebiet - MB) genügt wird. Namentlich bei dem Ziel des Verdrängungsschutzes besteht aber die Gefahr, daß die Verdrängung, wenn nicht sofort, so aber nach Ablauf einer gewissen Zeitdauer droht. Dieser Gefahr kann nur begegnet werden, wenn die Mietpreisbegrenzung über den Zeitpunkt der Fertigstellung des beantragten Vorhabens hinaus reicht. Aus den Sanierungszielen kann sich daher die Notwendigkeit ergeben, die Eigentümer auch längerfristig zur Beachtung von Mietobergrenzen zu binden. ... Da das Sanierungsziel des Verdrängungsschutzes bis zur Beendigung der Gesamtmaßnahme gelten soll, kann die Mietpreisbegrenzung auch auf weitere Vermietungen ausgedehnt werden.“

Lichtenberg blieb also bei seiner Meinung. Nachdem mehrere Klärungsrunden zwischen Senat und Bezirk – in denen der

Senatsvertreter damit gedroht haben soll, alle Widersprüche gegen diese bezirklichen Regelungen im Sinne der Eigentümer zu bescheiden – ergebnislos blieben, wagte Lichtenberg schließlich den Alleingang und beschloß im August die Bindung der Mietobergrenzen auf sieben Jahre.

## Senat stellt sich ungehemmt auf Seite der Hausbesitzer

Das Neue an diesem Verwaltungskonflikt um Sanierungsrichtlinien ist die Tatsache, daß die Senatsbauverwaltung als oberste Sanierungsbehörde des Landes Berlin sich in einem Rechtskonflikt zwischen sozialen und baulichen Zielen der Sanierung ungehemmt auf die Seite der Hausbesitzer geschlagen hat. Ihre Argumente sind dabei weitgehend deckungsgleich mit der Argumentationslinie, die die Immobilienlobby schon Ende letzten Jahres im „Grundeigentum“ heraustrompetet hat: die Sanierung dürfe Investitionen nicht behindern, Sanierung müsse „wirtschaftlich“ sein und zu einem „zeitgemäßen“ (was auch immer das ist) Wohnungsstandard führen, Öffnungsklauseln seien möglich zu machen, und überhaupt seien die Mietobergrenzen regelmäßig an die allgemeine Mietentwicklung anzupassen.

Wenn sich die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nach fünf Jahren Stadterneuerung in Ostberlin in einem Konflikt zwischen sozialen Zielen der Sanierung und Renditeerwartungen der Eigentümer so offen der Argumentation der Hausbesitzer anschließt, sagt das viel darüber aus, wieviel die „behutsame Stadterneuerung“ heute in den Regierungsetagen noch wert ist. Ob der Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung damit als Sanierungsziel passé ist, hängt jetzt von dem Mut der Berliner Bezirke ab.

*(Nachtrag der Redaktion: In einem von den Mieterberatungsgesellschaften Friedrichshain und Prenzlauer Berg in Auftrag gegebenen Gutachten, das jetzt bekannt wurde, kommt der renommierte Verwaltungsjurist RA Rainer Tietzsch ebenfalls zu dem Schluß, daß längerfristige Mietobergrenzen nötig und rechtlich möglich sind)*

**A**m Boxhagener Platz verhinderte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung überraschend eine Milieuschutzverordnung. Das neue Zauberwort heißt jetzt „Quartiersmanagement“.

SPD-Stadtentwicklungssenator Peter Strieder ist ein entscheidungsfreudiger Mann – und ein Trendsetter dazu. Während Mietervertretungen noch grübelten, ob das Instrument des Milieuschutzes durch die Gesetzesnovellierung vom Sommer letzten Jahres – inklusive einer Klausel über „zeitgemäße Wohnverhältnisse“ – massiv beschädigt worden sei oder nicht, hatte der Senator bereits für sich entschieden, daß Milieuschutz irgendwie nicht mehr zeitgemäß ist: „ein Instrument aus den 70er Jahren“, wie sein Referent Philipp Mühlberg mitteilte. Vermutlich so was Ähnliches wie die Schlaghosen, die einfach aus der Mode gekommen sind.

Es handelte sich dabei um eine ungewöhnlich fixe Sinnesänderung. Denn noch ein paar Wochen vor dieser Auskunft hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Falle des Boxhagener Platzes in Friedrichshain grünes Licht signalisiert: Das Viertel sollte nach dem Willen des Bezirks als Milieuschutzgebiet mit eigenen Mietobergrenzen ausgewiesen werden. Doch die Anfang Juli erteilte Einvernehmenserklärung zur Aufstellung der Milieuschutzsatzung wurde durch die Senatsverwaltung wenige Wochen später überraschend wieder zurückgezogen, der Bezirk kann deshalb das Verfahren vorerst nicht weiterführen.

## Eigentumsbildung statt Mieterschutz

In der ersten Erklärungsnot wollte Strieder den Schwarzen Peter umgehend wieder an den Bezirk zurückgeben: Dort sei man sich nicht einig gewesen, Baustadträtin Martina Albinus-Kloss (PDS) verhalte sich nicht eindeutig, und man brauche erst „Klarheit“ von Bezirksseite. Albinus-Kloss wiederum fand diese Begründung höchst „merkwürdig“, schließlich hatten sowohl Bezirksamt als auch Bezirksverordnetenversammlung (BVV) entsprechende eindeutige Aufstellungsbeschlüsse gefaßt, und auch die dazugehörige Rechtsverordnung war durch das Bezirksamt beschlossen worden.

In der Tat könnte ein Bezirk mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln kaum klarer seinen

# Der Senator, die Schlaghosen und der Milieuschutz

von Ulrike Steglich

Willen äußern. Durchaus eindeutig zu verstehen sind aber Strieders weitere Begründungen seines kurzfristigen Rückziehers: Eine Milieuschutzsatzung trage nicht zur „Aufwertung“ und zur „Stabilisierung“ eines Gebietes bei, um die Abwanderung zu stoppen. Sie könne, fürchtet der Senator, sogar private Anstrengungen zur Stabilisierung verhindern und führe zum Absinken des Wohnstandards. Statt Milieuschutz favorisiert Strieder für „Problemgebiete“ Eigentumsbildung, die Ansiedlung Besserverdienender und seit neuestem ein „Quartiersmanagement“, von dem allerdings niemand so richtig weiß, was das eigentlich sein und wie es funktionieren soll. Sicher ist eines: Strieders neues Lieblingsspielzeug „Quartiersmanagement“ reicht nicht aus, um ein juristisches Instrumentarium wie eine Milieuschutzsatzung zu ersetzen: Denn um nichts anderes geht es hier, auch wenn es immer noch zu viele Schlupflöcher bietet – wenigstens beugen beispielsweise Genehmigungspflicht oder Mietobergrenzen dem größten Wildern in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten vor. Vor allem Mieter, die nach der Sanierung weiter in ihren Wohnungen bleiben, werden so vor unbezahlbaren und auch durch Wohngeld nicht mehr aufzufangenden Modernisierungsumlagen geschützt. Strieders Anti-Milieuschutz-Argumente anhand der Praxis zu widerlegen, ist so schwer nicht. Investitionshindernis? Im Tiergartener Stephankiez beispielsweise wurden 84% der Bauanträge – teilweise nach Modifizierung und Widerspruchsverfahren – genehmigt. Auch in den bereits existierenden Milieuschutzgebieten in Prenzlauer Berg herrscht nicht gerade Still-

stand bei der Stadterneuerung. Zudem wird in den meisten Sanierungsgebieten ein Großteil der Häuser ohne öffentliche Fördermittel privat saniert – trotz der dort gleichfalls geltenden Mietobergrenzen. Die Genehmigungspraxis zwingt Baubehörde und Investor, einen für beide Seiten tragbaren Kompromiß zu suchen, dieses manchmal zähe und langwierige Prozedere wird jede Sanierungsverwaltungsstelle mehr oder weniger zähneknirschend bestätigen. Und auch am Boxhagener Platz gibt es laut Albinus-Kloss genügend Bauwillige, die „trotzdem“ bauen wollen. Schließlich winken immer noch z.B. freundliche Sonderabschreibungen.

„Absinken des Wohnstandards“? Was, bitte, ist „der Wohnstandard“? Schließlich geht es ja genau darum, daß Schlechterverdienende oder sozial Benachteiligte nicht durch überzogene Modernisierungsmaßnahmen und explodierende Kosten aus den Quartieren getrieben werden. Wenn man anerkennt, daß Berlin eine wirkliche Großstadt, eine echte Metropole mit ganz unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und damit auch ganz unterschiedlichen Bedürfnissen ist, so kann es „den Standard“ einfach nicht geben: Junge, Alte, Männer, Frauen, größere und kleinere Familien, Singles, Alleinerziehende, Sozialhilfeempfänger, Gutverdiener, Studenten, Berufstätige, Arbeitslose usw. lassen sich nicht standardisieren – ihre Bedürfnisse und Anforderungen an die Stadt schon gar nicht.

## „Quartiersmanagement“: die neueste Seifenblase

Das Spiel kommt einem bekannt vor: Man werfe ein wohlklingendes Zauberwort in die Runde – gleich, ob „Planwerk Innenstadt“ oder „Quartiersmanagement“, und alle schauen gebannt auf den Magier. Dabei hat die Stadt in den letzten Jahren unter dem rotschwarzen Senat oft genug die Erfahrung gemacht, daß sich die Zauberworte bald als luftige Seifenblasen erweisen. Nach Jahren des Sich-Abarbeitens am Kulturforum, dem Lustgarten, der „zugigen und geschichtslosen“ Ost-Moderne oder neuen Innenstadt-Eigentumswohnungen für die ominösen Urbaniten faßt der Stadtentwicklungssenator nun ein neues Profilierungsfeld ins Auge: die „gefährdeten Kieze der Innenstadt“ in Neukölln, Kreuzberg oder Wedding. Das aller-

dings ist weniger Strieders plötzlich erwachtem Realitätssinn geschuldet denn einem Gutachten, das von wachsender Armut und Arbeitslosigkeit zu berichten mußte und an dem auch der Senator nicht mehr vorbeikam. Prompt gibt es ein neues Patentrezept. Was steckt aber hinter dem vielzitierten „Quartiersmanagement“? Laut Strieder soll es ein „professionelles Management“ sein, das „prozeßhaft eine Integration und Vernetzung aller Strategien und Aktivitäten im Gebiet befördern bzw. initiieren“ soll. „Wesentliche Handlungsfelder sind: Arbeitsmarktpolitik, Wirtschaftsförderung und Stadtteilökonomie; Wohnen, Wohnumfeld und Umwelt; Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gesundheitsförderung; Soziale Integration / Zusammenleben im Quartier / Gewaltprävention; Schule und Bildung“.

Gefragt wäre also eine Art eierlegende Wollmilchsau – aber wiederum auch nicht, schließlich sollen die Quartiersmanager vor allem „vernetzen“ und eine „Schnittstelle“ bilden. Dafür will Strieder jedem Quartiersmanagement pro „Einheit“ und Jahr 180.000 DM zur Verfügung stellen – plus 30.000 DM „Schmiergeld“ für Initiativen, Vereine etc., damit die zum Beispiel ein Stadtteilstück auf die Beine stellen können. So nämlich es sicherlich wäre, vorhandenen Stadtteilinitiativen und anderen Bürgeraktivitäten organisatorische und infrastrukturelle Unterstützung zu bieten (welcher Art auch immer) – so froh wären diese sicher auch, wenn sie dieses Geld direkt und in voller Höhe erhielten. Stattdessen sind in den letzten Jahren Vereine wie „SO 36“, die durchaus konkrete Stadtteilarbeit geleistet haben, jämmerlich am langen Arm ausgehungert worden. Kommt hinzu, daß ein solches Quartiersmanagement keineswegs jene juristischen Instrumentarien ersetzen kann, mit denen bei-





spielsweise wildgewordene Eigentümer gezähmt werden können.

Bezahlt werden soll das Ganze von der Senatsbauverwaltung und den Bezirken – beide werden sich vermutlich herzlich bedanken, besonders letztere, denen fortlaufend die Mittel eingeschmolzen wurden und die nun zu Mammuteinheiten zusammengelegt werden sollen, mit denen man sich dann tatsächlich und endgültig nicht mehr um kleinräumige „Problemgebiete“ kümmern kann. Dabei waren die Bezirke als Verwaltungseinheiten noch am dichtesten an den konkreten Problemen in den Kiezen dran – aber wo gesetzliche Instrumentarien beispielsweise zur Gewerbeentwicklung nach wie vor beharrlich verweigert werden, hat auch der willigste Bezirk keine Chance.

## Und wo bleiben die Bewohner?

Aber auch Strieders „Quartiersmanager“ werden diese Lücke schwer füllen können, denn sie sind in keiner Weise im „Problemgebiet“ demokratisch legitimiert: Sie werden nicht beispielsweise durch Akteure im Gebiet gewählt (wie anderwärts Ortsbeiräte), sondern per Ausschreibung durch die Senatsverwaltung ausgesucht und oben aufgesetzt. Das Konkreteste an Strieders über mehrere Seiten aufgeblasenen, aber herzlich nichtssagenden „Quartiersmanagement“-Papier sind denn auch die Ausschreibungsbedingungen: Hier wird klar, daß es sich lediglich um ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für Akademiker handelt, die schon einen Riesen-PR- und Verwaltungsapparat im Rücken haben müssen, um sich überhaupt bewerben zu dürfen: Gesellschaften wie die großen Sanierungsträger beispielsweise, denen nach dem allmählichen Auslaufen der bisherigen Tätigkeitsfelder neue fehlen.

Hinzu kommt, daß die Bewerber in den einzureichenden Angeboten selbst „Leitvorstellungen für das Gebiet“ und eine „erste Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Gefährdungen des Gebiets“ liefern sollen. Der künftige „Gebietsmanager“ definiert also die angeblichen „Problemlagen“ – und kriegt den Zuschlag, je nachdem, ob er dem Senator damit aus der Seele gesprochen hat oder nicht. Das kann man sich ungefähr so vorstellen: Weil der Bewerber weiß, daß Strieder seinen Kampf vor allem Hundescheiße und Graffiti angesagt hat, kann dies getrost und erfolgreich problematisiert werden – ohne daß sich die Bewohner des Kiezes dabei auch nur einmal zu den wirklichen Problemen aus ihrer Sicht hätten äußern können.

Wo die Reise wirklich hingehet, verraten Sätze aus Strieders Grundsatzpapier. Sätze wie diese: „Der Einsatz von Arbeitslosen aus dem Quartier im Quartier erhöht deren Motivation zur Arbeit“ oder „In diesen Gebieten gibt es einzelne Quartiere, die eine negative Dynamik aufweisen, weil der Immigrantenteil wächst. Bestimmend ist und bleibt die deutsche Sprache und Kultur.“ Doch da, wo es für den Senat in den letzten Jahren ausreichend Betätigungsfelder gegeben hätte, zum Beispiel, den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften genauer auf die Finger zu schauen, bekommt auch der „linke“ Sozialdemokrat Samtpfoten. In Mitte beispielsweise sehen sich derzeit jede Menge Mieter aus ihren Quartieren vertrieben, weil die Wohnungsbau-gesellschaft Mitte ihre Häuser an Zwischenerwerber verscherbelt, die umgehend die Wohnungen zu immensen Gewinnen an Kapitalanleger privatisieren – obwohl die Mieter teilweise selbst zum Kauf bereit gewesen wären. Handlungsbedarf sieht Strieder dort offenbar nicht. In seinem Papier heißt es an dieser Stelle ganz sanft: „Wir

erwarten von den städtischen Wohnungsunternehmen, Neugründungen von Genossenschaften zu unterstützen.“ Ein frommer Wunsch.

## Der Ruf nach den Besserverdienenden ist illusorisch

Schaut man genau hin, sind Strieders Intentionen indes gar nicht so neu. Hinter jedem Stichwort lugt jenes geistige Fundament hervor, das schon das „Planwerk Innenstadt“ getragen hat. Im Topf mit der schönen Aufschrift „Paradigmenwechsel“ sammeln sich die Rezepte wie „Eigentumsbildung“, „Das Ende der Mieterstadt Berlin“ und „Aufwertung“. Dabei gibt es grundsätzliche Dissense, die von Strieder in flottem Sturmschritt schlicht übergangen werden: Wenn der Senator die „Ansiedlung Besserverdienender“ als Allheilmittel für „problematische Kieze“ ansieht, steht er damit nicht nur in völligem Gegensatz zu den Ergebnissen eines Gutachtens, das er selbst in Auftrag gegeben hat: Die Studie „Soziale Stadtentwicklung“ des Soziologen Hartmut Häußermann empfiehlt gerade für den Boxhagener Platz als eines der „künftigen sozialen Problemgebiete“ im

ausmachen. Was für Strieder erwünschte „Aufwertung“ ist, ist für nicht wenige Bewohner die Androhung ihres baldigen Rauswurfs, wohin auch immer.

Arbeitslosigkeit oder wachsender Armut ist nicht mit dem besser verdienenden Nachbarn, der Umwandlung der eigenen vier Wände zu „Wohneigentum“ (eines anonymen Kapitalanlegers), dem italienischen Delikatessenladen um die Ecke und gar einem gut verdienenden „Quartiersmanager“ abzuwehren. Vielleicht aber mit noch bezahlbaren Mieten. Insofern war Milieuschutz zumindest ein positives Zeichen auch für bleibewillige Familien mit „nicht ganz so großem Einkommen“ zum Beispiel – wenn man denn schon ständig davon redet, Familien in der Stadt halten zu wollen.

## Ablenkungsmanöver von den Versäumnissen der Großen Koalition

Das Plädoyer für ein „Quartiersmanagement“ ist nicht nur eine klare Absage an eine soziale Stadterneuerung und auch an eine dezentrale Struktur – sie ist vor allem ein Ablenkungsmanöver von den Versäumnissen der letzten Jahre. Auch ein Senator Strieder hätte in der



Ostteil der Stadt eine Milieuschutzverordnung – es gehe vor allem darum, die Bedingungen für die ansässige Bevölkerung zu verbessern, um Wegzug zu verhindern. Strieders Ruf nach dem Einzug des ominösen „Besserverdieners“ ist darüber hinaus auch völlig illusorisch: Denn es gibt in dieser Stadt zuwenig Leute, die Strieders Eigentumswohnungen bevölkern und die zahlreichen „Problem“viertel mit ihrer schlichten Anwesenheit „aufwerten“ könnten, und zu viele Leute, die solchen gehobenen Ansprüchen zwar nicht genügen mögen, aber nun einmal da sind und in ihrer Summe „die Stadt“

Großen Koalition genügend dankbare Themen gefunden: die dringend notwendige Reform der Förderwege (statt der schlichten Abschaffung des Sozialen Wohnungsbaus), die Kontrolle der Wohnungsbau-gesellschaften, den Einsatz und die Verbesserung vorhandener Instrumente wie Sanierungs- und Milieuschutzsatzungen. Es geht hier eben nicht um Schlaghosen – und selbst die sind in den 90ern wieder in Mode gekommen. Wie lange Strieders paradigmengewechselte Quartiersmanager-Hosen halten, wird man sehen.

In Kreuzberg muß Stadterneuerung in den achtziger Jahren noch wirklich Spaß gemacht haben. Private Immobilienhaie gab es nur wenige, und die Sanierung der alten Häuser wurde vom Staat gefördert – und zwar so, daß sowohl Mieter, als auch Hauseigentümer auf ihre Kosten kamen.

Ein Beispiel für diese freundliche Politik ist das sogenannte „Kombi-Programm“, das vom Senat auf dem Höhepunkt der Besetzerkrise aufgelegt wurde. Es kombinierte das Zuschußprogramm des Senats für Modernisierung und Instandsetzung (ModInst RL 82) mit dem Einsatz von Sanierungsfördermitteln des Bundes und erreichte im Resultat eine 100%-Förderung. Dafür wurden der Einbau von Inntoiletten und die damit verbundenen Grundrißänderungen, der Einbau von Steigleitungen sowie die Herrichtung von Bädern, die beide als Modernisierungsmaßnahmen mit 11% der Kosten auf die Miete hätten umgelegt werden können, einfach als Instandsetzung definiert, die nicht mietwirksam wird. Andererseits hieß das jedoch auch, daß oft die nach Mietspiegel mögliche Miete nicht um den Kürzungsbetrag verringert wurde. Die Mieter hatten jedoch weitgehend Mitbestimmungsrechte. Der Einbau von Sammelheizungen konnte abgelehnt werden, und da fast alle Mieter das taten, kam es nach Sanierung kaum zu Mieterhöhungen.

Ein weiteres wichtiges Förderprogramm war das eher in SO 36 eingesetzte Landesmodernisierungsprogramm (La-Mod). Bei etwas höherem Standard war auch hier die Einstiegsrente recht günstig: nämlich 4,34-4,90 DM/qm – maximal sollte die Miete allerdings beim 1,5fachen der Miete vor Modernisierung liegen. Die Einstiegsrente mußte darum in vielen Fällen sogar noch heruntergesetzt werden.

Schon damals wurde die Sanierungsförderungspolitik von Mieterinitiativen als fauler Kompromiß kritisiert, mit dem der Staat auf Kosten des Steuerzahlers versuche, es allen recht zu machen, und es wurde kritisch nachgefragt, warum der Staat die Häuser nicht gleich übernehme, wenn er doch 100% der Kosten zu tragen hätte. Last not least ließ sich mit den Förder-

## Unsoziale Stadterneuerung – Wer von öffentlichen Fördermitteln profitiert

von Matthias Bernt

mieten aber gut leben, und die Kritik erreichte so nie eine Massenbasis.

## Soziale Stadterneuerung Schnee von Gestern?

Heute ist die Situation gänzlich anders. Berlin steckt in einer Finanzkrise, radikale Mieterinitiativen sind selten geworden, und so werden die Kosten der Sanierung zunehmend auf die Mieter abgewälzt. Auf Kritik an dieser Politik reagiert der Senat im allgemeinen mit dem Hinweis, daß die Förderung von Modernisierung und Instandsetzung nun einmal sehr teuer sei und man sich den Luxus vergangener Jahre heute nicht mehr leisten könne. Worin der Luxus der Berliner Stadterneuerung besteht, wird im allgemeinen nicht ausgeführt.

Schaut man sich aber die Förderprogramme genauer an, wird schnell klar, warum das Land Berlin kein Geld hat. Denn gefördert werden nicht nur Spitzen-Baukosten, sondern vor allem auch Vermögenszuwächse von Hauseigentümern und Profite von Banken.

Ein Beispiel dafür ist das Programm „Soziale Stadterneuerung“, für das jährlich etwa 270 Millionen DM ausgegeben werden. Dieses Geld reicht für etwa 2.000 Wohnungen, eine Wohnung kostet etwa DM 189.000,-. Nur ein Drittel dieser Summe muß dabei der sanierungswillige Eigentümer selbst tragen. Denn ein weiteres Drittel der Baukosten kriegt er vom Land Berlin als

„Baukostenzuschuß“ geschenkt. Vom letzten Drittel muß er einen Kredit bei der zur Landesbank Berlin gehörenden Investitionsbank Berlin (IBB) aufnehmen. Dafür muß er an die Bank Zinsen zahlen, zur Zeit etwa 6,5% jährlich, d.h. pro Wohnung etwa 4000 DM. Auch diesen Posten übernimmt das Land Berlin – in Form von sogenannten „Aufwendungszuschüssen“. Diese umfassen im ersten Jahr die gesamte Höhe der Zinsen und werden dann jährlich um einen bestimmten Betrag vermindert, bis sie irgendwann einmal, der Senat sagt in 20 Jahren, ausgelaufen sind. Das Land Berlin kosten die „Aufwendungszuschüsse“ zur Deckung der „Finanzierungskosten“, d.h. Zinsen der Banken, je Wohnung im Durchschnitt 61.600 DM, fast genau so viel, wie für den „Baukostenzuschuß“ ausgegeben wird.

Der gesamte Umfang der Fördergeschenke beläuft sich auf die Hälfte bis zwei Drittel der Sanierungskosten. Dazu kommen Steuervorteile, die dem gewährt werden, der im Osten baut. Darüber hinaus fließen dem Wohnungseigentümer über die Mietzahlungen des Mieters zusätzlich Wohngeldzahlungen der Bezirke in seine Tasche.

Im unterschied zu den Förderprogrammen aus den 80er Jahren ist die Gesamtförderung damit deutlich geringer. Statt einer 100%-Förderung wie im Kombi-Programm kriegen Hausbesitzer „nur“ noch rund 60% der Sanierungskosten geschenkt. Damit sich investieren trotzdem lohnt, werden die Mieten gleich höher angesetzt und steigen auch noch im Verlauf des Förderzeitraums. Die gesunkenen „Aufwendungszuschüsse“ werden so durch Erhöhungen der Miete ausgeglichen. Diese liegt zu Beginn bei 8,28 DM/qm bzw. 7,50 DM/qm (ohne Betriebskosten und Heizung) für Mieter mit Wohnberechtigungsschein. Die 8,28 bzw. 7,50 DM stellen aber nur einen Sockelbetrag dar, von dem aus die Miete weiter steigt. Gegen Ende des Förderzeitraums können so leicht Mieten von 15-20 DM/qm erreicht werden.

## Förderung auf Kosten der Mieter

Mit „sozialer“ Stadterneuerung hat das nur wenig zu tun. Wo vor der mit Steuergeldern subventionierten Sanierung billiger Wohnraum zur Verfügung stand, wird

er im Laufe der Sanierung vernichtet und im Förderzeitraum genau so teuer wie der Wohnungsbestand, der ohne öffentliche Mittel saniert wurde. Nach Abschluß der Förderung kann der Hauseigentümer mit seinem Haus ohnehin wieder machen, was er will – es z.B. Luxusmodernisieren, verkaufen oder in Eigentumswohnungen umwandeln.

Durch die Subventionierung von Zinsen werden darüber hinaus öffentliche Subventionen zu privaten Bankgewinnen. Dabei zahlt das Land Berlin je Quadratmeter geförderten Wohnraums durchschnittlich 800 DM an seine eigene Bank. Diese wandelt die öffentlichen Gelder dann in Gewinne um, über deren Verwendung (Gewinnausschüttung, Dividende) der Aufsichtsrat der Bank zu entscheiden hat, nicht aber Abgeordnetenhaus, Bürgermeister oder gar Einwohner von Berlin.

Das eine solche Förderung teuer ist, muß nicht verwundern. Kommen zu den Zuschüssen des Landes Berlin noch Steuervorteile, die der Bund Investoren gewährt, kann sich der Gesamtumfang öffentlicher Subventionen leicht auf 90-100% summieren. Innerhalb von 20 Jahren hat dann der Staat einem Hausbesitzer die Sanierung seiner Immobilie geschenkt und diesem damit einen Vermögenszuwachs ermöglicht, ohne daß er dafür zahlen muß.

Das kann sich das Land Berlin natürlich nur begrenzt leisten. „Soziale Stadterneuerung“ umfaßt darum pro Jahr nur etwa 100 Häuser. In allen anderen sanierungsbedürftigen Altbauten sanieren Eigentümer entweder ohne öffentliche Zuschüsse – und darum entsprechend teuer – oder gar nicht. Der vom Senat immer wieder versprochene „Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung“ und „Erhalt der bestehenden Sozialstrukturen“ ist so natürlich nicht durchzusetzen. Soll sich daran etwas ändern, ist eine grundlegend andere Politik notwendig: Statt für nur wenige Häuser Luxusstandard zu erreichen und Eigentümer und Banken zu subventionieren, sollte Berlin sein Geld lieber dafür ausgeben, den maroden Altbaubestand wieder instandzusetzen, maßvoll zu modernisieren und die wenigen Möglichkeiten, die es zur Mietendämpfung hat, endlich wirksam werden zu lassen.

## Tips für Mieter/innen, die „verkauft“ worden sind

Vielen Mieter/innen ergeht es ähnlich wie den Sklaven im alten Rom: Sie werden eines Tages sozusagen „verkauft“ – jedenfalls als Mieter/innen: Plötzlich gehört die von ihnen bewohnte Wohnung einem anderen Eigentümer. Ohne daß sie dazu gehört worden wären, ohne Chance, sich dagegen zu wehren, ist plötzlich jemand anders ihr Mietvertrags„partner“! Mancher wird seinem alten Eigentümer keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Eigentümer immer gut ausgekommen ist, der wird sich Sorgen machen. Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter nichts Gutes: Der Käufer muß den hohen Kaufpreis wieder herauswirtschaften. Er wird also in aller Regel versuchen, seine Einnahmen schnell zu steigern: durch Mieterhöhungen, Modernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Mietervertreibung und Zweckentfremdung usw. usf. Daß sie „verkauft“ worden sind, erfahren die Mieter/innen oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Anschlag am Schwarzen Brett: Der neue Eigentümer verlangt, daß sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an:

# EIGENTÜMER-WECHSEL

## EIN GRUND ZUR VOR-SORGE



### An wen die Miete zahlen?

Ein neuer Eigentümer hat's meist eilig zu kassieren, zumal, wenn er einen möglicherweise spekulativ überhöhten Kaufpreis gezahlt und hohe Kredite aufgenommen hat. So versucht mancher, schon zu kassieren und als Eigentümer aufzutreten, bevor noch der Kauf rechtswirksam geworden ist. Sollte es dann aber zwischen altem und neuem Eigentümer Streit geben, kann es leichtgläubigen Mieter/innen passieren, daß sie ihre Miete zweimal zahlen müssen...

#### Unser Rat:

Zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Eigentümer. Ist dies nicht möglich, so haben Sie das Recht, die Miete vorläufig zurückzubehalten. An den Neuen aber zahlen Sie erst dann,

- wenn der alte Eigentümer Sie dazu auffordert
- oder wenn der neue Eigentümer Ihnen eine vom alten unterschriebene Vollmacht vorzeigt
- oder wenn Sie durch Einsichtnahme in das Grundbuch sich davon überzeugen konnten, daß der Neue tatsächlich der Eigentümer ist.

**Achtung!** Solange er nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat der Neue im Haus nichts zu sagen: Er darf weder die Wohnungen betreten noch Schlösser auswechseln noch Bauarbeiten oder gar Abrißarbeiten beginnen.

Wenn derjenige, der sich als neuer Eigentümer oder Verwalter ausgibt, sich nicht legitimiert, im Haus unbefugt tätig wird oder gar Mieter/innen bedroht, rufen Sie die Polizei!

Vor allem aber: Setzen Sie sich mit Ihren Mitmieter/innen zusammen – gemeinsam wird es Ihnen leichter gelingen, den neuen Eigentümer in seine gesetzlichen Schranken zu verweisen.

### Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung!

Erst wenn der neue Eigentümer rechtswirksam im Grundbuch eingetragen ist, darf er in vollem Umfang als Vermieter tätig werden und als solcher dann auch Kündigungen aussprechen, Mieterhöhungen verlangen und Modernisierungen ankündigen!

**Achtung!** Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages oder die sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch reicht dafür nicht aus.

Vom Kaufvertrag bis zur rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch aber können drei bis neun Monate vergehen. Wann genau diese erfolgt, ist für Sie sehr wichtig, denn wenn der neue Eigentümer vor seiner Eintragung z. B. Ihnen eine Modernisierungsankündigung schickt, so ist diese rechtlich unwirksam.

### Einsicht ins Grundbuch nehmen

Deshalb ist es mitunter ratsam, daß Sie selbst oder einer Ihrer Nachbarn Einsicht ins Grundbuch nehmen: Sie sind als Mieter/innen dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen. Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts können Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht erfragen.

## Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren alten Mietvertrag wie Ihren Apfel hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, sondern machen Sie sich eine Fotokopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort.

Denn: Der neue Eigentümer muß mit dem Kauf die Pflichten des alten Eigentümers Ihnen gegenüber übernehmen. Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag so, wie er ist, gültig – so oft auch die Vermieter oder Verwalter wechseln!

Sie müssen jedoch damit rechnen, daß der Neue versucht, Ihnen einen neuen Vertrag aufzuschwatzen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen Rechtsnachteile bringen, die oft nur für Fachleute zu erkennen sind.

Deshalb: Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu irgendeiner Änderung oder Erweiterung Ihres Mietvertrages oder gar zu einem Neuabschluß aufgefordert werden, sollten Sie sich unbedingt wegen der Vor- und Nachteile beraten lassen!

Im übrigen: Sollten Sie keinen schriftlichen Mietvertrag haben – auch ein mündlich geschlossener bleibt gültig!

## Mietverhältnis ordnen

Wichtig ist, daß Sie alle Ihre Rechte auch dem Neuen gegenüber beweisen können. Sie müssen damit rechnen, daß er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung) und Schwachstellen auszunutzen versucht. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen und Ihr Mietverhältnis schnellstens in Ordnung bringen:

- Wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren;
- In einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags; jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung; gegebenenfalls Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen). Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie den Zugang beweisen können, entweder durch Einschreiben mit Rückschein, persönliche Empfangsbestätigung oder Bestätigung durch den Beauftragten des Vermieters (z.B. Verwalter oder Poststelle bei großen Vermietern) oder durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (Zeuge muß Inhalt des Schreibens kennen, sollte möglichst kein Verwandter sein);
- Wenn Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen haben, so sollten Sie zusammen mit eventuellen Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten.

Haben Sie ohne Genehmigung untervermietet oder Umbauten vorgenommen, so lassen Sie sich beraten!

## Verkauf ist kein Kündigungsgrund

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung hat der Erwerber das Recht, den Mieter/innen einfach zu kündigen.

Nach einer Zwangsversteigerung verkürzen sich lediglich alle Kündigungsfristen auf die normale gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten; der Erwerber bleibt aber an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden, und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs (§ 57 a Zwangsversteigerungsgesetz).

Auch bei einer Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs des neuen Eigentümers sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Allgemeine Informationen zum Thema Kündigung finden Sie in unserem Informationsblatt „Tips für Mieter, denen der Rausschmiß droht“.

Der neue Eigentümer hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Doch Sie müssen damit rechnen,

daß er nach Möglichkeiten und Vorwänden für Mieterhöhungen sucht bzw. daß er vom alten Eigentümer nicht ausgeschöpfte oder versäumte Möglichkeiten nachzuholen versucht. Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung!

## Kautions futsch?

Wenn Sie für Ihre Wohnung eine Kautions gezahlt haben, sollten Sie aufpassen: Der neue Eigentümer muß Ihnen bei einem späteren Auszug nur dann Ihre Kautions zurückzahlen, wenn er sie vom Voreigentümer auch erhalten oder sich diesem gegenüber zur Rückzahlung an Sie verpflichtet hat. Lassen Sie sich deshalb vom Neuen schriftlich bestätigen, daß er Ihre Kautions übernimmt!

## Keller und Dachboden

Wenn der neue Hausbesitzer auf Modernisierung oder Umwandlung spekuliert, so wird er zuerst versuchen, im Keller und auf dem Dachboden freie Bahn zu schaffen.

- Sorgen Sie deshalb dafür, daß Ihr Keller verschlossen und mit Ihrem Namen versehen ist. Sie können auch vorsorglich ein Schild anbringen: „Bei unbefugtem Öffnen oder Betreten erfolgt Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung bzw. Diebstahls!“;
- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher o. ä. zu nutzen, so sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Eigentümer schriftlich an Ihr Zugangsrecht erinnern.

Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, Ihnen Keller oder Boden zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen will („Teilkündigung“). Er muß dabei jedoch die gesetzliche Kündigungsfrist beachten, und Sie haben das Recht, Widerspruch einzulegen, und können zumindest die Stellung von Ersatzräumen oder eine Miet-senkung durchsetzen. Lassen Sie sich also nicht überrumpeln, sondern verteidigen Sie Ihr Recht, Keller und Boden zu nutzen, notfalls auch vor Gericht!

## Keine Verhandlungen an der Haustür!

Ein Hausverkauf ist meistens der Startschuß für einschneidende Veränderungen im Haus: Der neue Eigentümer versucht, in seinem Sinne Ordnung zu schaffen. Manch einer versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – z.B. wenn er Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen haben will. Unterschreiben Sie nicht!

Nichts ist so eilig, daß Sie sich nicht erst beraten lassen können. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder lästigen Telefonanrufe! Sie können sich sehr einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit“.

Näheres entnehmen Sie bitte unserem Informationsblatt „Kein Zutritt ohne Voranmeldung“.

## Terror gegen Mieter

Immer wieder kommt es leider vor, daß neue Eigentümer auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen ihre Mieter/innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken, um diese zu vertreiben oder einzuschüchtern.

Wann immer Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder gar sich wissentlich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten.

Dies gilt auch, wenn der Vermieter ohne Genehmigung Umbau- oder Abrißarbeiten oder gar offensichtliche Zerstörungen durchführt. Wichtig ist, daß Sie sich rechtzeitig an die Berliner MieterGemeinschaft wenden: Wir werden versuchen, Ihnen im Falle offensichtlicher Schikanen und Gewalttätigkeiten rechtliche und praktische Rückendeckung zu geben und auch die Öffentlichkeit zum Schutz der betroffenen Mieter/innen mobilisieren.

Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Eigentümer und dessen Helfer abzuschrecken und in die Schranken zu weisen:

### MUSTER-AUSHANG

#### Warnung

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, daß wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten sie unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten, werden wir unverzüglich

#### Strafanzeige

wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten.  
Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter /Hausverwalter/Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Hans Standfest

## Rechtsschutz sichern!

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vor-Sorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbarn sich spätestens jetzt die Rückendeckung unserer MieterGemeinschaft, einschließlich Rechtsberatung und Prozeßkostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten, sichern. Denn haben erst einmal die Auseinandersetzungen mit dem neuen Eigentümer begonnen, z.B. im Gefolge einer Modernisierungsankündigung, ist es für die genannte Prozeßkostenversicherung zu spät: Jede Versicherung gilt nur für Streitfälle, die nach ihrem Abschluß eintreten, also für künftige Streitfälle, und erst nach einer Wartezeit, die bei uns einen Monat, bei anderen sogar drei Monate nach Eintritt/Abschluß beträgt.

## INFO-COUPON

**Ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft und bitte Sie UNVERBINDLICH um Zusendung Ihrer Beitrittsunterlagen:**

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

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:  
**Berliner MieterGemeinschaft e. V.**  
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Tel. 2 16 80 01



# So nicht, Herr Segin!

von Dorothee Wendt

„Man“ kennt sich in Mitte – genauer gesagt, sie kennen sich: die Geschäftsführer Karl-Heinz Schmidt, von der Wohnungsbau-Gesellschaft Mitte mbH (WBM) und Bernd Segin, von der Immobilien-Bau-Contor GmbH (IBC) aus Duisburg. Schließlich verbindet sie ein Interesse: Die WBM muß, ungeachtet ihres sozialen Auftrages, Wohnraum für alle BürgerInnen der Stadt in ausreichendem Maße zur Verfügung zu stellen, aus ihrem öffentlichen Wohnungsbestand verkaufen – die IBC ist als Käuferin zur Stelle, um diese Grundstücke günstig zu erstehen. So kaufte die IBC von der WBM bereits im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes Ende 1995 die sogenannten Punkthochhäuser nahe der Janowitzbrücke. Und das war kein Zufall: Im Vorfeld hatten MitarbeiterInnen der IBC im Auftrag für die WBM das Terrain genau untersucht und dabei beispielsweise die Stimmung unter der Mieterschaft hinsichtlich der bevorstehenden Privatisierung gemäß Altschuldenhilfegesetz sondiert – es versprach offensichtlich ein günstiges Geschäft mit überschaubarem Risiko. Mit anderen Worten: Die Landung in Berlin als Zwischenerwerber oder Umwandler von öffentlichem Wohnraum war gelungen.

Noch im gleichen Jahr erwarb die IBC an der Invalidenstraße – ebenfalls in Berlin-Mitte, gleich neben dem Nordbahnhof – weitere Grundstücke aus dem Nachkriegswohnungsbaubestand der WBM. Auch hier verbreiteten die MitarbeiterInnen der IBC zunächst eine freundliche Stimmung. Ihr Angebot, Mieterbeiräte zu wählen, sorgte für entsprechende Akzeptanz unter den MieterInnen. Viele wünschten sich auch, daß endlich eine moderne Heizungsanlage eingebaut und die Fenster in ihren Wohnungen abgedichtet wür-

den. Gleichzeitig setzte die IBC SozialarbeiterInnen ein, die mit den MieterInnen einvernehmlich Auszugsvereinbarungen abschlossen – ganz sozial und ganz legal wurde so das vertraglich zugesicherte Wohnrecht der MieterInnen auf Lebenszeit ausgehebelt. Nachdem die MieterInnen jedoch wochenlang ohne Bad oder Herd ausharren mußten, war die gute Stimmung und das Vertrauen in eine mieterfreundliche Sanierung und Modernisierung dahin. MietervertreterInnen des demokratisch gewählten, jedoch machtlosen Beirates traten unter Protest zurück. Jetzt erst merkten sie, wieviele MieterInnen bereits von den zu erwartenden Mietsteigerungen oder den nervraubenden Baumaßnahmen vertrieben waren. Jetzt erst fiel auf, daß die IBC vor allem an einem Interesse hat: aus den Wohnungen maximale Einnahmen zu erwirtschaften.

Von all dem wollen die Verkäufer der WBM nichts wissen. Die IBC sei eine seriöse Gesellschaft, und mit den Geschäftsführern Bernd Segin und Norbert Peters habe man bisher nur gute Erfahrungen gemacht, wundert sich Karl-Heinz Schmidt (Geschäftsführer der WBM) über die Kritik an der IBC. Für ihn ist Bernd Segin ein Mann der Tat: ein Mann, der es eben schafft, und er kommt regelrecht ins Schwärmen. Die Verantwortlichen der WBM sind offensichtlich voll und ganz damit überfordert, ihren Wohnungsbestand abzustößen und sich selbst und ihren sozialen Auftrag abzuwickeln – der Senat braucht schließlich Geld.

Die Veräußerung einer stattlichen Siedlung in der Pflugstraße, dem Wöhlertgarten, im äußersten Norden des Bezirkes gelegen, ist ein weiterer Höhepunkt in der unrühmlichen Verkaufsgeschichte der WBM: Ende September diesen Jahres wurde der Kaufvertrag über diese Altbauimmobilie abgeschlossen. Von der Verpflichtung gegenüber dem eigenen Aufsichtsrat, MieterInnen zuerst ein Kaufangebot zu unterbreiten, will die Geschäftsführung der WBM nichts wissen – Die Wohnanlage gleich hinter dem Dorotheenstädtischen Friedhof läge schließlich in keinem Sanierungsgebiet. Und also reagierten MitarbeiterInnen der Wohnungsbau-Gesellschaft weder auf Nachfragen noch auf das Begehren der Mieterschaft, die Häuser – mit rund 135 Wohnungen – als Genossenschaft zu erwerben. Für ca. 3,5 Mio. DM oder knapp 320 DM/m<sup>2</sup> – so die Schätzungen – gingen die knapp

11.000 Quadratmeter über den Tisch. Käuferin ist auch hier, es war auch nicht anders zu erwarten, die IBC.

„Ich laß mich doch nicht nach Marzahn verdrängen,“ aufrecht steht eine Bewohnerin, ihr winziges Kind in den Armen haltend, den Vertretern der IBC gegenüber. Schon auf der Mitte Oktober – also vierzehn Tage nach Vertragsabschluß – von der IBC für die MieterInnen einberufenen Hausversammlung schlägt den MitarbeiterInnen ein anderer, ein neuer Wind entgegen. Dahin schwindet ihr Erfolgsgemisch aus westdeutschem Management und ostdeutscher „wir haben es doch Alle gewollt“-Mentalität. Statt dessen wirken sie während der Veranstaltung verwirrt und schalten um: Man könne über ein gemeinschaftliches Mieterkaufmodell reden, lautet auf Nachfrage das Angebot Wolfgang Carbons, Prokurist der IBC. Er verabredet ein nächstes Treffen mit MieterInnen noch im gleichen Monat, doch auf dem eigens dafür angesetzten Termin glänzt er selbst durch Abwesenheit.

Was das bedeutet, erfahren die BewohnerInnen kurze Zeit danach: In einem von freundlicher Dreistigkeit kaum zu überbietenden Rundschreiben vom 29.10.1998 bietet die IBC vornehmlich die Wohnungen, die sich im hinteren und dunkleren Teil der Anlage befinden, zum gemeinschaftlichen Kauf im Rahmen eines Mietermodells an. Über ihre Preisvorstellungen ist in dem Schreiben natürlich nichts zu lesen. Statt dessen macht die IBC schon jetzt MieterInnen aus Vorderhauswohnungen ein Kaufangebot in Höhe von gut 3.000 DM/m<sup>2</sup> – nach Sanierung. Verglichen mit dem Kaufpreis für die IBC selbst ergeben sich stolze Einnahmen von 960% oder 2.680 DM/m<sup>2</sup>. „So einfach lassen wir uns hier nicht terrorisieren“, belächelt eine Mieterin diesen zu offensichtlichen Spaltungsversuch und wundert sich über die billigen Tricks: „Jetzt brüstet sich die IBC damit, uns einen über die gesetzliche Anforderung hinausgehenden Kündigungsschutz bis zum 09.09.2001 zu gewähren, das ist lächerlich. Mieter in umgewandelten Wohnungen haben doch schon allein einen rechtlichen Schutz von über 10 Jahren.“

Über die Absichten der IBC brauchen die MieterInnen also nicht erst spekulieren. Der Kauf des Wöhlertgartens ist gerade einen Monat her, d. h. der für die Legitimierung sämtlicher Aktivitäten

notwendige Eintrag im Grundbuch liegt noch in weiter Ferne. Auch die für eine Umwandlung notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung konnte binnen dieser Zeit unmöglich beim Bezirk eingeholt werden. Wenn die Geschäftsführung der IBC schon jetzt aktiv wird, hat sie es offensichtlich sehr eilig. Also reagieren die BewohnerInnen ebenso schnell. Innerhalb kürzester Zeit stellten sie Wandtafeln im Hof auf und tauschten Informationen aus. Die Presse wird eingeschaltet, politische Gruppen angesprochen, um die Käuferin in ihre Schranken zu verweisen und die Modernisierung und Umwandlung ihrer Mietwohnungen in Eigentum zu behindern. Denn die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Wöhlertgarten ist groß. Einige sind hier aufgewachsen, haben in den Gärten und auf dem Hof mit Nachbarskindern gespielt. Andere haben die Wohnung schon von ihren Eltern übernommen oder wohnen in nächster Nähe zu ihren Groß- und Urgroßeltern. Das spüren auch MieterInnen, die neu in den Wöhlertgarten einziehen.

Aber auch Angst macht sich unter den BewohnerInnen im Wöhlertgarten breit. Schließlich sind die Gewinnaussichten für diese Anlage im Herzen Berlins hoch. Seit dem 20. Oktober streifen MitarbeiterInnen der IBC durch die Gärten. Gleich zu mehreren stehen sie drängend vor den Wohnungstüren, um die Räume zu vermessen – eine ausreichende Vollmacht können sie selbstverständlich nicht vorweisen. Davon fühlen sich MieterInnen regelrecht bedroht: „Ich komme mir vor wie zu Zeiten einer Belagerung,“ gesteht eine Mieterin ihr Unbehagen. Sie will prüfen, inwiefern gegen dieses Vorgehen am Rande der Legalität vorgegangen werden kann, und läßt erst einmal keine Vermesser in ihre Wohnung.

„Wir erwarten, daß die Wohnungsbau-Gesellschaft den Kaufvertrag mit der IBC über den Wöhlertgarten rückgängig macht,“ gemeinsam nehmen MieterInnen Anfang November Vertreterinnen des Bauausschusses vom Bezirk Mitte in die Pflicht. Sie sind sich darin einig, daß sie sich deutlich zur Wehr setzen müssen, um nicht von der IBC verdrängt zu werden, und fordern eine Aussprache mit den Verantwortlichen der WBM, denn noch immer kann der Geschäftsführer Karl-Heinz Schmidt nichts ungewöhnliches an dem Verkauf

## So nicht, Herr Segin!

entdecken, die WBM habe doch vertraglich extra einen außerordentlichen Kündigungsschutz für die MieterInnen fixiert. „Die Mieterschutzklauseln in dem Kaufvertrag zwischen der IBC und der WBM decken noch nicht einmal die gesetzlichen Bestimmungen, die für Mietverträge aus DDR-Zeiten gelten, ab,“ berichtet ein Mieter. Ihm riet besagter Geschäftsführer, doch die Wohnung für 3.000 DM/m<sup>2</sup> zu kaufen, er solle sie dann an Bonner Beamte für 4.000 DM/m<sup>2</sup> weiterverkaufen. Karl-Heinz Schmidt ist offensichtlich in Sorge um seinen „Freund“ Bernd Segin und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der von ihm privatisierten Immobilien.

Die MieterInnen werden mit Joachim Zeller (Bürgermeister von Mitte, CDU) in seiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied der WBM und Dr. Thomas Flier (Baustadtrat von Mitte) die Geschäftsführung der WBM aufsuchen und prüfen, ob hier der Auftrag einer senatseigenen Wohnungsbau-Gesellschaft erfüllt und mit öffentlichem Eigentum verantwortlich umgegangen wurde.

Auch Bernd Segin, Geschäftsführer der IBC, wird sich daran erinnern müssen, wie wehrhaft MieterInnen sind, wenn es um den Erhalt ihrer Wohnungen geht. Er selbst war schließlich Mitbegründer einer Mieter-Genossenschaft in Duisburg: Der Rhein-Preussen Arbeitersiedlungs-Genossenschaft. Mit ihrer Gründung bewahrte er erfolgreich die ehemaligen Arbeiterwohnungen vor dem Abriss und entzog die Häuser und das Grundstück weiterer Spekulationsaussichten. Und während Bernd Segin all seine Erfahrungen jetzt zur eigenen Bereicherung nach Berlin trägt, werden die MieterInnen des Wöhlertgartens ihn an seine Vergangenheit erinnern.

**MieterInnen aus IBC-Häusern können sich mit ihren Problemen mit der AG Umwandlung mittwochs, von 15-20 Uhr, im Haus der Demokratie, Friedrichstr. 165, oder telefonisch über 204 48 70 in Verbindung setzen.**

## Herr Gawehn, die Brunnenstraße und der VEB



Ein unschönes Erwachen hat der Hausbesitzer der Brunnenstraße 6/7 seinen MieterInnen am 14. Oktober beschert. 150 Polizisten hatten sich im Hof postiert, um der Hausverwaltung und Bauarbeitern den Zutritt zu einem der Häuser des ehemals besetzten Wohnkomplexes zu verschaffen. Dabei ging es angeblich um die „Winterfestmachung“ eines der neun Häuser des Komplexes, dessen Gewerbemietverträge im September ausgelaufen waren. Nachdem die dortigen MieterInnen – unter anderem der Verein zur Förderung feministischer Lebensweisen und das Obdachlosenprojekt *Unterdruck* – ausgezogen waren, hatten vier Obdachlose dort Unterschlupf gefunden. Diese wurden mit dem großen Polizeiaufwand aus dem Haus geräumt, um es anschließend bis zum ersten Stockwerk zuzumauern. Den ganzen Tag über durften BewohnerInnen nur unter Vorlage eines Ausweises ihre Häuser betreten, BesucherInnen wurden überhaupt nicht reingelassen, teilweise sogar dann nicht, wenn die entsprechenden BewohnerInnen sie am Hoftor abholten.

Hausbesitzer Gawehn blieb den BewohnerInnen des Komplexes, die für die anderen Häuser gültige Mietverträge haben und sich in dem Verein zur Erhaltung der Brunnenstr.6/7 (VEB 7) organisiert haben, jede Erklärung auf die Frage, wieso das Zumauern

eines Hauses der Winterfestmachung dient, schuldig. Die BewohnerInnen der anderen Häuser hatten das Dach des betreffenden Hauses nach einem Brand im Mai diesen Jahres provisorisch abgedeckt, um das Gebäude vor dem Verfall zu bewahren. Mehrfach hatten sie die Hausverwaltung daraufhin aufgefordert, das Dach wieder instandzusetzen. Anstatt dies zu tun, schickte der Hausbesitzer sowohl an den VEB 7 als auch an den Rechtsanwalt des Vereins, Moritz Heusinger, Anschuldigungen und verdächtigte diese der „Brandschätzung“. Der Vorwurf erscheint absurd vor dem Hintergrund, daß die Mitglieder des Vereins schon am nächsten Tag bis spät in die Nacht auf dem Dach arbeiteten, um das fehlende Dach vorläufig durch eine Plane zu ersetzen. Auch nach der Räumung – fünf Monate nach dem Brand – steht das Haus noch immer ohne Dach da, die provisorische Folie, die für einige Tage gedacht war, ist durch Unwetter zerfetzt. Stattdessen sind nun auch die intakten Doppelglasfenster entfernt und das Gebäude zugemauert worden. Die einzige Aktivität des Hausbesitzers im Gebäude ist das Anbringen einer Alarmanlage, auf daß es nicht wieder die anderen BewohnerInnen am Verfall hindern. Der Polizeieinsatz von Mitte Oktober ist der vorläufige Höhepunkt des Konflikts zwischen den MieterInnen der Brun-

nenstraße und ihrem neuen Hausbesitzer, der die Häuser modernisieren will und sich mittlerweile jedem Gespräch verweigert. Die Häuser, die 1990 besetzt worden waren, hatten 1991 an einem Runden Tisch unbefristete Einzelmietverträge und einen Rahmenvertrag mit der WBM (Wohnungsbaugesellschaft Mitte), die die Häuser aufgrund unklarer Eigentümerverhältnisse damals verwaltete, ausgehandelt. Nach der Rückübertragung an eine ErbInnen-gemeinschaft kaufte der Rechtsanwalt Klaus Gawehn (vertreten durch die Hausverwaltung G. Gawehn, Peter-Vischer-Str. 2, 12157 Berlin) die neun Häuser für drei Millionen Mark.

Seine erste Handlung als Eigentümer bestand darin, die Räumung der Häuser von vermeintlichen Hausbesetzern zu beantragen. Ein Antrag, der abgelehnt wurde, besitzen doch die BewohnerInnen, wie schon gesagt, Mietverträge!

Mittlerweile wohnen in diesen Häusern ungefähr 80 Menschen in verschiedenen Wohngemeinschaften und einige EinzelmietlerInnen in zwei- bis drei-Zimmer-Wohnungen. Bei einem ersten (und bisher letzten) Treffen zwischen ihm und VertreterInnen der BewohnerInnen im November letzten Jahres war vom Einbau einer Heizung und der Aufstellung eines Instandhaltungs-

plans im Frühjahr die Rede. Auf die Forderung der BewohnerInnen und des VEB 7, daß in den Häusern auch künftig Großgruppenwohnen möglich sein müsse, reagierte Gawehn sehr verhalten – von ihm aus könnten diese Ideen „in ein oder zwei Aufgängen“ verwirklicht werden. Auf den Einwand der BewohnerInnen, daß Großgruppen in mindestens 6 Aufgängen wohnen, wollte er nicht weiter eingehen. Seither fanden keine weiteren Gespräche statt. Stattdessen versuchte der Hausbesitzer, die BewohnerInnen mit Drohungen unter Druck zu setzen. So erwähnte er die Häuser in der Brunnenstraße zusammen mit im Februar geräumten (besetzten) Häusern in Friedrichshain und ließ in einem Brief erkennen, daß er solche Maßnahmen zumindest vorstellbar fände. Immer wieder behauptete er, einzelne Wohnungen seien besetzt,

len Ort ein. Im Vorfeld teilten sie ihm ihre wichtigsten Forderungen mit, unter anderem, daß alle baulichen Maßnahmen angekündigt und verhandelt werden sollten, daß das Wohnen in Großgruppen weiterhin möglich ist, eine Mietpreisbindung, ein Belegungsrecht des Vereins für freiwerdende Wohnungen sowie eine Mitgestaltung der Innenhöfe. Gawehn teilte den MieterInnen daraufhin mit, daß die Gespräche nunmehr gescheitert seien, da die „aufgezeigten Voraussetzungen für eine Kooperation nicht erfüllt werden“ könnten. Zynisch empfiehlt Gawehn in seinem Schreiben den BewohnerInnen, sich „für die Umsetzung ihrer Wünsche und Vorstellungen eigenes Eigentum anzuschaffen.“ Fortan wolle er „alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen“. Eine weitere schriftliche Bitte der BewohnerInnen um ein Gespräch, bei der sie wie-



etwa bestehende Mängel beseitigt haben“. In einem Brief an eine Mieterin behauptete er gar, außer ihr wohne im ganzen Haus niemand – obwohl alle Wohnungen vermietet sind.

Nachdem alle Drohungen nicht gefruchtet hatten, schickte der Hausbesitzer Ende August ein „Mieterinformationsschreiben zur Sanierung und Modernisierung des Objekts Brunnenstr. 6-7“.

Im Anschreiben dazu behauptet er wiederholt, daß ein Seitenflügel angeblich „überwiegend leersteht“ und kündigt an, dort mit den Bauarbeiten beginnen zu wollen. In der Modernisierungsinformation gibt Gawehn an, durch eine Förderung der Investitionsbank Berlin „sozialverträgliche Miethöhen“ gestalten zu wollen. Was er unter „sozialverträglich“ versteht, können und wollen die jetzigen BewohnerInnen nach eigenen Aussagen größtenteils nicht bezahlen. Schließlich kommt Gawehn in einer Beispielsrechnung auf eine Miete von 13,50 Mark warm pro Quadratmeter. Auch die Pläne, die er für die Häuser präsentiert, versetzten die BewohnerInnen in Erstaunen. Im Plan ist keine Rede mehr von großgruppentauglichem Wohnraum – im Gegenteil: jede Wohnung soll nach dem Willen des Hausbesitzers eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne und Toilette erhalten; die Außenklos sollen abgerissen werden. Obwohl für das Wohnen in Großgruppen zum Beispiel ein Bad und eine Küche pro Wohngemeinschaft völlig ausreichen würde, soll nun

durch unsinnige Einbauten Wohnraum vernichtet werden.

Obwohl er die MieterInnen ordnungsgemäß und konkret über die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen informieren muß, was mit der bisherigen „Information“ nicht ausreichend geschehen ist, und die MieterInnen dann zwei Monate Zeit haben, um zu entscheiden, ob sie die Maßnahmen dulden oder nicht, plante er einen Baubeginn für Oktober/November 1998. Und für den Fall von Behinderungen der Arbeiten drohte er vorsorglich mit einer weiteren, dreißigprozentigen Mieterhöhung und forderte „im Interesse der Betroffenen“, daß „Solidarismus“ gezeigt wird.

In einem AnwohnerInnen-Flugblatt erklärten die BewohnerInnen nach der Räumung des Gewerbetells, daß sie weiterhin in „großen Gemeinschaften mit erschwinglichen Mieten“ in der Brunnenstraße leben wollen; auf einer Demonstration am 23. Oktober zu den Geschäftsräumen des Hausbesitzers und der Hausverwaltung in Friedenau machten sie die interessierten Nachbarn des Hausbesitzers auf ihre Situation aufmerksam und forderten „Finger weg von der Brunnenstraße 6/7!“

*Der VEB 7 ist interessiert an weiteren Informationen über Klaus Gawehn bzw. die G. Gawehn Grundstücksverwaltung mit Geschäftsführer Uwe Heiland und Brigitte Gawehn-Heiland. Auch MieterInnen, die mit Gawehn Erfahrungen gemacht haben, können sich melden bei VEB 7, Brunnenstr. 7, 10119 Berlin.*



obwohl es nachweislich Mietverträge dafür gibt. Im ersten Seitenflügel ließ er sogar die Schlösser austauschen und ließ nur zwei Mieterinnen einen Schlüssel zukommen, obwohl das ganze Haus bewohnt und vermietet ist. Die mehrmaligen Aufforderungen der BewohnerInnen, mit ihnen vor Baubeginn zu verhandeln, ignorierte er. Stattdessen beauftragte er das Architekturbüro Anne Lampen mit den Aufmaßearbeiten, und als diesem nach einer zu kurzfristigen Ankündigung der Zutritt zu den Wohnungen verwehrt wurde, drohte er mit Klagen.

Im Juni diesen Jahres luden die BewohnerInnen der Häuser Gawehn zu einem Verhandlungsgespräch an einem neutra-

derholt ihre Verhandlungsbereitschaft erklären, blieb unbeantwortet.

Stattdessen versuchte er, MieterInnen einzuschüchtern, indem er behauptete, sie hätten ihre Wohnung illegal untervermietet, und sie aufforderte, dies binnen zwei Wochen zu unterlassen, da er ansonsten das Mietverhältnis kündigen werde. Außerdem schickte er einzelnen MieterInnen hohe Rechnungen für angebliche Mietrückstände, die sich aus einer Mietminderung ergeben, die für die Häuser aufgrund von nie behobenen Mängeln schon seit sieben Jahren besteht. Gawehn hingegen erklärte diese als unzulässig, schließlich könnten keine Mängel bestehen, da „Sie ja als Selbsthilfegruppe offensichtlich

# Milieuschutz hilft nur bedingt gegen Mietsteigerung

Interview mit Michail Nelken, Sprecher der Betroffenenvertretung Falkplatz (Prenzlauer Berg)

ME: Die Hälfte der Bevölkerung von Prenzlauer Berg hat sich in den 90er Jahren ausgetauscht, so heißt es. Gilt das auch für das Gebiet am Falkplatz?

M.N.: Hier gibt es eine relativ große Fluktuation, die um 1994 eingesetzt hat. Der Modernisierungsdruck ist sehr hoch, die Sanierung mit ihrem Streß treibt viele Bewohner bereits im Vorfeld weg. Es werden häufig auch Auszugsprämien gezahlt. So stehen die Häuser während der Sanierung zu 80 bis 90% leer.

ME: In dem Milieuschutzgebiet gelten Mietobergrenzen. Werden die in der Praxis eingehalten?

M.N.: Die Bauherren verpflichten sich in der Regel dazu. Auf die tatsächliche Einhaltung achten aber nur die wenigen Mieter, die nach der Sanierung wohnen bleiben. Für sie hat die Mietobergrenze also tatsächlich eine Bedeutung. Ziehen aber neue Mieter ein, und das ist, wie gesagt, meistens so, so hält sich so gut wie niemand daran. Nach unseren Erfahrungen werden dann normalerweise zwischen 12,50 DM und 14,- DM pro Quadratmeter gezahlt. Das liegt wesentlich über den Mietobergrenzen und deutlich über den Mietspiegelwerten. Die meisten Wohnungen werden zudem nach der Sanierung als Eigentumswohnungen verkauft. In den Prospekten wird dabei eine Mietgarantie in der genannten Höhe ausgesprochen. In der Regel kaufen dann Anleger, die nicht hier wohnen und auch keine Beziehungen zu dem Gebiet haben. Der Kaufpreis für sanierte Altbauwohnungen liegt hier zwischen 4000 und 5000 DM/qm, manchmal auch darüber. Das ist viel zu hoch.

ME: Ist das eine andere soziale Schicht, die in solche Wohnungen einzieht?

M.N.: Nein, es gibt eher einen Austausch in der Mitte. Die, die wegziehen, müssen ja auch woanders höhere Mieten zahlen. Die mit geringem Einkommen bleiben eher und müssen die Sanierung über sich ergehen lassen. Häufig flüchten sie auch in noch unsanierte Wohnungen im Gebiet, weil sie selbst die geringe Mietsteigerung an die Mietobergrenze nicht finanzieren können. Es gibt aber durchaus Änderungen: Es ziehen in der Regel Jüngere aus Westdeutschland her. Häufig studieren sie hier und werden finanziell von zu Hause unterstützt. Für eine Hinterhofwohnung von 40 qm zahlen sie 500 DM, weil sie die Preise



Michail Nelken ist PDS-Abgeordneter im Abgeordnetenhaus und Sprecher der Betroffenenvertretung (BV) Falkplatz. Das Gebiet an der Max-Schmeling-Halle in Prenzlauer Berg sollte ursprünglich Sanierungsgebiet werden, aus Kostengründen wurde es jedoch lediglich zum Milieuschutzgebiet erklärt.

gewohnt sind. Die Älteren ziehen, statt zwei Jahre im Dreck zu sitzen, lieber in eine kleinere, aber gut ausgestattete Wohnung in Reinickendorf oder Karow-Nord und lassen sich den Umzug vom Hausbesitzer bezahlen.

ME: Bei stagnierenden Reallöhnen und andauernder Massenarbeitslosigkeit kommen die Haushalte aber irgendwann mit den Mietsteigerungen nicht mehr mit; ist die Grenze nicht bald erreicht?

M.N.: Was passiert, ist unseriös und sinnlos und wird auch irgendwann schief gehen. Aber die Vermietung ist ja nicht das Risiko des Entwicklers, sondern das der Käufer der Eigentumswohnungen. Die Bauherren sind sich zwar sicher, daß sich das Gebiet weiter aufwerten wird. Die Gebäude sind hier aber viel zu tief gestaffelt, die Höfe sind klein, es gibt wenig Grün, auf die Dauer scheint mir das Gebiet also eher weniger attraktiv zu sein. Das kann also ganz schnell kippen. Was aber, wenn's kracht? Dann gehören die Häuser jeweils Ansammlungen von Einzeleigentümern, die über die ganze Republik verstreut sind. Da fühlt sich keiner für das Gesamthaus verantwortlich und auch nicht für das Wohnumfeld. Als Bürgerinitiative kann man mit einem „normalen“ Hauseigentümer zumeist ja noch reden, aber mit unzähligen Wohnungseigentümern, die nur Steuern abschreiben wollen?

ME: Sind die Wohnungsbaugesellschaften da besser?

M.N.: Die agieren häufig noch fataler. Sie haben jetzt angefangen, Beteiligungsgesellschaften

zu gründen, an die sie ganze Quartiere veräußern. Diese verkaufen wiederum Anteile an Steuerabschreiber. Das macht die WiP, die WBF, die GSW, die DEGEWO und sicherlich andere auch. Den Anlegern werden feste Mieteinnahmen garantiert, die weit über den Mietobergrenzen liegen. Das passiert vor allem im Siedlungsbau der 20er und 30er Jahre, wo die Wohnungen zwar klein, aber hell sind. Über die Jahre hinweg waren diese Quartiere sozial immer am stabilsten. Mit der Aussicht auf Sanierungsstreß und rapide steigende Mieten werden dort jetzt die Mieter hinausgetrieben. Die wohnen da zum Teil seit 40, 50 Jahren. Die Gesellschaften bieten noch nicht einmal Umsetzwohnungen an, was eigentlich eine Frechheit ist. Und sie verdienen gut dabei: Den Anlegern berechnen sie viele Millionen für Leistungen wie Kreditbeschaffung, Bauplanung, Kalkulation und sogar Mieterberatung.

M.E.: Was könnte man tun, um die Situation zu verbessern?

M.N.: Wenn wenigstens die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sich nicht an der allgemeinen Preistreiberei beteiligen würden, wäre ja schon etwas gewonnen. Auf der anderen Seite brauchen wir mehr öffentliche Förderung. Wenn man dem Eigentümer Geld anbieten kann oder verbilligte Kredite, kann man auch Bedingungen stellen, also die Mietentwicklung tatsächlich kontrollieren. Außerdem kann man die Sanierung auch durchaus strecken.

Heute zwingen die Abschreibungsregelungen ja geradezu dazu, möglichst viel und aufwendig zu modernisieren, damit die Steuerersparnis entsprechend hoch ist. Da reicht es eben nicht, die Fassade bloß zu reparieren, da wird die Fassade abgeklopft und vollständig wärmegeklärt, obwohl das bei dicken Außenwänden kaum etwas bringt. Aber es ist abschreibungsfähig und bringt Steuerersparnis. Genauso bei Gasleitungen: die werden entfernt und dafür Starkstromleitungen gelegt und E-Herde eingebaut. Das bringt den Mietern eigentlich nichts, es entstehen aber abschreibungsfähige Kosten. Das geht weiter mit Bädern fliesen, Wannen einmauern, Plasterfenster einbauen etc. Alles Sachen, die eigentlich nicht sein müssen.

(Das Interview führte Christof Schaffelder)

## LESERPOST



### Auch Central modernisiert à la Jahn!

(Zu „Modernisierung à la Jahn“ in ME 270/98)

Eure „Immobilienverwertungsbeilage“ habe ich genossen (...), weil sie ein Thema behandelt, das mich seit geraumer Zeit abnervt, die Versuche der Umwandlung in der Heylstraße 2.

Der Artikel beschreibt genau den Zustand unseres Hauses, die Aktionen und Briefe des Vermieters und die teilweise verängstigten Reaktionen einiger Mieter (...).

Das Haus wurde im März 1998 von der Central Bauten- und Projektentwicklungs GmbH & Co KG (...) erworben.

Deren Ankündigungen, Verhaltensweisen und Absichten dürften mit denen der Jahn-HV deckungsgleich sein...

Mieter/in des Hauses  
10825 Berlin

### Gegen Vermieterwillkür

...Für den Versuch Ihrer Hilfe gegen die Grundstücksverwaltung Alscher und ihren Anwalt Pagel über die Jahre nach der Wende bedanke ich mich herzlich und wünsche Ihnen maximale Erfolge gegen Vermieterwillkür.  
D.K.

63517 Rodenbach

### Den Mietprozessen beiwohnen!

...Es war sehr nützlich und hilfreich, daß wir bei jedem Streit mit dem Vermieter anwaltliche Unterstützung erfuhren – Streit und Mieter-Prozesse gab es für uns seit 1991 bis heute zur Genüge! (...) Unser Vorschlag wäre: Die Mietergemeinschaft ruft alle Mitglieder, die einen Mietprozeß „am Halse“ haben, auf, den Termin ihrer Verhandlung zwecks Veröffentlichung im MieterEcho zu nennen (damit BMG-Vertreter und Mitglieder dann anwesend sind.D.R).

(...) Wenn dadurch die Prozesse tatsächlich „öffentlich“ geführt werden müßten, würde vielleicht ein „verwaltungsmäßiges Abhaspeln der Sache“ vermieden und hätte Einfluß auf einen besseren Ausgang für den betroffenen Mieter. Frau und Herr Nicolas

18519 Brandshagen

# Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis

---

## Steuerskandal



Unser Leser Heinz Naujock ist 74 Jahre alt, also Rentner, und schwerbehindert.

Seit dem 11.11.98 kann er das Wort Sozialstaat nicht mehr hören: ausgerechnet an diesem Tag erliefte ihm die Betriebskostenabrechnung der Wohnungs-

baugesellschaft Lichtenberg für das Jahr 1997 mit folgender Schlußzeile, in DM:

„GESAMTERGEBNIS DER  
ABRECHNUNG:

**Nachbelastung 1.958,48“**

### Auszug aus der Betriebskostenabrechnung

Pos. Grundsteuer  
Ab 01. Januar 1991 gilt in den neuen Bundesländern das Grundsteuergesetz vom 07. August 1973. Das heißt, das auch für kommunale Belegungen Grundsteuern gezahlt werden müssen. Da in den vergangenen Abrechnungsperioden noch keine Einheitsbescheide vom Finanzamt vorlagen, wurden die Steuern pauschal nach der Ersatzbemessungsgrundlage errechnet. Nach Erhalt der neuen Steuerbescheide vom Finanzamt ergab sich für Ihre Wirtschaftseinheit eine Nachbelastung für die Jahre 1991 – 1996 in Höhe von 53.701,47 DM, die in der vorliegenden Abrechnungsperiode für 1997 berücksichtigt wurde.

Für die Mieter deren Mietverhältnis bereits in der Zeit vom 01.10.1991 – 31.12.1996 bestand, wird die Nachbelastung in der 2. Zeile der Position Grundsteuer ausgewiesen.

Schauen wir, was das für Herrn Naujock bedeutet: Das sind für ihn vier Monatsmieten – ja, auf die Grundmiete bezogen, sogar das Sechsfache der Grundmiete! Und vom Sozialstaat mag er nichts mehr hören, weil der Vermieter die gepfefferte Nachzah-

lung mit ... Grundsteuernachforderung(!) begründet – und das für die Jahre 1991 bis 1996.

Von Herrn Naujock geforderter Betrag für 2 Zimmer, 56,27 qm: 1.453,02 DM.

Hinzu kommt, daß die für 1997 berechnete Grundsteuer sich auf 491,35 DM beläuft und damit fast das Dreifache der 1996 gezahlten Grundsteuer ausmacht.

### Fazit:

Ohne Grundsteuernachzahlung und -erhöhung hätte Herr Naujocks 182,87 DM nachzuzahlen gehabt – und nicht, wie jetzt, mehr als das Zehnfache dieser Summe!

Die bevorstehende Überprüfung der Steuerbescheide und der rechtlichen Begründung des Vermieters wird ergeben, ob dieser Skandal seine Ursache auf der Ebene des Vermieters hat oder aber bei der Oberfinanzdirektion – und damit auf der politischen Ebene von Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin.

J. Granzow

## Aus Bonn, Berlin und den Bezirken

### Zunächst 20%ige Wohngelderhöhung?

Am 12. November 1998 hat die PDS-Fraktion im Bundestag einen Gesetzentwurf eingebracht, der vorsieht, ab 1.1.1999 die zuschufähige Miete in Ost und West um ca. 20 % anzuheben. Der Entwurf trägt den Namen „Wohngeldanpassungsgesetz“ und stellt aus der Sicht der PDS einen Vorgriff auf eine gesamtdeutsche Wohngeldreform dar. Dieser Vorgriff in Höhe von 20 %, heißt es in der Begründung, entspricht in etwa der Inflationsrate der letzten 8 Jahre, also des Zeitraums, in dem im Westen Deutschlands keine Wohngeldanpassung mehr trotz steigender Mieten vorgenommen wurde.

### ÖTV Berlin

#### Gewerkschaften für bessere Wohnungspolitik

Ein Arbeitskreis Mieten und Wohnen verschiedener DGB-Gewerkschaften in Berlin und Brandenburg hat einen Katalog gemeinsamer Forderungen zu aktuellen Fragen der Wohnungspolitik aufgestellt. Er wurde im Juni 1998 vom Bezirksvorstand Berlin der ÖTV zu einem Beschluß erhoben.

Die Forderungen reichen vom Erhalt der Sozialwohnungen und der Ablehnung der Privatisierung öffentlichen und genossenschaftlichen Wohneigentums bis zur Einführung einer Kappungsgrenze von 3,- DM/qm bei Modernisierungsumlagen; unter anderem fordern die Gewerkschafter auch die längst fällige Wohngeldreform mit jährlicher Anpassung des Wohngeldes, Maßnahmen gegen die Steigerung der Nebenkosten und mehr Mitbestimmung der Mieter/innen in den Wohnungsbaugesellschaften.

Abschließend werden die Einzelgewerkschaften und der DGB aufgefordert, ihre Mitglieder sowie die Parteien über diese Forderungen zu informieren und geeignete Aktionsformen zu ihrer Durchsetzung zu entwickeln.

Interessierten Lesern senden wir diesen „Gewerkschaftlichen Standpunkt“ auf Wunsch zu.

### Merkwürdiges aus Friedrichshain

Die Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG/UBI-Mieterladen hat sich am 4.11.98 erneut an die Öffentlichkeit gewandt, um gegen das Geschäftsgebaren der WBF, der Wohnungsbaugesellschaft dieses Bezirks, zu protestieren: Die WBF weigerte sich immer noch, von sich aus den Mietern, die in von ihr privatisierten Häusern wohnen, die zugesagten Mieterschutzklauseln zuzustellen, die dann rechtsültiger Bestandteil ihrer Mietverträge sein würden.

Im gleichen Zusammenhang macht die Bezirksgruppe darauf aufmerksam, daß Stadtentwicklungssenator Strieder die Zusage zurückgezogen hat, einer Erhaltungssatzung für das Gebiet um den Boxhagener Platz zuzustimmen. Die WBF, heißt es, habe sich energisch gegen eine solche Satzung, die die Festlegung von Mietobergrenzen nach Modernisierung ermöglicht, ausgesprochen. Warum? Weil die WBF dem Immobilienfonds, dem sie Häuser in diesem Gebiet verkauft hat, eine weit höhere Mieteinnahme zugesichert habe, als es die Mietobergrenzen im Rahmen einer Erhaltungssatzung zulassen würden...

### Prenzlauer Berg: jahrelanger Leerstand ohne Folgen!

Seit Jahr und Tag stehen sofort beziehbare, modernisierte Altbauwohnungen in der Danziger Straße 47 leer.

Obwohl dieser ungesetzliche Zustand spätestens seit 19.12.97 dem Wohnungsamt offiziell, dank einer Anzeige von Mieter/innen aus dem Hause, bekannt ist, wurde von dieser Behörde fast ein Jahr lang nichts gegen den Verursacher unternommen. Sollte es daran liegen, daß dieser Verursacher das Bundesvermögensamt II ist? Steht eine Bundesbehörde nach Ansicht des Wohnungsamtes über den ansonsten für alle geltenden Gesetze?

Wir sind gespannt auf die Antwort des Bezirksamtes auf den Protestbrief, den Mieter/innen aus dem Haus am 7.11.98 dem Wohnungsamt geschrieben haben.

# Berliner Premiere:

## Miet- obergrenzen für 7 Jahre

Als in einem Bürgerforum die neuen Mietobergrenzen für die Lichtenberger Sanierungsgebiete Weitlingstraße und Kaskelstraße vorgestellt wurden, fragte eine junge Frau, ob ihre Miete nunmehr gesenkt würde, denn sie bezahle für ihre Wohnung in einem schon früher sanierten Hinterhaus im Kaskelkiez bereits mehr, als die nun festgelegten Obergrenzen zulassen. Die Antwort der Sanierungsfachleute des Bezirksamts lautete: Nein – diese Obergrenzen gelten nur für Häuser, die jetzt saniert wurden. Kommentar der Mieterin: „Dann muß ich wohl erst in ein unsaniertes Haus umziehen, das modernisiert werden soll, um zu einer angemesseneren Miete zu kommen“.

### Mietobergrenzen nur nach Sanierung

So war gleich für alle Anwesenden das begrenzte Wirkungsfeld dieser Mietobergrenzen klargestellt: Sie gelten nur in den beiden förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, und auch da nur für die Wohnhäuser, deren Eigentümer Bauanträge zur Sanierung/Modernisierung nach der Festlegung der Obergrenzen durch das Bezirksamt Lichtenberg – also nach dem 11.8.98 – gestellt haben.

In den anderen Häusern gelten die bisherigen Mieten weiter, selbst wenn diese die genannten Obergrenzen überschreiten. Diese Mieten unterliegen, wie sonst überall auch, dem Miethöhegesetz mit seinen Mieterhöhungsmöglichkeiten und -begrenzungen.

### Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung

Nur in Sanierungsgebieten (sowie Gebieten mit Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzungen) greift eine andere gesetzliche Grundlage für die Mietgestaltung, die sich aus dem Baugesetzbuch herleitet und auf die städtebauliche Entwicklung von Altbaugebieten gerichtet ist. Unter dem Stichwort „Behutsame Stadterneuerung“ werden dabei sowohl bauliche als auch soziale Ziele verfolgt. Und zu letzteren gehört die Wahrung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Ein Mittel dazu ist die Festsetzung von Mietobergrenzen nach Modernisierung. Dies soll verhindern, daß die Mieterhöhung nach Modernisierung zu hoch ausfällt und dadurch alteingesessene Bewohner gezwungen werden, ihren Kiez wegen für sie unbezahlbar gewordener Mieten zu verlassen. Dies alles trifft auf jedes Sanierungsgebiet zu.

### Lichtenberg betritt Neuland

Neu in Lichtenberg ist, daß zum ersten Mal die Geltungsdauer von Mietobergrenzen auf einen solch langen Zeitraum – 7 Jahre! – festgelegt worden ist. (Siehe auch Seiten 8–9).

Zugleich stellt sich die Mietbegrenzung in Lichtenberg nicht mehr, wie in den 2 Jahren zuvor, als ein einheitlicher Quadratmeterpreis für alle Wohnungen dar, sondern die Mietobergrenzen sind nach Wohnungsgrößen differenziert (wie man es auch aus anderen Bezirken kennt).

### Mietobergrenze je nach Wohnungsgröße

Es ist leicht einzusehen, weshalb die Mietobergrenzen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße unterschiedlich hoch festgelegt sind: Die absolute Mieterhöhung, in Mark und Pfennig, nach Modernisierung fällt natürlich bei einer größeren Wohnung merklich stärker aus und stellt für das Einkommen des betroffenen Haushalts eine spürbar größere Belastung dar als bei kleineren Wohnungen. Also sollen die niedrigeren Mietobergrenzen für größere Wohnungen vor allem Familien mit mehreren Kindern angemessener schützen, weil diese Familien naturgemäß mehr Wohnraum brauchen, aber in der Regel ein geringeres Pro-Kopf-

einkommen haben.

### Längere Geltungsdauer der Mietobergrenzen

Die nunmehr siebenjährige Geltungsdauer der Mietobergrenzen wiederum richtet sich gegen eine in der Vergangenheit von so manchem Hausbesitzer praktizierte Methode, die den Sinn der Mietbegrenzung unterließ.

Diese Eigentümer stimmten zunächst den Mietobergrenzen zu, um die Genehmigung für die

### Ermittlung der Mietobergrenzen

Die Mietobergrenzen gelten in den betroffenen Häusern nach der Modernisierung für bewohnte wie für unbewohnte Wohnungen. Sie wurden unter Berücksichtigung einer neuen Sozialstudie aus dem Jahre 1997 festgelegt. Eines der Ergebnisse dieser Studie lautete: Das Haushaltsnettoeinkommen in den Sanierungsgebieten liegt durchschnittlich 5 % unter dem Durch-

#### Anfangsmieten nach Modernisierung in den Sanierungsgebieten Lichtenberg – Kaskelstraße und Weitlingstraße

Mietobergrenzen (DM netto Kalt)	Mit SH oder Bad u. WC i. d. Wohnung	Mit SH, Bad u. WC i. d. Wohnung
unter 40 m <sup>2</sup>	6,94	8,44
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	6,90	8,40
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,70	8,20
90 m <sup>2</sup> und mehr	5,90	7,40

Aus dem Beschluß des Bezirksamts Lichtenberg vom 11.8.1998 „1.) ... Die Anfangsmieten nach Modernisierung gelten so lange, wie nicht durch Fortschreibung davon abweichende höchstzulässige Folgemieten beschlossen werden. Derartige Fortschreibungen werden spätestens 9 Monate nach Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels erfolgen.“

Modernisierung zu bekommen. Sobald aber die Geltungsdauer dieser Mietbegrenzung auslief, die in Lichtenberg bisher 1 Jahr betrug, schritten sie sofort zu weiteren, in der Regel saftigen Mieterhöhungen.

In diesen Fällen hatte die Mietbegrenzungsregelung es nur vermocht, die Verdrängung alteingesessener Bewohner für relativ kurze Zeit hinauszuzögern, aber nicht das gestellte Ziel erreicht, diesen Bewohnern einen guten Ausgangspunkt für das dauerhafte Verbleiben im Kiez zu geben – zumindest einem Großteil von ihnen.

Übrigens gelten die in der Tabelle angeführten Werte der Mietobergrenzen nicht sieben Jahre lang in dieser Höhe: Vielmehr werden diese Werte im Rhythmus der Herausgabe neuer Mietspiegel jeweils angepaßt (siehe Kasten 1).

Aber Mietobergrenzen an sich bleiben über einen Zeitraum von sieben Jahren, also von 1998 bis 2005, gültig. Nur verringert sich jährlich die Bindungsdauer, da sie jeweils auf das Endjahr der Bindung – also 2005 – zu beziehen ist (siehe Kasten) 2.

schnitt des Geltungsbereichs des Mietspiegels (also hier des Mietspiegels für Ost-Berlin, da es ja noch keinen einheitlichen Berliner Mietspiegel gibt).

Dementsprechend wurde als Berechnungsbasis ein Mietspiegelwert herangezogen, der dann um 5 % vermindert wurde, um dem geringeren Einkommen Rechnung zu tragen, also: Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes unter „Baujahr bis 1918“ sowie bei einfacher Wohnlage, und davon 5 % Abzug.

### Was sich hinter „Durchschnittseinkommen“ verbirgt

Das tatsächliche Problem liegt nicht in der durchschnittlich niedrigeren Einkommenshöhe in den Sanierungsgebieten, sondern in dem, was sich dahinter verbirgt: Auf der einen Seite Haushalte, deren Pro-Kopf-Einkommen das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Kopf von rund 1300,00 DM um etwa 1000,00 DM übersteigt, auf der anderen Seite 21 % Haushalte, die sich mit

ihrem Pro-Kopf-Einkommen unterhalb des Existenzminimums, also faktisch im Zustand der Armut befinden.

Oder noch diese Zahl aus der Sozialstudie von 1997: Auf Grund ihrer niedrigen, also unterdurchschnittlichen Einkommen haben 43 % der Haushalte Anspruch auf Sozialwohnungen im 1. Förderweg. Aber soviel Sozialwohnungen gibt es ja nicht! Es bleibt nur der Weg, möglichst viel bezahlbaren Wohnraum in der Altbausubstanz für diese Haushalte zu bewahren.

„In besonders hohem Maße“, heißt es weiter in der Studie, „sind Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende und kinderreiche Familien von Armut bzw. unterdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen betroffen.“

Für diesen beträchtlichen Bevölkerungsanteil sind die Mietobergrenzen einfach unverzichtbar, und für so manchen Haushalt keinesfalls allein ausreichend, um ihn vor erzwungenem Auszug zu schützen. Da müssen noch weitere, vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeiten genutzt werden, um Betroffene vor Verdrängung zu schützen, wie Fördermittelzuerkennung mit nachfolgender geringerer Mieterhöhung, Umsetzung, Umlageverzicht seitens des Eigentümers als Härteausgleich gegenüber Mietparteien mit unterdurchschnittlichem Einkommen, nicht zuletzt bei gleichzeitig höheren Einnahmen durch andere Mietparteien.

Es geht dabei vor allem um diejenigen Mieter/innen, deren verbleibendes Einkommen nach Bezahlung der nach der Modernisierung zu zahlenden Warmmiete das Existenzminimum unterschreitet. Dazu ergänzend folgende Angabe: Die durchschnittliche Kaltmietbelastung in den Sanierungsgebieten liegt bei 25,9 % (damit ist sie gegenüber 1992 um 10 % gestiegen!). Das bedeutet aber, weil es sich um den Durchschnittswert handelt, daß der große Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen ein Drittel oder noch mehr seines Einkommens für die Miete aufwenden muß.

## Werden Investoren abgeschreckt?

Eine schlüssige Antwort auf diese Frage wird es erst in 1 bis 2 Jahren, aus den bis dahin gemachten Erfahrungen heraus, geben. Klar ist: Ohne Privatinvestitionen kommt die Sanierung/Modernisierung nicht voran, die öffentlichen Mittel dafür sind viel zu gering.

### Aus dem Beschluß des Bezirksamts Lichtenberg vom 11.8.98

„2.) Der Bindungszeitraum der Mietobergrenzen wird auf 7 Jahre festgelegt. Dieser entwickelt sich wie folgt:

1998	7 Jahre
1999	6 Jahre
2000	5 Jahre
2001	4 Jahre
2002	3 Jahre
2003	2 Jahre

Unstrittig bleibt: Die Sanierungsgebiete wurden 1994 festgelegt, seitdem wissen die Hausbesitzer um die Besonderheiten in solchen Gebieten, einschließlich von Mietobergrenzen. Werden Miethäuser abgeschreckt – umso besser, ja, das ist im Extremfall sogar beabsichtigt, denn von solchen Eigentümern ist sowieso nichts Gutes zu erwarten – weder für die Stadtentwicklung noch für die Bewohner.

Für realistische Investoren, die auf lange Sicht arbeiten, sind die Perspektiven klar: Die Mietobergrenzen stellen einen Kompromiß zwischen den Verwertungsinteressen der Eigentümer und den Interessen der Mieter/innen dar – für so manchen Eigentümer zu niedrig, für viele Mieter/innen noch zu hoch.

Aber ihre Höhe und ihre Gültigkeitsdauer wurden sachlich geprüft: Die Fachleute sagen, daß die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke nicht unzulässig eingeschränkt wird. Laut Modellrechnungen unter Berücksichtigung marktüblicher Finanzierungskonditionen sei auch bei den ab 1999 geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen eine Finanzierung von Baukosten bis zu einer Höhe zwischen 2.050 und 2.250 DM möglich.

Im übrigen droht den Vermietern hier kein Leerstand wie bei luxuriös modernisierten, teuren Wohnungen, und somit auch kein Einkommensverlust. Denn alle Studien belegen, daß der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auch künftig nicht abgedeckt sein wird, er wird eher noch steigen, besonders in dem Segment der kleinen Wohnungen.

Jonny Granzow

## Betriebskosten:

# „Hauptpreistreiber sind die kommunalen Gebühren“

Diese Feststellung traf Hans-Georg Rips, direktor des Deutschen Mieterbundes, am 30.10.98 in Berlin auf dem Kolloquium „Betriebskosten begrenzen – Wohnen muß bezahlbar bleiben“.

Die AG Wohnen der PDS und die Fraktion des Abgeordnetenhauses hatten zu diesem Kolloquium geladen. Die Veranstaltung fand relativ kurz nach dem Abschluß der rot-grünen Koalitionsvereinbarung statt. So nimmt es nicht wunder, daß die Wohnungspolitiker/innen der PDS dabei auch einen kritischen Blick auf diese Vereinbarung warfen. Und so erklärten sie eingangs, in einem Text zu der Betriebskostenproblematik: „Für die PDS ist es nicht hinnehmbar, daß – wie die Koalitionsvereinbarung zeigt – auch die SPD-geführte Regierung nichts zu unternehmen beabsichtigt, um den scheinbar unaufhaltsamen Anstieg der Wohnnebenkosten zu begrenzen (...).“

In einem weiteren Text wurden die wohnpolitischen Aussagen in den Wahlprogrammen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD mit dem entsprechenden Abschnitt in der Koalitionsvereinbarung verglichen und bewertet. In Punkt 1 dieser Bewertung in 4 Punkten ist zu lesen: „Trotz einzelner begrüßenswerter Formulierungen läßt die Koalitionsvereinbarung die dringend erforderliche (komplexe) Reform der Wohnungspolitik vermissen. Selbst übereinstimmende Forderungen der Wohnungswirtschaft und des Mieterbundes sind nicht oder nicht in ausreichendem Maße aufgegriffen worden. (...) Die deutlich weitergehenden Reformvorstellungen des Wahlprogramms der Grünen wurden nicht übernommen.“

Ansonsten konzentrierte sich das Kolloquium auf die angekündigte Betriebskostenproblematik, zu der Hans-Georg Rips den Hauptbeitrag leistete. Er schilderte zunächst die Ausgangslage wie folgt:

„Die Betriebskosten machen in den östlichen Bundesländern etwa 40% der Gesamtmiete, in den westlichen Bundesländern etwa 30% der Gesamtmiete (kalte und warme Betriebskosten) aus.“

Hauptpreistreiber sind die kommunalen Gebühren. Von 1990 bis 1997 betrug die Preissteigerung für Wasser 39,8% (West) bzw. 84,9% (Ost), für Abwasser 79,9% (West) bzw. 117,7% (Ost), für Müll 142,0% (West) bzw. 99,1% (Ost), für Straßenreini-

gung 31,0% (West) bzw. 78,2% (Ost).

Im gleichen Zeitraum betrug die allgemeine Preissteigerungsrate im Westen 20,2%, im Osten 42,8%.

Neben den kommunalen Gebühren steigen auch die unmittelbar vom Vermieter beeinflussbaren Kosten deutlich. Dies gilt sowohl für die „klassischen“ Positionen (z.B. Versicherungen, Hausreinigung, Gartenpflege, Wartungsverträge u. ä.) wie auch bei dem Versuch der Einführung neuer umlagefähiger Positionen unter dem Gesichtspunkt sonstiger Betriebskosten.

Fazit: Die Betriebskosten entwickeln sich in der Tat immer stärker zu einer 'zweiten Miete'.

Für diese Entwicklung gibt es, so weiter Hans-Georg Rips, keine monokausalen Ursachen, weshalb es integrativer Ansätze bedürfte, wenn man die notwendige Begrenzung der Betriebskosten bewirken wolle. In seinen weiteren Ausführungen legte er dann thesenartig zwölf solcher möglichen Ansatzpunkte dar. Diese reichten von Umweltstandards, z.B. für Abwasserreinigung und Müllverbrennungsanlagen, über Kooperation und Koordination – über Grenzen von Gemeinden und Städten hinaus – bis zur Transparenz und zu Begrenzungen bei der Ermittlung kommunaler Gebühren, ohne die Möglichkeit von Teilinklusionen, die technischen Verbesserungen im Wohnungsbestand, sinnvolles Nutzerverhalten und eine verstärkte Mietermitwirkung und -mitverantwortung auszusparen.

Die Folgerungen aus diesen integrativen Ansätzen lagen in Form des 10-Punkte-Programms des Mieterbundes zur Begrenzung des Nebenkostenanstiegs vor.

Im eingangs genannten Text der PDS zu den Betriebskosten hatte diese Partei ihre Auffassungen in 7 Punkten zusammengefaßt, wobei die Übereinstimmung mit Standpunkten des Mieterbundes auffiel. So erklärt die PDS in Punkt 3 ihre Unterstützung für das 10-Punkte-Programm des Mieterbundes und ihre Absicht, diesbezüglich im Bundestag und in den Landtagen aktiv zu werden. Und in Punkt 6 spricht sich die PDS für kommunale Betriebskostenspiegel aus und unterstützt in diesem Zusammenhang die Mieterbund-Forderung nach Heizkostenspiegel.

J. Granzow

(Die genannten Texte des Mieterbundes und der PDS senden wir auf Wunsch zu)

## Kündigung wegen Eigenbedarf

***Will der Vermieter mit einer Eigenbedarfskündigung geltend machen, daß er die Wohnung des Mieters aus Gründen des Platzbedarfs benötigt, so ist ein solcher Platzbedarf nur dann hinreichend plausibel begründet, wenn die bisherigen Wohnverhältnisse sämtlicher einziehender Personen dargestellt werden.***

***LG Berlin, Urteil vom 23. Juli 1998 – 61 S 342/97 –***

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis zweimal wegen Eigenbedarfs gekündigt. In der ersten Kündigung gab er an, er benötige die Wohnung, weil er seinen Gewerbebetrieb in das zugehörige Wohnhaus verlegen wolle. Das mache es erforderlich, seinen Wohnsitz in unmittelbare Nähe zu verlegen. Die zweite auf Eigenbedarf gestützte Kündigung begründete der Vermieter damit, daß er die Wohnung des Mieters mit einer benachbarten Gartenhauswohnung zusammenlegen wolle um dort zusammen mit seiner Lebensgefährtin und deren Mutter einzuziehen.

Das Landgericht hat die auf beide Kündigungen gestützte Räumungsklage abgewiesen. Es hat ausgeführt, daß beide Kündigungen nicht ausreichend begründet seien. Soweit dem Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarf gestattet ist, muß er gem. § 564 b Abs. 3 BGB sämtliche Gründe angeben, soweit diese nicht nachträglich entstanden sind. Die Gründe müssen dabei so ausführlich erläutert sein, daß sich der Mieter von der Berechtigung des behaupteten Eigenbedarfs ein Bild machen und seine Rechtsverteidigung darauf einstellen kann.

Der ersten Kündigung war nicht zu entnehmen, warum der Vermieter gezwungen war, seinen Wohnsitz in die unmittelbare Nähe seines Gewerbebetriebes zu verlegen. Das Gericht hat insbesondere die Angabe von Gründen vermißt, aus denen sich ergibt, warum die tägliche Anwesenheit in den Büroräumen während der Betriebsstunden für die Ausübung des Gewerbes nicht ausreicht. Soweit der Vermieter die Räumungsklage hilfsweise auf die zweite Kündigung gestützt hat, konnte das Gericht über den bloßen Wunsch zur Eigennutzung nicht erkennen, warum eine Zusammenlegung der Wohnungen erforderlich sein soll. Das Gericht konnte allenfalls erahnen, daß der Vermieter meinte, die Wohnung des Mieters aus Gründen des Platzbedarfes zu benötigen. Um den Platzbedarf plausibel zu begründen, hätte der Vermieter jedoch die bisherigen Wohnverhältnisse aller Personen, die in die noch zusammenzulegende Wohnung einziehen sollen, darstellen müssen.

Da der Vermieter die Räumungsklage nicht auf andere als die in den Kündigungsschreiben genannten Gründe stützen durfte, konnte er die fehlenden Angaben auch nicht mehr im Prozeß nachholen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Berndt Hintzelmann*

## Anspruch auf zweiten Hausschlüssel

***Der Mieter hat grundsätzlich auch dann einen Anspruch auf einen zweiten Hausschlüssel, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist. Der Schadensersatz für verlorene Schlüssel ist durch entsprechende Vorsorge auf ein wirtschaftlich vertretbares Niveau zu begrenzen.***

***AG Neukölln, Urteil vom 19. Mai 1998 – 8 C 39/98 –***

Die Mieterin verlangte von der Vermieterin einen zweiten Haustürschlüssel, obwohl im Mietvertrag lediglich die Übergabe eines Haustürschlüssels vorgesehen war. Einen von der Vermieterin leihweise überlassenen Zweitschlüssel hatte die Mieterin verloren. Die Vermieterin weigerte sich, der Mieterin einen zweiten Haustürschlüssel auf Dauer zu überlassen, obwohl die Mieterin sich bereit erklärt hatte, die Kosten (Listenpreis) für ein neu anzufertigendes Exemplar in Höhe von DM 46,00 zu tragen. Erst nachdem die Mieterin klagte, erklärte die Vermieterin sich im Prozeß bereit, einen Zweitschlüssel gegen Kostenerstattung zu über-

lassen. Die Nachfertigung des Nachschlüssels (elektronischer Plastikchip) bezifferte Sie unter Vorlage eines Kostenvorschlages einer Elektrofachfirma auf DM 200,00.

Das Amtsgericht entschied, daß der Mieterin auch dann ein Anspruch auf Überlassung eines Zweitschlüssels zusteht, wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sei. Nach Ansicht des Amtsgerichts gehören zur ungestörten Nutzung einer Mietwohnung grundsätzlich mindestens 2 Haustürschlüssel. Die Vermieterin konnte die Mieterin daher nicht auf einen leihweise überlassenen Haustürschlüssel verweisen. Diesen zweiten Schlüssel hat die Vermieterin der Mieterin auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen.

Das Amtsgericht billigt der Vermieterin zwar ein Zurückbehaltungsrecht bei der Übergabe des Zweitschlüssels zu, da die Mieterin den leihweise überlassenen Schlüssel verloren hatte. Wegen der Kosten konnte sie jedoch nicht mehr als die von der Klägerin angebotenen DM 46,00 (Listenpreis) geltend machen. Zu diesem Preis hätte die Vermieterin die Schlüssel (bzw. Plastikchips) bei Kauf der Schließanlage von der Herstellerfirma erhalten können. Nach Auffassung des Gerichts muß die Vermieterin die Mietsache wirtschaftlich verwalten. Hierzu gehöre auch die kostengünstige Beschaffung eines Kontingents an Haustürschlüsseln, um im Falle des Verlustes reagieren zu können. Einen Einzelpreis von DM 200,00 für einen individuell zu erstellenden Nachschlüssel kann die Vermieterin daher nicht geltend machen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Olaf Heischel*

## Erstattungsanspruch bei Mietüberhöhung

***Unterlag eine Wohnung am 03. Oktober 1990 der Preisbindung, dann wird neuer Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 1 MHG nicht dadurch geschaffen, daß die nachträglich (durch Brand) unbenutzbar gewordene Wohnung mit erheblichen Mitteln wieder saniert werden muß.***

***Die Vorschrift des § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG, nach der auch ein unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführter Umbau als Wohnungsbau anzusehen ist, ist für die Auslegung des § 11 Abs. 1 MHG nicht heranzuziehen.***

***Eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der die Wohnung als neu errichtet im Sinne des § 11 Abs. 1 MHG gelten soll, ist wegen Umgehung der zwingenden Vorschriften des § 10 Abs. 1 MHG unwirksam.***

***LG Berlin, Urteil vom 19. März 1998 – 62 S 134/97 –***

Die vom Mieter bewohnte Wohnung befindet sich in den neuen Ländern, war am 03. Oktober 1990 Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 1 MHG und unterlag zu diesem Zeitpunkt der Preisbindung. Nach einem Brand wurde die Wohnung unter erheblichem Aufwand vom Vermieter wiederhergestellt. Sodann vermietete er die Wohnung an den Mieter zu einem höheren als preisrechtlich zulässigen Mietzins. In dem Mietvertrag war vereinbart, daß die Wohnung als neu errichtet im Sinne des § 11 Abs. 1 MHG anzusehen sei.

Der Mieter klagte auf Rückzahlung des von ihm entrichteten überhöhten Mietzinses. Der Vermieter stellte sich auf den Standpunkt, nach dem Brand sei die Wohnung als neu errichtet anzusehen und unterliege nicht der Preisbindung. Die Vorschrift des § 17 II. WoBauG sei bei dieser Auslegung heranzuziehen. Zudem habe er mit dem Mieter wirksam vereinbart, daß die Wohnung als neu errichtet gelten solle.

Das Gericht hat der Rückzahlungsklage stattgegeben. Die Wohnung unterlag bei ihrer Vermietung nach Ansicht des Gerichts der Preisbindung. Die in § 11 Abs. 1 MHG genannten Ausnahmeschriften sind nach Ansicht des Gerichts nicht einschlägig. Um ein neu errichtetes Gebäude im Sinne des § 11 Abs. 1 Ziffer 1 MHG handele es sich bereits deshalb nicht, weil die nach dem Brand durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht das ganze Gebäude, sondern lediglich einen Teil davon betrafen. Das Gericht führt

ferner aus, daß es sich bei der Wohnung nicht um vollständig unbenutzbaren Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 1 Ziffer 2 MHG handele. Entscheidend hierfür sei der Zustand der Wohnung am 03. Oktober 1990 und die daraus resultierende Preisbindung. Spätere Ereignisse könnten den Wegfall der Preisbindung nicht rechtfertigen. Dies ergibt sich nach Auffassung des Gerichts bereits aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift des § 11 Abs. 1 MHG, die den Mietern im Beitrittsgebiet eine langsame Anpassung der Mieten an die üblichen Marktverhältnisse ermöglichen soll. Privilegiert werden sollen nur die Vermieter, die über den gegenwärtigen Bestand hinaus zusätzlichen Wohnraum schaffen. Das sei bei der Instandsetzung einer nachträglich unbenutzbar gewordenen Wohnung nicht der Fall.

Das Gericht vertritt die Auffassung, daß die Vorschrift des § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG, nach der auch ein unter wesentlichem Aufwand durchgeführter Umbau von Wohnräumen als Wohnungsbau (im Sinne des WoBauG) anzusehen sei, für die Beurteilung der Frage, ob Wohnungsneubau im Sinne des MHG vorliegt, nicht herangezogen werden kann. Aus dem Umstand, daß diese Fälle in der Vorschrift des § 11 Abs. 1 MHG keine Berücksichtigung gefunden haben, müsse vielmehr geschlossen werden, daß sie auch nicht erfaßt werden sollten. Im übrigen habe der Vermieter bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten die Möglichkeit, die Miete nach § 3 MHG und nach den §§ 2,3 der Zweiten GrundmietenVO zu erhöhen. Für eine analoge Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG sei daher kein Raum. Schließlich weist das Gericht darauf hin, daß es sich bei der Preisbindung in den neuen Ländern um Preisvorschriften zugunsten der Mieter handelt, so daß hiervon abweichende Vereinbarungen unwirksam sind. Eine höhere Miete lasse sich daher auch nicht dadurch erzielen, daß die Parteien bei Abschluß des Mietvertrages die Wohnung als neu errichtet im Sinne des § 11 Abs. 1 MHG vereinbarten. Da die Vereinbarung, soweit sie die preisrechtlich zulässige Miete überstieg, unwirksam war, konnte der Mieter die zuviel gezahlte Miete vom Vermieter zurückverlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiße

## Eigentümerwechsel

**Schließt ein Einzeleigentümer einen Mietvertrag mit einem Mieter und wird später eine Eigentümergesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus weiteren Gesellschaftern gebildet, dann werden die weiteren Gesellschafter mit Eintragung in das Grundbuch ebenfalls gem. § 571 BGB Vermieter.**

**AG Neukölln, Urteil vom 07. September 1998 – 10 C 20/98**

Gegenstand des Rechtsstreits war eine unerlaubte Untervermietung. Der Mieter hatte mit dem ursprünglichen Alleineigentümer einen Mietvertrag geschlossen. Nach Abschluß des Mietvertrages gründete der ursprüngliche Vermieter und Alleineigentümer zusammen mit weiteren Gesellschaftern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und übertrug das Grundstück in das Vermögen der Gesellschaft. Die weiteren Gesellschafter wurden als Mitgesellschafter in das Grundbuch eingetragen. Der beklagte Mieter vertrat den Rechtsstandpunkt, eine Veräußerung des Grundstücks oder von Miteigentumsanteilen im Sinne des § 571 BGB sei nicht erfolgt. Aus diesem Grunde sei die Klage der weiteren Gesellschafter unabhängig davon abzuweisen, ob eine unerlaubte Untervermietung vorliegt oder nicht. Die weiteren Gesellschafter könnten mangels vertraglicher Bindung nicht das Unterlassen der Untervermietung verlangen.

Der Klage des Vermieters wurde in vollem Umfang stattgegeben. Nach Ansicht des Amtsgerichts waren auch die erst nach Abschluß des Mietvertrages als Eigentümer eingetragenen weiteren Gesellschafter Vermieter geworden und daher berechtigt, das Unterlassen der unerlaubten Untervermietung zu verlangen. Der Wortlaut der Vorschrift des § 571 BGB setzt die Eintragung aufgrund einer Auflassung (Übertragung durch Veräußerung) voraus, was im vorliegenden Falle nicht gegeben war. Das Amtsgericht stützt sich in den Urteilsgründen auf zwei neue Entschei-



dungen des Bundesgerichtshofs\* und des Kammergerichts\*\*. Für den Fall, daß als Vermieter eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) bezeichnet ist, hatte der Bundesgerichtshof entschieden, daß das Ausscheiden oder Anwachsen von Gesellschaftern zu einem Ausscheiden oder Eintritt in die Vermieterstellung führt, wenn dieses unter Hinweis auf die Gesellschaft in das Grundbuch eingetragen wird. Eine Auflassung (Übertragung durch Veräußerung) sei daher nicht mehr erforderlich. Diese Entscheidung hat das Kammergericht dahingehend ergänzt, daß auch dann, wenn zunächst nur eine Einzelperson im Mietvertrag genannt ist und sodann eine Veräußerung an eine GbR erfolgt, eine nachfolgende Änderung bei den Gesellschaftern zu einem Vermieterwechsel führt.

Das Amtsgericht schließt sich diesen Auffassungen für den vorliegenden Fall an. Der Sinn und Zweck des § 571 BGB bestehe darin, den Mieter davor zu schützen, daß der alte Vermieter zwar noch Vermieter aber nicht mehr Eigentümer und der neue Eigentümer nicht an den Mietvertrag gebunden sei. Das Gericht verweist auf den Beschluß des Kammergerichts und ist der Ansicht, dies müsse auch dann gelten, wenn der Vertrag zunächst mit einem Einzeleigentümer geschlossen wurde und erst später eine Eigentümer-GbR gebildet wird.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

*Anmerkung: Das vorliegende Urteil ist nicht vollständig mit der Entscheidung des Kammergerichts identisch. In beiden Fällen wurde der Mietvertrag mit einem Einzeleigentümer geschlossen. In der Entscheidung des Kammergerichts wurde das dem Einzeleigentümer gehörende Grundstück zunächst an eine GbR verkauft (Wortlaut des § 571 BGB) und danach erfolgte ein Wechsel der Gesellschafter (Auslegung des § 571 BGB). Im vorliegenden Falle fand jedoch kein Verkauf statt, sondern der Einzeleigentümer brachte sein Grundstück direkt in die GbR ein.*

\* BGH, Urteil vom 18. Februar 1998 – XII ZR 39/96 –

Ein Mietvertrag über ein Grundstück, den eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin abgeschlossen hat, wird jedenfalls dann ohne weiteres mit der Gesellschaft in der neuen personellen Zusammensetzung fortgeführt, wenn die ursprünglichen Gesellschafter mit einem ihre gesamthänderische Bindung bezeichnenden Vermerk (§ 47 GBO) als Eigentümer oder Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen waren. Veröffentlicht: NJW 1998, S. 1220; GE 1998, S. 483 ff; WM 1998, S. 341 f.

\*\*KG, Beschluß vom 23. April 1998 – 16 RE-Miet 1742/98 –

Der vom Bundesgerichtshof (NJW 1998, 1220 = WM 1998, 341) herausgestellte Schutzgedanke des § 571 BGB greift auch bei dem Fall, in welchem nicht bereits bei Abschluß des Mietvertrages eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin aufgetreten, sondern erst später anstelle einer Einzelperson in das Mietverhältnis eingetreten ist. (Leitsatz der Redaktion „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“)

Veröffentlicht: GE 1998, S. 739 f.; WM 1998, S. 407 f.

# 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 unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

**Achtung! Zum Jahreswechsel 1998/99 (24.–31. 12. 98) sind die Beratungsstellen geschlossen. Für dringende Beratungen siehe Kasten rechts unten.**

## ■ Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,  
Ecke Philippistraße, im Jugendladen,  
☒ Kaiserdamm

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,  
☒ Samariterstraße, Tram 2

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

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadteilausschuß 61 e.V.,  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
Mehringdamm 114,  
Eltternzentrum, Raum 403a (2. Stock),  
☒ Platz der Luftbrücke

**Freitag** 18 bis 19 Uhr, Dresdener Str. 12,  
im Mieterladen des STADTBüro e. V.,  
☒ Kottbusser Tor

## ■ Lichtenberg

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Montag im Monat,  
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 vom  
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower Bogen,  
☒ 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** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,  
Alt-Marzahn 23, im „Freizeithof Marzahn“,  
☒ 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,  
Auguststr. 21, Hof, Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str.,  
Hackescher Markt, ☒ Oranienburger Tor,  
Weinmeisterstr., Tram 1, 13

## ■ 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, Tram 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
jeden 2. und 4. Montag im Monat,  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,  
☒ Prenzlauer Allee, Tram 1

**Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,  
Verein So oder So (Kiez-Kantine),  
☒ Eberswalder Straße, Tram 13, 20, 50, 53

**Dienstag** 19.00 bis 20.00 Uhr,  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,  
im Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☒, Tram 2, 3, 4

**Donnerstag** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,  
Bornholmer Straße 18, im Lesecafé  
„Mittendrín“, ☒ und ☒ Schönhauser Allee,  
Tram 23, 24, 50, 52, 53

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 3, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☒,  
Tram 1, 2

## ■ Schöneberg

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

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorfsplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-  
wohlfahrt  
Bus 186 ab Rathaus Steglitz

## ■ Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
Kaiserin-Augusta-Straße 23,  
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,  
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

## ■ Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr,  
Stephanstraße 26, im Laden der Betroffen-  
vertretung Stephankiez,  
☒ Birkenstraße

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., (Alte Schule),  
☒ Treptow-Adlershof

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malpauquetstraße 32a, Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz

## ■ Weißensee

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Streustraße 121, Ecke Börnestraße  
Berliner Stadtmission,  
Tram 2, 3, 4, 13, 23, 24 Antonplatz

## ■ Wilmersdorf

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

**Beratungsstellen zwischen Weihnach-  
ten und Neujahr für unaufschiebbaren  
Beratungsbedarf in Notfällen:**

### **MONTAG 28.12.98**

**Kreuzberg**, Bergmannstr. 14, Stadteilausschuß 61 e.V.,  
18.30 bis 19.30 Uhr

**Prenzlauer Berg**, Grellstr. 14, „Grelltreff“  
18 bis 19 Uhr

### **DIENSTAG 29.12.98**

**Lichtenberg**, Frankfurter Allee 149,  
Bibliothek, 1. Stock  
17 bis 19 Uhr

**Schöneberg**, Nollendorfsstr. 28, Mieterladen „NOLLZIE“  
19 bis 20 Uhr

### **MITTWOCH 30.12.98**

**Kreuzberg**, Möckernstr. 92  
16 bis 17.30 Uhr

**Mitte**, Auguststr. 21, Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
19 bis 20.30 Uhr