



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 327 APRIL 2008

■ **Hausmüllentsorgung**  
Recycling oder Verbrennung?

■ **Abfalltrennung**  
Korrekte Entsorgung und  
Kosten der verschiedenen  
Müllarten

■ **Wertstoff Müll**  
Wie die Abfallwirtschaft mit  
Müll Geschäfte macht

■ **Rekommunalisierung**  
Kommunen nehmen  
Privatisierung der  
Abfallentsorgung zurück

■ **Altkleiderspenden**  
Durch gut gemeinte  
Spenden wird Geld verdient  
und Armut geschaffen

#### WOHNUNGSMARKT:

■ **Subprimekredit-Krise**  
Auswirkungen der  
US-Immobilienkrise

#### BERLIN:

■ **Mediaspree**  
Bürgerbegehren gegen  
Spreeufer-Planung in  
Friedrichshain-Kreuzberg

■ **Gleisdreieck**  
Ungelöste Konflikte  
verzögern Baubeginn  
des Parks

#### WOHNEN INTERNATIONAL:

■ **Gentrifizierung Harlems**  
Bevölkerung fürchtet  
Verdrängung durch neuen  
Bebauungsplan

## Wenn der Deckel zuklappt

### Die Verwertung des Hausmülls



## IMPRESSUM

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

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

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

**Fotos:** Gabi Schoenemann/PIXELIO (Titel), Hermann Werle (4, 5, 6, 7, 9, 11 r.), Hans-Peter Reichartz/PIXELIO (10), version Fotoagentur (12), Ian Duke/wikipedia.org (13), KfW (14), KMJ/wikipedia.org (15), Reed MIDEM (16), ME (17, 18 o., 21, 22), Senatsverwaltung für Finanzen (18 u.), Carsten Joost (19, 20), www.rigaer94.squat.net (23), www.koepl37.net (24 u.), Matthias Bernt (25, 26)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 28.03.2008

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**

**Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**

**Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15**

**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten:

**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**

**Mi 10 – 13 Uhr** (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger

Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, 🚊 M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

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

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## TITEL

- 4 **Ab in die Tonne**  
Was passiert, nachdem die Abfälle in den Müllbehältern gelandet sind?  
*Frank Fitzner*
- 6 **Wohin mit dem Müll?**  
Die richtige Entsorgung der Haushaltsabfälle  
*Frank Fitzner*
- 7 **Umkämpfter Müll**  
Mit Abfällen lässt sich viel Geld verdienen  
*Hermann Werle*
- 8 **Aus der Geschichte der Berliner Müllentsorgung**  
*Hermann Werle*
- 9 **Trendwende statt weiterer Privatisierung**  
Viele Städte nehmen die Abfallentsorgung wieder selbst in die Hand  
*Andrej Holm*
- 11 **Kleider machen Beute**  
Milliarden-Geschäft mit Altkleidern  
*Christian Linde*

## WOHNUNGSMARKT

- 13 **Kein Ende Subprime-Krise**  
Wie entstand die US-Immobilienkrise und wen trifft sie (noch)?  
*Julia Oppermann*
- 16 **Untergangsstimmung an der Côte d'Azur**  
*Sebastian Müller*
- 17 **Wohnungsnöte statt Wohnungsnot**  
Ein neuer sozialer Wohnungsbau muss her  
*Jutta Blume*

## BERLIN

- 18 **Aufstocker des Monats**  
Einkommensaufbesserung durch Einsparung des Mitgliedsbeitrags  
*Christian Linde*
- 19 **Verselbstständigte Stadtentwicklung**  
Wer plant eigentlich „Mediaspree“?  
*Daniel Zöllinger*
- 21 **Bunte Wiesen statt grünem Rasen**  
Tausend kleine Konflikte verzögern den Gleisdreieck-Park  
*Christoph Villinger*
- 23 **Wohnprojekte in Friedrichshain bedroht**  
Konflikt um die Rigaer Straße 94 und die Liebigstraße 14 spitzt sich zu  
*Philipp Mattern*
- 24 **(Nichts) Neues von den Profi-Partnern**  
Mieter/innen bedanken sich für bisherige Unterstützung
- 24 **Erfolg für die Köpi**  
Mietverträge wurden um 30 Jahre verlängert  
*Peter Nowak*

## WOHNEN INTERNATIONAL

- 25 **„Rezoning“ Harlem**  
Neuer Bebauungsplan in Harlem – die Bevölkerung befürchtet Verdrängung  
*Matthias Bernt*

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Ordentliche Kündigung ohne Abmahnung
- 28 Hartz IV nur für Wohnungen mit einfacher Ausstattung
- 29 Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Betriebskosten
- 29 Kosten der Zwischenablesung bei Mieterwechsel
- 30 Nachforderung aus einer berechtigten Betriebskostenabrechnung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

was haben Müll und Altkleidersammlungen in Berlin mit amerikanischen Einfamilienhäusern zu tun? Auf den ersten Blick gar nichts, denn es sind sehr verschiedene und noch dazu lokale Ereignisse. Recht schnell aber erweist sich diese Sichtweise als zu eng. Die Altkleiderspende z. B. wird zur Ware und landet auf überseeischen Märkten zum Wohle der hiesigen – schon seit Langem kommerziell agierenden – Organisationen und zum Schaden der Textilindustrie in den Empfängerländern.

In den jährlichen Betriebskosten der Berliner Mieter/innen schlägt sich die Müllabfuhr nieder. Doch wenn die Haushalte vom Müll befreit sind, erlebt der Abfall als Objekt lukrativer Verwertung eine Auferstehung. Dabei sind Ländergrenzen keine Schranken, denn die Verwertung des Mülls ist ein globales Geschäft.

Hypotheken für Einfamilienhäuser in den USA (und anderswo) werden gesammelt, zu RMBS (Residential Mortgage Backed Securities\*) verschnürt und auf dem globalen Finanzmarkt gehandelt. Die hiesige Industriekreditbank IKB ist ein einheimisches Beispiel für die Folgen.

Gänzlich verschiedene Elemente fast intimen lokalen Charakters erweisen sich als gleichermaßen verwertbar in einer globalisierten Ökonomie.

Unterschiede verschwimmen im globalen Raum auch in anderer Hinsicht. Die Planung der Stadtentwicklung in Harlem erinnert an die Aufwertungsmaßnahmen des Einzelhandels in Neukölln. Die Ähnlichkeiten der 125. Straße mit der Karl-Marx-Straße sind nicht zufällig, nur die Dimensionen sind andere.

Globale Player suchen das Berliner Spreeufer. Damit deren Begehrlichkeiten nicht allzu ungeniert zur selbstverständlich herrschenden Linie der Berliner Politik werden, leistet die lokale Initiative „Mediaspree versenken“ unermüdlich Aufklärungsarbeit. Ein Bürgerbegehren zum Spreeufer wurde gestartet und mit über 16.000 Unterschriften ist der erste Schritt zur Zulassung des Bürgerentscheids erfolgreich abgeschlossen.

Die Bürgerinitiative AG Gleisdreieck hat lange für den Park auf dem Gleisdreieck gekämpft, doch jetzt übernimmt der Senat die Führung und damit stellt sich die Frage, wer die Nutznießer sein werden. „Die jung-dynamischen Menschen vom Potsdamer Platz“ werden zu Begünstigten ernannt. Gentrifizierung ist nicht nur ein Schicksal von Wohngebieten – auch harmlose Wiesen können zum Objekt der sozialen Aufwertung werden. Nach dem Willen des Senats soll der Park „weltweite Leuchtkraft“ erlangen. Solche Vorstellungen machen deutlich: Auch in einer globalisierten Welt bleibt uns die provinzielle Mentalität der Berliner Politik erhalten.

Man könnte sich getröstet fühlen.

**IHR MIETERECHO**

\*) Residential Mortgage Backed Securities (RMBS) sind durch private Wohnungsbaudarlehen besicherte Verbriefungen.

## TREFFEN GENOSSENSCHAFTSKREIS

**Der Genossenschaftskreis (siehe MieterEcho Nr. 326, Februar 2008, Seite 22) trifft sich wieder**

**am Montag, den 28. April 2008 um 19.00 Uhr  
in den Räumen der Berliner MieterGemeinschaft e. V.  
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**

**U-Bhf. Möckernstraße/Mehringdamm/Yorckstraße  
S-Bhf. Yorckstraße, Bus M19**

# Ab in die Tonne

## Was passiert, nachdem die Abfälle in den Müllbehältern gelandet sind?

Frank Fitzner

**Während Neapel im Müll versinkt, werden in den Niederlanden Mülldeponien ausgehoben, um die dort vergrabenen Wertstoffe wiederzuverwerten. Ein Recycling lohnt sich vor allem bei Metall und Glas und wird auch angesichts steigender Rohstoff- und Energiepreise auch bei Kunststoffen immer sinnvoller. Chinesische Importeure zahlen schon heute beispielsweise für eine Tonne gebrauchter PET-Flaschen über 300 Euro, für Polyethylen-Folien 400 Euro und für Aluminium bis zu 1000 Euro. Aber auch thermische Verwertung, sprich Verbrennung zur Energiegewinnung, findet statt.**

Der durchschnittliche Europäer produziert drei Tonnen Abfall pro Jahr und die deutschen Haushalte zahlen mehr als fünf Milliarden Euro pro Jahr für die Entsorgung ihrer Abfälle. Um der wachsenden Müllberge Herr zu werden, wurde Anfang der 90er Jahre der Grüne Punkt und das Duale System mit der Gelben Tonne eingeführt (siehe Kasten auf S. 5). Damit wurden die Müllsortierung und das Recycling stark ausgeweitet.

### Maschinelle Mülltrennung immer umfangreicher

Die Technik der Müllsortieranlagen ist in den letzten Jahren immer ausgefeilter geworden. Metalle werden mit Magneten aussortiert, Aluminium kann wegen seiner Leitfähigkeit mit Wirbelstromabscheidern aufgespürt werden. Die Identifizierung verschiedener Kunststoffarten, die früher ein Problem war, erfolgt mit Infrarottechnik. Außerdem wird in den weitgehend automatisierten Sortieranlagen mit Sieben und Gebläsen nach Größe und Gewicht getrennt. Inzwischen können Maschinen den Abfall besser sortieren als Menschen. Und wie Untersuchungen in Nordrhein-Westfalen

und Rheinland-Pfalz ergeben haben, sogar etwas billiger als mit der derzeit praktizierten Mülltrennung. Es ist sogar möglich, recyclingfähige Materialien aus komplett unsortiertem Müll maschinell herauszufiltern. Dann muss allerdings der gesamte Abfall unter großem Energieaufwand getrocknet werden und zudem leidet die Qualität der wiederverwertbaren Stoffe.

### Müll als Brennstoff

Über den tatsächlich verwerteten Anteil der gesammelten Materialien gibt es sehr verschiedene Angaben. Diese hängen zunächst davon ab, was man unter Recycling versteht. Bei Kunststoffen etwa gibt es verschiedene Arten der Wiederverwertung. Bei der energetischen Verwertung wird das gesammelte Material – meist zusammen mit dem Restmüll – verbrannt. Aufgrund steigender Energiepreise wird diese Methode immer sinnvoller. „Eine Tonne Hausmüll hat denselben Brennwert wie 200 Liter Öl“, sagt Klaus Wiemer, Hochschullehrer für Abfallwirtschaft an der Universität Kassel. Irgendwann in der Zukunft könnte der Müll sogar seine eigene Entsorgung finanzieren. Davon sind wir allerdings noch weit entfernt; die Kosten für die Müllabfuhr sind in den letzten Jahren stark gestiegen, was sich auch in den Betriebskostenabrechnungen niederschlägt. Die Luft wird durch die Müllverbrennung dank der erheblich verbesserten Filteranlagen bei Weitem nicht mehr so stark verschmutzt wie noch vor wenigen Jahren. Und Verbrennen ist klimascho-

### BETRIEBKOSTEN DURCH MÜLLENTSORGUNG

**Die Müllentsorgung gehört zu den kalten Betriebskosten, die meistens auf die Mieter/innen umgelegt werden. In der Betriebskostenverordnung ist in § 2 Nr. 8 beschrieben, was zu den Kosten der Müllbeseitigung gehört: „die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung“.**

**Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit fordert vom Vermieter, alle Voraussetzungen für eine umfassende Abfalltrennung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs zu schaffen. Behältergrößen und Häufigkeit der Leerung sollte der anfallenden Müllmenge entsprechen.**

**Die Abrechnung der Müllentsorgungskosten erfolgt in der Betriebskostenabrechnung meistens nach der Wohnfläche; es ist jedoch auch eine Berechnung nach der Zahl der Bewohner möglich.**

**Ein ständiger Streitpunkt ist Sperrmüll. Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören nur regelmäßig wiederkehrende Ausgaben. Dies kann auf Sperrmüll zutreffen, falls dieser regelmäßig entsorgt wird (regelmäßig muss nicht bedeuten, dass die Entsorgung in jedem Jahr oder dass sie in gleichen Abständen stattfindet). Aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots ist der Vermieter jedoch gehalten, den Verursacher zu ermitteln und von diesem die Bezahlung der Sperrmüllentsorgung zu fordern.**

**Folgendes verteuert die Müllkosten unnötig:**

- Die Müllbehälter sind zu groß oder werden häufiger geleert als nötig.
- Mieter/innen trennen ihren Müll nicht. In den Grauen Hausmüllbehältern befindet sich Müll, der in anderen Behältern günstiger (z.B. Biogut) oder kostenlos (z.B. Verpackungen in Gelber Tonne) entsorgt werden sollte.
- Müll wird nicht zerkleinert oder zerknautscht und die Abfallbehälter sind mit „teurer“ Luft gefüllt. Durch Verdichtung des Hausmülls kann in einem großen Mehrfamilienhaus leicht eine kleine Mülltonne gespart werden.
- Bei Gewerbe fällt meist mehr oder anderer Abfall an, weshalb getrennte Mülltonnen zu empfehlen sind.

*Vergleicht man die Kosten für die einzelnen Müllbehälter, so zahlen die Berliner Mieter/innen für die Leerung der Grauen Tonnen für Hausmüll am meisten. Die Entsorgung von Altglas ist dagegen kostenlos.*



## DER GRÜNE PUNKT UND DAS DUALE SYSTEM

Den Grünen Punkt gibt es seit über 15 Jahren. 1991 wurde in Deutschland die Verpackungsverordnung eingeführt, nach der Hersteller und Händler leere Verkaufsverpackungen unentgeltlich zurücknehmen müssen. Von dieser Pflicht können sie sich durch die Beteiligung am sogenannten Dualen System befreien. In der Praxis läuft dies so, dass Händler und Produzenten entsprechend der verkauften Mengen an Leichtverpackungen eine Lizenzgebühr an die Duales System Deutschland GmbH (DSD) entrichten. Das DSD organisiert dafür die Entsorgung der mit dem Grünen Punkt gekennzeichneten Verpackungen aus Kunststoffen, Metallen oder Verbundstoffen, wie zum Beispiel Getränkekartons. Die Leerung der Gelben Tonnen sowie die Sortierung und Verwertung der Verpackungsabfälle wird im Auftrag des DSD von kommunalen oder privaten Firmen übernommen. In Berlin erledigt dies die private Alba GmbH, die mittlerweile zur Nummer drei in Deutschlands Abfallbranche aufgestiegen ist. Die Gebühr für die Entsorgung der Verpackungen wird von den Herstellern natürlich auf den Kaufpreis geschlagen und so an die Kunden weitergegeben. Pro Verpackung macht dies knapp zwei Cent. Schätzungen zufolge entstehen dadurch jedem Verbraucher Kosten in Höhe von etwa 25 Euro pro Jahr.

nender als Deponieren, da beim Verrotten besonders viel klimaschädliches Methangas entsteht. Zudem wird das Grundwasser belastet. Das Deponieren von unbehandeltem Müll ist deshalb seit 2005 in Deutschland verboten (siehe Kasten auf S. 7).

### Nur minimales Recycling

Nur bei der werkstofflichen Verwertung wird aus den gesammelten Kunststoffen wieder Kunststoff hergestellt, zumeist für Parkbänke, Getränkekisten oder Umhüllungen für Kabel. Da es sich dabei um minderwertige Materialien handelt, spricht man statt von Recycling auch von Downcycling. Dieser Begriff wird ebenfalls bei der Verwertung von Altpapier gebraucht, die ebenfalls zu einem Qualitätsverlust führt. Deshalb können Kunststoffe und Papier nicht beliebig oft wiederverwertet werden.

Das Duale System Deutschlands galt in Europa lange Zeit als vorbildlich. Nur Belgien erreicht eine höhere Recyclingquote; dort müssen die Verbraucher Verpackungsabfälle in sechs verschiedene Behälter sortieren. Wer sich weigert, wird über hohe Kosten für den Restmüll zur Kasse gebeten.

Ein entscheidender Kritikpunkt am Dualen System ist, dass dieses nur einen geringen Teil der recycelbaren Materialien erfasst. So trugen von den 13,6 Millionen Tonnen Kunststoff, die in Deutschland im Jahr 2006 neu eingesetzt wurden, nur 0,7 Millionen Tonnen den Grünen Punkt. Davon wurden etwa 0,5 Millionen Tonnen mit Gelben Mülltonnen oder Säcken eingesammelt und 0,25 Millionen Tonnen stofflich wiederverwertet. Dies sei im Vergleich zum gesamten Müll ein

„Fliegenschiss auf dem Kuhfladen“, sagt Abfallexperte Wiemer.

Untersuchungen der Energiebilanz des Dualen Systems zeigen zwar, dass dieses zu einer Einsparung von Rohöl führt, aber zu dem absurden Preis von über drei Euro pro Liter. Eine erhebliche Energieeinsparung wird durch die Wiederverwertung von Metallen erreicht. Beim Recycling von Aluminium wird gegenüber der Neugewinnung aus dem Rohstoff Bauxit sogar 95% weniger Energie verbraucht. Eine miserable Umweltbilanz ergibt sich allerdings in den Gemeinden, in denen die Abfälle mit dem Grünen Punkt nicht von Entsorgungsunternehmen abgeholt werden, sondern individuell von den Verbraucher/in-



Bei den Recyclinghöfen der BSR können Privatpersonen – überwiegend kostenlos – Müll anliefern. Adressen und Öffnungszeiten der Recyclinghöfe siehe [www.bsr.de](http://www.bsr.de) oder unter Tel. 030-75924900.

nen zum Recyclinghof gebracht werden müssen, da dies zu zusätzlichem Autoverkehr führt.

### Neue Wege der Weiterverwertung?

Es ist schwer nachvollziehbar, warum Verpackungen aus Kunststoff oder Aluminium in die Gelbe Tonne geworfen werden sollen, die Plastischüssel oder die Alupfanne aber in den Restmüll. Eindeutig sinnvoller wäre es, danach zu unterscheiden, ob der Abfall recycelbar ist oder nicht. Ein solches System wird in Leipzig und Teilen Berlins seit 2004 mit der „Gelben Tonne plus“ erprobt, in die neben Verpackungen auch Gegenstände aus gleichen Materialien und kleine Elektrogeräte geworfen werden dürfen. Das DSD bezeichnet

### Kosten der Hausmüllentsorgung

Am **teuersten** ist die Leerung der **Restmülltonne**. Für den 120-Liter-Behälter berechnet die Berliner Stadtreinigung (BSR) zum Beispiel bei 14-tägiger Abholung 37,10 Euro pro Quartal, für die 240-Liter-Tonne **47,20 Euro**.

Die 120-Liter-**Biotonne** kostet bei einer Leerung alle zwei Wochen mit 15,80 Euro pro Vierteljahr deutlich **weniger**, für den 240-Liter-Behälter werden **17,70 Euro** berechnet.

Gestaffelte Zuschläge berechnet die BSR, wenn die Müllbehälter mehr als 15 Meter von der Straße entfernt stehen oder wenn diese über mehr als fünf Stufen befördert werden müssen.

Noch **günstiger** ist die Entsorgung von **Pappe und Papier**, die in Berlin unter anderem von der Berlin Recycling GmbH durchgeführt wird. Hier gibt es keine einheitlichen Tarife, sondern **individuelle Vereinbarungen** mit dem jeweiligen Hauseigentümer. Der Preis hängt vom Aufwand für die Leerung ab und ist für große Wohnblocks im Verhältnis billiger als für kleine Einheiten. Durchschnittlich sind die Kosten mehr als 75% niedriger als für Restmüll.

Die Entleerung der **Gelben Tonne für Verpackungsmaterial** und der Behälter für Glas erfolgt **kostenfrei**.



*Gelbe Tonne, hier mit Aufkleber für „Gelbe Tonne Plus“. In dem Berliner Modellversuch können derzeit in der Gelben Tonne Wertstoffe zusätzlich entsorgt werden, die keine Verpackungsmaterialien sind: Metalle (z. B. Töpfe, Werkzeug), Elektrokleingeräte (ohne Batterien und Monitore), Holz, Kunststoffe (z. B. Blumentöpfe, Spielzeug). Genaue Angaben finden sich auf dem Aufkleber.*

die Erfahrungen mit diesem Pilotprojekt als positiv. So sei die Wiederverwertung von Kunststoffen billiger als deren Entsorgung mit dem Restmüll, außerdem sei der Restmüll-Anteil in der Gelben Tonne deutlich zurückgegangen. Für eine bundesweite Einführung dieses Systems fehle jedoch bislang die gesetzliche Grundlage.

Diese wurde auch bei der im Februar vom Bundestag beschlossenen Novelle der Verpackungsverordnung nicht geschaffen. Das federführende Bundesumweltministerium erläutert diese Novelle wie folgt: „Zukünftig sind grundsätzlich alle Verpackungen, die zu privaten Endverbrauchern gelangen, bei dualen Systemen zu lizenzieren. Um die Transparenz bei der Entsorgung von Verkaufsverpackungen zu erhöhen, müssen Vertrieber von Verpackungen zukünftig Mengen und Verbleib der von ihnen verwendeten Verpackungen in Vollständigkeitserklärungen dokumentieren. Diese Maßnahmen werden dazu führen, dass Trittbrettfahrer ihre Abfälle nicht mehr auf Kosten anderer entsorgen können.“ Die Dokumentation des Verbleibs von Verpackungen dürfte einen immensen Aufwand erfordern. Mit „Trittbrettfahrer“ sind diejenigen Händler und Produzenten gemeint, die sich nicht am Dualen System beteiligen, sondern „Selbstentsorger“-Modelle angeboten haben, wie zum Beispiel Drogerieketten. Mit dieser Gesetzesänderung wird das bisherige System zementiert statt reformiert, obwohl das ursprüngliche Ziel der Verpackungsverordnung, den Müll erheblich zu reduzieren, verfehlt wurde.

## Wohin mit dem Müll?

Frank Fitzner

### Die richtige Entsorgung der Haushaltsabfälle

Ein Blick in die Abfallbehälter bestätigt immer wieder, dass die im Haushalt anfallenden Müllarten immer noch nicht richtig getrennt werden.

In die **Blaue Tonne für Papier** gehören Zeitungen, Zeitschriften, Schreibpapier, Pappe und Kartons, nicht aber Getränkkartons, Tapeten oder verschmutztes Papier wie Taschentücher oder Servietten.

In die **Grüne Tonne für Glas** und die sogenannten Iglus am Straßenrand sollen leere Flaschen und Gläser nach Farben getrennt eingeworfen werden. Spiegel, Fensterglas, Keramik, normale Glühlampen und Spezialgläser gehören nicht in die Altglas-Behälter, sondern in den Restmüll.

**Bioabfall** wie Obst- und Gemüsereste, verdorbene Lebensmittel, Speisereste, Kaffeesatz, Teebeutel, verwelkte Blumen und Gartenabfälle gehören in die **Bio gut-Tonne** (grau mit braunem Deckel). Wenn in dieser nicht genug Platz ist, kann Laub auch in bei der BSR erhältlichen Laubsäcken entsorgt werden.

Die **Gelbe Tonne** ist für die mit dem Grünen Punkt gekennzeichneten **Verpackungsmaterialien** aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffen (zum Beispiel Getränkkartons). Verpackungen aus Glas oder Pappe sollen allerdings in die entsprechenden Behälter geworfen werden. In die **Gelbe Tonne plus**, die in Leipzig und Teilen Berlins probeweise eingeführt wurde, dürfen auch Kunststoffe und Metalle, die nicht als Verpackung gedient haben und kleine Elektrogeräte geworfen werden.

Für den restlichen **Hausmüll** steht die **Graue Tonne** zur Verfügung. Da deren Entsorgung deutlich teurer ist als die der anderen Behälter, senken Mieter/innen durch eine Trennung ihrer Abfälle die Betriebskosten.

Müll, der **Schadstoffe** enthält wie Farben, Lacke, Lösungsmittel, Chemikalien, Altöl, Batterien oder Leuchtstoffröhren und Energiesparlampen muss bei den sechs **Schadstoff-sammelstellen** der BSR abgegeben werden. Dies gilt auch für lackiertes Holz. Bis zu 20 Kilogramm beziehungsweise bis zu 20 Leuchtstoffröhren pro Haushalt und Tag sind kostenfrei.

Auch **Medikamente**, die nicht mehr benötigt werden, sollten zu den **Schadstoffsammelstellen** gebracht werden. Eine Rückgabe in der Apotheke scheint wenig sinnvoll, da die Arzneimittel von dort aus meist im Hausmüll landen, weil das frühere Rücknahmesystem nicht mehr existiert. Keinesfalls sollten die Medikamente (auch flüssige) über die Toilette entsorgt werden, da so die Umwelt am stärksten belastet wird. Schon jetzt sind unter anderem Hormone, Antibiotika und sogar Betablocker im Grundwasser nachweisbar.

Bis zu zwei Kubikmeter **Sperrmüll** wie alte Möbel, unbelastetes Holz, Matratzen, Teppiche oder Bodenbeläge aus PVC können entgeltfrei bei den **Recyclinghöfen** der BSR abgegeben werden; eine Abholung kostet Geld.

Private Haushalte können außerdem pro Tag bis zu 0,5 Kubikmeter sperrige, nichtmineralische **Bauelemente** (zum Beispiel Laminat, Fenster- und Türrahmen oder Türen aus Kunststoff) kostenfrei bei den **Recyclinghöfen** anliefern.

Auch alte **Elektrogeräte** wie Fernseher, Computer, Mobiltelefone, Waschmaschinen oder Kühlschränke können kostenfrei auf den **Recyclinghöfen** der BSR abgeliefert werden. Ein Abtransport durch die BRAL Reststoff-Bearbeitungs GmbH ist kostenpflichtig.

**Nicht vermischter mineralischer Bauschutt**, der bei der Renovierung in Privathaushalten anfällt, etwa Steine, Gipskartonplatten, Beton, Estrich, Fliesen, Wasch- und Toilettenbecken kann ebenfalls auf den **BSR-Recyclinghöfen** gegen ein geringes Entgelt abgegeben werden. Mit anderen Materialien vermischter Bauschutt, Dämmmaterial oder Ofenschutt wird dagegen nicht angenommen.

**Schadstoffhaltiger Bauschutt** wie Dachpappe, mit Holzschutzmitteln behandeltes Holz oder PCB-Holz sowie asbesthaltige Dach- und Fassadenabdeckungen oder Blumenkästen gehören auf die **Schadstoffsammelstellen**. Nachtspeicheröfen müssen von Spezialfirmen entsorgt werden.

# Umkämpfter Müll

**Mit Abfällen lässt sich viel Geld verdienen und durch den Grünen Punkt wurde das Geschäft erst richtig lukrativ**

Hermann Werle

Jährlich fallen in Deutschland über 40 Millionen Tonnen Hausmüll an. Um das Sammeln und Weiterverwerten des Mülls hat sich in den letzten Jahren ein harter Kampf entwickelt. Konkurrenten im Geschäft mit dem Müll sind kommunale Unternehmen, private Konzerne und auch Private-Equity-Fonds, was andeutet, dass es um viel Geld geht.

In der deutschen Abfallwirtschaft sind nach Angaben des Bundesumweltministeriums (BMU) über 250.000 Menschen, vom Ingenieur über den Müllwerker bis zum Verwaltungsangestellten, beschäftigt. Der Umsatz der Entsorgungswirtschaft beläuft sich laut BMU derzeit auf über 50 Milliarden Euro gegenüber rund 40 Milliarden Euro vor zehn Jahren. Bei sinkendem Müllaufkommen verwundert der Anstieg des Umsatzes, aber dies hat seine Ursache darin, dass seit knapp drei Jahren Müll nicht mehr deponiert werden darf (siehe Kasten rechts oben).

## Marktöffnung durch Mülltrennung

Grundlagen der umfassenden Mülltrennung sind die Verpackungsverordnung und das am 7. Oktober 1996 verabschiedete Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Nach § 1 ist der Zweck des Gesetzes die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die umweltverträgliche Beseitigung von Abfällen. Oberste Priorität hat dabei die Vermeidung von Müll. Abfälle sollen möglichst stofflich oder ener-

getisch verwertet werden, was der Beseitigung durch Verbrennung oder Deponierung vorzuziehen ist. Zu diesem Zweck unterscheidet das Gesetz zum einen zwischen „Abfällen zur Beseitigung“ und „Abfällen zur Verwertung“ und zum anderen zwischen Abfällen unterschiedlicher Herkunftsbereiche. Einschneidend in Hinsicht auf die Beteiligung privater Entsorgungsunternehmen ist die Regelung, dass diese mit der Verwertung von Abfällen aus Gewerbe- und Industriebetrieben beauftragt werden können. Nach Ansicht von Professor Michael Hüther vom industrienahe „Institut der Deutschen Wirtschaft“ wurde mit dem Gesetz „der entscheidende Schritt zur Marktöffnung gemacht, indem das Abfallentsorgungsmonopol der Gebietskörperschaften gelockert wurde.“

Wegbereiter des Grünen Punkts, sprich der Trennung der Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung, ist die seit 1992 geltende Verpackungsordnung, nach der jeder der eine Verpackung in den Verkehr bringt, diese auch zurücknehmen muss (siehe S. 4).

## VERBOT DER DEPONIERUNG

Seit dem 1. Juni 2005 gilt, dass unvorbehandelte Siedlungsabfälle nicht mehr auf Deponien gelagert werden dürfen. Das bedeutet, dass der Abfall vor der Deponierung den aufwendigen und teuren Weg der mechanisch-biologischen oder thermischen Vorbehandlung (Verbrennung) gehen muss. Diese gesetzliche Regelung soll die umweltbelastende Deponierung einschränken. Durch Müllvermeidung und Verwertung konnte seit den 70er Jahren die Anzahl der Müllkippen von rund 50.000 auf 160 heute noch in Betrieb befindliche Deponien reduziert werden.

## Non-Profit-Unternehmen als Goldesel

Das Duale System Deutschland (DSD) sammelt, transportiert und sortiert die Verpackungsabfälle nicht selbst, sondern beauftragt Entsorgungsunternehmen. Für diese entwickelte sich daraus ein überaus lukratives Geschäft. „Die Entsorger bedienten sich ungeniert an den Lizenzgebühren, sodass das DSD bereits nach kurzer Zeit pleite ging“, schreibt Dr. Michael Weltzin in seiner Studie „Abfallpolitik in Deutschland“. Dort heißt es weiter, dass nun die Entsorgungsbranche selbst als Teilhaber am DSD einsprang, um die Quelle des Profits nicht versiegen zu lassen – „ein Goldesel für die Entsorgungsbranche“. Von Beginn an kennzeichneten Skandale und undurchsichtige Geschäfte den Weg des Mülls mit dem Grünen Punkt. So tauchten DSD-Materialien unter anderem auf wilden Kippen in Bayern, aber auch in Frankreich, Lettland und sogar in Indonesien auf. Offensichtlich gab es gar nicht genügend Kapazitäten, den gesammelten Abfall einer adäquaten Verwertung zuzuführen. Das Ende der undurch-

Die Berliner Firma ALBA gehört zu den bundesweit vier größten Abfallentsorgungsunternehmen.

Streitpunkt Arbeitsbedingungen: Die BSR hat 1500 Stellen abgebaut und ALBA ist laut ver.di als „schlimmer Lohndrücker“ bekannt.



sichtigen Geschäfte des DSD wurde 2001 vom Bundeskartellamt eingeläutet. Ursachen waren die Monopolstellung der Gesellschaft und der „Verdacht des Aufrufs zu Liefer- und Bezugssperren“. Wie es in einer Mitteilung des Amts hieß, hätten Durchsuchungen der Geschäftsräume des DSD und anderer Unternehmen und Wirtschaftsverbände den Verdacht erhärtet, „dass DSD gemeinsam mit der Bundesvereinigung Deutscher Handelsverbände, dem Markenverband, der Metro AG bzw. dem Bundesverband der Deutschen Entsorgungswirtschaft zum Boykott von Anbietern alternativer Entsorgungslösungen aufgerufen hat.“ Um dieses Kartell zu zerschlagen, wurde das DSD aufgefordert, die Gesellschafterstruktur zu ändern. Daraufhin entschied eine außerordentliche Hauptversammlung der DSD im Dezember 2004 die Öffnung des Aktionärskreises und dass die Gesellschaft zukünftig Gewinne machen dürfe. Was dann geschah, betitelte das Handelsblatt mit „Duales System: Entsorgt und verramscht“ und die Financial Times Deutschland mit „Jäger des verpackten Schatzes“. Für 260 Millionen Euro ging das Duale System Deutschland an die US-Beteiligungsgesellschaft Kohlberg Kravis Roberts (KKR). Bei den rund 600 Anteilseignern aus Handel und Industrie knallten die Sektkorken, so das Handelsblatt. Ihre Einlagen beim DSD wurden durch den Deal mit KKR vergoldet: „Schließlich erzielten sie durch den Verkauf ihrer Aktien den 180-fachen Einzahlungswert.“ Dass es bei einer realistischen Bewertung des DSD noch viel mehr hätte sein müssen, ergibt sich aus späteren Bewertungen der Ertragssituation und der Rücklagen. Demnach wäre das DSD weit über eine Milliarde Euro wert gewesen.

### Privatisierung durch die Hintertür

Mit knapp zwei Cent für den Grünen Punkt auf dem Joghurtbecher haben Verbraucher seit der Einführung des Punkts ein Kartell der Handels-, Verpackungs- und Entsorgungswirtschaft finanziert, dessen Dreh- und Angelpunkt das DSD war. Dessen Millionenschätze wurden schließlich zwischen KKR und den Kartellbeteiligten aufgeteilt. Mit dem Einstieg von KKR in das bisherige Non-Profit-Unternehmen wurde offenkundig, was insbesondere die FDP als Lobbyist der Privatwirtschaft mit der Einführung des DSD immer beabsichtigt hatte: das Aufbrechen der kommunalen Hoheit über den Abfallmarkt. Denn der Begriff des Dualen Systems beinhaltete nicht nur die Einführung einer zweiten Farbe in der Tonnenlandschaft, sondern die Etablierung einer privaten Abfallwirt-

schaft, die parallel zur öffentlich-rechtlichen existiert. Das DSD war von vornherein als privatrechtliche Gesellschaft gegründet worden und das Duale System entpuppte sich als Privatisierungsmotor durch die Hintertür, da der wachsende Markt der verwertbaren Abfälle von privaten Entsorgungskonzernen beherrscht wird. Diese Entwicklung bezahlen nicht nur die Verbraucher sehr teuer, sondern auch die Beschäftigten in der Branche.

### „Schlimme Lohndrücker“

Nach einer Untersuchung von David Hall von der Greenwich Universität findet in der Müllbranche auf europäischer Ebene ein gewaltiger Konzentrationsprozess statt. Von Anfang 2006 bis Mitte 2007 gab es 16 große Übernahmen, wobei sich besonders in Deutschland die Markt- und Machtverhältnisse in der Branche veränderten. Vor wenigen Wochen übernahm der französische Entsorgungskonzern Veolia – in Berlin eher bekannt als Anteilseigner der Wasserbetriebe – den zweitgrößten deutschen Müllkonzern Sulo von den Private Equity Fonds Blackstone und Apax für über eine Milliarde Euro. Damit beherrschen die vier größten Entsorgungskonzerne – Remondis, Veolia, Suez und Alba – mit einem Gesamtumsatz von über vier Milliarden Euro einen Großteil des Entsorgungsmarkts und dabei vor allem den Müll mit dem Grünen Punkt. In Konkurrenz zum DSD unterhalten inzwischen unter anderem auch Remondis mit der Tochtergesellschaft Eco-Punkt und ALBA mit Interseroh eigenständige ‚duale Systeme‘. Die Konkurrenz unter den Müllkonzernen belebt das Geschäft insbesondere in Hinblick auf sinkende Qualitätsstandards und das Lohnniveau, wie die Gewerkschaft ver.di feststellt. In Berlin seien laut ver.di die Alba-Eigentümer Axel und Eric Schweizer als „schlimme Lohndrücker“ bekannt. „Mobbing, willkürliche Kündigungen, Tariffucht, ja sogar einen Polizeieinsatz, das habe ich alles bei Alba schon erlebt“, zitiert der ver.di Müll-Report einen dort Beschäftigten. Aber die Bedingungen für die Arbeitnehmer sind nicht nur in der privaten Entsorgungswirtschaft schwierig. Auch die landeseigenen Berliner Stadtreinigungsbetriebe tun sich schwer mit den Lohnforderungen der Beschäftigten. Und auch bei der BSR gingen in den letzten zehn Jahren rund 1500 Arbeitsplätze verloren und trotz positiver Geschäftsentwicklung wurde ein „Effizienzsteigerungsprogramm“ mit dem Senat von Berlin vereinbart, das weiteren Stellenabbau vorsieht.

## Aus der Geschichte der Berliner Müllentsorgung

Hermann Werle

**Um 1900 produzierte die Berliner Bevölkerung täglich rund 1000 Tonnen Müll, dessen Beseitigung neue technische Verfahren notwendig werden ließ. Erste Versuche mit der Verbrennung, aber auch mit der Trennung verschiedener Müllsorten wurden erprobt. Erst Anfang der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts entstand eine flächendeckende Entsorgung unter städtischer Kontrolle.**

Abfälle gehören zur Menschheitsgeschichte. In den mittelalterlichen Städten wurden Abfälle und Fäkalien schlichtweg vor den Türen oder in Flüssen und Bächen entsorgt. Straßen und Gassen waren stinkende Kloaken, in denen Schweine nach Fressbarem wühlten. Mitte des 17. Jahrhunderts setzte der Große Kurfürst Friedrich Wilhelm die ersten Gassenmeister in Berlin ein, die, ausgerüstet mit einfachen Karren, den Unrat auf den Straßen zu entfernen hatten. Außerdem waren die Bürger angehalten, vor ihren Häusern Bürgersteige zu errichten und diese auch sauber zu halten. Trotz empfindlicher Geldstrafen besserte sich die Situation jedoch nur unwesentlich. Mit dem rasanten Wachstum, das Berlin um 1875 zur Millionenstadt werden ließ, mehrten sich die sozialen und hygienischen Probleme. Aber nicht nur die Müllmenge änderte sich, sondern auch deren Zusammensetzung, da nach der Erfindung der Konserve der Anteil von Dosen und Gläsern im Hausmüll wuchs.

### Berliner Müll brennt nicht

Zunächst wurden die häuslichen Abfälle noch in Müllgruben am Haus aufbewahrt. Fuhrunternehmer holten den Müll ab und transportierten ihn zu einer der drei von der Stadt angelegten Müllabladeplätze. Nach einem Erlass des Polizeipräsidenten setzten sich Anfang des 20. Jahrhunderts viereckige Müllkästen zur Sammlung der Hausabfälle durch, die von speziellen Fahrzeugen abgeholt wurden. Damit wurden Müllsammlung und Abholung miteinander verbunden und von Fuhrunternehmern gewährleistet. Intensive Debatten entstanden in dieser Zeit sowohl um die sinnvolle Nutzung der Abfälle als auch um deren Beseitigung. In England war schon seit 1870 mit der Verbrennung des Mülls



Müllabfuhr von ca. 1900 bis 1950: Der sog. „Berliner Kasten“ aus Eisenblech wog bereits leer 40 kg. Sie wurden mit „Staubschutzwagen“ abgeholt. Foto aus „Berliner Gold, Geschichte der Müllbeseitigung in Berlin“ von Maria Curter.

experimentiert worden und 1900 waren dort 121 Müllverbrennungsanlagen in Betrieb. Infolge der Cholera-Epidemie von 1892 wurde in Hamburg die erste Verbrennungsanlage nach englischem Vorbild errichtet. Diese Anlage wurde schnell zum Mekka für Fachkommissionen aus ganz Deutschland, wie Jinhee

Park in ihrer Dissertation zur „Entwicklung der Hausmüllentsorgung in Berlin“ schreibt. Entgegen den Erwartungen fielen die Ergebnisse allerdings schlecht aus, da sich herausstellte, dass der Müll aus den Regionen, wo mit Braunkohle geheizt wurde, nicht brannte. Die Verbrennungsöfen, die in England entwickelt worden waren, wo überwiegend Steinkohle verheizt wurde, erwiesen sich als uneffizient für den Berliner Müll mit seinem hohen Anteil an Braunkohleasche.

### Die erste Mülltrennung

Noch ohne Grünen Punkt, aber mit der gleichen Intention, beauftragte der Charlottenburger Magistrat 1906 die Charlottenburger Abfuhrgesellschaft (CHA) für 15 Jahre mit der Müllabfuhr nach dem Dreiteilungssystem. Dieses trennte den Müll nach Speiseresten und Küchenabfällen, Abfälle, die einen gewissen Verkaufswert hatten, wie Lumpen, alte Kleidung, Schuhe, Geschirr oder alte Möbel sowie als dritte Müllsorte Feuerungsrückstände wie Asche. Für die Trennung stellte die CHA entsprechende Behältnisse zur Verfügung. Das

System scheiterte 1917 unter anderem an den hohen Kosten, da drei verschiedene Fahrzeuge mit entsprechendem Personal eingesetzt werden mussten. Schwierigkeiten machte aber auch die säuberliche Trennung in den Haushalten. In den Küchenabfällen, die für die Schweinemast aufbereitet wurden, befanden sich häufig unverdauliche Gegenstände oder Scherben, wodurch viele Schweine starben. Dennoch war das Dreiteilungssystem bedeutsam, da hiermit die Müllentsorgung erstmals unter städtischer Regie stattfand.

Die endgültige Kommunalisierung sollte noch zehn Jahre auf sich warten lassen. Quasi als öffentlich-private Partnerschaft wurde mit zwei Berliner Fuhrunternehmen 1922 die „Berliner Müllabfuhr-Aktiengesellschaft“ (BE-MAG) gegründet, an der die Stadt mit 25% beteiligt war. Mit der Übernahme der Aktienmehrheit 1927 und mit der Eingliederung der bezirklichen Müllbetriebe in Spandau, Wilmersdorf und Schöneberg am 1. April 1931 war die Müllabfuhr unter einheitlicher, kommunaler Verwaltung und Organisation.

## Trendwende statt weiterer Privatisierung

### Viele Städte nehmen die Abfallentsorgung wieder selbst in die Hand

Andrej Holm

**Die Abfallentsorger waren in den 90er Jahren die ersten, die von der Privatisierungswelle erfasst wurden. Inzwischen laufen einige der damals geschlossenen Verträge aus und die Leistungen werden neu ausgeschrieben. Etliche Kommunen haben die Abfallentsorgung rekommunalisiert, sprich wieder in die eigenen Hände genommen. Doch löst die Rekommunalisierung die Probleme der Privatisierungspolitik?**

Bergkamen ist eine mittelgroße Kleinstadt in Westfalen-Lippe mit 52.000 Einwohner/innen, fünf Ortsteilen und sozialdemokratischem Bürgermeister. Seit etwa einem Jahr ist Bergkamen berühmt. Zeitungen und Fernsehen berichten über die Stadt, genauer über den EBB, den „Entsorgungsbetrieb Bergkamen“. Denn die Stadt Bergkamen hatte sich entschieden, den 2006 auslaufenden Entsorgungsvertrag mit dem Branchenriesen Remondis – vormals Rethmann mit Jahresumsatz von zwei Milliarden Euro und 15.000 Mitarbeiter/innen – nicht zu verlängern, sondern die Müllentsorgung stattdessen durch einen

kommunalen Eigenbetrieb zu übernehmen. Berühmt wurde die Bergkamener Entscheidung nicht nur, weil in Zeiten des Ausverkaufs eine Rekommunalisierung gegen den Trend steht, sondern vor allem, weil sich die Übernahme durch den EBB als eine Erfolgsgeschichte darstellt.

### Pluspunkte für Bergkamen

Offenbar haben alle einen Vorteil von der Rekommunalisierung. Die Bewohner/innen Bergkamens, weil die Gebühren in den ersten beiden Jahren um etwa 12% reduziert wurden, die 14 Mitarbeiter/innen, weil sie nun



Verwaltungsgebäude der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR). Die BSR wurden 1951 gegründet und sind eine Anstalt öffentlichen Rechts. Im Jahr 2005 betrug der Jahresüberschuss 14 Mill. Euro. Verkaufspläne für die BSR gab es bisher nicht.

nach einem Tarifvertrag des öffentlichen Diensts bezahlt werden und der Bürgermeister, weil die kommunalisierte Müllabfuhr 30% kostengünstiger ist und den Haushalt der Stadt entlastet. Für die Modernisierung des Fuhrparks und neue Arbeitsbekleidung wurden etwa 1,6 Millionen Euro ausgegeben – eine Investition, die sich vor allem für die Bewohner/innen Bergkamens gelohnt hat. Denn neben der Gebührensenkung hat sich das Dienstleistungsangebot der Entsorgung verbessert: Der Abfuhr-Rhythmus konnte vereinheitlicht werden und neue Angebote für die Sperrmüllabfuhr und eine sogenannte ‚Win-

deltonne' für Familien mit kleinen Kindern wurden aufgelegt. Das Erfolgsgeheimnis liegt – so der Betriebsleiter der EBB Hans Joachim Peters – in der besonderen Ökonomie öffentlicher Unternehmen begründet, die rein kostendeckend und ohne Gewinnerzielung arbeiten können und zudem von der Mehrwertsteuer befreit sind.

## Wehrmutstropfen Effizienz

Doch die Erfolgsstory von Bergkamen lässt sich nicht ohne Weiteres auf alle kommunalen Entsorgungsunternehmen übertragen. Einem Gutachten der Unternehmensberatung Ecom – einer Tochtergesellschaft von Ernst & Young – folgend, hat sich der EBB an den Effizienzvorgaben des privaten Betreibers orientiert. Insbesondere der Einsatz moderner Entsorgungsfahrzeuge (Seitenlader) ermöglicht den Betrieb mit nur einer Person pro Fahrzeug. Die Vorteile basieren damit auf der Rationalisierung des früheren privaten Betreibers und verweisen damit auf ein Grundproblem der Auseinandersetzungen um die Privatisierung. Rekommunalisierungen wie in Bergkamen werden hauptsächlich mit höherer Effizienz und eingesparten Kosten begründet. Zwar ist zu begrüßen, dass die Effizienzversprechen von Privatisierungen ins Reich der Mythen und Legenden verwiesen werden, doch die Logik wird ungebrochen fortgeschrieben. So wünschenswert und erfolgreich die aktuellen Rekommunalisierungen auch sein mögen, aus der Perspektive des fortbestehenden Ökonomisierungsdrucks öffentlicher Dienstleistungen bleibt der schale Beigeschmack, dass es dieselben Argumente sind, die eine Rekommunalisierung legitimieren, die sonst für die Privatisierung in Stellung gebracht werden.

## Bergkamen ist kein Einzelfall

Auch in anderen Kommunen werden vormals privat organisierte Dienstleistungen wieder von der öffentlichen Hand getragen. So wurden die Abfallsammlungen im Rhein-Hunsrück-Kreis bereits seit Januar 2006 wieder kommunal organisiert. Auch hier ergab eine Wirtschaftlichkeitsberechnung Einsparungspotenziale von etwa einer Million Euro, sodass auch dort sowohl der öffentliche Haushalt als auch die Bürger/innen entlastet werden konnten. Ebenfalls im Jahr 2006 wurde auch die Müllabfuhr im Landkreis Uckermark rekommunalisiert. Um eine europaweite Ausschreibung zu umgehen, setzte

der Landkreis auf eine Eigenbeteiligung an der Abfallentsorgung. Das zunächst favorisierte PPP-Modell wurde jedoch verworfen, weil mögliche Gewinne dabei einseitig an den privaten Partner geflossen wären. Die Übernahme in den Eigenbetrieb stellte sich als Erfolg dar, denn seit 2007 konnte das kommunale Unternehmen expandieren und weitete die Müllentsorgung auf die kreisfreie Stadt Schwedt aus. In anderen Regionen – etwa rund um Aachen – haben sich Kommunen zu regionalen Zweckverbänden der Abfallentsorgung zusammengeschlossen. Dieser kleine Boom an Rekommunalisierungen wird seit Mitte letzten Jahres sogar von der EU-Politik vereinfacht. Als



*Vorteile der Rekommunalisierung in Bergkamen: Gebührenreduzierung in den ersten beiden Jahren um etwa 12%, Tarifverträge für die Beschäftigten und Entlastung des Haushalts der Stadt.*

Ergebnis der Gipfelverhandlungen im Juni 2007 wurde in einem Zusatzprotokoll eine Ausnahme für öffentliche Daseinsvorsorge festgelegt: Öffentliche Versorgungsleistungen müssen nicht mehr entsprechend der Dienstleistungsrichtlinien europaweit ausgeschrieben werden, sondern können kommunal eigenständig erbracht oder an andere vergeben werden.

## Beifall bei Privatisierungsgegnern

Anti-Privatisierungs-Positionen lassen sich mittlerweile in fast allen politischen Spektren finden: von engagierten Kirchenvertretern über konservative Kommunalpolitiker bis hin zu Idealisten des Sozialstaats. Trotz der neoliberalen Hegemonie der Privatisierungspolitik gehört eine Kritik am Ausverkauf der öffentlichen Einrichtungen oder die Angst vor den „Heuschrecken“ fast schon zum guten Ton der

öffentlichen Debatte. Kaum eine Stellungnahme, die sich nicht positiv auf den Freiburger Bürgerentscheid gegen die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft oder auf die Rekommunalisierung der Müllabfuhr in Bergkamen bezieht.

## Bergkamen als Symbol einer kommunalen Ökonomisierung

Die positiven Bezugnahmen auf die Rekommunalisierung kommen nicht nur von erwarteter Seite. Der Jubel bei den Gewerkschaften und linken Organisationen ist wenig überraschend, doch auch der „Neue Kämmerer“ – ein aus dem Hause der FAZ stammendes Fachblatt für öffentliches Haushalts-, Beteiligungs-, Immobilien und Prozessmanagement – lobt den „Mut zur Eigeninitiative“ und „verspricht lukrative Margen in der deutschen Abfallwirtschaft“, auch wenn Kommunen private Entsorger ablösen. Im Sommer 2007 widmete das Blatt sogar einen ganzen Schwerpunkt der Abfallwirtschaft. Darin wird Karin Opphard, die Geschäftsführerin des Verbands Kommunale Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, zitiert, die beobachtet, „dass immer mehr Kommunen Wirtschaftlichkeits- und Qualitätsvergleiche durchführen und prüfen, welche Lösung die bessere ist: kommunal oder privat“. In dieser Aussage verbirgt sich das Potenzial zum Konsens in der Debatte um Privatisierungen. Denn es geht in erster Linie um kalkulierbare Kosten. Wenn öffentliche Unternehmen billiger und effizienter sind, dann spricht nichts dagegen, dass sie am Wettbewerb teilnehmen. Doch genau damit wird die Rekommunalisierung letztlich zum Instrument einer neoliberalen Ökonomisierung. Anti-Privatisierungs-Initiativen haben vielerorts damit an gesellschaftlicher Brisanz eingebüßt. Ob verkauft wird oder nicht, scheint längst keine ideologische Frage mehr zu sein, sondern eine Entscheidung des kühlen Kalkulierens. Eine Anti-Privatisierungs-Kritik, die sich wesentlich an der Legitimation der Privatisierung abarbeitet und auf Mobilisierung der Betroffenen setzt, wird jedoch den Bruch mit der Logik des Wettbewerbs nur schwerlich vollziehen können. Auseinandersetzungen um Privatisierungen sollten daher nicht bei der Frage der Rechtsform und der Eigentümerkonstruktionen stehen bleiben, sondern die ökonomischen Bedingungen der Bereitstellung öffentlicher Dienstleistungen selbst zum Thema zu machen. Bei aller Freude könnte ein wenig Skepsis über die gelungenen Rekommunalisierungen dafür ein Anfang sein.

# Kleider machen Beute

## Kommerzielle und gemeinnützige Organisationen machen aus Wohlstandsmüll ein Milliarden-Geschäft

Christian Linde

**Ob auf Werbeplakaten, in Fernsehspots oder in Postwurfsendungen: Appelle Gutes zu tun, erreichen nahezu jeden Haushalt. Zu den bevorzugten Hilfeaufrufen gehört die Bitte um Kleiderspenden. Jährlich wechseln allein durch die im öffentlichen Raum platzierten Spenden-Container rund 750.000 Tonnen Textilien ihren Besitzer. Hinzu kommen unzählige Direkt-Spenden an kirchliche und soziale Einrichtungen. Insgesamt, so Schätzungen, werden allein in Deutschland jedes Jahr mindestens 300 Millionen Modeartikel gespendet. Jährliches Umsatzvolumen: rund 500 Millionen Euro. Doch was mit den ausrangierten Altkleidern tatsächlich passiert, bleibt den hilfsbereiten Gebern in der Regel verborgen.**

„Von der Illusion, dass es hier um den guten Zweck geht, müssen sich die Spender verabschieden“, sagt Friedel Hütz-Adams vom alternativen Wirtschaftsinstitut Südwind. Vielmehr stellt die abgelegte Garderobe auf dem weltweiten Markt für gebrauchte Kleider einen unschätzbaren Wert dar. Wo die Spenden landen, wird deshalb weitgehend verschwiegen. Zur mangelnden Transparenz tragen kommerzielle Subunternehmen bei: „Für Verbraucher ist es leider nicht immer leicht zu erkennen, wer für eine Kleidersammlung verantwortlich ist. Häufig gehen gemeinnützige Organisationen und gewerbliche Verwerter schwer durchschaubare Kooperationen ein“, beklagt der Bundesverband Verbraucher Initiative e.V. So ist es zum Beispiel bei Containersammlungen durchaus üblich, dass zwar Name und Logo einer bekannten gemeinnützigen Organisation auf dem Sammelbehälter prangen, tatsächlich jedoch die Sammlung von einem gewerblichen Verwerter durchgeführt wird, der lediglich den Namen der Organisation gegen eine Gebühr „gepachtet“ hat. Allein für die Verwendung ihrer Namenszüge werden bereits jährlich dreistellige Millionenbeträge von den Sozialverbänden kassiert.

### Lange Geschichte des Handels

Der Verwertungskreislauf von Alttextilien hat in Deutschland eine lange Tradition und erlangte während des Zweiten Weltkriegs ihren Höhepunkt. Nachdem sich der Mangel an Primär-Rohstoffen nach 1945 zuspitzte, organisierten die Westmächte die Einfuhr von gebrauchten Textilien. Anfang der 50er Jahre befanden sich die Preise für textile Sekun-

därrohstoffe noch auf Hochpreisniveau. Ab Mitte der 60er Jahre sorgten steigende Arbeitslöhne bei gleichzeitig sinkenden Preisen für Primärrohstoffe zur Schließung vieler Reißereien und Tuchfabriken. Aufwind bekam die Branche wieder durch den steigenden Wohlstand, da Menge und Qualität der noch verwendbaren Kleidung in den Altkleidersammlungen stiegen. Die Sortierbetriebe orientierten sich neu und begannen die Vermarktung der Second-Hand-Ware zum ertragreichen Kerngeschäft auszudehnen.

### Von der Spende zur Ware

Für die Erfassung von Alttextilien sind drei Sammelsysteme von Bedeutung: Straßensammlungen, Abgabe in Kleiderkammern und Sammelcontainer. Auf über 50.000 schätzen Experten die Zahl der bundesweit aufgestellten Container. Überwiegend gehören diese kommerziellen Unternehmen, die sie unter dem Namen karitativer Einrichtungen betreiben. Denn auch bei den Wohlfahrtsverbänden stehen in erster Linie Gewinn-



nerzielungsabsichten im Mittelpunkt. Was bei den eigenen Sammlungen zusammenkommt, wird von zahlreichen sozialen Einrichtungen komplett an gewerbliche Abnehmer verkauft. Die Altkleider, die ursprünglich für einen wohlthätigen Zweck gespendet wurden, werden somit zu einer Handelsware beliebiger Art – insbesondere für den Export.

### Altkleider auf Abwegen

Vier Qualitäten filtern die kommerziellen Sortierer aus dem Spendenaufkommen heraus. Die als „Creme-Ware“ bezeichneten besten Stücke werden an inländische bzw. westeuropäische Second-Hand-Läden verkauft. Der Anteil beträgt rund 5% am gesamten Spendenaufkommen. Der Löwenanteil ist für den osteuropäischen, südamerikanischen und insbesondere afrikanischen „Markt“ bestimmt. Dort findet die aussortierte Ware einen reißenden Absatz. Der Umfang der sich in einem tragbaren Zustand befindet, also direkt dorthin vermarktet ist, wird mit 50% der Gesamtmenge beziffert. Der größte karitative Sammler, der den Inhalt seiner Sammelcontainer meistbietend an kommerzielle Händler veräußert, ist das Deutsche Rote Kreuz. In gleicher Weise verfahren die Regionalverbände der Johanniter und des Malteser-Hilfsdienstes. Was mit den Spenden tatsächlich passiert, darüber werden die Spender nicht aufgeklärt. In Veröffentlichungen findet sich lediglich der allgemeine Hinweis auf eine gemeinnützige Verwendung der Erlöse. Angaben über Gewinne existieren nicht.

Den bekanntesten Fall von Verquickung finanzieller Interessen mit einem Hilfsanspruch stellt das hinter der weltweit agierenden dänischen Tvind-Gruppe stehende Unternehmen HUMANA dar. Nach eigenen Angaben arbeitet die HUMANA Kleidersammlung GmbH mit regionalen Schwerpunkten in Berlin, Stuttgart und Köln. Hauptkunde ist die Tochtergesell-

*Ein Großteil der gesammelten Textilien wird verkauft, anstatt sie Bedürftigen zukommen zu lassen.*





*Gebrauchte Kleidungsstücke werden in der Regel unter wohlthätigen Gesichtspunkten gespendet. Ein Drittel dieser in Deutschland „gespendeten“ Altkleider landet im afrikanischen Textilhandel. Dort zerstört der Verkauf der gebrauchten Kleidungsstücke die Textilindustrie, vernichtet Arbeitsplätze und verstärkt so die Armut, anstatt sie zu lindern.*

schaft HUMANA Second-Hand-Kleidung GmbH, die mit ihren rund 25 Kaufhäusern gleichzeitig die größte Second-Hand-Modedette in Deutschland betreibt. Das Exportgeschäft erstreckt sich von Holland, Österreich und Osteuropa bis in afrikanische Staaten. Im Zuge von Ermittlungen der Kopenhagener Staatsanwaltschaft im Jahr 2001 warfen die Behörden dem Konzern vor, dass HUMANA zwar Vorzeigeprojekte in Entwicklungsländern unterhalte, jedoch zugleich Gewinne auf eigene Konten umlenke. In Berlin dulden die Verwaltungen Kleidersammel-Container des Multis inzwischen nur noch in unmittelbarer Nähe der HUMANA-Second-Hand-Läden.

## Kleiderimporte zerstören Textilindustrie in Afrika

Ist die Ware in den Bestimmungsländern angekommen, erfolgt der nächste Schritt kommerzieller Verwertung. Nicht die tatsächlichen Bedürftigen, sondern die Meistbietenden erhalten den Zuschlag. Die Folgen für die jeweilige Textilindustrie sind verheerend. Studien belegen, dass die Vermarktung die lokale Textil- und Bekleidungsproduktion in zahlreichen afrikanischen Ländern geschädigt hat. Viele Textil- und Bekleidungsfabriken müssen ebenso schließen wie die Stände der Schneiderinnen auf den Märkten. Immerhin landen ein Drittel der in Deutschland gesammelten Altkleider auf dem afrikanischen Markt. In Tansania haben seit Anfang der 90er Jahre „Importe etwa 90% des Markts erobert“, informiert die Deutsche Bundesstelle für Außenhandelsinformationen. Auch in Simbabwe gingen durch die Einfuhr von Alttextilien Tausende von Arbeitsplätzen in der Textilindustrie verloren. Und die Altkleider-Industrie ist weiter in Bewegung: Entwicklungen bei der Qualität der Ware, der Preisbildung und dem

Vertrieb zeichneten sich in den zurückliegenden Jahren ab. Vor allem die Billigimporte aus China haben das Konsumverhalten in den westlichen Metropolen nachhaltig verändert. Der Rückgang der First-Class-Ware in den Sammelcontainern ist die unmittelbare Folge. Folgewirkung ist ein massiver Einbruch des Marktwerts für unsortierte Altkleider. Gleichzeitig boomt der Internet-Handel privater Haushalte in den Industrieländern.

## Markt im Umbruch

Der „Markt“ hat inzwischen reagiert. Um Kosten zu senken sind einerseits Sortierstandorte in Billiglohnländer nach Osteuropa verlagert worden. Andererseits werden Bestimmungen des Abfallrechts in Europa und gesetzliche Bestimmungen der Empfängerstaaten (Importbeschränkungen, Steuerabgaben und Zölle) umgangen. Obwohl Länder wie Südafrika und Nigeria nur eine begrenzte Einfuhr erlauben, gelangen weiterhin jährlich Zehntausende Tonnen Altkleider in diese Länder. „Würden im gesamten Handel alle fälligen Abgaben in Form von Steuern und Zöllen ordnungsgemäß bezahlt, so würde der Preisvorteil der Altkleider schrumpfen und die einheimischen Produkte hätten auf den Märk-

ten eine größere Chance. Zudem könnten die Staaten diese Einnahmen zur Armutsbekämpfung einsetzen“, kritisierten die Experten vom Wirtschaftsinstitut Südwind. Verbraucherzentralen fordern deshalb seit Langem sogar ein grundsätzliches Exportverbot für Altkleider aus Europa und den USA.

## „Nicht auf dubiose Sammelaufrufe hereinfallen“

Der Dachverband FairWertung, ein Zusammenschluss alternativer gemeinnütziger Organisationen, die selbst Kleidersammlungen anbieten, hat für die Vermarktung von Gebrauchskleidung verbindliche Standards definiert, die für ihre Vertragsfirmen gelten. Denn Altkleidersammlungen seien prinzipiell zu begrüßen. „Wichtig ist es, vor allem nicht auf dubiose Sammelaufrufe hereinzufallen, die durch die Verwendung von bestimmten Symbolen wie Kirchen, Erdkugeln oder Ähnliches und durch Verwendung von Begriffen wie Not, Opfer, Hilfe sehr bewusst auf die Tränendüse drücken und den Anschein erwecken, dass die von ihnen gesammelte Kleidung für mildtätige Zwecke verwendet wird“, appelliert FairWertung. In Potsdam kommt möglicherweise Bewegung in den Umgang mit der Spendensammler-Industrie. Die dortige SPD will, dass die Standorte für die Altkleidersammlung neu ausgeschrieben werden. Dabei sollen die Aufsteller nachweisen, dass sie die Bekleidung später kostenfrei abgeben und hygienische Standards einhalten. Unbedenklich, so Verbraucherschützer, sei die Weitergabe von Altkleiderspenden am jeweiligen Wohnort selbst. Initiativen und gemeinnützige Vereine jenseits der konzernartigen Trägerstruktur der Sozialverbände geben Kleidung unmittelbar an Bedürftige weiter. Die erzielten Einnahmen fließen ausschließlich in die Refinanzierung der eigenen Infrastruktur. Informieren kann man sich darüber am besten vor Ort (Adressen siehe Kasten).

### ADRESSEN:

**Schenkladen Friedrichshain**  
Scharnweberstr. 29 (EG)  
Berlin-Friedrichshain  
Mo bis Do 17-20 Uhr  
Tel. 030 – 53 67 54 60  
[www.systemfehler-berlin.de.vu](http://www.systemfehler-berlin.de.vu)

**Umsonstladen Berlin**  
Brunnenstr. 183, Berlin-Mitte  
Di 15-19 Uhr, Mi 17-19 Uhr,  
Do 16-20 Uhr, Fr 14-18 Uhr  
[www.umsonstladen.info](http://www.umsonstladen.info)

**motz – Der Laden**  
Friedrichstr. 226, Berlin-Kreuzberg  
Mo bis Fr 11-19 Uhr, Sa 11-15 Uhr  
Tel. 030 – 25 93 47 29

**Lowtec gGmbH**  
(Gemeinnützige Qualifizierungs- und  
Beschäftigungsgesellschaft)  
Projektzentrum Mitte, Kleiderkammer  
Michaelkirchstr. 15, Berlin-Mitte  
Mo bis Fr 8-13 Uhr  
Tel. 030 – 274 70  
[www.lowtec.org](http://www.lowtec.org)

## Kein Ende Subprime-Krise

### Wie entstand die US-Immobilienkrise und wen trifft sie (noch)?

Julia Oppermann

**Im letzten Jahr war in den Medien viel von „Subprime“ die Rede, auch als US-Immobilienkrise oder Finanzkrise bezeichnet. Sie wurde als ein US-amerikanisches Problem dargestellt, dem – hinterhältigerweise – auch Auswirkungen auf die europäische und, schlimmer noch, auf die deutsche Finanzlandschaft zugetraut werden musste. Die Bestätigung schien postwendend die ins Schlingern geratende Industriekreditbank (IKB) zu bringen und es bedurfte solidarischen Handelns der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und rein privatwirtschaftlicher Finanzinstitutionen, um Schlimmeres zu verhindern. So weit so gut oder schlecht, je nach Geschmack: Die Sache schien ausgestanden.**

Doch gleichzeitig tauchten immer wieder Warnungen vor allzu unbedachter Geldanlage auf, stets verbunden mit dem Hinweis auf die Zeitbomben, die im internationalen Finanzsystem noch ticken. Und selbst der Internationale Währungsfonds meint, die Krise im Subprime-Segment des US-Hypothekenmarkts könne in den USA zu stärkeren Wertberichtigungen führen, als bislang angenommen. Der IKB war es unlängst wiederum vorbehalten, nachhaltig an die Berechtigung dieser Warnungen zu erinnern.

#### Wer erhält eine Subprime-Hypothek?

In den USA hat sich, anders als in Europa, nie eine Kultur der Mietwohnungen herausgebildet. Im Gegenteil, Mietwohnungen werden in den provinziellen Klein- und Mittelstädten stigmatisiert. Dafür mag es viele Ursachen geben. Stark vorangetrieben wurde der Eigenheimbau durch die vergleichsweise problemlose Verfügung über Grund und Boden. Die Erscheinung der daraus folgenden, „Urban Sprawl“ genannten, Zersiedlung der Peripherie ist bekannt: Familienheime werden als Häuser in die Fläche gekippt, Siedlung schließt sich an Siedlung und dazwischen liegen Highways zur meilenweit entfernten Innenstadt. Dass die Automobilindustrie im besonderen Maß von dieser sozialen und ökologischen Barbarei profitiert, ist der eine Effekt. Ein anderer ist, dass die in Leichtbauweise errichteten Häuser als Eigentum gekauft und von Finanzinstitutionen finanziert werden müssen. Zwar halten sich wegen der mäßigen Qualität der Häuschen die Preise in Grenzen, doch für viele hart arbeitende amerikanische Familien halten sich ihre finanziellen Möglichkeiten in noch engeren Grenzen und daher haben sie,

wie es die Banken weltweit nennen, eine schlechte Bonität. Um solche Kreditnehmer rissen sich die Banken bisher nicht. In den USA ist diese Schicht dagegen in den letzten Jahrzehnten zum Objekt von sehr profitablen und vergleichsweise risikoarmen Geschäften geworden: der Vergabe von Subprime-Hypotheken. Einer Richtlinie des US-amerikanischen Schatzamts von 2001 zufolge „haben Subprime-Kreditnehmer eine deutlich schwächere Kreditvergangenheit, die säumige Zahlungsweise, Stundungen, Verurteilungen und Insolvenzen einschließt. Sie können auch eine verringerte Rückzahlungsfähigkeit im Verhältnis zum Kreditumfang oder andere Kriterien für Schuldner mit unvollständigen Kreditvergangenheiten aufweisen.“

#### Subprime auf dem Vormarsch

In diesem Subprime-Segment – Mitte der 90er Jahre entstanden – wurden die Kunden allerdings sogar ermutigt, ihre persönlichen und wirtschaftlichen Angaben zu schönen. 1994 gehörten ihm weniger als 2% aller Hypotheken an, im Jahr 2006 war der Anteil bereits auf 23% gestiegen – ein Sprung im Volumen von 35 (1994) auf 665 Milliarden US-Dollar (2006). Schätzungsweise über 7,2 Millionen amerikanische Familien haben zurzeit eine Subprime-Hypothek aufgenommen, ihre soziale und – leider auch – ethnische Zusammensetzung spiegelt die gesellschaftlichen Verhältnisse wider: Die Hälfte aller an Afroamerikaner vergebenen Hypotheken gehören zum Subprime-Segment, etwa vier von zehn sind es bei Latinos. Zwar ist das Problem keinesfalls auf die nicht-weiße Bevölkerung beschränkt, doch beträgt der Subprime-Anteil bei weißen Kreditnehmern nur etwa 20% und

mit 13% haben Darlehensnehmer asiatischer Herkunft den geringsten Anteil an Subprime-Krediten.

Finanzielle Schwierigkeiten der Kreditnehmer ließen sich lange Zeit durch die permanenten Wertsteigerungen der Immobilien auffangen. Zahlungsverzug führte zu Umschuldung und die inzwischen wertvolleren Immobilien boten Sicherheit für ergänzende Hypotheken und Laufzeitverlängerungen. Ein gutes Geschäft für die in dieser Sphäre angesiedelten „Predatory Lenders“, räuberischen Verleiher. Es konnte wenig schiefgehen, solange die Immobilienpreise stiegen und die fundamentalen, von der US-Zentralbank *Federal Reserve (Fed)* festgelegten Zinsen niedrig blieben. Daneben gab es einen zweiten, wichtigeren Schutz für die das Geld an die Kreditnehmer liefernden Hypothekenbanken.

#### Wer sind Fannie Mae und Freddie Mac?

Fannie Mae ist die in den USA populäre Bezeichnung für die *Federal National Mortgage Association*, deren Initialen *FNMA* den Kurznamen bilden. Sie wurde 1938 unter Präsident Franklin D. Roosevelt als öffentlich-rechtliche Institution gegründet. Gedacht zur Unterstützung für Familien mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohneigentumsmarkt, ist diese Hypothekenbank noch immer das weltweit größte Institut in dieser Sparte. Die Hypotheken sind durch den US-amerikanischen Staat garantiert und können so zu einem günstigeren Zins vergeben werden als die anderer Banken. 1968 wurde *Fannie Mae* durch Beschluss des Kongresses privatisiert und arbeitet seither ausschließlich mit in der *Wall Street* von globalen Investoren akquiriertem Kapital, aber unter Aufsicht der Bundesregierung. Zusammen mit der ebenfalls öffentlich kontrollierten und seit 1968 in privatem Eigentum befindlichen *Federal Home Loan Mortgage*

*In die Landschaft gekippt:  
Dicht gebaute Einfamilienhaus-Siedlung in den USA.*



# WOHNUNGSMARKT

Corporation (FHLMC) – kurz und populär *Freddie Mac* – bildet sie ein Gespann, das Hypotheken der lokalen Kreditgeber ankauft, sie damit ihrer Sorgen um die Sicherheit der Kredite entledigt und ihnen zudem neue Geldmittel für die Ausgabe weiterer Hypotheken zur Verfügung stellt. Laut Selbstauskunft erfüllt Freddie Mac die Aufgabe durch die Verbindung von „*Mainstreet mit Wall Street*“.

## Hypotheken als Sicherheiten für Anleihen

Zu *Fanny Mae* und *Freddie Mac* gesellt sich noch *Ginnie Mae* (GNMA) und alle zusammen sind Schwergewichte auf dem globalen Finanzmarkt. Sie kaufen Hypotheken an, bündeln sie und benutzen sie als Sicherheiten für Wertpapiere, die sie an internationale Investoren verkaufen. Diese *Residential Mortgage Backed Securities (RMBS)*, d. h. durch private Wohnungsbaudarlehen besicherte Verbriefungen, sind als Finanzinstrumente in den letzten Jahrzehnten wie Pilze aus dem Boden geschossen.

Die abgebildete Tabelle zeigt den Umfang der noch offenen, durch Hypotheken gesicherten Anleihen von *Fannie Mae*, *Freddie Mac* und *Ginnie Mae* in den Jahren 1980 bis 2007. Für alle, die solche Zahlen nicht sofort einordnen können: 4000 Milliarden US-Dollar sind ca. ein Drittel des US-amerikanischen Bruttonationaleinkommens (BNE), das BNE der Bundesrepublik Deutschland liegt unter 3000 Milliarden US-Dollar und das Berliner BNE beträgt noch nicht einmal 120 Milliarden US-Dollar.

Um mögliche Missverständnisse zu beseitigen: Die meisten der Hypothekenkredite sind zwar an Darlehensnehmer mit normaler Bonität vergeben, doch mischen sich in die Portfolios immer mehr Subprime-Hypotheken (s.o. 2006 waren es bereits 23%). Auf die durch Hypotheken gesicherten Anleihen haben *Fannie*, *Freddie* und *Ginnie* kein Monopol. Auch andere Kreditinstitute können ihre Forderungen verbriefen und auf dem Kapitalmarkt verkaufen. In welcher Größenordnung solche direkten, unvermittelten Transaktionen angesiedelt sind, ist leider nicht bekannt.

## Wie entstand die Krise?

Die Refinanzierung der Subprime-Hypotheken erfolgt über den internationalen Finanzmarkt. Die von den US-amerikanischen Finanzinstituten herausgegebenen Anleihen, die *RMBS*, welche durch die Hypotheken der lokalen Banken bzw. die Immobilien gesichert sind, werden von global agierenden Banken und

von *Hedgefonds* zur Abrundung ihrer Portfolios gern gekauft. Damit hat sich das Finanzierungsproblem aus den lokalen amerikanischen Klein- und Mittelstädten über die zentralen amerikanischen Finanzierungsinstitute auf die globalen Finanzmärkte verlagert. Das war kein Problem, solange die Kredite mit Zins und Zinseszins zurückbezahlt wurden oder notleidende Hypotheken durch steigende Immobilienwerte immer wieder abgesichert werden konnten. In den letzten Jahren aber sanken die Immobilienpreise und damit versagte diese Notbremse. Die Anleihen, deren Sicherheit die

Immobilien bilden, verloren an Wert und die globalen Käufer waren zu Wertberichtigungen gezwungen. Als dann auch noch, wie in den letzten Jahren geschehen, die Zinssätze der US-Notenbank Fed stiegen, gerieten die Darlehensnehmer zusätzlich unter Druck, Zahlungsunfähigkeiten häuften sich und die Kurse der Anleihen fielen entsprechend.

## Bankenkrise in USA und Deutschland

Bereits am 7. Februar 2007 warnte die britische Traditionsbank HSBC vor Kreditausfällen in ihrem US-Immobiliengeschäft. Die für ihre konservative Politik bekannte Bank musste die erste Gewinnwarnung ihrer 142-jährigen Geschichte herausgeben, veranlasst durch millionenschwere Kreditausfälle bei der US-Tochter Household, die Hypothekendarlehen an einkommensschwache Kunden vergeben hatte. Kurz darauf teilte *Freddie Mac* mit, den Aufkauf notleidender Hypothekendarlehen einzustellen. DR Horton, der größte Hausbauer der USA, der 2006 über 40.000 Eigenheime gebaut hatte, prognostizierte für 2007 nur noch 26.000 Neubauten.

Die Subprime-Krise verschonte auch die – an der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW beteiligte – US-Investmentbank Goldman Sachs nicht. Bilanzkorrekturen wurden notwendig. Bei Goldman-Konkurrent Bear Stearns gingen zwei *Hedgefonds* Pleite. Sie hatten zu spekulativ in das Subprime-Geschäft investiert und erhielten die Quittung.

Als erste deutsche Bank kam Mitte 2007 die Düsseldorfer IKB ins Spiel. Die Subprime-Krise erwischte Deutschland mit ungeahnter Wucht: Bei der Industriekreditbank IKB waren die Probleme weit größer, als anfangs zugegeben. Die öffentliche KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), mit einem Anteil von 37% größte IKB-Eignerin, musste mit 8,1 Milliarden Euro für die Tochter bürgen.

*Berliner Niederlassung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) am Gendarmenmarkt. Die KfW musste mithilfe des Bundes die IKB vor der Pleite bewahren.*



**Umfang der noch offenen durch Hypotheken gesicherten Anleihen von Fannie Mae, Freddie Mac und Ginnie Mae in den Jahren 1980 bis 2007 in Milliarden US-Dollar:**

	GNMA	FNMA	FHLMC	Total
1980	93,9	-	17,0	110,9
1981	105,8	0,7	19,9	126,4
1982	118,9	14,4	43,0	176,3
1983	159,8	25,1	59,4	244,3
1984	180,0	36,2	73,2	289,4
1985	212,1	55,0	105,0	372,1
1986	262,7	97,2	174,5	534,4
1987	315,8	140,0	216,3	672,1
1988	340,5	178,3	231,1	749,9
1989	369,9	228,2	278,2	876,3
1990	403,6	299,8	321,0	1.024,4
1991	425,3	372,0	363,2	1.160,5
1992	419,5	445,0	409,2	1.273,7
1993	414,1	495,5	440,1	1.349,7
1994	450,9	530,3	460,7	1.441,9
1995	472,3	583,0	515,1	1.570,4
1996	506,2	650,7	554,3	1.711,2
1997	536,8	709,6	579,4	1.825,8
1998	537,4	834,5	646,5	2.018,4
1999	582,0	960,9	749,1	2.292,0
2000	611,6	1.057,8	822,3	2.491,7
2001	591,4	1.290,4	948,4	2.830,2
2002	537,9	1.538,3	1.082,1	3.158,3
2003	473,7	1.857,2	1.162,1	3.493,0
2004	441,4	1.895,8	1.209,0	3.546,2
2005	405,5	1.940,1	1.335,5	3.681,1
2006*	410,3	2.079,1	1.477,0	3.966,4
2007*	413,0	2.127,1	1.536,5	4.076,6

\*Stand: 31.03.2007

Quellen: GNMA, FNMA, FHLMC



Die Subprime-Krise in den USA schickte weltweit Börsen auf Talfahrt, der DAX sank unter 7000 Punkte.

Kurz darauf überschlugen sich die Ereignisse. Zug um Zug wurde bekannt, dass sich auch Privatbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken an der Rettungsaktion beteiligt hatten. Jochen Sanio, Chef der Finanzaufsicht Bafin, sagte hinter verschlossenen Türen, die „größte deutsche Bankenkrise seit 1931“ sei gerade noch verhindert worden. Die IKB-Aktie rutschte ins Bodenlose, das Management um Bankchef Stefan Ortseifen trat zurück.

Nach der IKB war die Sachsen LB in der Krise. Die Leipziger Bankmanager hatten Tochtergesellschaften („Conduits“) in Irland gegründet, mit denen sie außerhalb der eigenen Bilanz auf Kosten der Steuerzahler ganz trefflich am internationalen Finanzmarkt spekulieren durften. Der Übermut wurde teuer: Mit einer Kreditzusage über 17,3 Milliarden Euro sprangen die Deka (Zentralinstitut der deutschen Sparkassenorganisation, eine Anstalt öffentlichen Rechts) und verschiedene Landesbanken ein, um die Sachsen LB am Leben zu halten. Die sächsische Landesregierung geriet im Zuge der Affäre unter Druck. Finanzminister Horst Metz (CDU) hatte dem Verwaltungsrat der Bank vorgesessen und trat zurück. Ministerpräsident Georg Milbradt (CDU) konnte sich im Amt halten. Die Sachsen LB war quasi pleite. In einer dramatischen Rettungsaktion kündigt die baden-württembergische Landesbank LBBW die Übernahme des ostdeutschen Instituts an. Es war der erste Notverkauf einer Bank im Zuge der Subprime-Krise außerhalb Nordamerikas.

Die Deutsche Bank war durch die Subprime-Krise im dritten Quartal zu bedingten Abschreibungen in Höhe von 2,2 Milliarden Euro gezwungen. Die Angst vor den Folgen der Subprime-Krise erfasste die Börse – schließlich auch in Deutschland. Der DAX, bis Dezember oberhalb der 8000er-Marke, rutschte im Januar 2008 auf unter 7000 Punkte.

Ende des Jahres 2007 präsentierte Jan Hatzius, Chefvolkswirt von Goldman Sachs das Ergebnis: Der Schaden durch faule Hypothekenkredite dürfte sich, seiner Schätzung zufolge, auf 400 Milliarden US-Dollar belaufen und damit dachte er nur an die Verluste der Finanzinvestoren.

## Angesammeltes Geldkapital verlangt Profit

Zwar haftet all dem eine verhalten explosive Dramatik an, doch bleibt zu fragen, in welcher Richtung die Entladung wirklich erfolgt. Seit den 80er Jahren hat sich die Weltwirtschaft fundamental verändert. Bis zu dieser Zeit stand das Geldkapital hauptsächlich als Bankkredit im Dienste des produktiven Kapitals (von Verbraucherkrediten ist hier nicht die Rede). Es verschwand gleichsam in der Produktion, um nach erfolgreicher Vermarktung der Produkte durch Rückzahlung der Kredite wieder hervorzutreten. Doch seither hat sich diese Bindung gelockert, Geldkapital häuft sich in riesigen Mengen an, findet den Weg in den produktiven Kreislauf nicht mehr und sucht sich eigene Anlage- und Verwertungsräume. Der Vorgang führt zu Erscheinungen, die David Harvey unter dem Begriff „Enteignungsökonomie“ beschrieben hat und die in Berlin und anderswo als Handel mit ehemals öffentlichen Wohnungsbauunternehmen, Privatisierung der Wasserbetriebe etc. schon beinahe alltäglich geworden sind. Laut McKinsey haben sich ca. 167.000 Milliarden US-Dollar Geldkapital weltweit angesammelt und fordern nachdrücklich ihren Profit.

## Geld verdienen mit Haushaltslöchern

Wenn 400 Milliarden US-Dollar vom Markt genommen werden, muss das noch längst keine störenden wirtschaftlichen Folgen haben. Einige leitende Angestellte der Finanzinstitute wurden ausgetauscht, Fonds geschlossen, deren Manager verabschiedet und ein paar Banken wackelten. In den Jahrzehnten, in denen sich immer mehr Geldkapital anhäuften sind aber – und hier hat das Übel seine Wurzeln – die Realeinkommen der Arbeiter und Angestellten permanent gesunken. Geldkapital, dem die produktive Anlage verschlossen bleibt, muss auf den privaten Konsum als Verwertungsterrain ausweichen, trifft dort aber eine ökonomisch immer schwächer werdende Darlehensnehmerschicht, deren Kreditbedarf ungebrochen hoch ist und die wegen des verringerten Einkommens auf das Subprime-Segment angewiesen ist.

Es ließe sich überspitzt sagen, dass die Geldkapitalberge durch Verringerung der Realeinkommen der Arbeitnehmer entstehen und dass die Familienhaushaltslöcher durch Subprime-Kredite aus dem angesammelten Geldkapital gestopft werden.

Zum ‚Ausgleich‘ für das erhöhte Kreditrisiko in dem Subprime-Segment verschlechterten sich die Kreditkonditionen. Gleichzeitig wurden die Kreditsuchenden durch sogenannte „Teaser“ angelockt. Teaser sind Anreize in Form von sehr günstigen Rückzahlungsmodalitäten für die ersten zwei Jahre. Erst danach erhöhen sich die tatsächlichen Kosten sprunghaft um ca. 40%. Dann sind nicht nur wesentlich höhere Zinsen als die Durchschnittszinsen üblich, sondern es gelten zusätzlich strengere Maßstäbe für die Rückzahlungen. „Grace fees“, d.h. Aufschübe bei Zahlungsverzug, werden nicht gewährt, die Verwertung der Sicherheit – im Fall der Hypothekenkredite die Zwangsversteigerung der Grundstücke – erfolgt sehr schnell.

## Zwangsvollstreckungen infolge der Verbriefungen

Der Nachdruck steigt durch die Verbriefung der Kredite. Der globale Finanzmarkt, auf dem die Subprime-Hypotheken gelandet sind, ist kein Ort der Mildtätigkeit. Häufigverkauften Banken Kreditportfolios, auf die sie wegen ausbleibender Zahlungen bereits Abschreibungen vorgenommen haben, deutlich unter ihren hypothekarisch besicherten Nennwerten. Die in solche notleidenden Kredite investierenden Käufer haben ein unmittelbares Interesse, diese Differenz zu nutzen. Beim kleinsten Zahlungsverzug werden die Immobilien – auch wenn grundsätzlich die Zahlungsfähigkeit der Schuldner weiter besteht – rasch versteigert und der Käufer kassiert die Differenz zwischen dem Kaufpreis des Kredits und dem Verwertungsertrag der Immobilie sowie eine Reihe weiterer Spesen, Gebühren und Säumniszinsen, die dem Konto zugeschlagen werden.

Die Zahl der in den USA mit Subprime-Krediten finanzierten Eigenheime, die gegenwärtig unter den Hammer kommen, wird auf über 2,5 Millionen geschätzt. Durch die Zwangsversteigerungen werden die US-amerikanischen Hausbesitzer ca. 200 Milliarden US-Dollar verlieren.

## „Spillover“

Immobilienmakler antworten auf die Frage nach den drei wichtigsten Kriterien für den Grundstückswert gern: „Erstens die Lage,

zweitens die Lage und drittens die Lage.“ „Lage“ setzt sich aus vielen Elementen zusammen und eines davon ist die „Nachbarschaft“. Wird ein Grundstück zwangsversteigert, verringert das die Qualität der Nachbarschaft und mindert folglich auch den Wert angrenzender Grundstücke. Diesen Nebeneffekt, „Spillover“ genannt, untersuchte das „Center for Responsible Lending“ im Zusammenhang mit der aktuellen Subprime-Krise. Zugrunde gelegt wurde eine 2006 veröffentlichte Studie von Immergluck und Smith. Die Forscher hatten festgestellt, dass durch eine Zwangsversteigerung die benachbarten Grundstücke 0,9 % an Wert verlieren. In Nachbarschaften mit geringerem Einkommen vergrößern sich die

Wertminderung sogar auf 1,44%. Dieser Effekt sei kumulativ, d.h. jede weitere Zwangsversteigerung in der Nachbarschaft erhöhe den Verlust um den gleichen Wert.

Die Zwangsversteigerungen, die aus Subprime-Hypotheken der Jahre 2005 und 2006 resultieren, so ermittelte das Center, führen zur Entwertung von 40,6 Millionen Eigenheimen. Der totale Wertverfall wird auf über 200 Milliarden US-Dollar geschätzt, d.h. die einzelnen Eigenheimbesitzer in der Nachbarschaft zwangsversteigerten Grundstücke büßen durchschnittlich 5000 US-Dollar ein. Ein Ende Januar 2008 veröffentlichter Marktbericht von S&P Case/Shiller verzeichnete in einer Skala für zehn Städte im November 2007

einen durchschnittlichen Wertverlust von 8,4% gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark betroffen ist Miami mit einem Durchschnittsverlust von 15,1%, gefolgt von San Diego mit 13,4% und Las Vegas mit 13,2%. New York kam mit einem Minus von 4,8% noch recht glimpflich davon.

Da die Wertermittlung der Grundstücke die Grundlage für die kommunalen Steuern bildet, hat die Subprime-Krise auf diesem Weg direkte Auswirkung auf die Finanzierung und die Qualität der lokalen Infrastruktur inklusive Schulen. Diese Folgen und die enorm ansteigende Obdachlosigkeit sind die wirklich skandalösen Folgen der Subprime-Krise.

## Untergangsstimmung an der Côte d'Azur

### Auch auf der weltgrößten Messe der Immobilienbranche ist die Krise spürbar

Sebastian Müller

**Jedes Jahr im Frühling trifft sich an der Côte d'Azur die globale Immobilienbranche und das, was sich dafür hält. Für deutsche Oberbürgermeister ist die Messe mittlerweile scheinbar ein Muss. 28.000 Besucher wurden dieses Jahr auf dem „Le marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM)“ in den Messehallen von Cannes gezählt – zumeist nicht in frühlingshafter Aufbruchstimmung. Erstmals seit Jahren macht sich die Branche, in der Erfolgsmeldungen und eine vergoldete Zukunft zum professionellen Auftritt gehören, Sorgen.**

Die geplatze Immobilienblase in Spanien stürzte kürzlich eines der größten spanischen Immobilienunternehmen, Colonial, in die Krise. Am Eröffnungstag der MIPIM brach der Aktienkurs von Gecina, einer führenden französischen Immobilienfirma, dramatisch ein. Der Kurs der deutschen *Hypo Real Estate* geht durch größere Tiefen, die Aktien der Gagfah haben zwei Drittel ihres Emissionswerts eingebüßt. Keine Frage, die Hausse ist in Europa vorbei. Die US-amerikanische Subprime-Kreditkrise hat die Immobiliendealer erreicht.

Käufer zögern, die Zinsen steigen, die Investitionsbanken sind durch die Milliardenverluste bei der Spekulation auf Subprime-Kredite ernsthaft ‚klamm‘. Tausende von Gläubigern haben ihre Rechtsanwälte in Marsch gesetzt und bedrängen sie mit weiteren Forderungen. Gerade haben sich die Notenbanken der USA, Europas und Japans erneut auf die zweite große Finanzspritze für Banken geeinigt, um ihre Liquidität zu sichern. Nach der Pleite der *Bear Stearns Fonds* im Juni 2007 verhandelt nun einer der größten Finanzinvestoren weltweit, der *Hedgfonds Carlyle Capital Corp. (CCC)* mit seinen Gläubigerbanken, um einen Notverkauf seiner milliardenschweren Wertpapierbestände zu verhindern. Anleger rufen schon Kapital in der Höhe von fünf Milliarden Dollar ab. Ein weiterer Abzug von 16 Milliarden droht bereits.

Zu Notverkäufen von Wohnungsbeständen könnten aber auch diejenigen Fondsinves-



toren gezwungen werden, die in den letzten drei bis fünf Jahren groß in das Wohnungsgeschäft in Deutschland und Europa eingestiegen sind. Sie köderten ihre Anleger mit Gewinnmargen von 20% und mehr und finanzierten ihre Käufe zu 80 bis 90% mit – vermutlich eher – kurzfristigen Krediten. Das ging so lange gut, wie die Preise und Mehrfachverkäufe in Gang kamen, die Zinsen niedrig blieben und die Banken mitspielten. Alle diese Bedingungen stimmen jetzt nicht mehr. Jetzt drohen Anschlussfinanzierungen, und die Banken werden die Werte der beliehenen Bestände genauer ansehen. Das Massengeschäft mit dem Verbriefen von Hypotheken ist durch die Subprime-Kreditkrise definitiv ausgehöhlt.

Analytiker erwarten einen Einbruch des Geschäfts, im Bereich der Gewerbeimmobilien allein um 73% für 2008. Der von internationalen Finanzinvestoren heimgesuchte und gesteuerte Teil der deutschen Immobilienbranche wird sich der Krise nicht entziehen können. Wer die Finanzinvestoren bisher angebetet hat, wird Grund haben, erneut zum Himmel zu flehen: Herr, lass den Kelch an uns vorübergehen.



## Wohnungsnot statt Wohnungsnot

### Der soziale Wohnungsbau ist abgeschafft – ein neuer sozialer Wohnungsbau muss her

Jutta Blume

**Die Zeiten der allgemeinen Wohnungsnot sind vorbei, der soziale Wohnungsbau ist quasi abgeschafft. Engpässe auf dem Wohnungsmarkt betreffen vor allem arme Bevölkerungsschichten. Wo der Staat sich zurückzieht, suchen Architekt/innen und Stadtplaner/innen nach Lösungen. Damit greifen sie eine 80 Jahre alte Fragestellung des Modernen Bauens auf.**

In den 90er Jahren wurde die Wohnungsnot vom Staat für beendet erklärt und der soziale Wohnungsbau auf ein Minimum zurückgefahren, mehr noch, ein Großteil der kommunalen Wohnungen wurden privatisiert. An die Stelle der Objektförderung, d.h. der Förderung von günstigem Wohnraum, trat die Subjektförderung, nämlich die Unterstützung der bedürftigen Personen bei der Mietzahlung – durch Wohngeld oder als Erstattung der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter. Zwar herrscht längst keine neue Knappheit auf dem Wohnungsmarkt, Walter Prigge, Stadtsoziologe vom Bauhaus Dessau, spricht aber von „Wohnungsnot“. Bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen sei Mangelware geworden.

#### Wohnungen für Menschen am Existenzminimum sind knapp

80 Jahre nach dem Internationalen Kongress für Modernes Bauen (CIAM = *Congrès International d'Architecture Moderne*) in Frankfurt am Main stellt die Stiftung Bauhaus Dessau erneut die Frage nach der „Wohnung für das Existenzminimum“. Bis Ende März sammelte die Stiftung sowohl gestalterische als auch sozialwissenschaftliche Arbeiten zum Thema „Wohnungsnot weltweit“. Die Problematik erscheint auf den ersten Blick wenig anders als 1929. Damals schrieben die am CIAM beteiligten Architekten: „Das Problem der Errichtung von Wohnungen zu tragbaren Mieten für die mindestbemittelte Schicht der Bevölkerung steht heute im Vordergrund des Interesses in fast allen (...) Ländern.“ Anders als heute favorisierten sie jedoch eine technische Lösung des Problems. Unter dem Motto „Wohnung für das Existenzminimum“ entwarfen Architekten wie El Lissitzky, Le Corbusier und Walter

Gropius Kleinstwohnungen, die, standardisiert und in Fertigbauweise errichtet, zu einer kostengünstigen Massenproduktion taugten. Auf die Frage „Was braucht der Mensch?“, antworteten die Architekten der Moderne mit „Licht, Luft, Raum und Wärme“ und grenzten sich damit sowohl von den überbelegten und dunklen Mietskasernen als auch von repräsentativen bürgerlichen Wohnungen ab. Die moderne Wohnung hatte die Bedürfnisse des alltäglichen Lebens zu erfüllen, die Funktionen sollten aber bei rationaler Planung auf engstem Raum untergebracht werden. Das führte soweit, dass Le Corbusier Schlafzimmern nur sechs Quadratmeter Platz einräumte. Walter Gropius bezog auch gemeinschaftliche Lösungen ein. So entwarf er ein Wohnhaus für 60 Familien, das ein Schwimmbad und eine Turn- und Tanzfläche enthielt. Die Norm wurde aber die Wohnung für die Kleinfamilie, nicht für eine Gemeinschaft von Familien. „In den Richtlinien des Reichswohnungsprogramms von 1930 wurde die Grundfläche für eine Familie auf 48 qm reduziert“, erzählt der Direktor der Stiftung Bauhaus Dessau, Omar Akbar. Der in Berlin tätige Architekt Bruno Taut habe in dem Zusammenhang von einer „fortschreitenden Psychose des Wohnungsbaus“ gesprochen. Die Reduzierung auf das absolute Minimum an Platz war nicht immer im Sinne ihrer Erfinder. Die 1975 fertiggestellte Berliner Großsiedlung Gropiusstadt entstand zwar nach den Plänen des 1969 verstorbenen Walter Gropius, nach dem Mauerbau war sie aber weiter als ursprünglich vorgesehen verdichtet worden und Grünflächen fielen zudem Parkplätzen zum Opfer, da der Planer den Motorisierungsgrad der Bewohner nicht vorausgesehen hatte. Walter Prigge verweist

darauf, dass die staatliche Wohnungsver-sorgung der Nachkriegszeit auch mit einer „Normalisierung“ einhergegangen sei: Die Normalwohnung für die Normalfamilie mit einem Normalauto.

#### Individueller Wohnungsbau gesucht

Personen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen waren in der Wohnungsfürsorge noch nie vorgesehen. Erst heute ist die „Norm“ verloren gegangen und unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte finden gesellschaftliche Anerkennung. Dennoch ist der Markt allein nicht in der Lage, für jeden den passenden Wohnraum bereitzuhalten. „Es fehlen billige sanierte Wohnungen für Niedriglohneempfänger, kleine Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger, Wohnungen für Asylbewerber, WG-geeignete Wohnungen für Obdachlose, Jugendliche und Studenten“, meint Prigge.

*Die Stiftung Bauhaus Dessau sammelte Arbeiten zum Thema „Wohnungsnot weltweit“.*



Heute gibt es für ALG-II-Beziehende zwar staatlich bezahlten Wohnraum, aber wer sich Licht und Wärme bei steigenden Energiekosten nicht leisten kann, muss eben im Dunklen sitzen. Angesichts des Rückzugs des Staats aus der Wohnungsver-sorgung fragt das heutige Bauhaus nach individuellen Lösungen, die aber nicht auf Individualisierung setzen. „Neben individuellen Strategien werden vor allem Modelle, Ansätze oder Gestaltungen gesucht, in denen das Element der Gemeinschaft eine Rolle spielt“, hieß es in der Ausschreibung. Das gemeinschaftliche Wohnen spart Energie, es ermöglicht Menschen ohne eigene Möbel die Gründung eines Haushalts und soziale Aufgaben wie etwa Kinderbetreuung können verteilt werden.

#### Beispiele: Baugruppen und Favelas

„Man könnte heute sagen, Selbstorganisation ist erste Bürgerpflicht“, sagt Sabine Kraft, Redakteurin der Zeitschrift Archplus. Was bedeutet, dass selbst der Staat nicht mehr auf Individualisierung setzt, wie zu Zeiten als miteinander kommunizierende Arbeiter als poli-



Beispiel von über 80 Jahre alten Wohnungen für das Existenzminimum: Laubenganghäuser in Dessau-Törten.

tisch gefährlich galten. Der Staat entdeckt die Solidarität seiner Bürger untereinander heute als eine Möglichkeit, sich aus seinen Unterhaltspflichten herauszuziehen. Schnell wird zusammenlebenden Personen unterstellt, eine „Bedarfsgemeinschaft“ zu bilden. Beliebte in Städten und Kommunen sind „Baugruppen“, die in gemeinschaftlicher Anstrengung ihr Eigenheim, meist als Mehrfamilienhaus, errichten. Viele Kommunen schreiben Bauland für solche Eigentümergemeinschaften aus und auch Berlin möchte diese Bauherren verstärkt beraten und unterstützen. In der Bauhaus-Ausschreibung wurden sie als Beispiel der Selbstorganisation angeführt (neben Favela-Bewohner/innen aus Sao Paolo). Auf einem

vom Bauhaus veranstalteten Kolloquium sind sich die Architekt/innen zumindest einig, dass Baugruppen marktkonform, mittelständisch und keineswegs beispielgebend für Gruppen ohne Eigenkapital sein können. Bleiben die Favela- oder Slumbewohner/innen als Vorbild? Schließlich lebt ein nicht unbedeutender Teil, vielleicht sogar ein Viertel der Menschheit, in städtischen Elendsvierteln.

## Prinzip Selbstorganisation

Dass es auch unterschiedliche Klassen von „Slums“ gibt, beschreibt der Architekt Eckhart Ribbeck von der Uni Stuttgart, der zur Entwicklung „informeller Stadtteile“ in Mexiko-Stadt forscht. Dort erstehen arme Familien zumeist nicht erschlossene Grundstücke von inoffiziellen Bodenhändlern und ihre Häuser bauen sie ohne Baugenehmigungen und Architekten, wobei sich das Haus den verändernden Bedürfnissen der Familie anpasst. Die Infrastruktur des neuen Viertels entsteht zunächst in Nachbarschaftshilfe, bis der Stadtteil nach etwa 10 bis 15 Jahren legalisiert wird. Wenn sich aus dem mexikanischen Beispiel etwas lernen lässt, dann vielleicht soviel, dass Selbstorganisation nur funktioniert, wenn sie nicht durch strikte Regle-

mentierungen (wie etwa des deutschen Baugesetzbuchs) beschränkt wird.

## (Einklagbares) Recht auf Wohnraum

Der Frage, welche Möglichkeiten angesichts des Rückzugs des Staats aus der Wohnungsverorgung bestehen, kann rein gestalterisch nicht beantwortet werden. Konsequenter wäre, kurz nach der Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus, die Forderung nach einem neuen sozialen Wohnungsbau. Bei Selbstbaumodellen müsste den Baugemeinschaften Zugang zu Boden, Baustoffen und fachlicher Unterstützung gegeben werden. Ganz neu wäre auch dieses Modell nicht. Von 1982 bis 2001 förderte der Berliner Senat die „wohnungspolitische Selbsthilfe“, bei der zumeist Wohnprojekte ihre Häuser oder Wohnungen in Eigenregie sanierten. Dabei war eine bestimmte Stundenzahl an eigener Arbeitsleistung zu erbringen.

Eine politische Lösung der neuen Wohnungsnöte strebt Frankreich an, indem es ab 2009 ein einklagbares Recht auf Wohnraum im Gesetz verankert. Ob es diesen Wohnraum auch vorhalten kann, wird sich zeigen. Ob Licht, Luft und Wärme dann wohl inklusive sein werden?

## Aufstocker des Monats

### Einkommensaufbesserung durch Einsparung des Mitgliedsbeitrags

Christian Linde

**Berlins Staatssekretär für Finanzen, Klaus Teichert, liegt im Streit mit seiner Partei: Dem Stellvertreter von Thilo Sarrazin ist der Preis für die Mitgliedschaft in der SPD zu hoch.**

Das schlägt dem Sauerkrautfass den Boden aus. Während sich erwerbslose Mitglieder der SPD und andere Hartz-IV-Beziehende in Berlin von Thilo Sarrazin vorrechnen lassen müssen, dass das Arbeitslosengeld II so üppig ausfällt, dass man sich davon „wertstoffreich und gesund“ ernähren kann, beklagt kein geringerer als Sarrazins Stellvertreter sein geringes Einkommen.

Klaus Teichert, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen, sieht sich außerstande, den Beitrag für seine SPD-Mitgliedschaft zu entrichten. Das teilte Teichert der Parteispitze in einem Brief mit. Der Politiker führt ins Feld, dass seine Aufwendungen für den Lebensunterhalt und Kosten der Unter-



Staatssekretär Klaus Teichert kann sich angeblich den SPD-Mitgliedsbeitrag nicht leisten.

kunft so hoch ausfallen, dass er die von ihm geforderten Mitgliedsbeiträge nicht leisten könne. Zumindest nicht in der vorgesehenen Höhe.

Die Finanzverantwortlichen in der SPD sind empört. Denn ein Blick in die Besoldungsordnung verrät, wie hart es den Genossen tatsächlich trifft. Für Staatssekretäre, die nach der Gehaltsstufe 7 B bezahlt werden, liegt das aktuelle Einkommen bei 7581,57 Euro pro Monat. Hierbei sind eventuelle Zulagen des verheirateten Vaters zweier Töchter nicht berücksichtigt. Auch von einer Überforderung seitens seiner Partei kann nicht die Rede sein. Denn die Höhe des Beitrags ergibt sich aus dem jeweiligen Einkommen eines SPD-Angehörigen. Die Finanzordnung sieht einen Rahmen vor, innerhalb dessen die Mitgliedsbeiträge nach Einkommenshöhe gestaffelt sind. So zahlt ein Sozialdemokrat, der bis zu 1000 Euro netto im Monat zur Verfügung hat, zwischen fünf und acht Euro. Bezieht man ein Gehalt über 4100 Euro, zahlt man an die Partei 245 Euro oder mehr. Dies ist der stell-

vertretende Senator seiner Partei schuldig geblieben. Ungehalten ist man in der Weddinger Parteizentrale auch darüber, dass der hoch bezahlte Genosse für sich geltend macht, als Finanzexperte nicht nur dem Senat, sondern auch der SPD stets ein guter Ratgeber gewesen zu sein. Äußern will sich in der Parteizentrale zu dem Vorgang niemand. Es handele sich um einen „parteiinternen Disput“ mit datenschutzrechtlicher Bedeutung.

Das peinliche Hickhack könnte der SPD in nicht allzu ferner Zeit jedoch noch vor die Füße fallen. Immerhin ist Teichert der heiße Favorit für die Nachfolge Thilo Sarrazins. Der amtierende Finanzsenator, der vor geraumer Zeit seine Absicht durchblicken ließ zur Bundesbank wechseln zu wollen, hat den knapp 54-Jährigen als seinen Nachfolger vorgeschlagen.

Sollte der sich nach eigenen Angaben in Geldnöten befindliche Teichert tatsächlich Sarrazin folgen, dürfte die Zahlung des Mitgliedsbeitrags dann möglicherweise kein Problem mehr sein. Als Senator bezieht Teichert dann statt seiner bisherigen rund 91.000 Euro pro Jahr etwa 130.000 Euro Gehalt.

# Verselbstständigte Stadtentwicklung

## Wer plant eigentlich „Mediaspree“?

Daniel Zöllinger

**Der großflächig angelegte Stadtbau im beidseitigen Spreeraum zwischen der Jannowitz- und Eisenbrücke – einer achtmal größeren Fläche als der Potsdamer Platz – stellt für die Mehrheit der in Friedrichshain-Kreuzberg lebenden Bevölkerung eine Bedrohung durch Verdrängung dar. Hier wird Stadtentwicklung zum Standortmarketing in globalen Verwertungsprozessen.**

Schon im Vorwort des „Leitbilds Spreeraum“ aus dem Jahr 2001 zeichnete der damalige Stadtentwicklungssenator Strieder (SPD) den Weg vor: „Zwar wurde schon an einem Leitbild gearbeitet, bevor die privaten Investitionsabsichten eines amerikanischen Investors für die Berlin National Arena bekannt wurden. Jedoch hat dieses Projekt mit seinen erheblichen raumstrukturellen Auswirkungen die Weiterentwicklung des Leitbildes mitbestimmt.“

Bereits im Herbst soll die Multifunktionshalle O<sub>2</sub>-World eröffnet werden. An der Fassade entsteht die größte LED-Werbefläche der Welt. Für die kleinere Werbetafel musste schon die denkmalgeschützte Berliner Mauer weichen. Für 17.000 Zuschauer werden zukünftig u.a. die Berliner Eisbären für Unterhaltung sorgen. Der ermäßigte Eintrittspreis soll ca. 10 Euro betragen. Für rund 38% der Bevölkerung im Bezirk, die auf Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe angewiesen sind, ist dies ebenso unerschwinglich wie für die vielen Geringverdiener/innen. Eine „Zukunft“ ist im „Ankerplatz Zukunft“ für die Mehrheit nicht vorgesehen.

### Mediaspree e.V. plant den „Ankerplatz Zukunft“

Der Stadtbau im Spreeraum, so Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer (SPD), sei kein „langwieriger Prozess, sondern eine treibende Kraft, ein Motor einer sich verselbstständigenden Entwicklung.“ Die Gestaltung des „Ankerplatz Zukunft“ entschied sich daher auch auf den Immobilienmessen in Cannes (s. S. 16) und München und nicht in den mühsamen Vermittlungs- und Beteiligungsverfahren des Bezirks. Die Umsetzung übertrug die öffentliche Hand dem aus Investoren bestehenden Lobbyistenverein Mediaspree e.V. und förderte ihn mit 600.000 Euro. Doch so richtig ins Rollen kamen die Pläne aus den 90er Jahren des Berliner Metropolenwahns nicht.

Daher übernahmen auch öffentliche Unternehmen und Institutionen wie ver.di, BVG, BSR oder die Deutsche Bahn fast 2/3 der Flächen.

Mediaspree gleicht einem Patchwork. Es wurde von Projekt zu Projekt in separaten Bauungsplänen mit den jeweiligen Investoren entwickelt. Etwa 2,5 Milliarden Euro werden hier investiert. Firmen wie Universal oder MTV wurden mit Subventionen eingekauft. Diese Firmen sollen nun in PPP-Verträgen (Public Private Partnership) öffentliche Aufgaben übernehmen. Das Bürgerbegehren „Spreeufer für Alle“ hat aufgedeckt, dass vier Unternehmen 11,3 Millionen Euro zugesagt haben. Die öffentliche Hand stellt Infrastrukturmittel in Höhe von ca. 50 Millionen Euro. Das Buhlen um „Ankerinvestoren der Kreativbranche“ scheint die einzige stadtpolitische Planungsgrundlage zu sein.

### Lückenhafte Planungskonzepte

Ein integriertes Konzept der Verkehrsführung über Einbahnstraßen und verkehrsberuhigte Zonen oder den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs wurde nicht weiter verfolgt. Das Verkehrskonzept hieß: Eine Autobrücke für O<sub>2</sub> und die Weiterführung der Stadtautobahn. Ebenso fehlen Vorstellungen über die Ent-

wicklung sozialer Infrastruktur oder weiträumiger Parkanlagen. Die Sozialstruktur des Bezirks hat bei den Überlegungen nur unter dem Stichwort „Kreativpotenzial“ eine Rolle gespielt. Eine vorbereitende Studie über die sozialräumlichen Auswirkungen fehlt. Es ist keine Zielquote für Wohnungsanteile vorhanden und über Mietpreise wurde erst gar nicht nachgedacht. Die Umsetzung von „Wohnen und Arbeiten an einem Ort“ wird den Investoren überlassen: „Die Eigentümer müssen dafür sorgen, dass Wohnungen und Appartements gebaut werden“, meint Junge-Reyer (SPD). Das beantwortet auch die Frage, für wen „Wohnen und Arbeiten“ zukünftig noch möglich sein wird. Sicher nicht für die in Werbeprospekten angepriesene „Kreuzberger Mischung“.

### Wahlprogramm und Realität

„Jetzt müssen Realitätssinn und soziale Verantwortung an die Stelle früherer Metropolenephurie treten. Die Fixierung auf Großprojekte und großflächige Umbauvorhaben, auf Kommerz und Historismus grenzt aus und verfestigt die soziale Spaltung. Öffentlicher Raum darf nicht weiter privatisiert werden“, so stand es 2001 im Wahlprogramm der PDS. Aus der Stadtentwicklung durch „großflächige Entwicklungsgebiete“ wollte man aussteigen. Tatsächlich wurde „Mediaspree“ nicht als Entwicklungsgebiet ausgeschrieben. Folglich gibt es keinen unabhängigen Entwicklungsträger, der vorbereitende Untersuchungen durchführt und darauf basierend Entwicklungsziele definiert hätte.

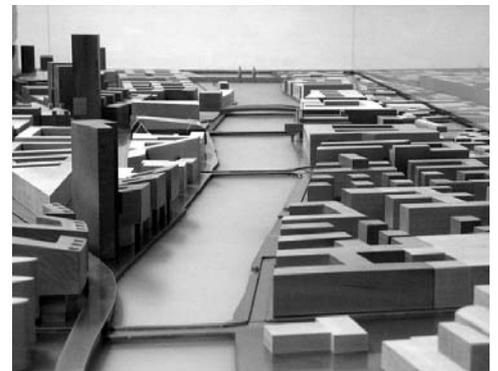
„Wem's nicht passt, muss wegziehen“, so eine genervte Stimme aus der Bezirksfraktion der

### BÜRGERBEGEHREN ZUM SPREEUFER

**Die Initiative „Mediaspree versenken“ hat mit einer erfolgreichen Unterschriften-sammlung den ersten Schritt zu einem Bürgerentscheid erreicht. Die Ziele lauten:**

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

**Infos unter [www.ms-versenken.org](http://www.ms-versenken.org)**



In den Planungen von Mediaspree e.V. säumen Bürogebäude beide Seiten des Spreeufers.



Pocket-Park neben dem Ver.di-Gebäude an der Schillingbrücke.

Partei Die Linke, „hier ist es zurzeit so wie es ist, Berlin ist pleite, vielleicht gibt es ja noch eine Kommune mit Geld.“ Über soziale Abfederungsmaßnahmen wisse man nichts. Und überhaupt: Die Initiative „Mediaspree versenken“ hätte das mit der Dialektik nicht verstanden. Schuld sei der Bund und seine mieterfeindliche Gesetzgebung, die seit der Abschaffung der Mietobergrenzen keine soziale Stadtpolitik mehr zulässt.

## Zauberwort Kreativwirtschaft

Im Gegensatz zu Sozialraumstudien hat man für „Kreativstudien“ noch Geld: Die im Januar vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) präsentierte Studie „Kreativ wirtschaften“ bescheinigt Friedrichshain-Kreuzberg doppelt so hohe Wachstumsraten wie anderen Bezirken. Bereits 2005 hatte das DIW ermittelt, dass sich 25% der Unternehmen der Kreativbranche auf zwei Stadtteile verteilen: Prenzlauer Berg sowie Friedrichshain-Kreuzberg. Kreativbranche umfasst die Produktion, Vermarktung und den Handel mit kulturellen Gütern. Friedrichshain-Kreuzberg weist mit 37,1 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter der Berliner Bevölkerung auf. Kreuzberg verfügt nach Prenzlauer Berg mit 6,5% in den letzten zehn Jahren über die höchste Steigerung an Hochschulabsolvent/innen. Die soziale Spaltung erscheint gleich zweifach: Sowohl als Produzenten – jung, flexibel, gebildet – als auch als Konsumenten – Teilhabe über den Markt – fällt trotzdem ein Großteil der Bevölkerung aus dem Raster. Der Zugang „zur Zukunft“ wird durch klare Verwertbarkeitskriterien bestimmt. „Es wird deutlich“, bekennet der Bezirksbürgermeister Schulz, „dass wir (...) auch sehr gegenläufige Prozesse haben. Sie werden also an vielen Stellen eine Entwicklung, die wie eine Schere auseinandergeht, als typisch für unseren Bezirk immer wieder feststellen können.“

## Steigende Mieten in Kreuzberg

„Der preiswerte Wohnungsbestand verringert sich laufend, während gleichzeitig die Zahl der einkommensschwachen Nachfrager ansteigt“, so auch die grüne Baustadträtin Jutta Kalepky. Sie beklagt, dass in der Stadt kaum noch Wohnungspolitik stattfindet und der Bezirk nur noch „Einflussmöglichkeiten auf die Miethöhe durch die öffentlichen Wohnungsbestände hat.“ Das sind genau 20.115 Wohnungen oder 13%. „Viele Vermieter wollen inzwischen ausdrücklich keine Wohnungen mehr an Hartz-IV-Empfänger vermieten“, so die Baustadträtin.

Die Ende 2007 veröffentlichte zweite Berliner Wohnungsmarkt-Studie weist für Friedrichshain-Kreuzberg bei den Neuvermietungen steigende Mieten aus. Zwar wird von einem noch moderaten Mietniveau gesprochen, doch der Bezirk gilt als „unterschätztes Aschenputtel“. Die Ergebnisse der Studie bestätigen den Mietspiegel von 2007: „Sowohl bei Hartz-IV-kompatiblem Wohnraum im unteren Preissegment als auch bei Wohnungen in guten Altbaulagen über 90 qm waren die höchsten Preissteigerungsraten um die 11% seit 2005 zu verzeichnen“, so die Analyse des MieterEcho Nr. 322. Eine Entwicklung, die die Wissenschaftler Ebert und Kunzmann als kennzeichnend auch für die „Kreativbranche“ ansehen, denn „während einkommensstarke Kreative sich attraktive und flexible Lofts in modernisierten Altbauten an ‚Wasserfronten‘ leisten können, müssen sich die gering verdienenden Beschäftigten der Kulturwirtschaft an Orten niederlassen, die der Immobilienmarkt noch nicht entdeckt hat.“ Optimale Aussichten also.

## Bürgerbegehren: „Spreeufer für Alle“ sammelte 16.000 Unterschriften

Die Initiative „Mediaspree versenken“ überreichte dem Bezirksamt am 4. März, einen Monat vor dem offiziellen Ende der Unterschriftensammlung, 16.000 Unterschriften. Die landeseigene Hafengesellschaft BEHALA hatte für die letzten fünf Grundstücke am Osthafen Bauvorbescheide beantragt, um der Sperrwirkung durch das Begehren mit rechtsverbindlichen Verträgen zuvorzukommen. Das Bezirksamt glänzte nicht eben durch Kooperation und hatte eine Vorauszahlung, wie in anderen Bezirken üblich, abgelehnt. Ob das „unterschriftenreichste“ Berliner Bürgerbegehren auch das „erfolgreichste“ wird, bleibt

daher abzuwarten. Die Parteien stehen der entfachten Diskussion um die Spreeufer bisher skeptisch gegenüber. Für sie ist mit dem schmalen Uferwanderweg bereits ein „Spreeufer für Alle“ erreicht.

## Parteilpolitische Parteilichkeit

Auf einer Diskussionsveranstaltung der Partei Die Linke stellte der Bezirksfraktionsvorsitzende Lothar Schüssler noch einmal die Leitlinien des politischen Handelns dar: „Kein Potsdamer Platz sollte es werden.“ Die qualitativen Unterschiede zwischen „O<sub>2</sub>-World und Daimler-City“ oder „Pocketparks und Potsdamer-Platz-Designergrün“ blieben jedoch verborgen.

Auch bei den Bündnisgrünen ist der Erklärungsnotstand ausgebrochen. Eine öffentliche Fraktionssitzung vermittelte das Gefühl, dass trotz der Bürgerbeteiligung ausgerechnet die Parteipolitiker/innen zum ersten Mal die von der Initiative „Mediaspree versenken“ präsentierten „Planungen“ zu Gesicht bekamen – mit Ausnahme des „planenden“ Bezirksbürgermeisters Schulz.

Für die Bezirksspitze der SPD ist die Sache hingegen eindeutig. Sie trifft sich zum Kaffeepausch mit den Unternehmen, um mögliche Gegenstrategien zu beraten und rät, die Initiative „Mediaspree versenken“ zu versenken. Und die CDU? Hat endlich ihre schon von Diepgen und Landowsky geforderte „Großhalle Berlin“.

## Kiezspaziergang gegen Verdrängung

Doch das gelandete „O<sub>2</sub>-Ufo“ wurde jetzt auch von der „alten Kreuzberger Mischung“ entdeckt. So laden Stadtteilinitiativen am 19. April zum Kiezspaziergang gegen Mediaspree und auch der 1. Mai steht im Zeichen des Widerstands gegen die „hässliche Stadtumstrukturierung“. „Die Gefahr“, so auch Ebert und Kunzmann, besteht nun bei all der parteipolitischen Parteilichkeit darin, „dass das letztlich immer positiv besetzte Zauberwort ‚kreativ‘ einer Delegitimierung unterliegt. Denn die zu erwartenden Verdrängungsprozesse werden „zu neuen sozialen Konflikten führen, (...) und Berlin wird diese, zurzeit nur ansatzweise zu beobachtenden Prozesse genau im Auge behalten müssen, um zu vermeiden, dass durch lokale Konflikte die gesamte Strategie in Misskredit gerät, weil sich die Verlierer zu Wort melden.“

# Bunte Wiesen statt grünem Rasen

**Tausend kleine Konflikte verzögern den Baubeginn für den Park auf dem Gleisdreieck, doch dieses Jahr soll es wirklich losgehen**

*Christoph Villingner*

**Fast 150 Jahre lang dominierte die Eisenbahn die Landschaft zwischen Kreuzberg und Schöneberg. Nach ihrem allmählichen Rückzug aus dem Gebiet zwischen Landwehrkanal und Yorckbrücken überwucherten wilde Wiesen und kleine Bäume die Gleisanlagen und laden nun zu einsamen Spaziergängen ein. Die begehrlichen Blicke von Autobahnplanern auf das Gelände konnten die Anwohner über Jahrzehnte hinweg zurückweisen und sie setzten einen fast 35 Hektar großen Park durch. Doch die hochgelobte Bürgerbeteiligung stößt bei den wirklichen Machtfragen sofort an ihre Grenzen. Zum Beispiel: Für welche Anwohner ist der Park eigentlich?**

„Guck, Mama! Ich bin ganz oben!“ Begeistert blickt der dreijährige Sebastian um sich. Soeben hat er einen etwa zehn Meter hohen Berg erklommen. Dieser „kleine Teufelsberg“ in der Nähe der Kreuzberger Möckernstraße entstand, als beim Abbau von Eisenbahnschienen der Schutt zusammengeschoben wurde. Nun wachsen auf ihm Gras und kleine Bäume. Von dort oben blickt man auf eine in Jahrzehnten gewachsene Wildnis aus Birken, Sträuchern und Robinien. Zerfallende ehemalige Stellwerke und Lagerhallen wechseln sich ab mit weiten Flächen von überwucherten Gleisanlagen. Noch ist die ehemalige Nutzung als einer der wichtigsten Güterumschlagplätze in Berlin erkennbar. Aber es gibt auch Neues: Bis zu zwei Meter hoch wachsen die Mais-Stauden auf den überwiegend von bosnischen Frauen betriebenen „interkulturellen Gärten“. Daneben macht Alexandra Toland in ihrer „Galerie der Wildkräuter“ mit

rund 150 Tafeln verschiedene dort lebende Pflanzen erkennbar. Tausende von Samen brachten die Eisenbahnwaggons aus allen Ländern Europas mit, um hier aufzublühen. Seit letzten Sommer ist dieser Bereich des Parks entlang der Möckernstraße provisorisch zugänglich.

## Trümmerberg mit Altölbelastung

Cornelia Wimmer von der Elterninitiative Gleisdreieck begeistert diese Mischung aus Wildnis und genutzter Fläche. „Hier finden die Kinder keine vorgefertigten Sinnerlebnisse wie auf konventionellen Spielplätzen, sondern können sich ihre Welt selbst gestalten“, sagt die 47-Jährige. Zusammen mit dem in der Nachbarschaft wohnenden Torsten Schöppler von der AG Gleisdreieck führt die Pädagogin über das Gelände. „Jeden Sommer verstecken sich hier 20 bis 30 Kids hinter den Büschen, klettern auf Bäume und bezwingen den Schuttberg“.

Doch genau um diesen Trümmerberg zeichnet sich nun ein Konflikt ab. Ganz in der Nähe haben schon die ersten Rodungen für den neuen fast 35 Hektar großen Park zwischen Landwehrkanal und Yorckbrücken begonnen. Für Hendrik Gottfriedsen, Geschäftsführer der senatseigenen „Grün Berlin Park und Garten GmbH“ sind dies „erste Aufräumarbeiten“. Der tatsächliche Baubeginn wird erst im Laufe des Jahres erfolgen. Aber für ihn ist es „völlig unverantwortlich, Kinder auf dem Kletterberg spielen zu lassen“, der sei doch mit Altöl vom Eisenbahnverkehr belastet. „Deshalb kann der

Berg nicht erhalten werden“, meint er resolut, gleichzeitig hat er aber Messungen beauftragt. „Einfache Warn-Schilder würden doch die Haftungsfrage klären“, entgegnet Wimmer. Und auch der künftige Leiter der Bauarbeiten Gottfriedsen zeigt sich kompromissbereit: „Dies ist einer der tausend kleinen Konflikte, für die wir gemeinsam eine Lösung finden müssen“.

## Zähes Ringen um den Park

Es sind diese „ungelösten Konflikte“, wegen derer sich der Baubeginn immer weiter verschiebt. Geplant war Frühjahr 2007. Dann verzögerte sich die Grundbuchumschreibung, weil Fragen auftauchten: Gehören z. B. die Widerlager der 27 Eisenbahnbrücken über die Yorckstraße zum Bundeseisenbahnvermögen oder nicht? Wer sie besitzt, ist auch für ihre Sanierung zuständig. Das macht etwa 150.000 Euro pro Brücke.

Der Park ist das Ergebnis eines jahrzehntelangen Konflikts um eine der letzten großen zentralen Brachflächen Berlins. Seit den 70er Jahren gab es den Plan, mit einer Stadtautobahn – der sogenannte Westtangente – die Gegend um den heutigen Potsdamer Platz an die Viertel der „Besserverdienenden“ im Südwesten der Stadt anzuschließen. Damit wäre der innerstädtische Grünstreifen weitgehend zerstört worden. Der kämpferischen „Bürgerinitiative Westtangente“ gelang es jedoch selbst nach der Wende und dem Bau des Potsdamer Platzes, die Träume von DaimlerChrysler und anderen Autoliebhabern in die Schranken zu weisen.

Stattdessen einigten sich nach langen Verhandlungen in den Jahren 2001 bis 2005 das Land Berlin, der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und die Vivico, damals die Immobiliengesellschaft der Bahn AG und seit wenigen Monaten im Besitz eines österreichischen Immobilienfonds, auf einen städtebaulichen Rahmenvertrag. Dieser sieht im Wesentlichen vor, dass der Vivico an drei Stellen des Geländes eine Bebauung erlaubt wird. Und zwar in dem zurzeit von einer Tankstelle genutzten Dreieck zwischen den beiden S-Bahnhöfen an der Yorckstraße, entlang einem Teil der Möckernstraße sowie entlang der Dennewitz- und Flottwellstraße. Der Rest wird zum Park, nur zerschnitten von der S-Bahn und der neuen ICE-Trasse. Durch eine weitausholende Rampenbrücke sollen die beiden Hälften verbunden werden. Doch schon dafür fehlt das Geld. Denn von den ursprünglich 24 Millionen Euro für den Park



*Vorstellung des Planungskonzepts auf dem Gelände.*

sind nur noch etwa 11 Millionen Euro da, den Rest benötigte das Land Berlin für den Grundstückserwerb und den Wettbewerb zur Parkgestaltung.

Diesen gewann im Sommer 2006 das Stadtplanungsbüro Atelier Loidl. Bei der Präsentation des Entwurfs im Herbst 2006 wollte Lorenz Kehl, „die Weite der riesengroßen Fläche fürs Auge erhalten“ und entwarf deshalb durch großzügige Rasenflächen weitläufige Sichtachsen.

Doch für Cornelia Wimmer verhindern diese Sichtachsen Nischen, sie machen alles offen und transparent. „Da gibt es keine gemütlichen Ecken“, sagt Wimmer. Auf den Entwurfsbildern der Stadtplaner kann sie „keine alten Menschen und Kinder entdecken, sondern nur Menschen aus der Zigarettenwerbung“. Für Norbert Rheinaender, jahrelanger Kämpfer für den Park, „wollen die Designfigaros aus dem Atelier Loidl den bereits entstehenden Park nach ihrer Facon zurechtfrisieren und die wilde Kreuzberger Wiese am liebsten mit einem gepflegten Rasen überrollen“. Auch Torsten Schöppler von der AG Gleisdreieck befürchtet „einen Park für die jung-dynamischen Menschen vom Potsdamer Platz“, bei dem die Kinder und Anwohner an den Rand gedrängt würden. „Meine Horrorvorstellung sind ebene Flächen und gerade Betonkanten“, sagt der 44-Jährige. Für den studierten Betriebswirt ist „gemähter Rasen wie grüner Beton“.

## Weite Rasenflächen und wilde Wiese

Auch Hendrik Gottfriedsen von Grün Berlin bestätigt die Planung einer weiten Rasenfläche in der Mitte und einem etwa 30 Meter breiten Streifen am Rand für Kinderspielplätze, überwachsene Gleisanlagen, Community Gardens und Sportplätze. Als Betreiber des Britzer Gartens meint er zu wissen, wovon er spricht. „Um Wiesen in ihrer Schönheit zu erhalten, dürfen sie nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht



Weite Flächen und unbenutzte Gleisanlagen.

und in der Regel weder bespielt noch betreten werden“. Dagegen „sind Rasenflächen hochstrapazierfähig, werden gedüngt, bis zu 18 mal im Jahr gemäht und sind daher immer betretbar“. Die Vorstellung „Wiese und Fußball“ unter einen Hut zu bringen ist für ihn „Unsinn“. Er kennt den Konflikt vom Mauerpark, der von der anwohnenden Bevölkerung so stark angenommen wird, dass „die Wiesen an den Hängen einfach zertrampelt werden“. Genau mit diesen 300.000 potenziellen Nutzer/innen des Parks am Gleisdreieck argumentiert Beate Profé, Referatsleiterin für Stadtgrün bei der Senatorin für Stadtentwicklung. Sie will einen „Park für alle, auch für die, die sich nicht zu Wort melden“. Noch diskutiere man „die konkrete Ausführung der Planung“. Aber Grundlage bleibe der Entwurf des Wettbewerbsiegers. „Da müssen wir uns nun gemeinsam durchquälen, um hinterher sagen zu können, die Mühe hat sich gelohnt“.

## Sportflächen und Kleingärten

Zum Beispiel bei den ganztägigen Werkstattgesprächen mit über 50 Teilnehmer/innen zum Thema Sportanlagen im neuen Park: Während für den stämmigen Torsten Schöppler da „vor allem Trendsportarten wie Skaten und Joggen bedient werden“, spürt Profé den Landessportbund im Nacken. Besonders bei den vier Hektar Fläche auf der Schöneberger Seite der Yorckbrücken, wo heute noch Kleingärten sind und ein Sportzentrum entstehen soll. Nebenbei ein weiterer der „tausend Konflikte“: mitten in Schöneberg gelegen, gehört die Fläche verwaltungsrechtlich zu Kreuzberg. Doch weil Berlin eh kein Geld hat „können die Kleingärtner da noch Jahre bleiben“, vermutet Profé.

Allein ein offener Fußballplatz „kostet rund 1,8 Millionen Euro“, sagte dazu Franz Schulz, grüner Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, bei einer Anhörung im Abgeordnetenhaus. Großzügig stelle sein Bezirk bis 2014 schon mal 50.000 Euro zur Verfügung. Faktisch das vorläufige Aus für die Sportanlagen und die Rettung der Gartenanlagen. „Es wäre kein guter Start gewesen, einen Park mit dem Absägen von 300 Obstbäumen zu beginnen“, freute sich Matthias Bauer von der BI Westtangente.

## Machtfrage bei Bürgerbeteiligung

Als einer von drei gewählten Anwohnernvertreter/innen sitzt er in der zentralen „projektbegleitenden Arbeitsgruppe“ zur Planung des Parks. Einerseits ist diese Arbeitsgruppe für ihn



Zeichen für Nutzungskonflikte?

ein „Musterbeispiel für Bürgerbeteiligung“, andererseits drohte er im letzten Herbst mit Austritt aus dem Gremium. „Die Senatsvertreter tun so, als hätten wir ihren Entwürfen zugestimmt, das haben wir aber nicht.“ Allein 18 Punkte umfassen die von den Anwohner/innen formulierten Änderungswünsche. Und der Aktivist betont die strukturelle Unterlegenheit der Bürger/innen. Ehrenamtlich sitzen sie hauptberuflichen Stadtplaner/innen gegenüber, die „jeden Tag beruflich miteinander reden“ und zusätzlich auch noch formal durch die Vielzahl der zuständigen staatlichen Institutionen in der Mehrheit sind. „Sie brauchen uns“, beklagt sich Bauer, „aber in Wirklichkeit finden unsere Ideen kaum Berücksichtigung“. Und bei der entscheidenden Machtfrage, dem Geld, lassen sich die Vertreter der Verwaltung nicht gern in die Karten schauen. Dass für die Brücke über die ICE-Trasse kein Geld mehr da ist, will Matthias Bauer erst glauben, „wenn der Senat einen transparenten Kassensturz macht“.

## „Weltweite Leuchtkraft“ gewünscht

Immerhin soll der Park nach dem Willen des Senats „weltweite Leuchtkraft“ erlangen als Beispiel für die behutsame Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche. Doch für Torsten Schöppler „hat ein Bauvorhaben noch nie weltweite Bedeutung erlangt, weil es sie erlangen sollte“. Das gelinge nur, wenn lokale Probleme mit den lokalen Mittel mustergültig gelöst werden. Und, möchte man hinzufügen, von einem Trümmerberg aus die „tausend kleinen Konflikte“ überblickbar bleiben.

Weitere Infos:  
[www.berlin-gleisdreieck.de](http://www.berlin-gleisdreieck.de)

# Wohnprojekte in Friedrichshain bedroht

## Der langjährige Konflikt um die ehemals besetzten Häuser Rigaer Straße 94 und Liebigstraße 14 spitzt sich zu

Philipp Mattern

**Ein lange schwelender Konflikt um zwei alternative Wohnprojekte in Friedrichshain droht erneut zu eskalieren. Der Eigentümer Suitbert Beulker scheint die Bewohner/innen der Häuser Rigaer Straße 94 und Liebigstraße 14 mit einer Vielzahl von Räumungsklagen zu überziehen und außerdem den Versuch zu unternehmen, mit einem zwielichtigen Kaufangebot die Mieter/innen gegeneinander auszuspielen.**

Das vorerst letzte Urteil in einer Reihe von Räumungsklagen stellte das Amtsgericht Charlottenburg dem Hausprojekt Rigaer Straße 94 Anfang Februar zu. Die Bewohner/innen werden darin aufgefordert, die im Erdgeschoss des Hauses liegende Kneipe „Kadterschmiede“, eine Waschküche sowie eine Werkstatt „geräumt und besenrein an den Kläger herauszugeben“. Bereits in den Monaten davor entschied das Gericht mehrere Klagen zugunsten Beulkers, der die Herausgabe einiger Wohnungen forderte. Wie das Erdgeschoss werden diese seit mehreren Jahren ohne feste Mietverträge genutzt. Auf eine dauerhafte Lösung für den unklaren Status von Teilen des ehemals besetzten Hauses ließ sich Beulker nicht ein, seit er es 1999 kaufte. Trotz dieses langwierigen Konflikts sind die Bewohner/innen nicht bereit, klein beizugeben. „Die Räume werden von uns definitiv nicht freiwillig herausgegeben, was auf jeden Fall einmal mehr eine große polizeiliche Räumung nach sich ziehen wird“, heißt es in einer Pressemitteilung. Diesmal wäre rund ein Viertel des Hauses betroffen. Der genaue Termin einer Räumung hängt lediglich vom Gerichtsvollzieher ab. Die Bewohner/innen rechnen noch im Frühjahr damit.

### Mieter/innen sollen sich um Räumung eines Nachbarhauses kümmern

Noch während der laufenden Räumungsklagen unterbreitete Beulker dem Wohnprojekt ein ungewöhnliches Kaufangebot. Dort nennt er eine Reihe von Bedingungen, unter denen er sich auf einen Verkauf des Hauses an die Bewohner/innen einlassen würde. In der wohl fragwürdigsten Bedingung

werden diese allen Ernstes aufgefordert, sich um eine „Räumung und Herausgabe aller Wohnungen in der Liebigstraße 14“ zu kümmern. Dabei handelt es sich um ein voll bewohntes Nachbarhaus, nur wenige Schritte von der Rigaer Straße 94 entfernt, mit einer alternativen Mieterschaft, die seit längerer Zeit im Konflikt mit Beulker steht. Allem Anschein nach hofft er nun auf eine Art Kuhhandel: Das Wohnprojekt Rigaer Straße 94 soll seine Nachbarn zum Auszug überreden, um in den eigenen vier Wänden Ruhe zu haben.



Hoffassade des Gebäudes Rigaer Straße 94.

Ruhe hätte damit vor allem Suitbert Beulker, denn momentan hat er gleich mehrere Rechtsstreitigkeiten mit den Mieter/innen aus der Liebigstraße 14 auszufechten. Obwohl die bestehenden Mietverträge eine Klausel beinhalten, die es gestattet, die Verträge an Nachmieter/innen weiterzugeben, weigert sich Beulker nach Auskunft der Mieter/innen, solch einen Mieterwechsel anzuerkennen. Das ver-

suchen die Mieter/innen nun juristisch durchzusetzen. Auf ihr Recht werden sie aber noch eine Weile warten müssen, da das Gericht erst eine andere Entscheidung treffen muss. Dabei geht es um die Frage, ob für die jetzigen Mieter/innen der Liebigstraße 14 überhaupt noch ein gültiges Mietverhältnis besteht. Das zweifelt der Eigentümer nämlich an. Er kündigte sämtliche Wohnungen und stellte Räumungsklagen, die teilweise noch im April entschieden werden könnten. Begründet wird dies zum einen mit allgemeinen Pflichtverletzungen der Mieter/innen. Den Gepflogenheiten ihres alternativen Lebensstils geschuldet, würden diese nicht sorgsam genug mit Beulkers Eigentum umgehen. Zum anderen wird ihnen eine mangelnde Zahlungsmoral vorgehalten. „Dazu hat der Vermieter alle vermeintlichen Mietschulden der letzten Jahre zusammengekratzt, ohne berechtigterweise vorgenommene Mietminderungen zu berücksichtigen“, meint Rechtsanwalt Gerhard Fuchs. In diesem Fall malen sich die Mieter/innen gute Chancen auf einen Sieg vor Gericht aus.

### Öffentlichkeitsarbeit der Mieterschaft erfolgreich

„Selbstbewusste und handlungsfähige Mieter/innen überfordern Beulker offensichtlich. Logisch, dass er mit allen Mitteln versucht, uns loszuwerden“, heißt es in einer Pressemeldung der Hausgemeinschaft der Liebigstraße 14. In ähnlicher Weise dürften auch ihre Nachbar/innen aus der Rigaer Straße 94 das merkwürdige Kaufangebot mit Genugtuung betrachten. Wohl eher ungewollt offenbart Beulker darin seine eigenen Schwachstellen und bescheinigt ihnen ein bisher richtiges Vorgehen im Umgang mit seinen Provokationen. So fordert Beulker in einer weiteren Verkaufsbedingung die Entfernung aller Daten und Informationen über ihn und seinen Hausverwalter Oliver Rohr von „einschlägigen Internetseiten“. Dass ihm diese ungewollte Berühmtheit unangenehm ist, zeigt, wie richtig es war, mit den Machenschaften des Eigentümers immer konsequent an die Öffentlichkeit zu gehen. Das haben die Bewohner/innen der Rigaer Straße 94 auch in Zukunft vor und planen derzeit eine Kampagne, um die bevorstehende Räumung durch eine politische Lösung abwenden zu können.

**Infos unter:**  
[www.rigaer94.squat.net](http://www.rigaer94.squat.net)  
[www.rigaer-strasse.blogspot.com](http://www.rigaer-strasse.blogspot.com)

## (Nichts) Neues von den Profi-Partnern

### Modernisierungsbedrohte Mieter/innen bedanken sich für bisherige Unterstützung

**Mit „Alle müssen bis April raus“ hatten die Profi-Partner noch im Oktober 2007 ihre Entmietungspläne angekündigt. Und was ist daraus geworden? Im Eckhaus Göhrener Straße 1/ Senefelderstraße 30/30a sind fast alle Mieter/innen noch da – und gut gelaunt. Eine Quelle aus dem Umfeld der Bauherren gab letzstens zu, der geplante Baubeginn im Sommer stünde „in den Sternen“.**

Neben den rechtlichen Auseinandersetzungen und regelmäßigen Mieterversammlungen haben die Mieter eine erfolgreiche Öffentlichkeitskampagne geführt. Informationsmaterial wurde in den bereits von den Profi-Partnern sanierten Häusern, am Kollwitzmarkt und anderswo verteilt. In der bisher lustigsten Aktion besuchte ein Dutzend Mieter das Richtfest in der Hiddenseerstraße 3 (ein weiteres Projekt der Profi-Partner). Die circa 100 geladenen Gäste – Anleger und Geschäftspartner – erhielten Informationsblätter über die fragwürdigen Praktiken der Firma (MieterEcho Nr. 326 berichtete darüber im Februar 2008). Dass das den Profi-Partnern gar nicht gefiel war offen-

sichtlich. Sie können aber sicher sein, dass weitere solche Aktionen folgen werden, bis eine mieterfreundliche Lösung gefunden wird. Wie könnte eine solche Lösung aussehen? Nach Meinung der Mieter braucht das Haus nur eine behutsame Instandsetzung, bei der – im Gegensatz zur geplanten Kernsaniierung – die wunderschöne alte Bausubstanz (Türen, Fenster, Stuck, usw.) erhalten bleibt. Diese Instandsetzung könnte von einer Wohnungsbaugenossenschaft oder sogar den Mietern selbst durchgeführt werden.

Ein Thema für sich ist die Hausverwaltung ProImmobilien. Sie nennt sich „professionell

und kompetent“, zeichnet sich aber eher durch zahlreiche Formfehler und ihre komplette Unfähigkeit aus, die Hausreinigung zu organisieren.

Wir Mieter/innen des Eckhauses Göhrener Straße 1/ Senefelderstraße 30/30a bedanken uns bei den vielen Leuten, die sich mit nützlichen Informationen gemeldet haben, und würden sich freuen, weitere Informationen über die Profi-Partner AG, ProImmobilien, BauMan und die Herren Germandi, Nofri, Rasch und Maruhn zu erhalten. Insbesondere weitere Informationen von Investoren und Wohnungseigentümern sind gefragt.



*Collage der Mieter/innen des Eckhauses Göhrener Straße 1/ Senefelderstraße 30/30a.*

## Erfolg für die Köpi

### Mietverträge der Köpenicker Straße 137 wurden um 30 Jahre verlängert

*Peter Nowak*

**Vor 18 Jahren wurde das Gelände der Köpenicker Straße 137, das auch international als Köpi bekannt ist, besetzt. Jetzt scheint das Haus- und Kulturprojekt mit seinen über 50 Bewohner/innen sogar mittelfristig gesichert.**

„Der Eigentümer der Köpi hat im Ergebnis pünktlich zum 18. ‚Köpi-Geburtstag‘ die Mietverträge zu den bestehenden Konditionen für alle im Erdgeschoss liegenden Wohn- und Veranstaltungsräume um 30 Jahre verlängert.



*Alle Räumlichkeiten der Köpenicker Straße 137 inkl. Hof und Garten haben nun wirksame Mietverträge.*

Die zum 31. Mai ausgesprochenen Kündigungen der Wohnmietverträge wurden zurückgenommen. Somit gibt es keinerlei ungeklärte Rechtspositionen auf dem gesamten Hausgrundstück mehr: Alle Räumlichkeiten sowie Hof und Garten haben ausdrückliche wirksame Mietverträge“, heißt es auf der Köpi-Homepage [www.koepi137.net](http://www.koepi137.net), auf der in den letzten Monaten zur Verteidigung des Geländes aufgerufen worden war.

Nachdem im Mai 2007 das Gelände nach einer Versteigerung in den Besitz von Besnik Fichtner übergegangen war, stellte sich heraus, dass Fichtner als Strohhalm des in Berlin nicht unbekanntes Immobilienentwicklers Siegfried Nehls fungierte. Der aber wollte die Köpi

abreißen und stattdessen lukrative Eigentumswohnungen errichten.

Ein Zerwürfnis zwischen Nehls und Fichtner wird als Grund genannt, dass die Köpi-Bewohner/innen jetzt doch noch für sie günstige Verträge bekamen. Eine Befürchtung gibt es unter den Bewohner/innen allerdings. „Falls Fichtner Pleite geht, könnte die Köpi erneut zwangsversteigert werden.“ Dann haben allerdings die Bewohner/innen mit ihren Verträgen eine stärkere Position.

Die angekündigten Aktionstage im Frühjahr sollen trotz der Verträge durchgeführt werden. Schließlich sind in Berlin andere nichtkommerzielle Projekte weiterhin von einer Räumung bedroht. Die könnten mit dem Erfolg der Köpi ermutigt werden. Doch das Beispiel der Köpi zeigt auch, dass nicht in erster Linie die viel zitierte Subkultur bei einer Umstrukturierung verdrängt wird. Gerade der subkulturelle Status der Köpi, die es schon in Berlin-Reisebüchern gebracht hat, hat ihr in der Auseinandersetzung mit dem Besitzer jetzt sogar genützt. Erwerbslose und Rentner, die keine Lobby haben, hingegen, können sich vor Umstrukturierungen oft viel schlechter wehren und sind so viel öfter Opfer von Verdrängung.

## „Rezoning“ Harlem

### Durch einen neuen Bebauungsplan soll die Hauptstraße Harlems verändert werden – die Bevölkerung befürchtet Verdrängung

Matthias Bernt

**Auf der 125. Straße werden Flugblätter verteilt: „Stoppt die Gentrifizierung von Harlem! Sagt nein zum Rezoning!“ Angesprochen auf den Hintergrund, erklärt einer der Flugblattverteiler, ein älterer afroamerikanischer Herr, sehr deutlich: „Es geht darum, dass die Stadt die Schwarzen und die Latinos aus Harlem rauswerfen will. Das muss verhindert werden.“ Wie ist das zu verstehen? Worum geht es beim „Rezoning“ der 125. Straße und warum stößt das bei vielen Bewohnern auf Protest?**

Die 125. Straße ist die Hauptstraße von Harlem und Harlem ist ein Stadtteil im Norden Manhattans, der seit fast 100 Jahren wie kaum ein anderer für die Geschichte des schwarzen Amerikas steht: Hier wurde Jazz populär gemacht, hier hatten Aretha Franklin und Louis Armstrong ihre großen Auftritte, hier agitierte Malcolm X und natürlich hatte auch die Black-Panthers-Partei ihr New Yorker Hauptquartier in Harlem. Seit den 70er Jahren ist Harlem allerdings auch eines der traurigsten Beispiele für die „urbane Krise“, den Niedergang innerstädtischer Viertel in den USA. Wie viele andere Gebiete geriet es infolge von Deindustrialisierung, Verarmung und Kriminalität in einen Abwärtsstrudel und verlor bis Ende der 80er Jahre fast ein Drittel seiner Bevölkerung. Ganze Ladenfronten machten dicht, wichtige Institutionen flohen aus dem Stadtteil und die Hausbesitzer unterließen Instandhaltung in einem solchen Ausmaß, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt 40% aller Gebäude leer standen und als vernagelte Ruinen das Stadtbild prägten.

#### Von Verfall zu Chic

Seit Mitte der 90er Jahre hat Harlem eine erstaunliche Aufwertung erfahren. Gefördert durch Steuererleichterungen und unterstützt durch massive städtische Programme setzte eine enorme Sanierungstätigkeit ein, die Harlem sozusagen in den städtischen Immobilienmarkt zurückintegrierte. Zunehmend führt das allerdings auch zu den typischen Erscheinungen der Gentrifizierung. Von einer No-Go-Area, zumindest für die weiße Mittelklasse, ist Harlem zu einem Stadtteil geworden, der auch für Yuppies interessant ist. Bedingt durch die

günstige Lage, die gute Verkehrsanbindung und den guten Wohnungsbestand einerseits und die Explosion der Immobilienpreise in New York andererseits erlebt Harlem gerade seine zweite „Renaissance“: Die Hauspreise haben sich seit 1995 mehr als verdreifacht und in den letzten Jahren sind zahlreiche Eigentumswohnungsprojekte und Luxussanierungen entstanden.

Bislang hat diese Aufwertung Harlem allerdings nur bruchstückhaft erfasst. Harlem ist, auch aufgrund der vielen hier befindlichen Sozialwohnungsblocks, immer noch einer der ärmsten Stadtteile New Yorks, dessen Haushaltseinkommen bei etwa einem Drittel des Durchschnitts von Manhattan liegt. Diese gespaltene Entwicklung spiegelt sich auch im Straßenbild wider. Auf der 125. Straße, der

*Das Apollo-Theater an der 125. Straße hat eine lange Tradition für afroamerikanische Musik wie Jazz, Blues, oder Soul und ist eine Hauptsehenswürdigkeit Harlems.*



#### GENTRIFIZIERUNG

Der Begriff Gentrifizierung bzw. „Gentrification“ – von engl. gentry = Oberschicht – beschreibt die ökonomische und soziale Aufwertung von städtischen, armen und häufig zuvor dem Verfall preisgegebenen Wohnquartieren. Die Aufwertung erfolgt durch Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und dem damit verbundenen Zuzug Besserverdienender. Es werden so veränderte ökonomische und sozio-kulturelle Bedingungen geschaffen, die zur Abwanderung der alteingesessenen, niedrigverdienenden Bewohnerschaft führen. Verschiedene Beiträge zur Gentrifizierung bildeten das Schwerpunktthema von MieterEcho Nr. 324.

Hauptschlagader des Stadtteils, haben einerseits in den letzten Jahren ein paar viel beachtete Designerläden aufgemacht und mit dem sanierten Apollo-Theater und der im Jugendstil gehaltenen Lennox-Bar lassen sich auch attraktive Kultureinrichtungen finden – mit entsprechenden Preisen. Andererseits ist eine an den Niedrigeinkommen der Bewohnerschaft orientierte Mischung aus Ramschbuden, Tante-Emma-Läden, Großkettenfilialen und Fastfood-Restaurants immer noch prägend.

#### Entwicklungsdefizit aus Sicht der Stadtverwaltung

Nach Meinung der Stadtverwaltung bleibt die 125. Straße damit – angesichts ihrer guten Verkehrsanbindung, der immer noch zu findenden Baudenkmäler und des reichen historischen und kulturellen Erbes – weit unterhalb ihrer Potenziale. Die Billigausstattung vieler Geschäfte, nur eingeschossig bebaute Grundstücke, das Fehlen von Nachtaktivität und die vielen leer stehenden Obergeschosse sind ihrer Meinung nach ein Entwicklungsdefizit, das jetzt behoben werden soll.

Amanda M. Burden, die Planungsamtschefin von New York, soll nach einem Konzertbesuch im Apollo-Theater auf das Thema aufmerksam geworden sein. Nachdem das Konzert zu Ende war, so wird wenigstens in der New York Times kolportiert, fragte sie ihren in Harlem arbeitenden Begleiter, wo sie denn jetzt essen gehen würden. Seine kurze Antwort war: „Downtown“ – in Harlem gäbe es keine ansprechenden Möglichkeiten. Diese kurze Episode machte Frau Burden schlagartig klar, dass mit der 125. Straße etwas nicht in Ordnung sei und etwas getan werden müsse.



*125. Straße: Typische Mischung aus Ramschbuden, Tante-Emma-Läden, Billig-Ketten und Fastfood-Restaurants. Zur Gentrifizierung gehört, dass solche niedrigpreisigen Angebote, die für die ortsansässige Bevölkerung wichtig sind, verschwinden.*

## Planung mit drei Kernpunkten: Dichte, Kultur und Wohnen

In den letzten vier Jahren hat das Amt deshalb einen Planungsvorschlag, „Zoning Proposal“, entwickelt und am 10. März 2008 zur Beschlussfassung beim Stadtparlament eingereicht. Im Kern besteht der Vorschlag aus drei Grundelementen: Erstens wird in den zentralen Bereichen der 125. Straße die erlaubte Bebauungsdichte deutlich erhöht, z. T. sollen bis zu 29 Stockwerke hohe Gebäude möglich werden. Das wird vor allem als Anreiz für Investoren verstanden, deren Immobilienprojekte dadurch profitabler würden. Die erhöhte Dichte soll zudem die Ansiedlung von Vergnügungs-, Kultur- und Einkaufseinrichtungen fördern, mit dem Ziel, auch höherwertige Ladennutzungen möglich zu machen. Dies soll wiederum Harlem auch für Besucher anziehender machen, sodass sich in der Summe ein selbsttragender Aufwertungsprozess ergibt. Gedacht ist dabei vor allem an Mischprojekte, in etwa Hochhäuser mit Eigentumswohnungen, die über Lofts in den oberen und Supermarkt, Delikatessengeschäft, Restaurant und Theater in den tiefer liegenden Etagen verfügen. Damit am Ende nicht doch nur Bürotürme entstehen und die Gegend auch atmosphärisch interessant bleibt, enthält der Plan eine Reihe von weiteren Instrumenten, mit denen die Ansiedlung von Kulturinstitutionen gefördert werden soll. Zentral ist dabei das zweite Grundelement: ein „Kulturbonus“. Für jeden Quadratmeter, den Investoren für Galerien, historische Ausstellungen, Museen, Theater und andere nichtkommerzielle Kultur-Einrichtungen anbieten, dürfen sie ihre zulässige Bebauungsfläche um vier Quadratmeter erhöhen. Die Kunststätten

müssen dabei öffentlich zugänglich sein und sich im Erdgeschoss befinden. Zusätzlich gelten Nutzungsbeschränkungen: Auf der Straßenseite dürfen Banken nur einen Bruchteil der Fassadenfläche einnehmen, auf „einzigartige“ und dem Umfeld angepasste Beleuchtung und Beschilderung ist zu achten und es gibt die Auflage, bei allen Projekten im Erdgeschoss Unterhaltungseinrichtungen, dazu zählen auch Restaurants oder Bars, unterzubringen. Zu diesen kulturfördernden Auflagen kommt zum Dritten ein Bonus für Wohnungsbau. Auch hier dürfen Investoren die zulässige Geschossflächenzahl überschreiten, wenn sie dafür Sozialwohnungen errichten. Die Mieten zielen dabei allerdings auf ein Einkommensniveau, das ungefähr doppelt so hoch wie der Harlemer Durchschnitt ist und die Wohnungen müssen zudem nicht unbedingt im gleichen Gebäude angeboten werden, sondern dürfen innerhalb des Planungsgebiets auch ruhig abseits liegen.

Durch die Kombination dieser drei Elemente erhofft sich die Planungsabteilung einen deutlichen Entwicklungsschub für die 125. Straße, die „zu einem bedeutenden regionalen Geschäftszentrum wird, das seiner historischen Rolle als Kunst-, Unterhaltungs- und Einkaufskorridor gerecht werden kann“, wie es in einer Pressemitteilung heißt.

## „Die wollen uns hier loswerden“

Diese Aussichten stoßen allerdings nicht bei jedem auf Gegenliebe. In den letzten Monaten haben sich Gewerbetreibende, Mietervereinigungen, Nachbarschaftsgruppen und auch lokale Politiker und Kirchen verstärkt gegen die Pläne ausgesprochen. Sie befürchten, dass Harlem durch den Plan weitgehend umgekrempelt wird. Stichwortartig zusammengefasst lautet die Kritik wie folgt: 2000 neue Luxuswohnungen würden die Zusammensetzung der Bevölkerung so stark verändern, dass arme Bewohner, und das heißt vor allem Afroamerikaner und Latinos, an den Rand gedrängt werden; die zu erwartenden hohen Gewerbemieten bedeuteten das „Aus“ gerade für diejenigen Kleingewerbetreibenden, die auch in Zeiten des Niedergangs den Stadtteil nicht im Stich gelassen hatten; die zu erwartenden Kulturangebote hätten nichts mit der gewachsenen Alltagskultur Harlems zu tun; durch den Bauboom würde eine weitere Hochhausschlucht entstehen, in welcher die noch vorhandenen Baudenkmäler visuell degradiert würden.

Zu den schärfsten Kritikern gehört dabei die in Harlem beheimatete Bürgerrechtsgruppe VOTE (*Voices of the everyday people*): Sie bezeichnet den Plan als „Todesurteil“ für Harlem. Craig Schley, Geschäftsführer der Gruppe, vergleicht das Vorhaben der Stadt im Interview sogar mit dem Sturm Katrina, der vor wenigen Jahren New Orleans verwüstet hat: „Der Plan ist Teil einer ‚Katrinifizierung‘ Harlems, ausgeführt mit dem Bleistift anstelle des Hurrikans. Man will einfach die Bewohner des Viertels austauschen. Es geht darum, die vorhandene afroamerikanische und Latino-Bevölkerung und ihre Kultur wegzukriegen und Platz zu machen für eine wohlhabendere Bevölkerung.“ Ähnlich scharfe Kritik kommt auch von Bill Perkins, einem lokalen Senator, der das Vorhaben der Stadt mit einem Tsunami vergleicht.



*Eines der zahlreichen Eigentumswohnungsprojekte, die in den letzten Jahren in Harlem entstanden sind. Angeboten werden „luxuriöse“ 2-Zimmer-Apartments.*

Trotz der nahezu 200 Treffen und Versammlungen, die in den letzten Jahren zum Thema abgehalten wurden, haben diese Kritiken bislang kaum zur Veränderung der Pläne der Stadtverwaltung geführt. Mit der am 10. März erfolgten Entwurfsabgabe ist jetzt allerdings eine neue Stufe der politischen Auseinandersetzung angesagt. Denn jetzt muss das New Yorker Stadtparlament entscheiden. Viele Gegner des Plans hoffen, auf dieser Ebene noch wesentliche Änderungen durchsetzen – oder die Umsetzung des Plans wenigstens blockieren zu können. Andere vertrauen eher auf die einsetzende wirtschaftliche Rezession. Wie auch immer der Kampf um Harlem ausgeht – dass der Stadtteil sein Gesicht deutlich ändern wird, ist so gut wie sicher.



## **Ordentliche Kündigung ohne Abmahnung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung**

**Zahl der Mieter im Anschluss an eine Betriebskostenabrechnung den zugleich angeforderten erhöhten Betriebskostenvorschuss nicht und gerät er auf diese Weise mit mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand, rechtfertigt dieser Mietrückstand die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.**

**Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Betriebskostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft ist oder nicht. Der nachträgliche Ausgleich der Betriebskostenabrechnung ist bei der Frage des Verschuldens zumindest dann nicht zu berücksichtigen, wenn er unter Vorbehalt erfolgt.**

**Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, vor Ausspruch der ordentlichen Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung eine Abmahnung auszusprechen.**

**BGH, Urteil vom 28.11.2007  
– VIII ZR 145/07 –**

Die Mieter bewohnten seit 1987 die Wohnung, die 2001 verkauft wurde. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Miete 215,66 Euro zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 63,65 Euro. Der Vermieter führte in 2002 Modernisierungsmaßnahmen durch. 2003 erwarb der derzeitige Vermieter die Wohnung und erhöhte wegen der vom Vorvermieter durchgeführten Modernisierung die Miete. Um diese Mieterhöhung gab es Streit. Das Amtsgericht Potsdam verurteilte die Mieter im November 2004 auf Antrag des Vermieters zu einer Nachzahlung der Miete in Höhe von 1359,64 Euro für die Monate April 2003 bis Oktober 2004 (was einer monatlichen Mieterhöhung um 71,56 Euro auf 287,22 Euro entsprach).

Ebenfalls im November 2004 erteilte die Hausverwaltung eine Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2003, die mit einer Nachforderung in Höhe von 1524,56 Euro endete. Zugleich erhöhte die Hausverwaltung ab Januar 2005 die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten von 63,65 Euro um 127,35 Euro auf 191,00 Euro.

Die Mieter widersprachen der Betriebskostenabrechnung. Sie zahlten weiterhin die

ursprüngliche Miete in Höhe von 215,66 Euro und auch die Vorauszahlungen in ursprünglicher Höhe von 63,65 Euro. Mit anwaltlichem Schreiben vom 15. September 2005 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise fristgemäß. Der Anwalt der Mieter widersprach mit Schreiben vom 20. September 2005 der Kündigung. Am 25. Oktober 2005 zahlten die Mieter einen Betrag in Höhe von 1273,50 Euro rückwirkend auf die erhöhten Nebenkostenvorauszahlungen für Januar bis Oktober 2005 und einen weiteren Betrag in Höhe von 2218,36 Euro auf die Miete April 2003 bis Oktober 2005. Beide Zahlungen leisteten sie unter Vorbehalt.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2005 erteilte die Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2004, die mit einer Nachforderung von 1448,03 Euro endete und eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten um 8,00 Euro auf monatlich 199,00 Euro vorsah. Die Mieter erhoben wiederum „formal“ Widerspruch gegen die Abrechnung. Sie leisteten jeweils unter Vorbehalt einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 143,12 Euro auf die Miete und in Höhe von 254,70 Euro auf die Betriebskostenvorauszahlungen. Ab Januar 2006 zahlten die Mieter dann – ebenfalls jeweils unter Vorbehalt – die Miete in Höhe von monatlich 287,22 Euro und den erhöhten Betriebskostenvorschuss in Höhe von 199,00 Euro.

Die Klage des Vermieters gegen die Mieter auf Herausgabe und Räumung der Wohnung wurde vom Amtsgericht Potsdam abgewiesen. Auf die Berufung des Vermieters hob das Landgericht Potsdam das Urteil auf und verurteilte die Mieter zur Räumung. Die Revision der Mieter gegen das Urteil des Landgerichts blieb erfolglos.

In dem Rechtsstreit hatten sich die Mieter zunächst darauf berufen, dass die Betriebskostenabrechnung in einigen Positionen fehlerhaft sei. Der BGH wies daher darauf hin, dass eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen im Anschluss an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung wirksam sei und auch dann zur Zahlung des erhöhten Betrags verpflichtete, wenn die Betriebskostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft sei. Zahle der Mieter diese erhöhten Vorauszahlungen nicht und komme er aus diesem Grund mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug, rechtfertigt dies sowohl eine fristlose als auch eine fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses.



In Bezug auf den Rückstand fehlte es nach Ansicht des BGH auch nicht an einem Verschulden, wenn die Mieter – etwa durch unrichtige Beratung – davon ausgegangen waren, wegen der inhaltlich unrichtigen Betriebskostenabrechnung zur Zahlung der erhöhten Vorauszahlungen nicht verpflichtet zu sein.

Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB war nach Ansicht des BGH bereits deswegen gegeben, weil die Mieter über einen längeren Zeitraum die Miete unvollständig gezahlt hatten und der Gesamtrückstand zum Zeitpunkt der Kündigung insgesamt 3292,95 Euro betragen habe. Da die Mieter den Mietrückstand innerhalb der Schonfrist vollständig ausgeglichen hatten, war die fristlose Kündigung unwirksam geworden, obgleich die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt war. Der Vorbehalt sollte lediglich ein Anerkenntnis und die Wirkung des § 814 BGB ausschließen. Ein solcher Vorbehalt stellt nach Auffassung des BGH die durch die Zahlung eingetretene Erfüllung nicht in Frage. Die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung war durch die Zahlung nicht unwirksam geworden, sondern hatte das Mietverhältnis beendet. Die Mieter hatten ihre Zahlungspflichten schuldhaft verletzt. Auch wiederholte unpünktliche oder unvollständige Mietzahlungen stellen eine nicht unerhebliche schuldhaftige Vertragsverletzung dar, zumindest wenn der Zahlungsrückstand zwei Monatsmieten überschreitet.

Anschließend setzte sich der BGH mit der Frage auseinander, ob vor Ausspruch einer ordentlichen Kündigung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Pflichtverletzung eine Abmahnung oder sogar eine mit Kündigungsandrohung versehene (qualifizierte) Abmahnung erforderlich sei. Diese Ansicht wird in Rechtsprechung und Kommentaren unterschiedlich beantwortet. In seinem Urteil gelangte der BGH zu dem Ergebnis, dass eine Abmahnung bei einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen schuldhafter nicht unerheblicher Verletzung von vertraglichen Pflichten nicht erforderlich sei.

Hierfür spreche zum einen der Wortlaut des Gesetzes und zum anderen der Wille des Gesetzgebers. Wenn dieser in Kenntnis der bereits vor der Mietrechtsreform gefestigten Rechtsprechung das Erfordernis einer Abmahnung nur für die fristlose Kündigung vorgesehen habe, müsse daraus im Umkehrschluss folgen, dass eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs keine vorherige Abmahnung voraussetze. Ein solcher Bedarf ergebe sich auch nicht aus dem Zweck des § 573 BGB, der den vertragstreuen Mieter vor dem ungerechtfertigten Verlust seiner Wohnung als Lebensmittelpunkt schützen wolle. Da die ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB sowohl eine erhebliche Pflichtverletzung als auch das Verschulden des Mieters voraussetze, habe dieser es in der Hand, ob er dem Vermieter Anlass zu einer Beendigung des Mietverhältnisses biete.

Ein praktisches Bedürfnis für eine Abmahnung sei ebenfalls nicht ersichtlich. Typischerweise erkläre ein Vermieter die ordentliche Kündigung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Pflichtverletzungen hilfsweise neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung. Letztere setze jedoch grundsätzlich eine erfolglose Abmahnung voraus, sodass der Mieter bereits aus diesem Grund gewarnt sei. Der Umstand, dass die Wirkung der fristgerechten Kündigung wegen Zahlungsverzugs – anders als die der fristlosen Kündigung – nicht durch Ausgleich innerhalb der Schonfrist nachträglich entfällt, rechtfertigt nach Ansicht des BGH ebenfalls keine andere Beurteilung. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB dient der im allgemeinen Interesse liegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit. Diese Gefahr bestehe bei einer ordentlichen Kündigung mit Fristen von drei bis neun Monaten in wesentlich geringerem Maß. Ein Mieter habe je nach Dauer des Mietverhältnisses somit wesentlich mehr Zeit für die Suche nach geeignetem Ersatzwohnraum.



## **Leistungen für die Unterkunft nach dem SGB II nur für Wohnungen mit einfacher Ausstattung**

**Die Ausführungsbestimmungen in der „AV-Wohnen“ geben auch unter Berücksichtigung des Berliner Mietspiegels 2007 die Werte für angemessenen Wohnraum wieder.**

**Empfänger von Leistungen nach dem SGB II haben grundsätzlich nur Anspruch auf Übernahme von Mieten in einfacher Wohnlage des Berliner Mietspiegels.**

**LSG Berlin-Brandenburg,  
Beschluss vom 20.11.2007  
– L 14 B 1650/07 AS ER –**

Das Landessozialgericht (LSG) hatte darüber zu entscheiden, ob für eine Bedarfsgemeinschaft mit drei Personen die zu zahlende Bruttowarmmiete in Höhe von 768,07 Euro das Maß des Angemessenen überschreitet und das Jobcenter aus diesem Grund zur Kürzung der Zuschüsse auf einen angemessenen Betrag berechtigt war.

Wegen der langen Wohndauer und des Alters des einen Hilfebedürftigen von über 60 Jahren, hat das Jobcenter den Richtwert um 10% erhöht und die angemessenen Wohnungskosten mit 596,20 Euro bewertet.

Das LSG führte aus, dass nach der gesetzlichen Regelung die Leistungen grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen (für Miete und Heizung) zu erbringen sind, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft den angemessenen Umfang, müssen sie nach Ansicht des LSG bei Bedarf solange berücksichtigt werden, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf andere Weise die Höhe der monatlichen Aufwendungen zu senken.

Bei der Frage, welche Miete im Einzelfall als angemessen anzusehen sei, könne sich das Gericht an der Ausführungsvorschrift „AV Wohnen“ orientieren. Diese Vorschrift sei zwar für die Gerichte nicht bindend, lasse jedoch erkennen, was der kommunale Träger für angemessen halte und gebe insoweit Anhaltspunkte für die Auslegung. Die Einschätzung wird durch die im Land Berlin geltenden Bestimmungen für die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen gestützt. In Berlin ist für eine aus drei Personen bestehende Bedarfsgemein-

schaft eine 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnung als angemessen anzusehen. Sodann ist der Wohnstandard festzulegen, wobei einem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment des Berliner Mietspiegels 2007 liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zustehe. Letztlich kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und dem diesem Standard entsprechenden Quadratmeterpreis, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht. Dabei ist der räumliche Vergleichsmaßstab so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.

Das LSG stellte fest, dass selbst in Bezirken wie Charlottenburg 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Grundfläche von 65 bis 70 qm zu einer Bruttowarmmiete innerhalb der vom Jobcenter ermittelten Kosten erhältlich sind. Im Übrigen dürfe es angesichts der jetzigen Wohnungsgröße von 110 qm dem Antragssteller zuzumuten sein, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, um auf diese Weise die Kosten zu senken.

Das LSG ging darüber hinaus auf das Alter des 1946 geborenen Hilfebedürftigen sowie auf die Mietdauer von mehr als 20 Jahren ein. Es wies darauf hin, dass der Wohnungswechsel eines über 60-jährigen Hilfebedürftigen regelmäßig nicht gefordert werden könne, wenn zu erwarten sei, dass spätestens mit Bezug der Altersrente der Lebensunterhalt der Bedarfsgemeinschaft aus eigenen Mitteln bestritten werden könne. Davon konnte nach den Feststellungen des LSG im vorliegenden Fall jedoch keine Rede sein, weil die zu erwartenden Rentenbezüge des Hilfebedürftigen nicht einmal für den eigenen, geschweige denn für den Lebensunterhalt der Bedarfsgemeinschaft ausreichen werden. Bleibe folglich die Bedarfsgemeinschaft des Hilfebedürftigen auch nach Erreichen von dessen Rentenalter auf zusätzliche staatliche Hilfeleistungen angewiesen, dann sei dem Hilfebedürftigen auch nach Erreichen des 60. Lebensjahres ein Wohnungswechsel zuzumuten. Zusammenfassend gelangte das LSG zu dem Ergebnis, dass der Hilfebedürftige lediglich Anspruch auf Leistungen in Höhe der vom Jobcenter anerkannten Unterkunftskosten in Höhe von 596,20 Euro habe.

*Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2008, 131 f.*

## **Rücksichtnahme des Vermieters auf angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Betriebskosten**

**Der Vermieter ist aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht gehalten, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.**

**Soweit die unwirtschaftlichen Entscheidungen vor Abschluss des Mietvertrags getroffen wurden, liegt eine Verletzung dieser vertraglichen Nebenpflicht nicht vor.**

**BGH, Urteil vom 28.11.2007  
– VIII ZR 243/06 –**

Die Wärmeversorgung des Mietobjekts erfolgte ursprünglich mittels einer von der Vermieterin betriebenen Zentralheizungsanlage. Die Vermieterin übertrug 1999 die Wärmeversorgung einem Wärmecontracting-Unternehmen. Der Wärmelieferungsvertrag hatte eine Laufzeit von 15 Jahren. Das Mietverhältnis mit den Mietern wurde im Jahr 2000 – also nach Abschluss dieses Vertrags – begründet. Die Vermieterin machte gegen die Mieter die Nachzahlung von Heizungs- und Warmwasserkosten für die Jahre 2000, 2001 und 2002 geltend. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben die Mieter (mit kleinen Abweichungen) zur Zahlung verurteilt.

Mit der Revision zum BGH begehrten die Mieter die Aufhebung des Urteils und die Abweisung der Klage. Sie verwiesen insbesondere darauf, dass die Vermieterin mit Abschluss des Wärmecontracting-Vertrags in erheblichem Maß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen habe. Die Leistungen vergleichbarer Unternehmen lägen deutlich unter den Kosten, die für das von der Vermieterin bewirtschaftete Objekt zu zahlen wären. Der BGH hat die Revision der Mieter zurückgewiesen. Er stellte grundsätzlich klar, dass einen Vermieter die vertragliche Nebenpflicht treffe, bei Maßnahmen und Entscheidungen, welche Einfluss auf die Höhe der letztlich von den Mietern zu tragenden Nebenkosten hätten, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Verstöße der Vermieter gegen diese Pflicht, so könne er dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet sein, der sich auf die

Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet. Der BGH wies darauf hin, dass eine solche vertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme jedoch in jedem Fall das Bestehen eines Schuldverhältnisses (im vorliegenden Fall eines Mietverhältnisses) voraussetze. Eine Pflicht zur Beachtung der Wirtschaftlichkeit könne somit erst nach Abschluss des Mietvertrags, sowie gegebenenfalls nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrags, beginnen. Im vorliegenden Fall habe die Vermieterin den Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmecontracting-Unternehmen jedoch ein Jahr vor Abschluss des Mietvertrags vereinbart. Aus dieser Vereinbarung könnten die Mieter aber keine Ansprüche wegen eines eventuellen unwirtschaftlichen Verhaltens der Vermieterin vor Abschluss des Mietvertrags herleiten.

Die Mieter konnten sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses verpflichtet sei, die Kosten zu kontrollieren und gegebenenfalls zu einem günstigeren Anbieter zu wechseln. Aufgrund der vereinbarten Vertragslaufzeit von 15 Jahren sei die Vermieterin bereits aus rechtlichen Gründen gehindert, zu einem günstigeren Anbieter zu wechseln.

## **Kosten der Verbrauchserfassung (Zwischenablesung) bei Mieterwechsel**

**Kosten für die Verbrauchserfassung und die Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, sind keine umlagefähigen Betriebskosten. Es handelt sich vielmehr um Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderer vertraglicher Regelungen vom Vermieter zu tragen sind.**

**BGH, Urteil vom 14.11.2007  
– VIII ZR 19/07 –**

Das Mietverhältnis zwischen der Mieterin und der Vermieterin endete aufgrund der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin zum 31. Juli 2003. Mit der Abrechnung vom 19. Mai 2004 rechnete die Vermieterin für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Juli 2003 über die Nebenkosten ab. Die Nebenkostenabrechnung enthielt unter anderem eine sogenannte „Nutzerwechselgebühr“ in

Höhe von 30,74 Euro. Die Mieterin zahlte diese anteiligen Kosten nicht.

Das Amtsgericht verurteilte die Mieterin zur Zahlung der 30,74 Euro, das Berufungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Revision der Vermieterin blieb erfolglos. Der BGH gelangte in seinem Urteil zu der Feststellung, dass die Zwischenablesungskosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Bei diesen Kosten handele es sich nicht um Betriebskosten dem Sinne der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (jetzt: § 2 der Betriebskostenverordnung). In § 7 Abs. 2, § 9 b der Heizkostenverordnung sei zwar geregelt, dass eine Zwischenablesung zu erfolgen habe, nichts aber dazu gesagt, wer die Kosten dafür zu tragen habe. Auch eine besondere gesetzliche Regelung hierfür gebe es nicht.

Der BGH setzte sich in seinem Urteil mit den verschiedenen in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Ansichten auseinander. Nach der vorwiegend vertretenen Ansicht seien die Kosten für einen Nutzerwechsel vom Vermieter zu tragen, da der sie auslösende Mieterwechsel grundsätzlich in seinen Risikobereich falle. Es gebe aber auch gegenteilige Ansichten, die auf das Verursacherprinzip zurückgreifen möchten und hinsichtlich der Kosten für die Zwischenabrechnung danach unterscheiden, wer den Auszug herbeigeführt hat. Ebenso werde die Ansicht vertreten, dass die entstehenden Kosten verhältnismäßig zwischen dem ausziehenden Mieter und dem neuen Mieter zu verteilen sind. Schließlich werde die Ansicht vertreten, die Kosten für die Zwischenablesung müssten in die Gesamtkosten der Betriebskostenabrechnung einfließen und auf alle Mieter gleichmäßig verteilt werden.

Der BGH schloss sich der erstgenannten Auffassung an und begründete dies damit, dass es sich bei den Kosten eines Nutzerwechsels schon begrifflich nicht um umlagefähige Betriebskosten handeln würde. Unter Betriebskosten seien diejenigen Kosten zu verstehen, die dem Eigentümer (oder Erbbauberechtigten) durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen. Aus diesem Grunde gehöre es zu den tatbestandlichen Voraussetzungen, dass es sich um „laufend entstehende Kosten“, mithin stetig wiederkehrende Kosten handelt. Nach Ansicht des BGH fällt eine sogenannte Nutzerwechselgebühr nicht in wieder-

kehrenden periodischen Zeiträumen, sondern im Laufe eines Mietverhältnisses nur einmalig im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters an. Damit hat der Vermieter die Kosten des Nutzerwechsels zu tragen, sofern keine anderweitige vertragliche Regelung vereinbart wurde.

## Nachforderung aus einer berechtigten Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist

**Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres über die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen. Nach Ablauf der Frist ist er über die geleisteten Vorauszahlungen hinaus nicht berechtigt, weitere Nachzahlungen zu verlangen.**

**Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist einen Betrag fordert, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt oder ein bereits berechnetes Guthaben des Mieters reduziert.**

**BGH, Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 190/06 –**

Die Vermieterin erstellte am 1. Dezember 2004 eine Abrechnung über die Betriebskosten für das Jahr 2003. Unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen ergab sich ein Guthaben des Mieters in Höhe von 208,73 Euro. Mit Schreiben vom 23. Februar 2005 korrigierte die Vermieterin die Abrechnung in einigen Positionen mit der Folge, dass sich zulasten des Mieters nunmehr eine Nachzahlung in Höhe von 115,06 Euro ergab.

Die Vermieterin machte zwar den Nachzahlungsbetrag in Höhe von 115,06 Euro nicht geltend, zahlte jedoch das zunächst berechnete Guthaben in Höhe von 218,73 Euro nicht aus. Daraufhin verrechnete der Mieter dieses Guthaben mit der Miete für Mai 2005. Mit der Klage machte die Vermieterin nunmehr die Zahlung der anteiligen Miete für Mai (in Höhe des verrechneten Guthabenbetrags aus der ersten Abrechnung) geltend.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, auf die Berufung des Mieters wurde das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Revision der Vermieterin blieb erfolglos. Der

BGH stellte zunächst noch einmal klar, dass ein Vermieter keine Nachforderungen stellen könne, wenn er nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von einem Jahr abrechne. Sinn und Zweck dieser Vorschrift sei es, dem Mieter innerhalb des Abrechnungszeitraums Gewissheit darüber zu verschaffen, ob er mit einem Guthaben oder mit Nachzahlungen rechnen müsse. Aus diesem Grund sei unstrittig, dass der Vermieter nach Ablauf der Frist nicht berechtigt sei, über die bereits geleisteten Vorauszahlungen hinaus weitere Beträge zu fordern.

Habe der Vermieter jedoch innerhalb der Abrechnungsfrist über die Betriebskosten abgerechnet und weise diese Abrechnung ein Guthaben aus, dann müsse in Bezug auf eine spätere Neuberechnung und „Nachforderung“ gegenüber dem ursprünglichen Abrechnungsergebnis das Gleiche gelten. Hierzu stellte der BGH die folgenden Überlegungen an:

Zum einen würde der oben genannte Zweck (Gewissheit über die Betriebskosten aufseiten des Mieters) verfehlt, wenn der Vermieter bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist etwaige Fehler zulasten des Mieters nachträglich korrigieren könne. Das gelte sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich der Höhe der einzelnen, abgerechneten Positionen und unabhängig vom Ausmaß der Abweichung. Der Ablauf der Abrechnungsfrist habe deshalb zur Folge, dass der Vermieter sowohl bei den einzelnen Positionen, als auch hinsichtlich des Gesamtergebnisses keine höheren als die bereits abgerechneten Kosten geltend machen dürfe.

Eine nach § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB ausgeschlossene Nachforderung liege vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist einen Betrag verlange, der eine bereits erteilte Abrechnung übersteige. Das schließt nach Ansicht des BGH auch den Fall ein, dass diese Abrechnung mit einem Guthaben zugunsten des Mieters endet.

Der Mieter hatte nach Ansicht des BGH mit Zugang der ersten Abrechnung vom 1. Dezember 2004 einen Anspruch auf Rückzahlung des ausgewiesenen Guthabens erworben, ohne dass es darauf ankomme, ob der Vermieter seiner Pflicht zur Rückzahlung unverzüglich nachgekommen ist oder nicht. Eine nachfolgende Abrechnung, die dieses ausgewiesene Guthaben wieder beschränke, stelle sich somit auch als Nachforderung im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB dar. Nach

dem Wortlaut der Vorschrift seien jedoch sämtliche Nachforderungen ausgeschlossen und nicht etwa nur die über die vereinbarten Vorauszahlungen hinausgehenden Nachforderungen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bestehe nur dann, wenn noch überhaupt keine Abrechnung erteilt worden sei. Dann liege ein Abrechnungsergebnis als Bezugsgröße nicht vor, sodass auf einen Vergleich mit der Summe der Vorauszahlungen zurückgegriffen werden müsse.

Die Vermieterin hatte in ihrer Revisionsschrift die Auffassung vertreten, auf diese Weise stünde ein Vermieter besser da, wenn er innerhalb der Jahresfrist überhaupt keine Abrechnung erteile. Denn in diesen Fällen könne er noch bis zur Höhe der geleisteten Vorauszahlungen nachberechnen, während er bei fristgerechter Abrechnung auf die Höhe des darin genannten Abrechnungsbetrags beschränkt sei. Dieses Argument ließ der BGH nicht gelten, insbesondere bestehe auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze kein Anreiz für den Vermieter, eine fristgerechte Abrechnung hinauszuzögern. Ein Vermieter würde vielmehr seine Rechtsposition unter mehreren Gesichtspunkten schwächen und müsse – zum Beispiel bei einer Klage des Mieters auf Abrechnung – mit zusätzlichen Kosten und Nachteilen rechnen. Darüber hinaus stehe dem Mieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zu.

Da die erneute Nachberechnung somit nicht zulasten des Mieters das einmal bestehende Guthaben reduzieren konnte, war die Forderung für die Miete Mai 2005 durch Aufrechnung des Mieters mit diesem Guthaben erloschen.



## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

**Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.**

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

**Dienstag** 15 bis 17 Uhr

**Donnerstag** 15 bis 17 Uhr

**Freitag** 14 bis 16 Uhr

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

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

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

## VORMITTAGSBERATUNG

Für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen die üblichen Beratungstermine nicht wahrnehmen können, bieten wir

**jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr**

in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin  
eine mietrechtliche Beratung an.

Damit wir besser planen können und Sie unnötige Wartezeit vermeiden, bitten wir um **telefonische Anmeldung** unter 030 – 216 80 01.

## SOZIALBERATUNG

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

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen** auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

### Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ♿

☐ Louis-Lewin-Straße

☎ 195

### Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

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

☎ 156, 348

## ARBEITSGRUPPEN

### Arbeitsgruppe Sozialpolitik (Sozial AG)

Informationen unter Tel. 030 – 21 00 25 84

### Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 030 – 21 00 25 84

oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto:bm-g-ag@ipn.de)

### Arbeitsgruppe Betriebskosten

Informationen unter Tel. 030 – 21 00 25 84

### Anti-Scientology-Initiative

Informationen unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

# Unsere Beratungsstellen

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

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 113  
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg  
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG  
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße, ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße, ☎ 21

## Hellersdorf

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

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42 b, im BIZO  
☎ Schöneweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“  
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎  
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164  
☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19  
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
im Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V.  
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140  
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

## Lichtenberg

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

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

## Marzahn

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

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

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)  
Parabel Tagesstätte des Vereins  
„Lebensnähe Marzahn e.V.“, ☎  
☎ Springpfeil, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M 46, 171  
**Achtung: Keine Beratung am 23.06.2008  
wegen Bauarbeiten.**
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „elele“  
☎ Hermannplatz  
☎ M 29, M 41, 171, 194

- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr  
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-  
Kirche, EG links  
☎ Rathaus Neukölln

## Pankow

- **Dienstag** 18 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub  
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“  
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☎  
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichertstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität  
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Christburger Str. 38  
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☎  
☎ M 2, M 4, M 10

## Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte  
rechter Clubraum, ☎  
☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎  
☎ Friedenau, ☎ 387, 187

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorferplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

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

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

## Tempelhof

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

## Tiergarten

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

## Treptow

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

## Wedding

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

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☎  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmersdorf

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

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3  
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21  
☎ Zehlendorf  
☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den hier aufgeführten Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgerechten durch ☎ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit!

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.**