



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01  
<http://www.bmg.ipn.de> · Dezember 2002 · Nr. 294

## Soziale Stadt: Werden die Quartiere wirklich stabilisiert und aktiviert?

Praxis ohne Theorie – wo die Soziale Stadt sich (nicht) verorten mag  
Rückbau Ost – Was tun mit der Platte?

Die Miete an der Börse

Durchblick bei den Betriebskosten

Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2003

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:  
Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Absender:

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

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



## BEITRITTSERKLÄRUNG



- Aufnahmegebühr 1 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz 2 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz 3 28 €

<sup>1</sup> Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.  
<sup>2</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.  
<sup>3</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

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

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin \_\_\_\_\_

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

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

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

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

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

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut \_\_\_\_\_

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

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

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

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.**

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

## KONTAKTE UND TREFFEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 215 90 62 oder E-Mail: bmg-ag@ipn.de

### Sozialberatung:

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt. Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen

### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)  
E-Mail: [webmaster@mieter-gegen-scientology.de](mailto:webmaster@mieter-gegen-scientology.de)

### Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 215 90 99

## VOR-ORT-BÜROS

### Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft Keine Rechtsberatung!

(Rechtsberatung siehe Seite 32)

#### Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎  
☑ Louis-Lewin-Straße,  
🚊 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

#### Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72, Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☎ Pankow

#### Prenzlauer Berg

Montags 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☎, ☎ Prenzlauer Allee

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin, ist Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).  
Fahrverbindung: ☑ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01  
Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den Beratungsstellen (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☎ gekennzeichnet sind.  
**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle – und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

Folgende Beratungsstellen sind zwischen Weihnachten und Silvester 2002 für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen geöffnet:

<b>Freitag, 27.12.2002</b> 18 bis 19 Uhr, <b>Türk avukatımızada danışabilirsiniz</b> Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V. ☑ Kottbusser Tor, 🚊 129	<b>Montag, 30.12.2002</b> 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50, im Verein So oder So (Kiez-Kantine), ☑ Eberswalder Straße, 🚊 13, 20, 50, 53
<b>Montag, 30.12.2002</b> 18.30 bis 19.30 Uhr, Bergmannstraße 14, Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V. ☑ Gneisenaustraße, Mehringdamm	Die Geschäftsstelle bleibt am 24., 27. und 31.12. geschlossen und ist am 23.12 und 30.12. von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

# INHALT

- S. 4 „Was machen wir – im Quartier?“
- S. 6 Praxis ohne Theorie
- S. 8 „Tatort Arbeitsmarkt“
- S. 9 Rückbau Ost
- S. 11 Immer auf die Ärmsten
- S. 12 Die Miete an der Börse
- S. 14 Das Trauerspiel der Märkischen Baugenossenschaft
- S. 17 Mietshäuser in Selbstorganisation
- S. 18 Durchblick bei den Betriebskosten
- S. 22 Heizkosten senken schont Geldbeutel und Umwelt
  
- Bezirkskorrespondenz
- S. 24 Leise blüht der Hausschwamm
- S. 25 Trotz langjähriger Mietzahlung keine Rechte
- S. 26 Aids = Armut?!
- S. 27 Wohnungssuche
- S. 28 Marsch durchs Unterholz  
Verkauf der GSW steht unmittelbar bevor
  
- S. 29 Recht und Rechtsprechung

# IMPRESSUM

## MieterEcho

### Herausgeber:

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

### Postbankkonto Berlin

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

### Redaktion: Redaktionskonferenz

**Titel:** Foto: Georg Knoll

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluss:** 15.10.2002

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

### Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

## Liebe Leserinnen und Leser,

das Programm „Soziale Stadt“ kommt zwar langsam in die Jahre, dümpelt aber immer noch ergebnis- und vor allem orientierungslos vor sich hin, wie Elvira Vernes und Volker Eick aufzeigen. Die lokalen Arbeitsmärkte, eine Säule des Quartiersmanagements, erweisen sich, was man ihnen schon immer nachsagte, als ineffizient.

Dafür werden die Arbeitslosen jetzt mit noch brachialeren Mitteln bestraft. Eine Broschüre zu Hartz und dem „Tatort Arbeitsmarkt“ stellt Hermann Werle vor.

Der Abriss in Marzahn war ein Thema des letzten MieterEchos. Was es darüber hinaus aus diesem Bezirk zu berichten gibt, kann einem Interview mit Bodo Meinecke geführt von Johannes Touché, entnommen werden.

Barbara Oesterheld macht darauf aufmerksam, dass die Aufwendungszuschüsse für Geringverdiener, mit denen die Mieten in den Plattenbauten auf das auch nicht gerade niedrige Niveau des sozialen Wohnungsbaus gesenkt wurden, abgeschafft werden.

Die Immobiliengesellschaften, die vor allem die Träger des sozialen Wohnungsbaus waren, machen dem anlagensuchenden Kapital große Freude, stellt Hermann Werle fest. Und wie es Genossenschaften auf dem freien Markt ergeht, vor allem wenn sie ihn bereits mit Deformationserscheinungen betreten haben, wird von Joachim Oellerich ausführlich geschildert.

Konstruktives zum Schluss: Wir geben gute Tipps, wie man Heizkosten senken kann und von Joachim Stephan kommen kompetente Ratschläge zur Kontrolle der Betriebskosten.

Und natürlich wünscht die Redaktion allen Leserinnen und Lesern ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

**Ihr  
MieterEcho**

## Achtung – neue Mitgliedsbeiträge:

### Liebe Mitglieder,

die Berliner MieterGemeinschaft ist von allen größeren Mieterorganisationen die mit Abstand preisgünstigste. Das ist gut und soll auch so bleiben und entspricht dem politischen Selbstverständnis der Organisation. Das aktuelle, seit dem 1. Januar 1995 gültige Beitragsgefüge, wurde nur bei der Euromstellung geringfügig nach unten abgerundet.

Jetzt hat der Delegiertenrat drei kleine Veränderungen beschlossen:

1. Die Kosten für die Rechtsschutzversicherung sind seit dem 1. Januar 2002 durch die erhöhte Versicherungssteuer gestiegen. Die Differenz ist zwar nicht besonders groß, kann aber von der Berliner MieterGemeinschaft nicht abgedeckt werden.

Daher gelten ab dem 1. Januar 2003 für Mitglieder, die bis 31. Dezember 2002 eingetreten sind, folgende Beiträge:

Mit Wohnsitz in West-Berlin zukünftig 54 Euro statt wie bisher 53,50 Euro.

Ohne Rechtsschutz 28 Euro statt wie bisher 27,68 Euro.

Mit Wohnsitz in Ost-Berlin zukünftig 49 Euro statt wie bisher 48,50 Euro.

Ohne Rechtsschutz 23 Euro statt wie bisher 22,68 Euro.

Für Hausgemeinschaften zukünftig 49 Euro statt wie bisher 48,50 Euro.

2. Für alle Beitritte nach dem 1. Januar 2003 wird zukünftig einheitlich der Beitragssatz von 54 Euro mit Rechtsschutz und ohne Rechtsschutz 28 Euro gelten. Der Ostbeitrag entfällt. Das gilt aber nur für die Neueintritte. Für alle Mitglieder, die mit Wohnsitz in Ostberlin für 49 Euro eingetreten sind und diesen Wohnsitz noch immer haben, bleibt die Beitragsstufe Ost erhalten und wird nur von 48,50 auf 49 Euro bzw. von 22,68 Euro auf 23 Euro erhöht.

3. Zukünftig wird auch der Hausgemeinschaftstarif entfallen. Zwar bleiben auch in diesem Fall die alten Beitragshöhen mit der oben genannten Änderung erhalten, aber zukünftig wird es keine Sonderbeiträge mehr geben. Diese Änderung ist eine Formalität, denn in Anspruch genommen wurde diese Tarifstufe schon seit Jahren nicht mehr.

Wir hoffen auf Verständnis.

# „Was machen wir – im Quartier?“

## Ungewisses Lokalmanagement im Bund-Länder-Programm

Elvira Vernes

**Unter dem ambitionierten Titel „Quartierskonzepte im Vergleich“ führte das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) Ende September eine Tagung zu *Neighborhood Housing Projects (NEHOM)* durch, die im Rahmen eines EU-finanzierten Forschungsprojekts in acht europäischen Ländern veranstaltet wurde.**

**Neben der Bundesrepublik Deutschland sind Ungarn, Estland, Schweden, Norwegen, Frankreich, Italien und Großbritannien mit verschiedenen „problembelasteten“ Metropolen beteiligt. Ziel des Projekts ist es, voneinander bei der Bekämpfung von Armutspänomenen zu lernen, denn, so die Veranstalter, „15 bis 20 % der Bevölkerung in europäischen Metropolen sind von sozialer Ausgrenzung betroffen und so arm, dass sie am normalen öffentlichen Leben nicht teilnehmen können.“**

Für die unzweifelhaft bestehenden Armutspänomene auch in der Bundesrepublik ist das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt worden, in Berlin das „Quartiersmanagement“ (vgl. MieterEcho Nr. 291), wobei jedoch in beiden Fällen von Armutsbeseitigung keine Rede ist: Vielmehr geht es um die „Stabilisierung“ der Quartiere. Gleichwohl sind Berliner Projekte neben Stadtquartieren in Hessen und Nordrhein-Westfalen Teil der EU-finanzierten Untersuchungen. Wesentliche Grundlage für gegenseitige Lernprozesse des mit mehreren Millionen Euro im Jahr finanzierten Quartiersmanagements ist dabei eine genaue Evaluation der Projekte, also die Frage danach, was genau mit welchen Mitteln erreicht wurde – und was eigentlich erreicht werden soll. Die Tagung, das ist ihr zu danken, legte den Finger unerschrocken in diese offene und mittlerweile schwärende Wunde. Denn seit zehn Jahren gibt es in der Bundesrepublik spezielle Förderprogramme: in NRW „Quartiere mit Erneuerungsbedarf“ genannt, in Hamburg wurde 1994 ein so genanntes „Armutsbekämpfungsprogramm“ aufgelegt, und auch in Berlin läuft das „Quartiersmanagement“ bereits seit vier Jahren.

### Wissenswertes zur „Sozialen Stadt“ ...

Um so erschütternder musste auf alle Beteiligten der Tagung, vorrangig QuartiersmanagerInnen und wissenschaftlich mit Stadtentwicklung und -planung Befasste, wirken, was der Dortmunder Ralf Zimmer-Heegmann vom Institut für Landes- und

Stadtentwicklungsforschung (ILS) zu berichten wusste. Zwar gäbe es in NRW bereits seit 1993 das „Integrierte Handlungsprogramm für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“, das derzeit 65 Stadtteile betreut. Auch habe man im Jahre 2000 eine so genannte Vorevaluation erstellt, die nun durch Expertengespräche und Befragungen kommunaler Mitarbeiter so aufbereitet werden soll, dass in 2003 eine erste echte Evaluation möglich wird. Aber mit anderen Worten, seit knapp zehn Jahren ist keinem politisch Verantwortlichen wirklich bekannt, welchen Ertrag – das im Vergleich zu Berlin gut ausfinanzierte Programm – bisher gebracht hat.

Zimmer-Heegmann macht dafür vor allem jene zentralen Probleme verantwortlich, die bei allen Evaluationen anfallen. Zuvörderst seien das methodische Probleme, denn die hohe Komplexität des Untersuchungsgegenstands – dazu gehören die hohe Zahl und große Heterogenität der beteiligten Quartiere, die Vielfalt der Projekte mit ihren unterschiedlichen Handlungsfeldern sowie höchst unterschiedliche Organisations- und Kooperationsstrukturen – macht eine Systematisierung schwierig. Mindestens genauso bedeutsam sind jedoch zwei andere Aspekte: So beklagen immer wieder Quartiersmanager, aber auch (lokale) Verwaltungsmitarbeiter, dass eigentlich nicht klar sei, welches Ziel mit dem Bund-Länder-Programm oder dem Quartiersmanagement verfolgt würde. Diese unzureichende Zielformulierung führt mit häufig unzureichenden quantitativen Daten dazu, dass nicht einmal klar sei, was man untersuchen wolle.

Für das ILS sei daher zur Zeit nur klar, dass die Quartiersmanager nicht durch Datenabfragen überlastet werden dürfen und dass an zentraler Stelle stehe, mit Evaluationen Lernprozesse zu initiieren. Dabei sei nicht zu übersehen, dass die politisch Verantwortlichen in einem Umfeld von rigider Haushaltspolitik die Akteure dazu zwingen, einen Kompromiss zwischen wissenschaftlich Wünschenswertem und politisch-finanziell Machbaren zu finden.

### ... fehlt auch in Berlin

Das gilt auch für das mit mehreren Milliarden Euro verschuldete Berlin. Heidrun Nagel, in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Abteilung Stadtentwicklungsplanung tätig, kam die Aufgabe zu, den Wissenstand zum Quartiersmanagement in Berlin aufzubereiten. Eine Evaluation des Berliner Quartiersmanagements, so Nagel, gibt es in Berlin noch nicht.

Man habe 1998 mit einer Empfehlung zur Installierung des Quartiersmanagements begonnen, 1999 dann einen politischen Beschluss zur Installierung gefasst, der auch festlegte, dass nicht die Verwaltung selbst, sondern intermediäre Träger für die Quartiersarbeit einzuschalten seien. Erst im Jahr 2000 habe man dann auf der Basis des so genannten Häußermann-Gutachtens die Identifizierung der Problemquartiere abschließen und mit der Einrichtung der Quartiersmanagementgebiete beginnen können. Seit 2002 befinden sich insgesamt



Bettgestelle vor Obdachlosenheim. Vorbereitung auf das „Soziale Berlin“?

Foto: Volker Eick

17 Berliner Quartiere im Programm. Zwar habe es zwei Zwischenberichte gegeben, auch seien in den Quartieren selbst verschiedene Papiere zu Potentialen und Problemen erstellt worden, aber eine Evaluation, nein, Fehlangeige. Im Oktober 2000 wurde daher durch den Senat eine Evaluierung beauftragt, für die – man möchte sagen: ausgerechnet – die empirica GmbH verantwortlich zeichnen soll (vgl. zu empirica unsere Dokumentation zu deren Arbeit am Weltbericht zu den Städten „Und die Welt wird zur Scheibe... URBAN 21“). Wenige Tage vor der Konferenz, so Heidrun Nagel in ihrem Referat, hat nun empirica einen ersten Vorschlag zur Evaluation vorgelegt. Sie könne heute erstmals öffentlich Ausschnitte daraus zeigen, „aber das ist noch mit keiner Senatsverwaltung abgestimmt und in diesem Sinne auch nicht öffentlich“, so Nagel. Derzeit laufe ein intensiver Diskussions- und Austauschprozess – hinter verschlossenen Türen. Derzeit sei daher nur klar, dass eine Zielanalyse mit Prozess- und Ergebnisanalysen zur weiteren Feinsteuerung verbunden werden muss, wobei man zwischen generellen und Zwischenzielen zu unterscheiden habe. Zu den Letzteren gehöre, derzeit jedenfalls, unter anderem eine verbesserte Sprachbildung, aufgewerteter öffentlicher Raum, ausreichend Spielplätze, erfolgreiche Qualifizierung, weniger Kriminalität, weniger Schulschwänzer und bessere Schulabschlüsse.

### Institut empirica wieder im Boot

Da im Vorfeld der Beauftragung von empirica von allen Beteiligten kritisiert worden war, es

gebe keine klaren Zielbestimmungen, habe man jetzt neun so genannte strategische Ziele benannt, darunter: „Mehr Chancen auf dem Arbeitsmarkt, mehr Partizipation der Bewohner, mehr Fort- und Weiterbildung.“ Unklar sei allerdings, wie man zu dem jeweiligen strategischen Ziel entsprechende Messindikatoren entwickeln könne, die eine erfolgreiche Zielerreichung messbar machen. Bisher habe empirica einen „Relevanzkatalog der strategischen Ziele“ für die Gesamtstadt erarbeitet, der dann auf die einzelnen Quartiere bezogen werden muss. Danach ist die Relevanz der strategischen Ziele je nach Quartier unterschiedlich. Derzeit fehle eine inhaltliche Schwerpunktsetzung in den Quartieren, gleichzeitig sei Berlin aber auch die Stadt, die im Bundesvergleich eine sehr breite Zielebene habe, so Nagel. Allerdings, ob das nun gut oder schlecht sei, darüber müsse noch gesprochen werden. Insgesamt rechne Nagel damit, dass der verwaltungsinterne Abstimmungsprozess und dessen politische Untermauerung gegen Ende des Jahres abgeschlossen sei. Zu diesem Zeitpunkt könnte dann auch durch die Veröffentlichung und öffentliche Diskussion mit ersten Ergebnissen gerechnet werden, was Quartiersmanagement zukünftig sein solle.

Das scheint sich mittlerweile unter den Mitarbeitern des Quartiersmanagements als Wunsch herauszukristallisieren, denn die Quartiersmanagerin Ingrid Sander betonte in ihrem Statement, dass es aus „meiner Sicht notwendig ist, dass zum Beispiel so ein Begriff wie ‚Integration‘ von den politisch Ver-

antwortlichen definiert wird. Das ist die Aufgabe der Auftraggeber, uns zu sagen, was das sein soll.“ Sollte sich so eine Haltung durchsetzen, würden Quartiersmanager zukünftig – trotz ihres angeblich spezifischeren Wissens der Bedingungen vor Ort und größerer Nähe zu den Quartiersbewohnern – auf eine politische (Mit-)Gestaltung der Arbeit verzichten.

Man darf gespannt sein, zu welchem Ende hin diese Diskussion geführt werden wird, denn auch Thomas Franke, beim Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) zuständig für die Programmbegleitung des Bund-Länder-Programms, betonte, dass zwar die strategischen Ziele bundesweit weitgehend einheitlich seien, aber vor Ort eine Definition der unterschiedlichen Begriffe und ihrer Inhalte fast vollständig fehle. So könne unter Quartier, unter Management, unter integrierter Handlungsansatz, selbst unter Aktivierung und Beteiligung jede und jeder verstehen, was sie oder er wolle.

Noch vor wenigen Jahren galt – in Replik auf Kritik, man wisse nicht, was denn Quartiersmanagement sein und was es erreichen solle – genau diese Unbestimmtheit als Vorteil; sie gereicht jetzt zum Problem. In Berlin bahnt sich – unter Regie von empirica möglicherweise die zweite Runde des Managements der Quartiere an. Man darf gespannt sein, ob mit dem angekündigten Klartext dann auch Klarheit geschaffen wird. ■

Sozialwohnung im Quartiersmanagementgebiet Kottbusser Tor/Wassertorplatz in Kreuzberg: Umbau zu „gated communities“

Foto: Volker Eick



# Praxis ohne Theorie – wo die Soziale Stadt sich (nicht) verorten mag

Volker Eick

**„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“, so nennt sich das seit 1999 existierende Bund-Länder-Programm, auf dessen Agenda die Stabilisierung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen in benachteiligten Stadtteilen steht. Das Programm setzt die klassische Stadterneuerung mit Verfahren der Bürgerbeteiligung und kleinräumigen Ansätzen fort. Es will aber mit Hilfe eines integrativen Handlungsansatzes wichtige Defizite der bisherigen Praxis überwinden und dabei auch einen Beitrag zur so genannten Modernisierung der Verwaltung leisten. Neben Akteuren verschiedener Ebenen des politisch-administrativen Systems stehen dabei vor allem die Bürger und deren Mitwirkung vor Ort im Mittelpunkt des Interesses, denn sie sind es, die zur Überwindung einer identifizierten Krise der so genannten benachteiligten Stadtquartiere ‚aktiviert‘ werden sollen.**

Inzwischen wurden bundesweit über hundert Kommunen in das Programm aufgenommen, in Berlin sind es derzeit 17 Gebiete. Dieser rasanten Entwicklung konnte und, wie manche argwöhnen, sollte eine theoretische Fundierung nicht zu Grunde gelegt werden. Obwohl mittlerweile eine Vielzahl wissenschaftlicher Gutachten für die vorbereitenden Untersuchungen vorliegen, die Zahl von Workshops und Erfahrungsaustauschen Legion ist und auch die ersten Bücher publiziert sind, ist das Programm nach Ansicht vieler Beobachter durch tagespolitische, pragmatische und aktionistische Vorgehensweisen zu charakterisieren. Von einer wissenschaftlichen

Einbindung kann (bisher) nur sporadisch die Rede sein.

Wenig thematisiert werden auch die Akzeptanz sowie die Auswirkungen der vom Programm geforderten ressortübergreifenden Koordination und Kooperation von Politik und Verwaltung mit Akteuren aus den Stadtteilen. Zu diesen gehören neben den Quartiersmanagern ehrenamtlich Tätige, (aktivierte) BürgerInnen und zu gewissen Teilen auch (Wohnungsbau-)Unternehmen – jedenfalls dann, wenn ihnen der überwiegende Bestand an Wohnungen in dem jeweiligen Quartier gehört und sie sich daher über das Programm

eine kostengünstige Sanierung ihres Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes versprechen können.

## Zwischen Empowerment und Streetworking Bureaucracy

Der (gewollte) Mangel an Theorie – von der es ja durchaus einmal hieß, nichts sei praktischer als eben jene, so sie gut sei – wird bisweilen durch Alltagsweisheiten ersetzt oder es wird gleich explizit Zurückhaltung geübt. So hat unlängst Rolf-Peter Löhr, beim Deutschen Institut für Urbanistik (DifU) zuständig für die Projektbegleitung des Bund-Länder-Programms, auf einem Fachgespräch zum Thema „Wirtschaften im Quartier“ geäußert, dass zwar die Globalisierung für viele der derzeit von Kommunen zu vergegenwärtigenden Probleme verantwortlich sei, er jedoch daraus „keine besonderen Schlussfolgerungen“ ziehen wolle, „sondern nur auf die komplexe Problematik in Staat und Wirtschaft hinweisen, die so in früherer Zeit nicht bestanden hat.“ Ein Verzicht auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit Globalisierung unter gewissen Voraussetzungen ist ganz ohne Zweifel legitim.

Das kann aber dann nicht gelten, wenn nun gerade deren ökonomische Verwüstungen dafür verantwortlich zeichnen, dass es eben dieses Bund-Länder-Programm gibt – und man das Programm sogar begleitet. Geradezu unverantwortlich wird es, wenn der Eindruck vermittelt werden soll, Quartiersmanagement und das Bund-Länder-Programm hätten mit der internationalen Wirtschafts- und Sozialpolitik eigentlich kaum etwas zu tun. Aus dieser Perspektive ist dann das allenthalben geforderte spezifische Empowerment, also die Aktivierung der BürgerInnen und der Aufbau einer „Streetworking bureaucracy“, wie der Ministerpräsident von Rheinland-Pfalz, Kurt Beck, seine Vorstellung von Verwaltungs- und Bürgerreform formuliert, ein Wert an sich. Dabei wird allenthalben behauptet, die Globalisierung falle sozusagen vom Himmel und habe mit politischen und ökonomischen Entscheidungen von Eliten, den Anforderungen, die sie an ‚ihre‘ Bürger stellen, und den damit verbundenen weltwirtschaftlichen Verwerfungen nichts zu tun. Und das, obwohl mittlerweile die Politik mehr als deutlich formuliert, dass angesichts der veränderten wirtschaftlichen Prioritätensetzung, die alternativlos sei, jeder selbst für sich verantwortlich zu sein habe.

Dass es einen solchen Zusammenhang gibt,

Vermittelt wenig Perspektive: Seiteneingang des Sozialamts Neukölln

Foto: Volker Eick



mögen aber einige nicht akzeptieren. Nur so ist zu erklären, dass Löhr schreibt: „Quartiersmanagement und *Empowerment* (...) sind wichtige Elemente, nicht nur um Kosten zu sparen, sondern um die Qualität und Akzeptanz der Leistungserbringung deutlich zu erhöhen. Mit Neoliberalismus, wie manche argwöhnen, hat dies also gerade nichts zu tun.“ Eine solche Positionierung darf schon als ausgesprochene Realitätsresistenz gelten, die um so alberner wirkt, je genauer das seit den 70er Jahren entwickelte neoliberale Projekt der Globalisierung mittlerweile untersucht ist.

## Auf dem Weg zum Quartier

So waren schon die späten 70er Jahre vor allem durch eine ideologische Offensive gegen den Wohlfahrtsstaat geprägt, die ihren Ausdruck etwa in Thatchers Großbritannien, in Reagans Nordamerika und schließlich in Kohls Bundesrepublik fand. Die späten 80er und frühen 90er Jahre waren (vor allem in den Städten) durch einen rücksichtslosen „lemmingartigen Wettlauf hin zur unternehmerischen Stadt“ gekennzeichnet, der ausschließlich auf die Mobilisierung von

### Quartiersmanagementgebiete

#### Friedrichshain:

– Boxhagener Platz

#### Köpenick:

– Oberschöneweide

#### Kreuzberg:

– Zentrum Kreuzberg/Wassertorplatz

– Wrangelkiez

#### Mahrzahn:

– Mahrzahn-Nord

#### Neukölln:

– Rollbergsiedlung

– Schillerpromenade

– Sonnenallee/ High-Deck-Siedlung

– Reuterkiez

#### Prenzlauer Berg:

– Falkplatz

– Helmholtzplatz

#### Schöneberg:

– Bülowstraße/ Wohnen am Kleistpark

#### Tiergarten:

– Beusselstraße

– Magdeburger Platz

#### Wedding:

– Soldiner-/ Wollankstraße

– Sparrplatz

– Reinickendorfer Straße/ Pankstraße



Attraktiv gelegene Arbeitsvermittlungsstelle

Foto: Volker Eick

Kapital und Profiten zielte, wie dies unlängst die britischen Geografen Jamie Peck und Adam Tickell formulierten. Dabei wurden vor allem Pflichten auf die Kommunen und Bürger verlagert, ohne sie aber mit den entsprechenden Mitteln auszustatten. Parallel wurde gezielt gegen gewerkschaftlich und wohlfahrtsstaatlich erkämpfte Rechte, soziale Projekte und politische Bewegungen vorgegangen. In den frühen 90er Jahren zeichnete sich – charakterisiert durch Clintons USA und Blairs Großbritannien – das als „Dritter Weg“ bezeichnete Modell des Neoliberalismus ab, das zumindest propagandistisch auch im Deutschland Schröders und Fischers seinen Niederschlag fand – und nach dieser Wahl offenbar in seine zweite Phase geht.

### Arbeitspolitik nach Hartz

Diese Politik, die international unter der Überschrift ‚freier Handel‘ steht und im Innern von der Notwendigkeit ‚flexibler Arbeitsmärkte‘ getragen ist, wird mittlerweile von einer umfassenden Agenda von Interventionen begleitet. Den jüngsten Versuch stellt in der Bundesrepublik das so genannte Hartz-Papier (siehe auch nachfolgenden Beitrag, die Red.) dar, dessen Hauptziel im Aufbau eines Niedriglohnssektors und erhöhtem Arbeitszwang liegt. Überhaupt stehen soziale Fragen, von Kriminalität über Migration, von Sicherheit bis Sozialhilfereform, von öffentlicher Ordnung bis Überwachungstechnologie im Vordergrund politischer Debatten. Dazu gehört seit einigen Jahren in Deutschland, und damit später als in Frankreich, Großbritannien und

den USA, Stadtteilpolitik und lokale Sozialpolitik. Auf diese Weise ist mittlerweile der Neoliberalismus mit Institutionen im Quartier angekommen. Für Jamie Peck und Adam Tickell zeigt das die enorme Anpassungsfähigkeit des neoliberalen Projekts, das „einerseits die Marktlogik auf immer mehr Felder ausweitet und institutionell absichert, während gleichzeitig die Individuen in dieser Logik erzogen oder aber zurechtgewiesen und abgestraft werden, wenn sie nicht kooperieren.“

Im Mai 2003 will in Stuttgart der Arbeitskreis Lokale Politikforschung gemeinsam mit dem Institut für Sozialforschung und Sozialplanung (IfSS) einen Theorie-Praxis-Diskurs zum Bundesländer-Programm „Soziale Stadt“ anregen, der unter anderem der Frage nachgehen soll, wie sich das Spannungsfeld zwischen Politik, Verwaltung und Bürger durch das Bundesländer-Programm verändert und welche Rolle dabei das Quartiersmanagement vor Ort spielt. Das könnte spannend werden, denn vielleicht treffen so diejenigen Gelehrten und Professoren, die der Zerschlagung des wohlfahrtsstaatlichen Modells das Wort geredet haben, auf diejenigen, die eben jenes zu verteidigen suchten. Mehr noch, es könnten die wissenschaftlichen ‚Architekten‘ des Bundesländer-Programms „Soziale Stadt“ und des Berliner Quartiersmanagements mit denen zusammen treffen, die es seit geraumer Zeit ‚nur‘ beobachten und jetzt theoretisch einordnen (lassen) möchten. Zum Teil – und das zielt auf die Verantwortung von Wissenschaft – käme dann ein und dieselbe Person.

# Lesetipp zur Hartz-Kommission:

## „Tatort Arbeitsmarkt – Bekämpft die Armen statt die Armut“

Hermann Werle

**Wenn ein Auto-Kanzler einen Industrie-Manager beauftragt, Vorschläge für die Umstrukturierung des Arbeitsmarktes zu machen, so verspricht das Resultat nichts Gutes für Lohnabhängige und Erwerbslose. Der rot-grüne Koalitionsvertrag sieht nun vor, bis März 2003 die Vorschläge der Hartz-Kommission eins zu eins Realität werden zu lassen. Die Broschüre „Tatort Arbeitsmarkt – Bekämpft die Armen statt die Armut“ vom GegenInformationsBüro Berlin fasst die 13 Module des Hartz-Papiers zusammen und erläutert ihre strategische Ausrichtung sowie deren praktische Bedeutung.**

Seit Monaten wird über die Module geredet, sie werden von allen Seiten kritisiert, als „Wahlkampfnummer“ deklariert oder als untauglich, um Arbeitsplätze zu schaffen. Auf der anderen Seite werden sie aber auch gelobt und vorangetrieben und gelten als Schritt in die richtige Richtung. So konnte sich gar der IG-Metall-Boss Klaus Zwickel für die Vorschläge begeistern und fordert, den Arbeitslosen doch mal richtig in den Hintern zu treten: „Wer jung und ohne Familie ist, muss künftig bereit sein, für einen Job auch bundesweit umzuziehen“ (Der Spiegel 28/2002). Was die Diskussion um die Vorschläge der Hartz-Kommission so wenig nachvollziehbar macht, ist dem Umstand geschuldet, dass sich kaum jemand durch den 343-seitigen Bericht gekämpft hat. So ist schlecht verständlich, was sich hinter dem geflügelten Begriff der Ich-AG verbirgt oder welche Befugnisse die mancherorts bereits installierten Personal-Service-Agenturen (PSA) haben und wer nun bitte schön die „Profis der Nation“ sein sollen – hoffentlich nicht die lahmen aber hochdotierten Kicker der deutschen Fußballnationalmannschaft.

### Ein Sanktionskatalog

Es benötigte etwas Zeit, aber inzwischen formiert sich ein unübersehbares Protestpotenzial an der Gewerkschaftsbasis sowie bei Erwerbslosen- und Jobberinitiativen. Und das mit gutem Grund: „Die größte Arbeitsmarktreform der Nachkriegsgeschichte ist eingeleitet“, heißt es in dem rot-grünen Antragspapier für den Deutschen Bundestag und das ist nicht übertrieben. Wenn man bislang mit „Reformen“ eine Veränderung

zum Besseren verband, so gilt das heute nicht mehr – zumindest nicht aus der Perspektive der Mehrheit der Bevölkerung. „Bei dieser Umstrukturierung handelt es sich um einen umfassenden Angriff gegen alle (Lohn-) ArbeiterInnen, unabhängig davon, ob sie zur Zeit in Arbeit sind oder nicht. Sie zielt auf eine Entwertung von Arbeit im doppelten Sinn: auf eine Senkung der Löhne und den Abbau erkämpfter Rechte“, schreibt das GegenInformationsBüro und stellt zudem fest, dass „keine einzige in dem Papier der Hartz-Kommission vorgeschlagene Maßnahme geeignet ist, auch nur einen zusätzlichen Arbeitsplatz zu schaffen.“ Vielmehr könne der Schluss gezogen werden, dass es sich bei den neuen Voraussetzungen für den Leistungsbezug lediglich um einen Sanktions-Katalog handele, „mit dem der Leistungsbezug bei ‚Fehlverhalten‘ stufenweise gesenkt oder aufgehoben werden kann.“ Eine Einschätzung, die der VW-Vorstand Peter Hartz in einem Spiegel-Interview vom 5. August bestätigt: „Während es für das Arbeitsamt heute ausgesprochen schwierig ist, Arbeitslose zur Annahme bestimmter Jobs zu zwingen, kann die Service-Agentur so etwas künftig einfach durchsetzen: Denn anders als das Amt ist die Agentur ein echter Arbeitgeber – und kann, genauso wie ein Unternehmen, die bewährten Sanktionsprinzipien des Arbeitsrechts nutzen.“ Somit wäre der Charakter der sogenannten Personal Service Agenturen grob umrissen. In der Broschüre werden die PSA genauer unter die Lupe genommen und resümierend als das „zentrale Instrument zur Ausweitung des Niedriglohnsektors und dem Zwang zur entgeltgarantierten (Lohn-)Arbeit“ dargestellt, welche es zu verhindern gelte.

### Ich-AG und andere Profis

Mit der Begründung Schwarzarbeit bekämpfen zu wollen, sollen Arbeitslose per „Ich-AG“ künftig vermehrt zu kleinen Unternehmern gezüchtet werden, die vornehmlich im Dienstleistungsbereich (Pflege, Erziehung, Betreuung und Versorgung) tätig werden sollen. Des Weiteren soll damit die Beschäftigung in kleineren Unternehmen flexibilisiert werden. Nach Einschätzung des GegenInformationsBüros kann diese Form der Selbstständigkeit nur für jene Arbeitslose eine realistische Chance bieten, deren Angebot auf eine ausreichende Nachfrage trifft. Ansonsten drohen „Arbeitslosigkeit mit hohen Eigenkosten“, „Kümmerexistenzen, Pleiten und Schulden.“ Ein weiterer Effekt sei der „Austausch- bzw. Verdrängungseffekt von regulären Arbeitsverhältnissen“.

Um all die negativen Aspekte dieses „Reformpakets“ zu verschleiern, werden im letzten der 13 Module die „Profis der Nation“ aufgerufen, „proaktiv“ die Umsetzung der Vorschläge zu begleiten. Mit Hilfe einer eigens hierfür zu gründenden Stiftung sowie in der Öffentlichkeit Tätigen, von der Wissenschaftlerin in der Universität bis zum Geistlichen, der in seinen Predigten das Thema aufzugreifen hat, soll die „lähmende Ja-Aber-Statik“ durchbrochen werden. Wohl denen, die derlei Profis auszuweichen wissen. Um dieses Konzept zum Scheitern zu bringen, lohnt es sich, die 36 Seiten der Broschüre zu studieren und als „Profi der Betroffenen“ gegen die Umsetzung der Hartz-Pläne aktiv zu werden.

**Die Broschüre ist kostenlos in der Geschäftsstelle Möckernstraße zu erhalten.**

**Als PDF-Datei unter:**  
[www.gegeninformationsbuero.de/hartz/tatort\\_arbeitsmarkt.pdf](http://www.gegeninformationsbuero.de/hartz/tatort_arbeitsmarkt.pdf)

**Hrsg.:**  
**GegenInformationsBüro**  
**Kohlfurterstr. 40**  
**10999 Berlin**

# Rückbau Ost

## Was tun mit der Platte?

Interview mit Bodo Meinecke

**Vom Bundesprogramm Stadtbau Ost sind in Berlin vor allem die Plattenbausiedlungen am östlichen Stadtrand betroffen. Das MieterEcho sprach mit Bodo Meinecke, ehemaliger Bezirksverordneter von Marzahn-Hellersdorf, heute Bürgerdeputierter für Soziales, Bauen und Wohnen sowie Leiter der Bezirksgruppe Marzahn der Berliner MieterGemeinschaft.**

**ME: Was sind deiner Meinung nach die Gründe für den heutigen Leerstand?**

Es gibt mehrere Gründe, warum die Leute wegziehen. Erstens wegen der Arbeitsplätze: Die jüngeren und die mittleren Jahrgänge ziehen der Arbeit hinterher, das ist ganz normal. Viele der Anwohner in Marzahn kommen aus Thüringen, Sachsen oder Mecklenburg-Vorpommern, manche fühlen sich immer noch nicht als Berliner. Ein Großteil war beim Staat angestellt, jetzt haben sie die Arbeit verloren und ziehen zurück in die Häuser, die ihre Eltern auf dem Land oder in der Kleinstadt gebaut haben. Es ist ja auch leichter, auf dem Land arm zu sein als in der Stadt, und man hat seine Ruhe.

Auch die, die zu etwas gekommen sind, spüren diesen Drang zum Eigenheim, dem Ideal vom Häuschen mit Hund und drei Katzen. Ab 35 ziehen diese Leute in die Einfamilienhaus-Siedlung. Man wird ja auch scheel angesehen, wenn man in der Platte wohnt. Mein ehemaliger Nachbar, ein hochbezahlter Ingenieur, ist nach Steglitz gezogen, weil er seine Kollegen nicht nach Marzahn einladen konnte. Die Presse hat die Platte so madig gemacht, dass sie von vornherein abgelehnt wird.

Dass die Platte so unter Beschuss steht, ist unter anderem eine kulturpolitische Frage. Der Westen sieht sie als minderwertigen Wohnraum an, als etwas für Abgestürzte. Man findet sie hässlich. Obwohl gerade Marzahn durchaus ein durchdachtes städtebauliches Ensemble darstellt, das zwar nicht vollendet, aber durchaus entwickelbar ist. Marzahn ist grün. Die technische Infrastruktur ist hervorragend. Am Kollwitzplatz müssen sie alles erneuern, was unter der Erde liegt, in der Platte ist das alles schon neu. Marzahn hat Tunnel,

in denen alle Installationen so angeordnet sind, dass man sie aufrecht stehend warten kann; es gibt Fernwärmesysteme und eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur.

**ME: Der Bezirk ist ja nicht völlig homogen. Gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Vierteln?**

Es gibt ein gewisses Armutsgefälle von Nord nach Süd, das sich, soweit man das statistisch erfassen kann, mit der Zeit verstärkt. Aber noch ist der Leerstand gestreut. Es ist auch bisher nicht so, dass die Armen alle in eine Ecke ziehen; es gibt eigentlich keine Gettoisierung. Nur in Marzahn-Nord und -West, wo viele Aussiedler wohnen, da kann es schon mal vorkommen, dass eine Großmutter auszieht, weil sie sich mit den Nachbarn nicht mehr

verständigen kann. So ähnlich, wie das wahrscheinlich früher in Kreuzberg war. Aber das vollzieht sich geräuschlos, das ist keine dramatische Entwicklung, obwohl im Bezirk schätzungsweise 20.000 bis 25.000 Aussiedler leben, also fast 10 % der Bevölkerung. In Marzahn gibt es ungefähr 70.000 Haushalte, von denen jährlich 10.000 bis 15.000 umziehen. Das ist eine kolossale Umzugsbewegung, aber die meisten bleiben im Bezirk. Warum die Leute so viel hin- und herziehen, weiß man nicht genau. Ein Grund liegt wohl in den Mietschulden. Bei der Schuldnerberatung in Marzahn sind in wenigen Jahren aus wenigen hundert ca. 1200 Beratungsfälle geworden. Viele von denen müssen aus den Wohnungen raus, weil sie sie nicht mehr bezahlen können, aber ich weiß nicht, wohin sie gehen.

Ein weiterer Grund dürfte in der Altersstruktur liegen. Es gibt hier ja sehr viele Rentner. So wie wir auch, wir hatten drei Jungs, was sollen wir mit 90 qm, wenn wir nur noch zu zweit sind? Wir sind dann innerhalb des Hauses umgezogen.

**ME: Die ersten Planungen zum Stadtbau Ost liegen vor und haben in Marzahn bereits für Irritationen gesorgt. Wie schätzt du sie ein? Was hältst du z.B. von den Absichten der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn (WBG), in Marzahn-Nord bis zu 3000 Wohnungen „rückzubauen“?**

Was die wollen, ist entweder ganze Blöcke abreißen oder um etliche Etagen kürzen. So wollen sie die Vermögenden anlocken. Ich habe mir das in Cottbus angesehen, wo sie



Spielplatz in Marzahn  
Foto: Redaktion MieterEcho



Punkthochhäuser in Marzahn



Fotos: Redaktion MieterEcho

Elfgeschosser zurückgebaut haben, drei Geschosse blieben übrig, pro Etage und Aufgang eine Wohnung. Aus 60 oder 100 Wohnungen haben sie sechs gemacht. Wie soll das denn wirtschaftlich sein? Das ist ein Unfug. Es ist Privatbesitz, und man muss dem Besitzer die Vermögensminderung ausgleichen, die durch Abriss entsteht. Der Senat kann das nicht bezahlen: den Abriss, den Mietausfall, die Entwertung des Grundstücks. Darum sind die hauptsächlichsten Bremsen beim Abriss auch immer die Banken.

Außerdem sorgen die ständigen Diskussionen für Verunsicherung bei den Mietern und den Investoren. Die Leute kriegen Angst, gerade jetzt gab es ja eine regelrechte Pressekampagne. Nehmen wir z.B. die Hochhäuser in der Marchwitzastraße, für die schon seit langem der Abrissantrag gestellt ist. Erst hat man den Mietern mitgeteilt, dass nun endlich die Modernisierung beginnt. Dann war es plötzlich zu teuer und vier Wochen später wurde der Abriss angekündigt. Und dabei gab es einen potentiellen Käufer, der 3,5 Mio. Euro angeboten hatte, mit einem britischen Investor und allem, was man will. Ich verstehe nicht, wie der Senat rechnet. Will er eine Konkurrenz zur WBG verhindern?

Der Block war zu 60 bis 70 % besetzt, die Mieter mussten rausgekauft werden. Dazu kommen die Abrisskosten: In Dresden kostet der Abriss etwas über 150 Euro/qm, hier soll es sogar noch mehr sein. Bund und Land zahlen aber nur 75 Euro/qm. Für die Marchwitzastraße fehlen demnach über 1,5 Mio. Euro, die die Wohnungsbaugesellschaft selbst aufbringen muss. Und dann hat man noch immer nichts auf dem leergeräumten Gelände

getan. Da kommen noch Parkgestaltungen dazu, für die Strieder in den nächsten vier Jahren 1,8 Mio. Euro bereitstellen will.

#### ME: Du diagnostizierst also Missmanagement?

Es gibt hier verschiedene wohnungswirtschaftliche Akteure, die nicht alle kompetent sind. Ein Teil der Platte liegt in den Händen der Genossenschaften, die erst langsam wieder aus der Versenkung auftauchen. Zum Teil sind das die so genannten Erwerbergenossenschaften, das sind oft nur ein paar Rechtsanwälte aus West-Berlin, die sich ein paar Wohnungen kaufen, oft im Streubesitz. Manche sind schlimmer als die Mieteintreiber vor hundert Jahren. Aber es gibt auch fantastische Leute, die ihren Laden wirklich in Ordnung haben.

Ein weiterer Teil des Wohnungsbestandes gehört den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Da gibt es Geschäftsführer, mit denen man alles besprechen kann, die haben einen enormen Ideenreichtum. Bei anderen fragt man sich, wo sie eigentlich gelernt haben. Dennoch gibt es unter den 50 Unternehmen, die in Marzahn tätig sind, nur eins, das wirklich ernsthaft in Nöten ist: die WBG. Die hat in den neunziger Jahren 35.000 Wohnungen übernommen, zwei Mio. qm Wohnraum, mit 150 DM/qm Altschulden. Sie haben dann verkauft bzw. saniert, aber in Marzahn sind immer noch rund 50 % unsaniert, in Hohenschönhausen oder Hellersdorf dürften es höchstens 25 % sein. Dafür hat die WBG in Marzahn-Nord dieses Niedrigenergiehaus gebaut, das nicht funktioniert. Sie haben die

Ringelnetz-Siedlung errichtet, 600 Wohnungen, die 1997 fertig waren, als klar war, dass die Bevölkerung schrumpft. Sie leisten sich drei Geschäftsführer, und sie haben sich für 30 Mio. ein pompöses Verwaltungsgebäude gebaut – das allein ist soviel wie die Grobsanierung von 30 Aufgängen in Elfgeschossern. Die Häuser hier gegenüber z. B. gehören der Deutsch-Polnischen Freundschaft, einer Genossenschaft, die aus dem Ministerium für Post- und Fernmeldewesen hervorgegangen ist. Die haben mit zügigen, kleinen Maßnahmen und guter Organisation ein völlig neues Wohngefühl erreicht und haben so gut wie keinen Leerstand.

#### ME: Was gibt es sonst noch für Alternativen zum Abriss?

Es gibt viele Ideen: Man kann z.B. die Wohnungsgrundrisse großzügiger machen. Hier könnten ohne großen Aufwand richtig variable Grundrisse entstehen, die Zwischenwände sind ja nur vier Zentimeter stark. Oder der Export: Die Schweden hatten in den 80er Jahren das gleiche Problem mit ihrer Platte. Dort hat man auch Rückbau probiert, aber sie haben auch exportiert. Die Platte ist demontierbar. Nach Untersuchungen der Uni Cottbus ist bei einem halbwegs guten Zustand rund ein Drittel der Plattenbauten wiederverwendbar. Warum soll man nicht versuchen, der Wohnungsnot in München mit wiederverwendeten Platten beizukommen? Zumindest könnte man sie lagern, um sie später wiederzuverwenden.

Als Sofortmaßnahme müsste man in allen Elfgeschossern die oberste Etage ‚leerziehen‘. Die Aufzüge in DDR-Plattenbauten gehen sowieso nur bis zum zehnten Stock, die

Auerbergstraße, Marzahn



Wohnungen darüber könnte man versiegeln, ganz korrekt nach DIN, nach der Berliner Bauordnung: Ein Gitter auf die Treppe und die Leitungen gekappt, mehr braucht es nicht. Für die übriggebliebenen Mieter bedeutet das anteilig leicht erhöhte Betriebskosten, aber bei einem Elfgeschosser sind das nicht mehr als monatlich fünf bis zehn Euro für eine große Wohnung. So könnte man in Marzahn in ein paar Monaten zwischen 1500 und 2000 Wohnungen vom Markt nehmen. Und es gäbe einen kleinen Boom bei den lokalen Handwerksbetrieben, die so etwas selber machen könnten.

Mit solchen Maßnahmen bleiben die Häuser stehen und das Milieu wird geschützt. Im Grunde sind die Strukturen ja noch intakt. Die Verwurzelung im Viertel ist natürlich flach, weil hier nicht Generationen groß geworden sind, aber es gibt sie. Hier gibt es noch Reste der alten Hausgemeinschaften, nebenan betreiben sie noch eine Art Hausgemeinschaftsleitung weiter, wie in der DDR, nur grillen tun sie nicht mehr. Vor dem 1. Mai machen sie Großputz, da wird das ganze Umfeld gesäubert, früher hat man auch mal das Treppenhaus tapeziert. Solche Strukturen muss man schützen!

Das Wichtigste wäre aber, dass man eine Reserve behält. Eine Reserve an stillgelegtem Wohnraum, der mit geringem Aufwand wieder aktiviert werden kann, wenn wieder Bedarf besteht. Mit der Öffnung nach Osten z.B. werden sich die Polen, die jetzt noch im Grenzgebiet wohnen, in Berlin ansiedeln. Für diese Menschen gibt es hier genau das passende Angebot. Und es gibt erste Anzeichen, dass demnächst die Hochhäuser mit 19 und 21 Geschossen für junge Leute interessant werden, so wie letzten Sommer bei Dostoprimschatjelnosti, dem Künstlerprojekt in Hellersdorf.

**ME: Du sprichst von maximal 2000 Wohnungen, die mit der Versiegelung vom Markt genommen werden können. Der Leerstand liegt aber doch bei 10.000. Reichen solche kleinen Maßnahmen aus?**

Das ist natürlich kein Konzept, das alle Leerstandsprobleme auf einen Schlag löst. Aber das tut der Stadtumbau Ost noch viel weniger. Der soll für ein Schweinegeld 3000 Wohnungen vom Markt nehmen, und zwar bis zum Jahre 2009, wenn die Situation in Berlin schon wieder ganz anders sein könnte.

Das Interview führte Johannes Touché.

# Immer auf die Ärmsten

Barbara Oesterheld

**Unbemerkt von jeder Öffentlichkeit hat der rot-rote Senat eine neue Sparmaßnahme zu Lasten der Ärmsten ergriffen.**

**Diesmal geht es um Wohnungen in Plattenbauten, die im Rahmen der „Instandsetzung und Modernisierung Richtlinien 94 – industrielle Bauweise“ durch öffentliche Mittel gefördert wurden.**



Barbara Oesterheld, geboren 1951 in Berlin, Diplom-Soziologin, ist wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Bündnis90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus Berlin.

Bestandteil der Richtlinie ist, dass von Mietern, deren Einkommen unterhalb der gesetzlichen Einkommensgrenze liegt, keine höhere als die vergleichbare Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangt werden darf (WBS-Miete). Die dem Fördernehmer dadurch entstehenden Mietaufschläge wurden durch zusätzliche Aufwendungszuschüsse ausgeglichen. Diese Zuschüsse für Mieter mit besonders geringem Einkommen sollen in Zukunft ersatzlos gestrichen werden.

Die Investitionsbank Berlin hat auf Veranlassung des Senators für Stadtentwicklung Peter Strieder (SPD) den Hauseigentümern geschrieben, dass sie ab sofort beim Abschluss von Mietverträgen sowie bei Mieterhöhungsverlangen die Mietparteien nicht mehr auf die WBS-Miete hinweisen dürfen. Bezahlt wird nur noch, wenn Mieter mit der Zusage auf die WBS-Miete eingezogen sind und denen eine dreijährige einkommensabhängige Aufwendungszulage zugesagt worden ist. Danach endet auch für diese Mietparteien die WBS-Miete.

Im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses behauptete der Senator, diese zusätzliche

Förderung sei überhaupt nicht notwendig, da Berlin so einen entspannten Wohnungsmarkt habe und die Mieten sowieso alle unter der WBS-Miete lägen. Gleichwohl sind aber für 7200 Wohnungen Aufwendungszuschüsse bezahlt worden und es soll auch eine Summe von 30 bis 80 Mio. Euro nach 2004 eingespart werden. Wo kommt die wohl her, wenn gar niemand diese einkommensabhängige Ergänzungsförderung in Anspruch nehmen muss?

Mit der Förderung werden zusätzlich Belegungsrechte für die Bezirke erworben. Nun dürfen die Bezirke aber keine Wohnung belegen, deren Miete höher als die WBS-Miete ist. Die Rechte, die durch die Förderung erworben wurden, werden also gleich ganz zunichte gemacht. Zynisch ist die Vorstellung, dass die Mieter mit dem geringsten Einkommen hier wieder die Opfer der Sparpolitik werden müssen: sie können ja in billigere Wohnungen umziehen.

Ein solches klammheimliches Vorgehen bei einer Sparmaßnahme zu Lasten der Ärmsten, die zudem ausschließlich Ostberliner Mietparteien trifft, erscheint angesichts der Regierungsbeteiligung der PDS höchst erstaunlich.

# Die Miete an der Börse

Hermann Werle

**Während städtische Wohnungsbaugesellschaften auf dem Wohnungsmarkt immer mehr an Bedeutung verlieren, wächst die Rolle von Immobilien-Aktiengesellschaften. Die eine Entwicklung hat mit der anderen durchaus zu tun, da Aktiengesellschaften zu den größten Interessenten an den städtischen Wohnungsbeständen gehören. Der Stellenwert der Immobilienaktie als Investment liegt in den USA und Großbritannien weit höher als in Deutschland, wo die Kapitalanlage in Aktien allgemein weniger beliebt ist und erst in den letzten Jahren einen Aufschwung erlebte. An dieser Entwicklung möchten die 59 im Deutschen Immobilienaktienindex DIMAX notierten Gesellschaften teilhaben.**

Der Anteil der deutschen Bevölkerung, der in Besitz von Aktien ist, stieg in den letzten Jahren beständig an. Lag er vor fünf Jahren noch unter 9 %, so sind es heute über 18 %, d.h. über elf Mio. Bundesbürger „sparen“ in Aktien. Zu erklären ist diese Entwicklung mit den überaus vielversprechenden Werbekampagnen, mit denen Neuemissionen, wie die der T-Aktie, begleitet werden. Des Weiteren wird die Anlage in Aktien durch die zunehmende Beteiligung von Arbeitern und Arbeiterinnen an „ihren“ Betrieben durch Belegschaftsaktien und durch die niedrigen Zinsen auf „normalen“ Sparbüchern begünstigt. Nicht zuletzt die Medien verbreiten in der Bevölkerung das Gefühl, ohne Aktien auf der Verliererseite zu stehen. Keine Fernseh- oder Radiostation verschont uns mehr vom monotonen Börsengequatsche über Höhenflüge oder Abstürze des einen oder des anderen Börsenwerts. Ungeachtet der allgemeinen Kursflaute und der Hinweise auf eine anhaltende Rezession, preisen Tageszeitungen ihre Lieblingswerte an, als sei nichts anderes möglich als satte Gewinne einzufahren. Wo die FAZ eine Mischung von risikoreichen und Standardwerten bevorzugt, propagiert die taz mit dem Slogan „Grünes Geld – Gutes Geld“ und „Ökologisch investieren mit Gewinn“ für die Anlage in „grüne Aktien“, die vermutlich auch noch auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt sind. Von den „freien Liberalen“ bis zu den „grünen Liberalen“ sind sich offensichtlich alle einig: Aktien sollen zum modernen Sparstrumpf des Volkes werden, auch wenn die Löcher darin kaum noch zu stopfen sind.

## Immobilien im Shareholder-Value-Konzept

Der eigentliche Zweck der Aktie ist die Kapitalbeschaffung. Unternehmen können dafür Kredite aufnehmen oder Aktien ausgeben. Mit dem Kauf einer Aktie erwirbt der Anleger den Anspruch auf einen Anteil des vom Unternehmen erwirtschafteten Mehrwerts. Er hofft dementsprechend auf eine hohe Dividende und dass sich der Aktienkurs erhöhen möge, um das Papier gewinnbringend weiterveräußern zu können. Der Wert einer Aktie hängt dabei nicht allein vom Geschäftsergebnis des Unternehmens ab, sondern vielmehr von der Erwartung künftiger Entwicklungen. Diese können von politischen Konstellationen wie Wahlen oder Fusionsankündigungen oder von erwarteten Produktinnovationen ausgehen. Das Shareholder-Value-Konzept, welches in den 80er Jahren in den USA entwickelt wurde, setzt verstärkt auf diese Zukunftserwartungen, um den Aktienkurs zu steigern und die Rendite für die Anleger zu erhöhen.

Für das Management von Immobilien-Aktiengesellschaften gibt die Deutsche Bank Research folgenden Rat: „Nach dem Shareholder-Value-Konzept wird die Unternehmensführung konsequent auf die Maximierung der Eigenkapitalrendite ausgerichtet, was sich in steigenden Aktienkursen oder Dividendenzahlungen niederschlagen soll. Diese systematische Identifikation wertsteigernder Strategien ist auch für Immobilienaktiengesellschaften sinnvoll, um an der

Menachem Mendel aus Jehupez an seine Frau Scheine-Scheindel in Kasriliwke: (...) Zum zweiten wisse: Papiere sind nicht, wie Du meinst, gewöhnliches Papier. Man nennt das Papier, doch gemeint sind Aktien, Petersburger Aktien, zum Beispiel: ‚Putilow‘, ‚Transport‘, ‚Maltzewer‘, ‚Wolga‘ und dergleichen. Das sind Fabriken, wo man Eisenbahnen auf Aktien verfertigt; das heißt nämlich: es werden Aktien ausgegeben von einem Hunderter und dafür bezahlt man drei Hunderter. Warum? Sie geben ‚Divandenden‘; je mehr ‚Divandenden‘, desto besser; nur weil eben keiner vor Ende des Jahres weiß, was für ‚Divandende‘ gegeben werden wird, deshalb fasst man blind zu und kauft und kauft; und daraus wird eine ‚Hausse‘ (...).

Scheine-Scheindel aus Kasriliwke an ihren Gatten Menachem Mendel in Jehupez: (...) Du lieber, guter Narr Du, was erzählst Du mir von großartigen Dingen, mit denen Du Dein Glück machen sollst: ‚Aktien, Schmaktien, Divandende, Andiwände‘ – das alles ist so viel Wert wie ein ausgeblasenes Ei; mit den bloßen fünf Fingern zählt man kein Vermögen!

Aus: Scholem Alejchems „Menachem Mendel“

Börse erfolgreich zu sein. Wichtige Bestandteile des Konzeptes sind ein professionelles Portfoliomanagement und Kosteneinsparungen durch effiziente Verwaltung bzw. Bewirtschaftung der Immobilien.“

## Dax bestimmt Wohnungspolitik

Dass diese Vorgehensweise auch etwas mit der Veräußerung staatlicher Wohnungsbaugesellschaften zu tun hat, erwähnt die Bank ebenso, wie die Attraktivität niedriger Mieten. Diese sollen mittels der „Kursphantasie“ potenzielle Aktienkäufer und Käuferinnen locken und nicht dem Wohl der Mieter und Mieterinnen dienen. „Die Strategie kann daher sein, auf der Basis niedriger Mieten Immobilien günstig einzukaufen und Wertsteigerungen zu realisieren“, schreibt die Bank und meint, wo die Mieten niedrig sind, gibt es die höchsten Steigerungsaussichten.

Die strategische Ausrichtung einiger Immo-AGs liegt dementsprechend im Bereich des Aufkaufs städtischer Wohnungsbaugesellschaften. Und hier ist noch einiges zu holen. Laut FAZ sind bundesweit noch rund 3,2 Mio. Wohnungen mit einem Verkehrswert von 100 Mrd. Euro im Eigentum der öffentlichen



Hand. Diese gelte es noch unter den kaufkräftigsten Investoren aufzuteilen. Dazu gehören auch börsennotierte Gesellschaften wie die B&L und die Deutsche Wohnen AG, eine Tochter der Deutschen Bank, erklärt der Vorstand der Westdeutschen Immobilienbank und fügt laut FAZ hinzu, „dass die Wohnungsprivatisierung als politische Chance verstanden werden sollte. Neben der Unterstützung der Haushaltskonsolidierung biete sie zusätzlich die Möglichkeit zur Steigerung der Wohneigentumsquote, die weit unter dem europäischen Durchschnitt liege.“ Zu einer ganz anderen Einschätzung kommt der Deutsche Gewerkschaftsbund, der in einer Presserklärung vom Juli 2000 warnt: „Die ‚versteckten Schätze‘ kommunaler Wohnungsunternehmen wandern an die Börse und in die Hände transnationaler Unternehmen. Internationales Kapital, Share-Holder-Value und DAX bestimmen künftig über Kernfragen der lokalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.“

### Favoriten des DIMAX

Zu den schwergewichtigen Unternehmen des DIMAX gehören neben den bereits erwähnten B&L und Deutsche Wohnen AG auch der frühere Maschinenbauer Agiv, der von der Hamburger HBAG Real Estate AG übernommen und zu einer reinen Immobiliengesellschaft verwandelt wurde. Gemein ist diesen Gesellschaften ihre strategische Ausrichtung: Aufkauf von kommunalen Wohnungsgesellschaften, anschließende Modernisierung, um möglichst hohe Mieterhöhungspotenziale auszuschöpfen und die Bildung von Wohneigentum. In den Kreis dieser illustren Gesellschaften gehören auch die Bayerische Immobilien AG, die TAG und die IVG. Die frühere Industrieverwaltungsgesellschaft, die 1993 vollprivatisiert worden war, ist finanziell und personell eng mit zwei Gesellschaften verbunden, die MieterEcho-Lesern und Leserinnen wohl bekannt sind und ebenfalls zu den Branchenriesen gehören: die WCM und die dazugehörige Rinteln-Stadthagener Eisenbahn AG (RSE).

Der Mann, der die RSE seinerzeit auf Erfolgskurs brachte, ist heute Vorsitzender des Aufsichtsrates der TAG Tegernseebahn Immobilien- und Beteiligungs-AG. Der Einstieg von Lutz Ristow bei der TAG macht deutlich, welche Bedeutung Zukunftserwartungen für Aktienwerte haben können. Die Euphorie der Zeitschrift Cash über diese Personalie kannte keine Grenzen: „Beispiel für eine durch Fantasie beflügelte Immobilienaktie ist die TAG. Bei der noch recht kleinen Gesellschaft sorgte insbesondere der Einstieg des Immobilienaktien-Tausendsassas Dr. Lutz R. Ristow für eine regelrechte Kursexplosion.“ Die frühere Bahngesellschaft hält seit dem letztem Jahr 88 % an der Bauverein zu Hamburg AG, welche noch bis 1991 eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft war. Innerhalb der TAG führt der Bauverein den Geschäftsbereich Wohnimmobilien und „generiert seine Erträge durch die aktive Entwicklung seiner Immobilien und profitiert auf zwei Wegen von seiner Wertsteigerung. Nach der Entwicklung lassen sich höhere Verkaufserlöse erzielen oder die Immobilien gehen mit höherem Wert in den Bestand ein und generieren höhere Mieteinnahmen,“ wie das Bankhaus Ellwanger & Geiger berichtet.

### Die Attraktivität niedriger Mieten

Dasselbe Bankhaus beklagt den entspannten Wohnungsmarkt, „denn in einem solchen Markt sind keine vernünftigen Mieten zu erzielen.“ Diese Klage – ob zutreffend oder nicht spielt dabei keine Rolle – teilt die Bank natürlich mit all den anderen Geschäftsmachern im Wohnungsgeschäft. Ellwanger & Geiger hat jedoch als Entwickler des DIMAX

ein gesteigertes Interesse an der Notierung der Immobilienwerte, da die Gewinnaussichten der von ihnen aufgelegten Fonds schlussendlich nur in Verbindung mit Mietsteigerungen zu realisieren sind. „Der Aktienkurs orientiert sich an den antizipierten Wert- und Mietsteigerungspotenzialen. Aufschläge werden nur in Zeiten stark zunehmender Mietsteigerungsraten, insbesondere, wenn die Mietsteigerungsrate die Dividendensteigerungsrate des Gesamtaktienmarktes übersteigt, realisiert“, wie es die Kanzlei Rothege Wassermann & Partner im Börsendeutsch auf den Punkt bringt. Der Einfluss von Aktiengesellschaften auf dem hiesigen Wohnungsmarkt ist bislang gering und die im DIMAX gehandelten Werte gleichen zur Zeit einer Ansammlung von mehr oder weniger ausgeblasenen Eiern. Mit jeder privatisierten Wohnungsbaugesellschaft erhöht sich aber der Druck auf die Mieten, der allein durch das Mietrecht, starke Mieterorganisationen und aufmüpfige Mieter und Mieterinnen zurückgewiesen werden kann.

Und wer in die Versuchung kommt, sich am Börsengeschäft zu beteiligen, denke an die mahnenden Worte Scheine Scheidels an ihren Mann oder stelle sich die paradoxe Situation vor, in der sich so manche Arbeiter und Arbeiterinnen schon wiederfanden, wenn sie gleichzeitig Aktienbesitzer ihres Unternehmens waren. Die Aussicht auf Dividenden und Kurssteigerungen realisiert sich unter anderem an realen Entlassungen und kann auch den eigenen Arbeitsplatz betreffen, so wie es zukünftig auch die eigene Miete betreffen könnte.

*Schnäppchenmarkt ist überall*

*Fotos: Georg Knoll*



# Das Trauerspiel der Märkischen Baugenossenschaft

Joachim Oellerich

**Als die Genossen der Gemeinnützigen Märkischen Baugenossenschaft e.G. (GMB) unlängst Post erhielten ahnten sie nichts Gutes. Zu Recht, wie die Einladung zur außerordentlichen Mitgliederversammlung sofort zeigte. Zu den Tagespunkten gehörte nicht nur die Abwahl des Aufsichtsrates, sondern auch ein „Beschluss zur Inanspruchnahme von Aufsichtsrat und ehemaligem Vorstand wegen Schadensersatz“. Starker Tobak in Genossenschaftskreisen.**



Die Begründung, die der z.Zt. amtierende Vorstand unter der Überschrift „Informationen zur aktuellen Lage der Genossenschaft“ („Informationen“) lieferte, hatte es dementsprechend in sich: „Die GMB war vom 23.09.2002 bis 11.10.2002 zahlungsunfähig. Hätte dieser Zustand einen Tag länger angehalten, wäre der Vorstand gezwungen gewesen, Insolvenz anzumelden. (...) Die Situation hat sich noch nicht nachhaltig gebessert. Es besteht immer noch das Risiko, dass eine Insolvenz in den nächsten Monaten nicht abgewendet werden kann. Dieser dramatische Zustand ist nicht kurzfristig entstanden, die Entwicklung war bereits in den letzten Jahren erkennbar. Weder Vorstand noch Aufsichtsrat haben darauf reagiert.“

## Dipl.-Pol. Diethard Hasler

Manchmal haben Katastrophen einen Namen: Dipl.-Pol. Diethard Hasler war von 1972 bis zu seiner Absetzung im Juni 2002 geschäftsführender Vorstand der GMB. Ihn durch



Dipl.-Pol. Diethard Hasler

seine den Geschäftsberichten vorangestellten Leitartikel näher kennen zu lernen, erweitert den Gesichtskreis und verhilft zum Verständnis alles Weiteren. 1990 feiert er den 9. November auf folgende Weise: „Aber der 9. November war auch (...) ein Freudentag für 16 Mio. Deutsche – vier Jahrzehnte in einer Art gigantischem KZ eingemauert – die sich nun wieder frei und ungehindert in ganz Berlin und Deutschland bewegen können.“ Ein kleiner Wermutstropfen trübt die Freude: „Dennoch soll nicht übersehen werden, dass die PDS – im Volksmund ‚Partei der Schmarotzer‘ genannt – als Nachfolgeorganisation der SED auch bei den freien Wahlen landesweit immerhin noch 16 % und im Ostteil Berlins 30 % der Stimmen erhalten hat.“

Sachkundig jedoch erklärt uns der Diplom-Politologe dieses Phänomen. Die Wähler waren: „etwa 600.000 haupt- und nebenamtliche Stasi-Mitarbeiter und sicherlich ebenso viele Funktionäre, die trotz beschränkter Fähigkeiten im SED-Staat über das Parteibuch hochdotierte Positionen einnahmen und in Saus und Braus lebten, während die Masse der Bevölkerung unter der sozialistischen Mangelwirtschaft zu leiden hatte.“

Beunruhigender ist für ihn, „dass Gysi – diese intellektuelle Mischung von Joseph Goebbels und Karl-Eduard von Schnitzler – für seine Parolen aus der klassenkämpferischen Motte von der West-Berliner alternativen Liste und den Bonner Grünen lautstark Beifall erhält.“

Ein „gigantischer Schuldenberg und die Zinsen“ lassen ihn 1992 rasonieren: „Nicht zu

vergessen die vielen hundert Mio. DM, die unser gerade zurückgetretener Außenminister Genscher offenbar ebenfalls auf Betreiben der USA an dessen arabische Golfkrieg-Verbündete sowie Israel verteilte, nicht ohne sich bei der Schecküberreichung an den jüdischen Außenminister wegen des dort als zu gering empfundenen Betrages noch beschimpfen lassen zu müssen.“

Sein Antisemitismus sucht auch die Nähe zur Gewerkschaftsfeindlichkeit:

Zum von der Vorsitzenden der ÖTV „Wulf-Mathies in diesen Tagen inszenierten Streik“ wird erklärt: „Hier ging es nicht um die Durchsetzung berechtigter Arbeitnehmerinteressen, sondern um die Durchsetzung von Macht um ihrer selbst willen.“

Und überhaupt: „Gewerkschaftspolitik 1992 offenbart sich als Lohnpolitik für die Wohlhabenden.“ Kein Wunder, denn: „kein Gewerkschaftsführer denkt oder spricht in der gegenwärtigen Tarif- und Streikrunde von den Arbeitslosen. Die Tarifpolitik der – mit Mio. Jahresgehältern ausgestatteten – Gewerkschaftsbosse ist westdeutsch konsumorientiert statt gesamtdeutsch investiv.“

Die Gewerkschaften sind für die Arbeitslosen verantwortlich und die Kosten der Einheit. Dazu passt ein tüchtiger Schuss Revanchismus und den liefert er u.a. 1999 in seiner Abrechnung mit der rot-grünen Regierung: „Nur zu der Erkenntnis, dass auch die Vertreibung von 15 Mio. Deutschen nach dem 2. Weltkrieg durch Russen, Polen, Tschechen, Serben und andere natürlich genauso völkerrechtswidrig war und dann möglicherweise posthum auch noch Stalin, Roosevelt, Truman, Churchill und Attlee als Kriegsverbrecher zu brandmarken sind, hat sich

unsere linke Regierung noch nicht durchgerungen.“

## Genossenschaftliche Widersprüche

Selbstverständlich kamen aus den Reihen der Genossen gegen diese alljährlichen von keinem Gremium der Genossenschaft autorisierten Absonderungen des Herrn Hasler Proteste. Doch vergeblich. Während Aktiengesellschaften solcherart politisch vor sich hin dilettierende Vorstandsvorsitzende betriebswirtschaftlicher Inkompetenz verdächtigen, als geschäftsschädigend ansehen und entsorgen würden, hat in Genossenschaften ein Vorstandsvorsitzender die Souveränität eines Feudalherren. Die immer wieder beschworene genossenschaftliche Demokratie ist eine Farce. Jeder genossenschaftliche Funktionär weiß das und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. weiß das erst recht. Demokratie ist eine politische Kategorie und würde sie sich in der Genossenschaft praktisch entfalten, erhielte Herr Hasler in der Märkischen auch nicht mehr Zustimmung als die rechten Parteien, in denen sein Gedankengut vor sich hinwest. Politische Selbstherrlichkeit ist die eine Seite, ökonomische Kompetenz eine andere und da stellt sich die Frage: Wie kann ein solcher politischer Führer eine Genossenschaft mit ca. 1500 Wohneinheiten und einer Bilanzsumme von ca. 90 Mio. Euro fast dreißig Jahre lang wirtschaftlich leiten?

Solange die Genossenschaften unter dem Schutz der Gemeinnützigkeit bis Ende der 80er Jahre mit reichlichen Fördermitteln im Rahmen der Programme des sozialen Wohnungsbaus ausgestattet waren, genossen die Vorsitzenden nicht nur demokratische sondern auch betriebswirtschaftliche Immunität. Wirtschaftlich konnte selbst bei Kostenmieten bis zu

40,00 DM einfach nichts schief laufen. Und bei Herrn Hasler, wie übrigens bei manch anderem Genossenschaftsvorsitzenden, lässt sich ein aus der Sicherheit geborenes Gefühl der Omnipotenz mutmaßen, das ihn zu den späteren, seinem politischen Sendungsbewusstsein adäquaten, wirtschaftlichen Großtaten drängte. Keine günstige Voraussetzung für eine Genossenschaft, die sich seit den 90er Jahren zunehmend der dünnen Luft der freien Marktwirtschaft ausgesetzt sieht.

## Katastrophe für die Märkische

1991 betrug das verfügbare Eigenkapital der GMB mehr als 17 Mio. DM. Die Eigenkapitalquote lag bei ca. 27,5 %. Im Jahre 2001 sank das Eigenkapital unter 5 Mio. DM, nur noch eine Quote von 2,5 %. bildend. Dazu findet sich der folgende Kommentar in den „Informationen“: „Die (...) Zahlen zeigen den rapiden Verfall des Vermögens innerhalb der letzten zehn Jahre. Aus den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen sind keine kritischen Fragen zu dieser Entwicklung erkennbar, die aber notwendigerweise gestellt hätten werden müssen. Eingeleitet wurde die Entwicklung durch die Sanierung der rückübertragenen Immobilien im Ostteil Berlins. Diese Sanierung wurde durch die hohen Kosten unwirtschaftlich, die Bestände erwirtschaften trotz (möglicherweise auch wegen, d.A.) hoher Mieten bis heute hohe Fehlbeiträge.“

Ogleich Investitionen immer problematischer wurden, erwarb die GMB 1993 in Glienicke (nahe Frohnau) ein Grundstück für gehobene Wohnungsangebote in oberen Marktsegmenten. Eine besonders unverständliche Spekulation, wenn man bedenkt, dass die Genossenschaft sowohl eine andere soziale

Zusammensetzung als auch andere Wohnungsbestände hat. Bereits 1998 geriet der hochpreisige Bereich unter Druck, stellt der damalige Geschäftsbericht fest. Doch „im gleichen Berichtsjahr wird ein Neubauvorhaben begonnen, dass mit geplanten Wohnungsmieten von 20,00 DM/qm (nettokalt) genau diesem hochpreisigen Bereich zugerechnet werden muss. Bemühungen, zumindest Kostenreduzierungen zu erreichen, sind nicht erkennbar. Vielmehr wurden mehr als 150 Nachträge zum Bauvertrag abgeschlossen, durch die Mehrkosten in Höhe von ca. 20 Mio. DM gegenüber der Planung verursacht wurden. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben belaufen sich auf ca. 60 Mio. Euro. Diesen steht ein aktueller Verkehrswert von ca. 36 Mio. Euro gegenüber. Ein Jahr nach Fertigstellung ist also bereits ein Wertverlust von 24 Mio. Euro (40 % der Investition) eingetreten.“ („Informationen“)

Die Weberbank kündigte die Darlehen nicht wegen der misslichen wirtschaftlichen Lage, sondern „weil der damals amtierende Vorstand (Dipl.-Pol. Diethard Hasler, d.A.) sich weigerte, der Weberbank den längst festgestellten und geprüften Jahresabschluss 2000 zur Verfügung zu stellen. Nach Erhalt der Darlehenskündigung ließ sich Herr Hasler vom Aufsichtsrat für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellen, ohne den Aufsichtsrat über diese Situation zu informieren. Erst nach erfolgter Bestellung informierte er den Aufsichtsrat über die Kündigung. Der Aufsichtsrat hätte an dieser Stelle das Recht gehabt – und zumindest moralisch auch die Pflicht – den Vorstand außerordentlich zu kündigen. Der Aufsichtsrat hat diese Möglichkeit ungenutzt verstreichen lassen.“ („Informationen“)

Der Bericht konnte nicht länger zurückgehalten werden und „auf Druck der Banken traten Herr Hasler und Herr Krause am 27.06.2002 als Vorstand der GMB zurück, mit einer für Herrn Hasler, gemessen an der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft und deren Ursachen, ausgesprochen großzügigen Vereinbarung: Er erhält sein volles Gehalt weiter bis zum 31.12.2003 – ca. 250.000 Euro.“ („Informationen“)

Seit dem 27.6.2002 – für die Märkische der Tag der Befreiung – bietet sich die wirtschaftliche Trümmerlandschaft unverhüllt den Blicken dar. „Am 23.7.2002 informierte der neue Vorstand den Aufsichtsrat über weitere Verfehlungen des alten Vorstands. Diese stehen im Wesentlichen auch im





Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Glienicke Spitze“, z.B. bei der Verwirkung von Gewährleistungsansprüchen der Heizungsanlage und gegen die planenden Ingenieure, sowie bei der Ausübung von Umsatzsteueroptionen. Der Aufsichtsrat hat diese Informationen zur Kenntnis genommen, aber nicht entsprechend weiterverfolgt.“ („Informationen“)

Am 23.09.02 kündigte auch die Landesbank Berlin den Kontokorrentkredit in Höhe von rund drei Mio. Euro und die einleitend genannte Zahlungsunfähigkeit war perfekt.

### Die Genossen werden versammelt

751 Genossen versammelten sich am 23.10.2002 im Ernst-Reuter-Saal am Rathaus Reinickendorf. Tief betroffen aber ratlos. Die Regie der Veranstaltung konnte nicht ausgeklügelter sein. Im Zentrum des Podiums thronte der Aufsichtsrat aus Haslers Zeiten unter dem Vorsitz des Herrn Roß (Bankkaufmann, immer wieder gewählt seit 1984). Herr Hasler selbst saß dem Aufsichtsrat unmittelbar gegenüber in der Mitte der ersten Reihe des Auditoriums. Der neue Vorstand klebte irgendwie zufällig an einer Seite des Podiums. Die vorderen Reihen des Auditoriums, Herr Hasler umhüllend, waren besetzt von Genossen, die unschwer als Honoratioren aus der Ära Hasler identifiziert werden konnten. Kritische bis empörte Stimmen vernahm man aus weiter Ferne vom Rang her. Herr Hasler dominierte den Raum zwischen Podium und Auditorium, hüpfte

immer wieder zwischen seinem Platz und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Roß hin und her und okkupierte das Mikrophon, von dem ihn nur ziemlich deutlicher Unwille des Ranges vertrieb. Nicht ohne dass er seinen Protest dagegen unbedingt in das Protokoll aufgenommen wissen wollte. Eine Forderung, die er mit blitzenden Blicken des Triumphes nachdrücklich begleitete.

Haslers Unterstützer machten die Banken und die Prüfungsgesellschaft verantwortlich, bezeichneten den neuen Vorstand mit Vorliebe als „Fremdvorstand“, was immer wie „Fremdarbeiter“ klang, und unterstellten ihm die

Absicht, die wirtschaftlich maroden Bestände preisgünstig an die Banken verschern zu wollen. Der neue Vorstand stellte krasse Einsparungen bei der Verwaltung in Aussicht, bedauerte die Einnahmen nicht steigern zu können, weil bei dieser Genossenschaft die Mieten teilweise schon deutlich über dem Mietspiegelniveau liegen und hatte ein Stillhalteabkommen mit den Banken bis 31.01.2003 anzubieten sowie Verkäufe in Aussicht zu stellen. Die Forderung nach Abwahl des Aufsichtsrats wurde zurückgezogen – ein neuer wäre eh nicht in Sicht gewesen – und auch die Schadensersatzforderung erwies sich als leere Drohgebärde. Schließlich kam es irgendwie zur Annäherung zwischen neuem Vorstand und altem Aufsichtsrat, wodurch Herr Hasler das Ende seiner Zeit zu dämmern begann.

Angemessen war die Veranstaltung dem Anlass nicht im Entferntesten. Und nach zwei Stunden voller Frustration verlief sie sich während einer katastrophal unfähig durchgeführten Abstimmung ohne Ende, ohne Ergebnis, bei vielen Genossen den Eindruck hinterlassend, ein genaues Abbild der Tätigkeit der leitenden Genossenschaftsfunktionäre geliefert bekommen zu haben.

### Schlussfolgerungen

In der Märkischen waren die Genossenschaftsanteile mit 6000 DM vergleichsweise hoch (inzwischen für Neumitglieder nur noch 820 Euro). Ihr aktueller Wert dürfte gegen Null tendieren, aber das ist für die Genossen das kleinere Problem. In der Satzung der Märki-

„Glienicke Spitze“

Fotos: Redaktion MieterEcho



schen ist eine Nachschusspflicht verankert und wenn die in Anspruch genommen wird, kann es noch einmal teuer werden. Viele Genossen würden die Genossenschaft daher gerne verlassen. Doch das ist nicht ganz so einfach. Zunächst bedarf es einer Kündigung, die Streichung aus der Rolle der Genossenschaft erfolgt dann erst Jahre später und bis dahin ruhen die Pflichten der Genossen keinesfalls.

Auch durch den Verkauf ihrer Wohnungen verlieren die Genossen nicht die Mitgliedschaft. Als Mieter haben sie durch den Verkauf allerdings weniger zu befürchten. Schon jetzt sind sie durch das Mietrecht geschützt und das bleiben sie auch gegenüber einem neuen Eigentümer. Da die Mieten oder wie die Genossenschaften gerne sagen, Nutzungsgebühren teilweise bereits jenseits des Mietspiegels liegen sollen, wären auch keine Mieterhöhungen zu dulden.

Allerdings ist der Organisationsgrad der Genossen in Mieterorganisationen beklagenswert niedrig. Dementsprechend gering die Ausstattung mit Rechtsschutz. Das sollten die Genossen schleunigst ändern, denn Rechte als Mieter zu haben ist eines, sie wahrnehmen zu können ein zweites.

Das Drama der Märkischen zeigt, dass die Genossenschaften als Selbsthilfeorganisationen zwischen Markt- und Planwirtschaft nur dann eine Chance und eine Daseinsberechtigung haben, wenn die Marktferne wirklich gewährleistet ist. Genossenschaften ohne staatliche Unterstützung sind nichts anderes als kommerzielle Anbieter und unterliegen denselben privatwirtschaftlichen Bedingungen. Sie sind ihnen nur viel weniger gewachsen. Ein Nachteil ist damit aber noch längst nicht zwangsläufig verbunden.

Bei einer klugen Förderung könnten sie wie in der Vergangenheit eine mietspreisdämpfende Funktion wieder gewinnen. Dass die Märkische und andere Genossenschaften, diese Funktion längst nicht mehr erfüllen, ist der Abschaffung der Gemeinnützigkeit und des Fördersystems des sozialen Wohnungsbaus geschuldet. Allerdings dürfen damit keine betriebswirtschaftlichen und demokratischen Freibriefe für Genossenschaftsvorstände ausgestellt werden.

Es bedarf einer neuen Gemeinnützigkeit und die muss – dafür ist das Schicksal der Märkischen ein Lehrbeispiel – an erweiterte soziale und demokratische Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten gebunden sein.

# Mietshäuser in Selbstorganisation

## Ist das Freiburger Mietshäuser Syndikat ein Modell für Berliner Hausgemeinschaften?

Christoph Villinger

**Gibt es eine Alternative zwischen Privateigentümer einer Wohnung oder Mieter bei einem privaten oder städtischen Hausbesitzer zu sein? Einen möglichen Ausweg, insbesondere für Projekte und Hausgemeinschaften, versucht das Mietshäuser Syndikat in Freiburg mit ihrem Modell „Mietshaus in Selbstorganisation“ aufzuzeigen.**

Nachdem sich das Syndikat seit Anfang der 90er Jahre mit elf Projekten im Raum Freiburg etabliert hat, weitet es sich im Augenblick nach Tübingen und Frankfurt/Main aus. Aber auch in Berlin, Leipzig und Halberstadt überlegen sich mehrere Hausprojekte und Mietergemeinschaften, nach diesem Modell ihr Haus zu kaufen.

Im Kern sieht das Modell vor, dass sich die MieterInnen eines Hauses in einem Hausverein organisieren. Um sich am Mietshäuser Syndikat beteiligen zu können, müssen sich die MieterInnen für gemeinschaftliches Eigentum, sozialgebundene Vermietung und eine Verwaltung ihres Hauses in Selbstorganisation entscheiden. Nun gründet der Hausverein gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat eine „Haus GmbH“, die das Gebäude und Grundstück kauft. Von dieser wird nun das Gebäude als Ganzes an den Hausverein vermietet, der sich mit seinen Mitgliedern um alle Fragen der Miete und des alltäglichen Betriebs des Hauses kümmert. Ein- oder Auszüge von neuen Mietern ist rechtlich kein Problem, sie treten einfach in den Hausverein ein oder aus. Die Menschen gehen also keine „lebenslangen“ Entscheidungen oder gar Verpflichtungen ein, was sich gerade in Berlin als großer Hemmschuh bei den vom Senator für Stadtentwicklung favorisierten Modellen der „eigentumsorientierten Genossenschaften“ erwiesen hat. Durch das Vetorecht des Mietshäusersyndikats in der „Haus GmbH“ bei allen Fragen des Verkaufs und der Privatisierung werden Gebäude und Grundstück auf Dauer dem Immobilienmarkt entzogen –

das Eigentum ist neutralisiert. Das Haus als Projektidee existiert also unabhängig von den jeweils konkret darin lebenden Menschen.

Doch das eigentliche Problem ist die Finanzierung. Auf Grund der hohen Preise für die Grundstücke und der hohen Bankzinsen sind die meisten Projektideen für die BewohnerInnen nicht finanzierbar. Deshalb versucht das jeweilige Hausprojekt nun möglichst viel Direktkredite von privaten Kreditgebern zu bekommen, die jeweils einige tausend Euro zu einem Zinssatz zwischen null und drei Prozent verleihen. Abgesichert werden diese Kredite durch eine treuhänderische Sammelgrundschuld, die ins Grundbuch eingetragen ist. Da die Kreditgeber keinen „Eigenheimerwerb“, sondern eine gesellschaftliche Idee finanzieren, sind inzwischen schon über fünf Mio. Euro bei den verschiedenen Projekten des Syndikats angelegt worden. Die Rückzahlung der geliehenen Gelder erfolgt langfristig aus den Mieteinnahmen. Der Rest der Kaufsumme eines Hauses wird meist mit verschiedenen Krediten der GLS-Bank in Bochum (Gemeinschaft für Leihen und Schenken) aufgebracht.

Damit immer neue Projekte entstehen können, zahlen die MieterInnen einen kleinen Beitrag in den Solidarfonds des Syndikats, aus dem dann die Anschubfinanzierung für weitere Vorhaben kommt.

Weitere Informationen: [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

# Durchblick bei den Betriebskosten

## Nicht Dichtung sondern Wahrheit

Joachim Stephan

**Diese Hinweise betreffen Mieter, die mit ihrem Vermieter im Mietvertrag die Zahlung von Nettokaltmiete und Betriebskosten-Vorauszahlungen im Umfang der Anlage 3 der II. Berechnungs-Verordnung vereinbart haben. Wurden im Mietvertrag evtl. nur einige Positionen der o.g. Verordnung vereinbart, so können – ohne beiderseitig akzeptierte Vertragsergänzungen – keine weiteren Kosten-Positionen in die Betriebskosten-Abrechnung eingeführt werden.**

### Grundsätzliches

1) Beachten Sie die mit Wirksamkeit der Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vom 01.09.2001 gemäß §556 (3) geltenden Regelungen:

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (BK) ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Einwendungen gegen die Abrechnungen hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

2) Sie sollten die Euro-Beträge der Betriebskosten-Abrechnung in allen BK-Positionen mit denen des Vorjahres vergleichen und somit die Größe und evtl. Erhöhungen feststellen.

Zu fragen ist, ob gewichtige Erhöhungen vom Vermieter in der Betriebskostenabrechnung verständlich begründet sind (dies gilt auch für wesentliche Veränderungen der Umlage/qm der Abrechnungseinheit). Wenn dies mit „nein“ beantwortet werden muss: Verweigern Sie die Anerkennung als ordnungsgemäße BK-Abrechnung und fordern Sie den Vermieter schriftlich auf, das bis zu einem bestimmten Termin als Ergänzung schriftlich nachzureichen. Die Zahlung evtl. Nachforderungen kann davon abhängig gemacht werden.

Erscheinen einzelne BK-Positionen des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von gleichartigen Abrechnungseinheiten zu hoch bzw. unzureichend begründet, sollten Sie schriftlich den Vermieter auffordern, Rechnungen, Berechnungsgrundlagen, Nachweise sowie den Forderungen zu Grunde liegende Daten als Kopien zu übergeben. Der Vermieter ist verpflichtet, dem nachzukommen. Er kann die reinen Kopierkosten dafür fordern, aber das Übergeben der Kopien nicht mit dem Verweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen in seinen Räumen ablehnen.

### Beachten Sie bitte:

Grundsätzlich dürfen Instandsetzungs- und Verwaltungskosten des Vermieters nicht in die Betriebskosten-Abrechnung eingehen (Ausnahmen können aber z.B. bei Heizungs-/Warmwasserbereitungskosten gemacht werden). Für nicht vermietete Wohn- und Gewerberäume (Leerstand) hat der Vermieter auf den Tag genau die Betriebskosten zu tragen.

Die nachfolgenden Hinweise/ Empfehlungen beziehen sich auf die so genannten „kalten Betriebskosten“. Heizungs- und Warmwasserbereitungs-Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet.

### Grundsteuer

Wenn die Grundsteuerforderungen des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von gleichartigen Abrechnungseinheiten zu hoch bzw. unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie schriftlich vom Vermieter als Kopie anfordern:

a) den Bescheid des zuständigen Finanzamts zur Bestimmung der Höhe des „Einheits-

werts“ bzw. des „Ersatzbemessungswerts“ des Gebäudes/der Gebäude der Abrechnungseinheit

b) den Grundsteuerbescheid des zuständigen Finanzamts für das entsprechende Kalenderjahr berechnet mit dem jeweils vom Senat zu Berlin festgelegten „Hebesatz“

Im „Einheitswert-Bescheid“ sind Quadratmeter und Rohmietgrößen für Wohnbereiche und Gewerbe in der Regel getrennt ausgewiesen. Daraus lassen sich einfache Forderungen zur deutlichen Abgrenzung von Umlagen für Wohnungen einerseits und Gewerbe/Geschäfte andererseits ableiten. Einheitswertveränderungen erfolgen relativ selten, z.B. bei Dachgeschossausbau, Einbau zentraler Heizungen, Warmwasseranlagen u. ä. Hier sollten Sie die Gründe anfordern. Zunehmend beantragen Vermieter eine Neubestimmung von Einheitswerten von Ostberliner Bauten mit Ersatzbemessung. Vom Vermieter sollte in diesen Fällen eine Begründung für die Anträge an das Finanzamt angefordert werden. Der einige Jahre stabile Hebesatz von 600% wurde vom Berliner Senat per 01.01.2002 auf 660% erhöht.

### Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Wenn diese Einzelpositionen vom Vermieter nur in einer Kostenposition abgerechnet werden und diese Gesamtposition des Abrechnungsjahrs im Vergleich zu den Vorjahren zu hoch bzw. unzureichend begründet zu sein scheint (gleiches gilt auch für die Einzelpositionen), sollten Sie vom Vermieter als Kopie anfordern:

a) die Aufteilung in die Positionen Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser  
b) bei Umlage von Wasser und Abwasser über qm/Wohnfläche oder Personen den zur

Kostenforderung gehörenden cbm-Verbrauch Frischwasser der Abrechnungseinheit. Rechenweg: cbm Verbrauch x Tarif Wasserbetriebe Euro/cbm = Wasser- bzw. Abwasserkosten

c) bei verbrauchsabhängiger Abrechnung (Wohnungs-Wasserzähler) den Ausweis angefallener Kostenteile, wie Umlagegröße Euro/cbm, Ables-/Abrechnungskosten, evtl. Wasserzählermiete o.ä.

(Sie selbst sollten dann den cbm-Verbrauch der Abrechnung mit den Wasserzähler-Ablesebelegen prüfen.)

d) zur Prüfung der Höhe des Niederschlagswasser-Entgeltes für die Abrechnungseinheit die Angabe „qm Gebäude- und versiegelte Flächen mit Ableitung in öffentliche Kanalisation“.

Rechenweg: versiegelte Fläche in qm x Tarifgröße Wasserbetriebe Niederschlagswasser (NSW) Euro/qm = Niederschlagswasser-Entgelt Euro

Wenn bei der verbrauchsabhängigen Wasser-/Abwasserabrechnung die abgerechnete Umlagegröße Euro/cbm Wasser bzw. Euro/cbm Abwasser mit 20 % oder mehr über den Tarifgrößen der Wasserbetriebe Euro/cbm liegt, sollten Sie schriftlich beim Vermieter Widerspruch einlegen und mit Hinweis auf den hierzu vorhandenen Rechtsentscheid Kosten nur in Tarifhöhe anerkennen. Bei einer Umlage von Wasser/Abwasser über qm/Wohnfläche oder Personen (nicht verbrauchsabhängig) in Abrechnungseinheiten mit Gewerbe, Geschäften oder Waschstützpunkten, sollten Sie vom Vermieter fordern, dass diese Verbraucher unbedingt mit Wasserzählern ausgestattet werden.

Übrigens: Der durchschnittliche Wasserverbrauch in Berlin (Haushaltsverbrauch) lag 1999 bei 124 und 2000 bei 126 Liter pro Person und Tag.

Gültige Tarife:

Frischwasser  
seit 01.01.2000: 1,892 Euro/cbm

Abwasser seit  
01.01.2000: 1,974 Euro/cbm

Niederschlagswasser

2000: 1,248 Euro/qm versiegelte Fläche

2001: 1,237 Euro/qm versiegelte Fläche

2002: 1,237 Euro/qm versiegelte Fläche

### Aufzugskosten

Weitgehend durchgesetzt hat sich in Berlin die Umlagehandhabung, Erdgeschossmieter von der Aufzugsbelastung auszunehmen, wenn diese – um zu Wohnung, Keller oder Bodenraum zu gelangen – keinen Aufzug benutzen müssen.

Wenn Aufzugskosten im Abrechnungsjahr ausgehend von den Vorjahren oder von gleichartigen Abrechnungseinheiten zu hoch bzw. unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- Kopie vom Vertrag Vermieter mit Fachfirma zu Aufzügen
- Kopie von Jahresrechnung der Fachfirma

Umlagefähig sind Kosten für Wartung, Prüfungen, TÜV (alle drei Jahre), Energieverbrauch (ELT) für Aufzug, Anlagenreinigung und evtl. Notruf sowie für Befreiungen. Bei so genannten Voll-/Komplettverträgen, die Leistungen für Wartung und Instandhaltung binden und keine getrennte Abrechnung von Wartung und Instandsetzung (nicht umlagefähig) beinhalten, sind nach aktuellem Rechtsentscheid nur maximal 65 % der Gesamtkosten auf die Mieter umlegbar. Sind Tiefgaragen vorhanden oder Gewerbelager/-räume nur mit Aufzug erreichbar, müssen Kostenbelastungen auf Stellplatzmiete bzw. von den Gewerbetreibenden eingefordert werden.

### Straßenreinigung

Wenn die Straßenreinigungskosten im Abrechnungsjahr und im Vergleich zu den Vorjahren zu hoch erscheinen, sollten Sie vom Vermieter abfordern:

- Grundstücksgröße der Abrechnungseinheit (gemäß Grundbuch) in qm und zutreffende Straßenreinigungsklasse

Die Straßenreinigungskosten für die Abrechnungseinheit errechnen sich aus:

Grundstücksgröße qm x Tarifgröße lt. Straßenreinigungsklasse Euro/qm = Straßenreinigungskosten Euro/qm.



Gültiger Tarif:

Straßenreinungsverzeichnis A

Reinigungs-kategorie 1: 7 x Reinigung/Woche  
1,0464 Euro/qm x Jahr

Reinigungs-kategorie 2: 5 x Reinigung/Woche  
0,7476 Euro/qm x Jahr

Reinigungs-kategorie 3: 3 x Reinigung/Woche  
0,4484 Euro/qm x Jahr

Reinigungs-kategorie 4: 1 x Reinigung/Woche  
0,1496 Euro/qm x Jahr

Straßenreinungsverzeichnis B

1x Reinigung/Woche 0,1496 Euro/qm x Jahr

### Abfallentsorgung

Wenn vom Vermieter Müllentsorgung, Recycling Papier, Bio-Gut und Sperrmüll-Entsorgung nur in einer Position abgerechnet werden und die Kosten des Abrechnungsjahrs im Vergleich zu den Vorjahren zu hoch bzw. unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie schriftlich vom Vermieter fordern:

- den Kostenausweis für jede der vor- genannten Positionen
- bei der Müllentsorgung die mit dem Entsorgungsbetrieb vereinbarte Behälteranzahl, Behältergröße und Anzahl der Leerungen pro Woche/Monat
- bei Erschwernisbelastungen wegen großer und komplizierter Wege vom Müllplatz zur Straße eine Prüfung möglicher Veränderungen
- bei Recycling Papier/Pappe die mit dem Entsorgungsbetrieb vereinbarte Behälteranzahl, Behältergröße und Anzahl der Leerungen pro Woche/Monat
- bei der Bio-Gut-Entsorgung die mit dem Entsorgungsbetrieb vereinbarte Behälteranzahl, Behältergröße und Anzahl der Leerungen pro Woche/Monat
- bei Kostenforderungen Sperrmüll eine Übersicht über alle Aktionen im Abrechnungsjahr mit Angaben des Anfallorts



des Sperrmülls, des Entsorgungs-Datum, der entsorgten Menge in cbm bzw. der Art des Sperrmülls, der Kosten und der Begründung, warum keine Bezahlung durch Verursacher vom Vermieter gefordert wurde.

Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit fordert vom Vermieter, alle Voraussetzungen zu schaffen für eine umfassende Abfalltrennung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes in der Abrechnungseinheit. Auch Möglichkeiten zur kostenfreien Entsorgung von Glas (Weiß- / Buntglas) und Materialien mit „grünem Punkt“ – gelbe Tonnen – müssen in zumutbaren Entfernungen allen Mietern zur Verfügung stehen. Es obliegt jedoch auch allen Mietern die moralische Pflicht, eine gute Abfalltrennung im Interesse geringer Entsorgungskosten vorzunehmen, das gilt insbesondere für Abrechnungseinheiten, die mit Müllschluckeranlagen ausgestattet sind. Angelieferten Sperrmüll entsorgen BSR-Höfe kostenlos bzw. kostengünstig (Waschmaschine u.ä.).

Der für Gewerbe/Geschäfte erforderliche Bedarf an Behältern für kostenpflichtige Abfallentsorgung sollte zweckmäßig vom Vermieter mit diesen vereinbart und gesondert abgerechnet werden. Der Vermieter ist verpflichtet „Entsorgungen durch Fremde“ zu unterbinden.

Die gültigen Tarife der Berliner Stadtreinigung finden Sie im Infoblatt „Betriebskosten“, siehe unten.

## Hausreinigung

Unter dieser Position sind nur Kosten abzurechnen, die aus Verträgen des Vermieters mit Dienstleistern vereinbart wurden (Hausreinigung durch Hausmeister gehört nicht hierher). Vom Vermieter werden vereinbart: Anzahl qm Pflegefläche für Fußböden und Glasflächen, Anzahl und Umfang der Reinigungszyklen, Sonderleistungen sowie Kosten je qm bzw. Leistung.

Wenn Hausreinigungskosten des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von vergleichbaren Abrechnungseinheiten zu hoch und unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- Kopie des vertraglich vereinbarten Leistungsverzeichnis mit Dienstleister
- Kopie der Abrechnung des Dienstleisters für Abrechnungszeitraum
- Eine Aussage darüber, wer die Leistungen

und die Qualität der Hausreinigung kontrolliert

Wenn Mieter wünschen, dass z.B. Zyklen (eine oder zwei Reinigungen pro Woche) verändert werden, sollten sie dem Vermieter das in einem gemeinsamen Brief als Vorschlag unterbreiten. Wenn Mieter Leistungs- / Qualitätsmängel bei der Hausreinigung feststellen, beim Vermieter sofort Nacharbeit des Dienstleisters einfordern. Wie für die meisten Betriebskosten-Positionen gilt auch hier: „Nur für gute Leistungen gibt's auch gutes Geld“.

## Gartenpflege

Gartenpflegekosten können von den Mietern nur gefordert werden, wenn diese den Garten auch nutzen können. Unter dieser Position sind nur Kosten abzurechnen, die aus Verträgen des Vermieters mit Dienstleistern vereinbart wurden (Gartenpflege durch Hausmeister gehört nicht hierher).

Vom Vermieter werden vereinbart: qm Gartenpflegeflächen/qm Wegeflächen, Leistungsarten und deren Zyklen, evtl. Wartung und Prüfung der Spielgeräte sowie Sandaustausch bei Spielplätzen nach einer bestimmten Anzahl von Jahren.

Wenn Gartenpflegekosten des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von gleichartigen Anlagen zu hoch erscheinen, sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- Kopie des vertraglich vereinbarten Leistungsverzeichnisses Gartenpflege
- Kopie der Jahresrechnung des Dienstleisters
- Ausweis und Begründung vom Vermieter genehmigter Sonderleistungen (z.B. Flächen wässern)

Eine Preiseinschätzung nur über Vergleiche Euro/qm gleichartiger Gartenpflegeflächen mit anderen Abrechnungseinheiten ist möglich.

## Hausstrom

Darunter werden erfasst: Elektroenergieverbrauch für Haus- und Kellerlicht, Hausnummer-Beleuchtung, Klingel, Türöffneranlagen, Lüftungsanlagen, Beleuchtung von Betriebsräumen und in Sonderfällen für Außenbeleuchtung. Der Elektroenergieverbrauch für Aufzüge sollte unter der BK-Position „Aufzüge“ sachlich richtig erfasst werden. Jeder Mieter sollte darauf drängen, dass „Fremdbezug“ durch einzelne Mieter bzw. den Vermieter ohne Zwischenzähler unterbunden wird; Zwischenzähler z.B. bei Waschstütz-

punkt o.ä. sind üblich.

Dem Vermieter obliegt die Auswahl des Elektroenergielieferers, er hat dabei und bei der Gestaltung der Elektroenergieverbraucher (z.B. Zeitschalter für Hauslicht) die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Grundsätzlich sollten für Gewerbe/ Geschäfte, aber auch Tiefgaragen oder vermietete beleuchtete Parkflächen, in der Abrechnungseinheit zu Wohnungen sachlich begründete Abgrenzungen zu „Hausstrom“ vom Vermieter erfolgen und den BK-Abrechnungen zu Grunde gelegt werden.

Wenn Höhe und Entwicklung der Hausstromkosten zu hoch bzw. unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- Kopie der Jahresrechnung des Elektroenergie-Lieferers

Rechenweg:

Verbrauch kWh x Tarif des Elektroenergie-lieferers Euro/kWh + Grundgebühr Euro/Jahr = Kosten Hausstrom Euro/Jahr

- Begründung entsprechend der vorstehenden Hinweise

Bewährt haben sich jährliche oder quartalsweise Kontrollablesungen aller Hausstrom-Zähler der Abrechnungseinheit durch Mieter im Beisein von Vermieter oder Hausmeister (auch bei Wasser: Kontrollablesungen aller BWB-Hauswasser-Zähler der Abrechnungseinheit).

Tarife: siehe Angebote der verschiedenen Elektroenergielieferer im Internet.

## Versicherungen





In der Regel werden die Gebäudeversicherung und die Haftpflichtversicherung, die der Vermieter mit einer Versicherung seiner Wahl für Gebäude und Anlagen der Abrechnungseinheit abgeschlossen hat, darunter erfasst. In Wohngebäuden mit Gewerbe/Geschäften erscheinen den meisten Versicherern die Risiken größer, höhere Versicherungsprämien sind oft die Folge. Daraus resultierende differenzierte Versicherungs-Belastungen für Gewerbe/Geschäfte und Wohnbereiche sind zur Prüfung einzufordern.

Glasbruch-Versicherungen bei Geschäften im Erdgeschoss erscheinen logisch, Glasbruch-Versicherungen bei Wohnungen sind unter Beachtung des Prinzips der Wirtschaftlichkeit in Frage zu stellen.

Vermieter mit einem großen Gebäudepool erreichen bei Versicherern meist günstigere Bedingungen. Hieraus und aus dem Baualter sowie erfolgter Modernisierungen resultieren mitunter sehr unterschiedliche Belastungen pro qm.

Wenn die Versicherungsbelastungen des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von vergleichbaren Gebäuden zu hoch und unzureichend begründet erscheinen, sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- a) Kopie der Gebäude-Versicherungs-Police
- b) Vermieter-Begründung bei fehlender Differenzierung zwischen Gewerbe- und Wohnmieter-Belastungen
- c) Kopie der Haftpflicht-Versicherungspolice
- d) bei wesentlichen Ansteigen der Belastung der Gebäude-/Haftpflichtversicherung die Begründung (Schadensfälle, Prämien: Schadensverhältnis, Modernisierungsauswirkungen o.ä.)

e) bei Glasversicherungen den Nachweis der Wirtschaftlichkeit bei Wohnungsmietern

### Hausmeisterkosten

Erfasst und abgerechnet werden hierunter die Kosten des Hausmeisters für vom Vermieter schriftlich festgelegte „Arbeitsaufgaben des Hausmeisters“.

Gemäß Anlage 3 der II. Berechnungsverordnung gehören zu den Hausmeisterkosten:

die Hausmeistervergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Vermieter/Eigentümer dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt (z.B. preiswertere Hauswartwohnung), soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Kosten, die aus festgelegten Leistungen des Hausmeisters resultieren, dürfen nicht in anderen BK-Positionen verrechnet werden.

Da Vermieter sehr unterschiedlich den Hausmeistern Arbeitsaufgaben und Betreuungsbereiche übertragen, ist ein einfacher Vergleich der Hausmeisterkosten nicht möglich.

Sie sollten deshalb, besonders aber wenn die Hausmeisterkosten des Abrechnungsjahrs ausgehend von den Vorjahren oder von gleichartigen Abrechnungseinheiten zu hoch bzw. unzureichend begründet erscheinen, schriftlich vom Vermieter anfordern:

- a) Kopie der dem Hausmeister übertragenen Arbeitsaufgaben
- b) Aussage zum Betreuungsbereich des Hausmeisters (Anzahl Wohnungen, qm betreuter Wohn-/Gewerbefläche)
- c) Verbindliche Aussage zum umlagefähigen Anteil (%) der Gesamtkosten, zum nicht umlagefähigen Anteil (%) für Instandsetzung, Erneuerung u.ä. sowie zum ebenfalls nicht umlagefähigen Anteil (%) für Verwaltungsleistungen

Sie sollten die Stimmigkeit dieser Aussagen prüfen und ggf. nach mietrechtlicher Beratung schriftlich Widerspruch gegen geforderte Umlagegrößen einlegen.

### Eis- und Schneebeseitigung

Hierzu gehören die Kosten für Schneeberäumung und die Glatteisbeseitigung (Streuen/Abstumpfung) einschließlich erforderlicher Materialien (z.B. Streugut) im

Umfang der Verantwortung des Grundstückseigentümers für die betreffende Abrechnungseinheit auf der Grundlage der Berliner Ordnung zur Schnee- und Glättebekämpfung. Die Schnee- und Eisbeseitigung durch den Hausmeister sind nicht hier abzurechnen.

In der Regel werden vom Vermieter mit Dienstleistern Verträge für die Eis- und Schneebeseitigung über exakt definierte Flächen und Leistungsumfänge mit Preisgrößen für Leistungszeiten und für Bereitschaftszeiten abgeschlossen. Die Kostenhöhen sind stark abhängig von der Art des Grundstücks und der Bebauung (z.B. liegen die Kosten bei Eckgrundstücken und niedriggeschossigen Häusern höher) und Anzahl der Schnee- oder Eisanfalltage.

Bei unverständlich hohen Kostenbelastungen sollten Sie vom Vermieter anfordern:

- a) Kopie des Vertrages zur Eis- und Schneebeseitigung
- b) Kopie der Jahresrechnung

Stellen Mieter Mängel bei der Schnee- und Eisbeseitigung fest, sollten sie sofort schriftlich beim Vermieter eine Mängelanzeige machen und Kostenkürzungen einfordern.

### Sonstige Betriebskosten

Gemäß Anlage 3 der II. Berechnungsverordnung werden namentlich Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen verstanden, bei denen regelmäßig Wartungs-/Überprüfungsarbeiten erforderlich werden. Mögliche Positionen sind z.B.: Wartung/Prüfung der Brandschutzeinrichtungen alle zwei Jahre.

Diese Position darf kein Freiplatz für Kostenforderungen aller Art seitens des Vermieters werden.

Die allgemeine Rechtsauffassung geht dahin, schriftliche Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nach begründeter Erfordernis (rechtliche Regelung/ grundsätzliches Urteil) über Inhalte sonstiger Betriebskosten abzuschließen. Vor Abschluss solcher Vereinbarungen sollten Sie mietrechtliche Beratung einholen!

### Ziel: geringe Betriebskosten

Wenn man/ frau privat eine Anschaffung tätigen will – deren Kosten der Höhe der jährlichen Betriebskosten entsprechen – werden Zweckmäßigkeit, Qualität und Kosten



genau betrachtet und abgewogen. Dieses Prinzip sollten Sie auch auf die Betriebskostenabrechnung anwenden. Sie sollten jede Position genau prüfen und nicht vor Unterlagenabforderungen und evtl. Widerspruch gegenüber dem Vermieter zurückscheuen.

Gemeinsam ist man/ frau klüger und stärker und der Nachbar oder die Nachbarin hat diesbezüglich die gleichen Probleme. Gemeinsames Handeln im Rahmen von Treffen in Mietergruppen und „Interessengruppen Betriebskosten im Kiez“ hat sich bereits häufig bewährt.

Von großem Vorteil wäre es, wenn sich in jeder BMG-Bezirksgruppe zwei bis drei Aktive tiefer mit der Betriebskostenproblematik beschäftigen würden, der Erfahrungsaustausch in der „Arbeitsgruppe Betriebskosten“ eine neue Qualität bekäme und somit unsere BMG-Mitglieder neben den beratenden Rechtsanwälten in den Beratungsstellen auch durch Aktive breit wirkenden praktischen Rat zur Durchsetzung der Mieterinteressen bei den Betriebskosten erhalten könnten.

Fotos: Redaktion MieterEcho

**Siehe auch das Infoblatt der Berliner MieterGemeinschaft:**

**„Betriebskosten – Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten“,**

**erhältlich in der Geschäftsstelle oder in den Beratungsstellen, per Post (Infos auf Seite 2) oder als pdf-file unter [www.bmg.ipn.de/recht/abisz.htm](http://www.bmg.ipn.de/recht/abisz.htm).**

# Heizkosten senken schont Geldbeutel und Umwelt

## Zwölf Tipps, um billiger, gesünder und umweltbewusster durch die kalte Jahreszeit zu kommen

**Er ist zwar da, der Winter, doch das richtige Zittern kommt oft erst, wenn die Heizkostenabrechnung eintrifft, nicht zuletzt wegen Ökosteuer und hoher Benzinpreise. Ein sparsamer Umgang mit Heizenergie ist zudem ein wirksamer Beitrag zum Umweltschutz. Mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung wird eine ökologisch verantwortungsbewusste Nutzung von Heizenergie auch finanziell belohnt, denn mittels elektronischer Heizkostenverteiler wird für den einzelnen Haushalt ein Anreiz geschaffen, Heizenergie zu sparen und damit die Gesamtrechnung für Gas, Öl, Fernwärme oder sonstige Heizenergie zu senken. Das Sparen beginnt, wenn die Wohnung weniger stark beheizt, also die Raumtemperatur reduziert wird. Sie können es sich in Ihrer Wohnung auch gemütlich machen, ohne dabei Ihr Geld sprichwörtlich „durch den Kamin zu jagen“. Nicht zu vernachlässigen für Kostensenkung, Gesundheit und Erhaltung der Bausubstanz ist aber auch das richtige Lüften in der Wohnung. Durch richtiges Lüften wird entstehende Feuchtigkeit beseitigt und ein geringer Energieverbrauch erreicht.**

### 1. Heizkörperthermostate sachgemäß bedienen

Wenn Sie thermostatische Heizkörperventile haben, sollten Sie diese sachgerecht bedienen: Es handelt sich hier nicht um ‚Auf-oder-Zu-Ventile‘, sondern um automatische Regler. Jede durch einen Zahlenwert markierte Stellung des Thermostatkopfes gewährleistet innerhalb geringer Toleranzen eine konstante Raumtemperatur.

### 2. Raumtemperatur senken

Selbst wenn Sie Haustiere haben, sollten Sie die Heizung nicht auf vollen Touren laufen lassen, wenn Sie tagsüber bei der Arbeit sind. Generell gilt, dass in Räumen, die für längere Zeit nicht genutzt werden, die Heizkörperthermostate um 3 bis 5 °C niedriger eingestellt werden. Das bedeutet, dass die Heizkörperventile um 1 bis 2 Stufen heruntergedreht werden. An kalten Tagen bringt eine Totalabschaltung keinen Nutzen, da Wände, Decken, Fußböden und Möbel zu stark auskühlen. Wenn Sie dann z.B. abends wieder heim kommen, fangen Sie beim Heizen ganz von vorne an und das kostet mehr Heizenergie als in derselben Zeit eine Grundtemperatur zu

halten. Außerdem dauert die Aufheizung der Räume bei korrekt eingestellter Heizungsregelung nach einer Totalabschaltung unter Umständen sehr lange, da zur Verbesserung der Anlagenwirtschaftlichkeit die Vorlauftemperaturen relativ niedrig gewählt werden.

### 3. Türen schließen

Die Türen zu weniger beheizten Räumen sollten verschlossen bleiben. Diese Räume sollten durch den Heizkörper in den betreffenden Raum beheizt werden und nicht durch die „warme Abluft“ des stärker beheizten Zimmers. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Feuchtigkeit nimmt sie auf. Wenn diese feuchte Luft in einem unbeheizten Raum gelangt, fällt an den kälteren Oberflächen Kondensat an. Dies kann zu feuchten Ecken und auch zur Schimmelbildung führen.

### 4. Heizkörper nicht verdecken

Auch wenn deren Design meist sehr funktional ist, sollten Sie Ihre Heizkörper nicht hinter Gardinen, Vorhängen, Möbelstücken, Verkleidungen oder ähnlichem verstecken. So behindern Sie nur die Wärmeabgabe der Heizkörper nach innen und bei verbrauchs-

abhängiger Abrechnung wird Ihr Heizkostenverteiler einen etwa um 10 bis 20% höheren Verbrauch registrieren, da er die verringerte Wärmeabgabe nicht berücksichtigen kann. Und für die Fenster gilt, dass diese ebenfalls tagsüber nicht durch Gardinen verdeckt sein sollten. Denn wenn die Sonne im Winter scheint, heizt sie mit und spart so Heizenergie.

## 5. Fenster abschirmen

Nachts hingegen sollten Vorhänge konsequent zugezogen werden. Eine kleine Energieeinsparung wird hierdurch tatsächlich erreicht. Falls Sie in der glücklichen Lage sind, Rollläden zu haben, sollten Sie diese auch nutzen. Rollläden schaffen ein isolierendes Luftpolster und verringern dadurch die Wärmeverluste. Durch Schließen der Rollläden während der Nachtstunden können bei großen einfachverglasten Fenstern bis zu 15 % Heizenergie eingespart werden. Voraussetzung dafür sind allerdings ein dichter Rollladen sowie ein wärmegeprägter Rollladenkasten. Fenster sind in Bezug auf die Wärmedämmung ohnehin die schwächste Stelle in der Gebäudehülle. Bei Neubauten ist heute Wärmeschutzverglasung vorgeschrieben, und auch die Kastendoppelfenster im Altbau sind – falls sie dicht schließen – gar nicht so übel. Falls Sie jedoch noch einfachverglaste Fenster haben sollten, können Sie die Öffnungsflügel mit speziellen Klarsicht-Folien bekleben und so ein isolierendes Luftpolster schaffen. Diese Folien gibt es in Baumärkten.

## 6. Möbel von den Wänden abrücken

Wenn Sie größere Möbel etwas von den Wänden wegrücken, kann die Luft besser zirkulieren und nur wenn auch in den abgelegenen Raumecken eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist, können Sie effektiv heizen. Das ist besonders wichtig an Außenwänden, da anderenfalls Feuchtigkeitsschäden oder gar Pilzbefall drohen. Möbelstücke sollten deshalb immer 5 cm und an kritischen Stellen wie Außenecken sogar besser 10 cm Abstand zur Wand haben.

## 7. Undichte Stellen beseitigen

Undichte Fenster und Türen kosten enorm viel Wärme. Im Zweifelsfalle können Sie mit einer Kerze undichten Stellen auf die Spur kommen und mit Abdichtbändern aus dem Baumarkt können Sie sich behelfen. Falls Sie es sich handwerklich zutrauen, können Sie auch an der unteren Kante des Türblatts Dichtungsschienen oder -bürsten anbringen.

## 8. Heizung entlüften

Wenn Ihre Heizung blubbert und nur noch lauwarm wird, muss sie entlüftet werden. Die Bildung von Luft in den Heizkörpern ist zwar normal, jedoch reduziert sie die Wärmeentwicklung. Zum Entlüften müssen Sie mit passenden Schlüsseln oder einer Zange das Entlüftungsventil an der Seite Ihrer Heizung (oben) drehen bis es geöffnet ist und die Luft entweicht. Sobald das erste Wasser austritt, muss das Ventil wieder geschlossen werden. Es ist dabei sinnvoll, ein Auffanggefäß unter das Ventil zu halten und sicherheitshalber einen Lappen.

## 9. Heizkörpernischen dämmen

Im Altbau sind die Wände (insbesondere ab dem 3. OG) relativ dünn und geben somit reichlich Wärme nach außen ab. Sie können Ihre Heizkörpernischen selbst dämmen: Kleben Sie Aluminiumfolie auf eine Schaumstoff- oder Styroporplatte und befestigen diese einfach hinter dem Heizkörper an der Wand. Wenn Ihnen die genannten Materialien zu unökologisch oder zu unästhetisch sind, ist eine weiß gestrichene Holzweichfaser- oder Korkplatte eine Alternative, die zwar nicht ganz so effektiv ist, aber auch schon zu kleinen Einsparungen führt.

## 10. Richtig lüften

Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewusst. Lüften ist für die Zufuhr frischer Atemluft und für das Abführen der in den Wohnräumen anfallenden Feuchtigkeit unbedingt erforderlich. Bei Stoßlüftung verbrauchen Sie am wenigsten Heizenergie. Stoßlüftung bedeutet, dass die Fenster etwa 5 bis 10 Minuten vollständig geöffnet (am besten mit Durchzug) und dann wieder geschlossen werden. Dies sollte dreimal am Tag erfolgen. Bei Stoßlüftung wird Heizenergie

nur für das Aufwärmen der eindringenden Außenluft benötigt, da Wände und Möbel in der kurzen Zeit kaum auskühlen. Dauerlüftung durch ständiges Schrägstellen von Kippfenstern sollten Sie vermeiden, da der Luftaustausch gering ist und die Fensterlaibungen hierbei stark auskühlen und dann Schimmelpilzgefahr droht. Die Gefahr von Schimmelpilzen besteht auch, wenn Sie bei fugendichten Fenstern nicht ausreichend lüften.

(Siehe auch Winterzeit ist Schimmelzeit, MieterEcho Nr. 288)

## 11. Warme Kleidung

Energie sparen mit warmer Kleidung erscheint zwar banal, jedoch wird sich das Tragen eines dicken Pullovers durchaus in der Heizkostenabrechnung niederschlagen. Man sagt z.B. Pulswärmern nach, dass allein durch das so gezielte Warmhalten der Hände die Raumtemperatur um bis zu 2°C niedriger liegen kann.

## 12. Raumtemperatur kontrollieren

Die richtige Temperatur ist natürlich Gewöhnungs- und Empfindungssache und Zugluft oder kalte Wände oder Fußböden können die Behaglichkeit stark beeinträchtigen. Jedoch gilt 18°C als die angenehmste Temperatur für die Atemwege und ab Temperaturen über 25°C kann die körperliche Leistungsfähigkeit sogar sinken. Insofern sollte die Temperatur in Wohn- und Schlafräumen auch nur 18 bis 22°C betragen, für Bäder gilt 22 bis 24°C, in unbeheizten Zimmern und Fluren sowie Vorräumen reichen 15°C. Beachten Sie bitte:

Die Heizkosten steigen mit jedem Grad mehr an Raumtemperatur um 6 %.

Redaktion MieterEcho



## Leise blüht der Hausschwamm

Madita Sundby

Es war einmal ein Haus in der Lilienthalstraße 12 in Kreuzberg, das vollständig bewohnt war mit einer Mieterschaft, die sich generationsübergreifend verstanden hatte. Jedoch nach der Übernahme durch die Willms und Höges GbR wurden ab 1993 systematisch Mieter vertrieben. Im Jahr 1995 wurden entstehende Leerstände und Mängel dem Bezirksamt Kreuzberg (Abtl. Bau- und Wohnungsaufsicht) telefonisch und schriftlich mit der Bitte um Hilfe mitgeteilt. Doch selbst nach mehreren Besichtigungen vor Ort blieben Reaktionen aus.

Am 01.07.1998 änderte sich die Geschäftsform des Vermieters, ohne dass dies den Mietern angekündigt wurde. Der Vermieter hieß nun: Dipl. Kfm. Hubert Willms, Athena Management GmbH & Co. Immobilienfonds, Berlin-Lilienthalstr. KG.

Im September 1999 tauchten Anzeigen über den Verkauf einzelner Wohnungen auf. Erst in Form von Plakatierung in den umliegenden Straßen, dann in der öffentlichen Presse und schließlich über Hauswurfsendungen mit einem Prospekt. Für Kreuzberger Verhältnisse ein „Schnäppchen“ von sage und schreibe 2800 DM/ qm. Den Mietern wurden die Wohnungen niemals zum Verkauf angeboten, warum auch, wo man doch die zahlungskräftige Elite erreichen wollte.

Am 06.01.2000 wurden die noch verbliebenen Bewohner via Zettel im Hausflur von einem Architekten namens Peter Klimberg informiert, dass mit der Sanierung und Modernisierung begonnen würde, jedoch nur im Hinterhaus und im Dachgeschoss. Andere Wohnungen seien nicht betroffen. Als die Bauarbeiten anliefen, wurde trotz fehlender Baustellensicherung Schutt einfach aus dem 3. Stock geschmissen, Wasserabläufe wurden gekappt und über ein Drainagerohr einfach in die Grünfläche im Hof entleert, der Haus-

eingang war nicht ausreichend abgesichert, Baucontainer standen direkt vor dem Hauseingang, Wasser wurde ohne Ankündigung gesperrt – die üblichen legalen Vertreibungsmethoden. Es bestand von der Mieterseite ständig Kontakt zu der Bauaufsicht, der Polizei und der Senatsverwaltung für Umweltschutz.

Am 28.02.2000 fand eine Sitzung des Bauausschusses im Bezirksamt Kreuzberg zum Thema Lilienthalstraße 12 statt. Hier wurde nun von Herrn Maassen, einem der Mitgesellschafter der Athena Management GmbH, behauptet, dass sich Echter Hausschwamm im Haus befände und die Wohnsituation sehr gefährlich sei. Ein Gutachten konnte er dem Ausschuss zu diesem Zeitpunkt aber nicht vorlegen. Er wurde von dem Ausschuss aufgefordert, über den unparteiischen Stadteilladen 61 e.V. Kontakt aufzunehmen, damit Vermieter und Mieter im Rahmen der Gesetzgebung einen Kompromiss für die verfahrenere Situation finden sollten. Aber ohne wesentliche Beweise für das Vorhandensein von Echtem Hausschwamm erhielten die Noch-Mieter am 24.03.2000 die Aufforderung umgehend auszuziehen. Vertragliche Regelungen zu Auszug, Renovierung und Rückzug wurden dabei gar nicht erst erwähnt.

Eine korrekte Schwammentfernung (befallene Bauteile sind getrennt zu entsorgen und zu vernichten) schien den Bauarbeitern der Firma Hoeft und Partner nicht so wichtig zu sein: Balken und Schüttung wurden aus dem Fenster gekippt, Balken an Interessenten veräußert oder gleich selber für den Privatverbrauch mitgenommen. Weitere Kontaktaufnahmen zum Bezirksamt Kreuzberg und der Senatsverwaltung für Umweltschutz blieben ohne Erfolg.

Am 04.04.2000 wurde bei der S.P.A.S. eine gemeinsame Sitzung einberufen. Anwesend waren fünf Mietsparteien, der Vermieter Herr Willms, Herr Bruckschen von der S.P.A.S. sowie Elke Schmidt von dem Stadteilladen 61 e.V. Der Tenor von Herrn Willms in dieser Zusammenkunft war: Die bewohnten Wohnungen bleiben in seinem Bestand und neue Modernisierungsankündigungen würden umgehend verfasst werden. Eine Woche

später jedoch stellte sich leider heraus, dass die Wohnungen der innewohnenden Mieter zum größten Teil verkauft waren, aber nicht als Kapitalanlage sondern zur Eigennutzung. Die Käufer und Kaufinteressenten nahmen Kontakt mit den Mietern auf. Auf Nachfrage der Kaufinteressenten bei der Hausverwaltung, was denn mit den Mietern sei, hörten sie die Antwort: „Das werden wir schon regeln“. Die Regelung sah dann so aus, dass erst einmal die Gasversorgung gekappt wurde. Eine einstweilige Verfügung vom Amtsgericht Kreuzberg auf eine Wiederherstellung der Gasversorgung sorgte Wochen später für die Wiederherstellung der Gasleitungen.

Im Jahre 2001 wurde unter aktiver Mitwirkung des Bezirksamts Kreuzberg die Schwammsanierung eingeleitet, die einschließlich der Wiederherstellung der Zimmer innerhalb von 58 Tagen durchgeführt werden sollte. Die Mieter mussten teilweise Zimmer ihrer Wohnungen räumen und die zur Schwammentfernung notwendigen Abbrucharbeiten begannen. Nur Schade, dass die Athena Management GmbH nach Zerstörung der Räumlichkeiten insolvent war. Alle Bauarbeiten wurden abgebrochen! Nun darf sich der Hausschwamm mit der Kenntnis des Bezirksamts Kreuzberg ungestört ausweiten. Wenn vorher nur geringe Baumängel bestanden, so werden diese Baumängel durch Regenwasser und Nichtbeheizung nun absolut gravierend. Von den Mietern, die in zerstörten Wohnräumen hausen müssen, schreiben wir erst einmal gar nicht.

Und was ist nun gegen Ende 2002 mit der Athena Management GmbH? Nun ja, Herr Willms ist leider nicht mehr ausfindig zu machen, Herr Maassen hat Schwierigkeiten mit den Gerichten in Berlin und es wurde nun ein Insolvenzverwalter eingesetzt. Wurde jemand vergessen? Doch ja, da sind doch noch acht solvente Einkäufer im Hinterhaus, die sich freuen, für das „Schnäppchengeld“ jeden Tag durch ein baufälliges, nasses und unansehnliches Haus zu laufen. Dafür hat sich die Mietervertreibung doch gelohnt! Und wenn das Bezirksamt Kreuzberg noch weiter die Augen verschließt, ist das Ende der Geschichte' noch nicht in Sicht.

# Trotz langjähriger Mietzahlung keine Rechte

## Mieterfeindliche Rechtsprechung des Berliner Landgerichts bedroht nicht nur Friedrichshainer Hausprojekt

Peter Nowak

Anfang September meldeten alle Zeitungen, dass es wieder einmal zu einer polizeilichen Räumung in der einstigen Besetzerhochburg Rigaer Straße in Friedrichshain gekommen war. Solche Meldungen sind natürlich immer schlagzeilenträchtig, nur haben sie mit der Realität häufig nicht allzu viel zu tun. Geht man den Meldungen um die Rigaer Straße 94 auf den Grund, wird schnell deutlich, dass es sich mitnichten um ein besetztes Haus handelt, das aus irgendwelchen Gründen in seinem illegalen Status überleben konnte. Es könnte allenfalls von einigen besetzten Gewerberäumen im Erdgeschoss des Hauses gesprochen werden, die als Kneipe benutzt wurden und am 4. September unter Polizeischutz gesperrt worden sind. Ansonsten ist die Rigaer Straße 94 nicht gerade untypisch für den Berliner Osten nach der Wende: Das Haus wurde im Juni 1990 besetzt. Im März 1992 wurden zwischen den Bewohnern und der damaligen Eigentümerin, die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF), ein Rahmenvertrag sowie Einzelmietverträge für einen Großteil der Wohnungen abgeschlossen.

### Keine sozialverträgliche Privatisierung

Nach Rückübertragung und den Weiterverkauf wurde schließlich im September 2000 Suitbert Beulker Eigentümer des Hauses. Dem Besitzer von mindestens zwei weiteren Häusern in der Rigaer Straße standen bei seinen Bemühungen, die Häuser profitabel zu verwerten, die Mieter im Weg. Die will er mit allen – selbst illegalen – Mitteln loswerden. So konnte ein von Beulker im Februar 2001 veranlasster Polizeieinsatz gegen die Mieter der Rigaer Straße 94 (siehe auch MieterEcho Nr. 284) erst durch ein Mitglied des Abgeordnetenhauses gestoppt werden. Wegen angeblichen Wohnungs-

leerstand hatte er die Polizei eingeschaltet, die mehrere Türen zerstört und drei Wohnungen widerrechtlich betreten hatte. Die Anwälte der Mieter erstatteten gegen Beulker Anzeige wegen Sachbeschädigung und Hausfriedensbruch und erstellten eine Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den für den Polizeieinsatz zuständigen Einsatzleiter, der sich später für das widerrechtliche Betreten vermieteter Wohnungen entschuldigte. Beulker geht allerdings auch selber mit juristischen Mitteln gegen die Mieter vor. So kündigt er im Januar 2001 sämtliche Mietverträge des Hauses. Denn er hatte mittlerweile begriffen, dass es sich bei den Hausbewohnern um besonders renitente Mieter handelt, die eigene Interessen artikulieren und sich nicht einschüchtern lassen. Zum juristischen Zankapfel wurden nun einige Wohnungen, für die es keine schriftlich fixierten Mietverträge gab. Die Bewohner haben dafür allerdings teilweise seit mehreren Jahren Miete bezahlt, die vom Eigentümer auch angenommen wurde. Eigentlich konnten sich auch diese Bewohner als Mieter mit allen Rechten und Pflichten sehen, jedenfalls wenn sie von der bisherigen Rechtsprechung ausgegangen sind. Danach bestand ein Mietverhältnis nicht nur bei schriftlich fixierten Mietverträgen sondern auch dann, wenn auf das Eigentümerkonto regelmäßig Mietzahlungen eingezahlt und angenommen wurden.

### Miete oder Nutzungsgebühr?

Anfang der 90er Jahre sprachen Juristen noch von einer Zahlung von drei Monatsmieten, um ein Mietverhältnis zu begründen und auch einzuklagen. Später wurde dieser Zeitraum ausgedehnt. Doch eigentlich galt es als rechtlich unstrittig, dass eine Mietzahlung über einen Zeitraum von mehreren

Jahren ein Mietverhältnis begründet. Sollte allerdings die Entscheidungen der 62. Zivilkammer des Berliner Landgerichts Schule machen, kann davon nicht mehr ausgegangen werden. Die entschied nämlich in vier, die Rigaer Straße 94 betreffenden Fällen, konträr zur bisherigen Rechtsprechung. Die Kammer interpretierte die jahrelangen Mietzahlungen als reine Nutzungsgebühr, aus der keine vertraglichen Rechte abgeleitet werden können, weil die aktive Zustimmung des Vermieters fehle. Bisher wurde das Konstrukt der Nutzungsgebühr häufig von Hausbesitzern und ihren Anwälten strapaziert, um vertragliche Pflichten trotz Mietzahlungen abzuwehren. Doch die Gerichte folgten in der Regel dieser Argumentation nicht. Von den Folgen einer solchen veränderten Rechtsprechung wären nicht nur Hausprojekte wie die Rigaer Straße 94 betroffen. Schließlich gibt es gerade im Ostteil Berlins noch zahlreiche Mieter ohne schriftlich fixierte Verträge. Dass dieser Aspekt bisher in der Diskussion um die Rigaer Straße 94 ziemlich ausgeblendet wurde, liegt allerdings auch an der Öffentlichkeitsarbeit der Bewohner, die sich auf Plakaten und Flyern gerne als die letzten Besetzer darstellen. Nur in den Presseerklärungen machen sie deutlich, worum es eigentlich geht:

„Wir sehen uns als Teil eines Kampfes gegen die immer schlechter werdenden Bedingungen für MieterInnen. Dies drückt sich u.a. im Auslaufen der sozialen Stadterneuerung und dem neuerlichen Fall der Mietpreisobergrenze in Berlin-Friedrichshain aus.“

Hof der Rigaer Straße 94

Foto: Georg Knoll



## Aids = Armut?!

Antje Grabenhorst

Im Rahmen einer Diskussion, die Raimund Geene von „Gesundheit Berlin e.V.“ am 31. Mai 2002 im Theater am Halleschen Ufer moderierte, wurde die Lebenserwartung und die -qualität sowie die finanzielle Situation von HIV-Positiven thematisiert.

„Arbeit wird inzwischen wieder als Form der Existenzsicherung für Menschen mit HIV und Aids gesehen“, erklärte Michael Krone von „zukunft positiv“. Doch der Versuch, ein geregeltes Arbeitsleben zu führen, scheitert oft am geschwächten Immun-System und den Nebenwirkungen der Medikamente. Wer innerhalb von drei Jahren länger als 78 Wochen wegen ein und derselben Krankheit nicht arbeiten kann, bekommt kein Krankengeld mehr. Auch das Arbeitsamt streicht Kranken irgendwann die Bezüge. In jungen Jahren Erkrankte erfüllen die Renten-Anwartschaftszeiten nicht, die Renten-Reform hat die Erwerbsminderungs-Renten verringert und private Berufsunfähigkeits-Versicherungen können HIV-Positive nicht abschließen.

### Gang zum Sozialamt unvermeidlich

Elisabeth Strothmann von der Berliner Aids-Hilfe erläuterte, dass „50 % der Ratsuchenden“ der Berliner Aids-Hilfe, „egal zu welchen Problemen sie Rat suchen, von Sozialhilfe leben.“ In ihrer Sozialberatung seien es fast 100 %. Schlimm ist für die Betroffenen die Unsicherheit: „Bekomme ich im nächsten Monat meine volle Sozialhilfe?“. Die Ämter fordern 20 Bewerbungen im Monat, sonst wird die Sozialhilfe um 25 % gekürzt. „Das macht Leuten totalen Druck!“, erklärte Elisabeth Strothmann. „Auch das Gefühl, beim Sozialamt mehr oder weniger ständig der Unterstellung ausgesetzt zu sein: ‚Irgendwie betrügen Sie doch!‘“ Fast alle Betroffenen schildern, dass sie sich „diskriminiert, teilweise von oben herab, teilweise sehr unfreundlich“ behandelt fühlen. Sie werden auf Ämtern „fast nie aufgeklärt, wo sie Anträge auf einzelne Leistungen stellen können.“ Standardantwort sei: „Nee, nee, das gibt's nicht. So was machen wir

Antje Grabenhorst war Mit-Initiatorin der Veranstaltungsreihe „AIDS.2002“. (Informationen unter [www.aids2002.de](http://www.aids2002.de))

nicht.“ Erst beim „Nachbohren, sich informieren und schriftlich Beantragen“ stelle sich heraus „die beantragte Leistung gibt es sehr wohl“. Manchmal könne sie Leuten helfen, ihre materielle Situation zu verbessern, manchmal aber nicht. Die Tatsache, dass die Sozialhilfe zu wenig sei, könne sie nicht ändern.

„Eine ganz große Rolle spielt auch das Gefühl von Diskriminierung und Ausgrenzung, was einfach durch den Status Sozialhilfe-Empfänger zu sein, erzeugt wird“, so Elisabeth Strothmann. In der Positiven-Szene Berlins sei Armut zum Teil ein Tabu-Thema. Robert Ulmer von der „AG Existenzsicherung“ beklagte, „dass Armut kein Skandal mehr sei, sondern mit zunehmender Gleichgültigkeit akzeptiert wird.“ Teilweise werde Armut sogar als „gerechte Strafe für diejenigen, die es in der Arbeitswelt nicht schaffen“ gesehen. Absurd sei, „dass in unserer hoch produktiven Ökonomie der Zwang zur Arbeit immer weiter verschärft wird.“ Michael Krone bezeichnet Armut als zusätzliche „Stigmatisierung. Da begehrt man eben nicht gemeinsam dagegen auf, sondern Armut ist etwas, was der einzelne mit sich selber ausmacht.“ Hans-Peter Hintz sah einen Grund darin, „dass die Leute so hingestellt werden, dass sie glauben selbst schuld zu sein. Die meisten glauben es auch, weil sie durch ihre persönliche Situation ein so geringes Selbstbewusstsein haben, dass sie so was wirklich fressen und runterschlucken. Da sollten wir vielleicht ansetzen.“

Armut gefährdet die Aids-Prävention. Männer „fordern immer mehr ohne Gummi“ schilderte Antje Conrady von Hydra e.V., einer Beratungsstelle für Prostituierte. „In Berlin arbeiten 8000 bis 10.000 Prostituierte, davon sind die Hälfte Migrantinnen.“ Viele „leben an der Sozialhilfegrenze oder darunter und die Männer fordern immer mehr – was die Praktiken anbetrifft – zu immer weniger Geld. Die Frauen geraten dadurch in eine sehr schwache Position.“ „Die Sozialbewegung wird nur da weiter gehen, wo die Betroffenen sich engagieren“, glaubt Friedhelm Krey von „zukunft positiv“.

Auch Elisabeth Strothmann findet Selbstorganisation wichtig. Schaffen könne das aber nur, wer nicht „von morgens bis abends mit der eigenen existentiellen Sicherung beschäftigt“ sei.

„Ein Existenzgeld in ausreichender Höhe<sup>1</sup>“, schlug Robert Ulmer zur Armutsprävention vor, in der Hoffnung, dass ein Existenzgeld den Betroffenen das Selbstbewusstsein und die Muße bieten könnte, sich zu organisieren, eigene Projekte und womöglich eine eigene Ökonomie aufzubauen?

Am schwersten haben es Menschen aus sog. Dritte-Welt-Ländern, die hier teilweise ohne Papiere leben. Birol Isik von ADM, einer türkisch-arabischen Beratungsstelle, sagte dazu „Wir haben so ein bisschen die Situation von Afrika hier in Deutschland. Die sind hier und haben keinen Zugang zur Gesundheitsversorgung. Deutschland gehört zu den Ländern, die als letzte in Europa keine Regelung für Leute ohne Papiere haben.“ Christine Thomas-Khaled vom Afrika Center beklagte, dass es für Menschen „ohne Duldung, ohne Papiere von der Ausländerbehörde, keine Sozialhilfe und auch keine Krankenversicherung“ gibt. Einige Krankenhäuser und Ärzte behandeln sie trotzdem, andere drohen mit der Ausländerbehörde. Hans-Peter Hintz, Pressesprecher der Berliner Aids-Hilfe warf dazu ein: „Wenn ein Deutscher mit akuter Erkrankung in der Ersten Hilfe abgewiesen wird, dann ist das unterlassene Hilfeleistung.“ Doch „wo kein Kläger, da kein Beklagter“, so Christine Thomas-Khaled, „die Leute sind Schwuppdiwupp weg, die Ausländerbehörde reagiert da prompt, die haben extra Teams, die dann mit Autos kommen.“ Anwälte und Ärzte, die kostenlos den ‚Illegalen‘ helfen, müssen sogar mit Sanktionen rechnen. Sie fordere deshalb dringend eine Lösung auf staatlicher Ebene, denn „wir haben die Verpflichtung auch vom Grundgesetz her einzugreifen. Medizinische Behandlung ist ein Menschenrecht. Wir haben ja auch die Menschenrechts-Charta der UNO unterschrieben.“

Weitere Informationen bietet [www.armut-und-gesundheit.de](http://www.armut-und-gesundheit.de).

<sup>1</sup>) 1500 DM + Mietzuschuss errechnete die Bundes-Arbeitsgemeinschaft der Sozialhilfe-Initiativen in Jahr 1998

## Wohnungs- suche

**Ulrike Mevius**

„Der Wohnungsmarkt in Berlin hat sich entspannt“, „Leerstand bei den Wohnungsbaugenossenschaften im Osten“, diese und ähnliche Schlagzeilen drangen sogar bis in die Täler der Eifel, wohin es mich die letzten zwei Jahre verschlagen hatte. Gut, dachte ich, als ich mich entschlossen hatte wieder nach Berlin zurückzukehren, dann wird es wohl nicht so schwierig werden, eine Wohnung dort zu finden.

Ich quartiere mich also für eine Woche bei einem lebenswürdigen Freund ein, kaufe mir eine BVG-Karte und stürze mich auf den Wohnungsmarkt. Zuerst sehe ich im Internet nach. „Über 5000 Wohnungen im Angebot!“, lese ich und freue mich. Als ich dann die Wohnungen mit Ofenheizung, die mit einem Quadratmeterpreis von mehr als 5,50 Euro Kaltmiete und die in Spandau ausschließe, bleiben nur noch eine handvoll übrig.

Zuerst rufe ich bei einer Wohnungsbaugenossenschaft an. Ja, setzen Sie sich telefonisch mit dem Hausmeister in Verbindung, der zeigt Ihnen unsere freien Wohnungen. Alles klappt bestens, er zeigt mir mehrere Wohnungen, eine ist zu klein, eine zu groß, eine liegt an einer lauten Straße. Eine Wohnung ist hell, großzügig geschnitten, nicht zu teuer, hat einen Balkon und bietet einen weiten Blick über die umliegenden Dächer. Ich rufe bei der Wohnungsbaugenossenschaft an, sage, dass mir die Wohnung gefällt, obwohl sie nicht vollständig renoviert hinterlassen wurde. Ich betone, dass ich die Wohnung ab sofort brauche. Ja, kommen Sie morgen früh in unser Büro.

Gespannt mache ich mich am nächsten Morgen auf. Unterschreiben Sie bitte den Antrag auf Mitgliedschaft in der Genossenschaft und überweisen sie uns die Aufnahmegebühr. So, die Wohnung können Sie nach Bestätigung des Vorstands haben. Vorher sprechen Sie bitte noch mit unserem Technischen Leiter. Der sagt mir dann, dass noch andere Türen eingebaut und noch

mehrere Reparaturen durchgeführt werden sollen. Dies brauche etwa vier Wochen. So lange kann ich nicht warten. Enttäuscht verlasse ich die Genossenschaft.

Ich rufe einige weitere Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften an. Manche beschreiben die Wohnungen am Telefon, wobei ich die meisten gleich ausschließen kann, andere geben mir die Adressen leerstehender Wohnungen, sodass ich sie mir von außen ansehen kann, wobei mir vor allem schnell klar wird, wohin ich nicht ziehen will, andere laden mich erst in ihr Büro vor, damit sie mir dort sagen, dass sie nichts haben, was meinen Wünschen entspricht.

Es folgen Termine, Telefonate mit Hausmeistern, diverse Wohnungsbesichtigungen – ich lerne die räumliche Ausdehnung von Berlin neu kennen.

Die Beschreibung einer Wohnung in Bahnhofsnähe klingt nicht schlecht, drei Zimmer, Küche, Bad, Gasetagenheizung. Ich sehe mir die Wohnung an. Halb abgerissene Tapeten an den Wänden, abgeplatzter Lack an Türen und Fenstern, abgetretenes Linoleum in der Küche und die Klarstellung „der Vormieter hatte noch einen Ostmietvertrag und brauchte nichts an der Wohnung zu machen, aber wenn Sie ausziehen, müssen Sie alle Schönheitsreparaturen durchführen“, schrecken mich dann doch ab. Ich suche weiter. Der Freund, dem ich jeden Abend von

meinen Misserfolgen berichte, bleibt glücklicherweise unverändert liebenswürdig.

Aus der Zeitung erfahre ich von einer weiteren interessant klingenden Wohnung: Gute Lage, zwei Zimmer, Küche und Bad, Zentralheizung, keine Provision. Wieder mache ich mich auf den Weg. Die Wohnung gefällt mir sehr, sie ist hell, großzügig geschnitten und es gibt sogar einen Fahrstuhl. Ich soll am nächsten Tag ins Büro kommen. Dort legt man mir einen Zettel zur Unterschrift vor: Ich soll mich verpflichten, in den nächsten Tagen den Mietvertrag zu unterschreiben und Kautions- und Provision zu zahlen. Andernfalls sei eine erhebliche Vertragsstrafe fällig. Von einer Verpflichtung des Vermieters mir gegenüber steht nichts da. Ich lehne dankend ab.

Ich erinnere mich daran, dass ein Hausmeister bei einer früheren Besichtigung von weiteren freiwerdenden Wohnungen gesprochen hatte und rufe noch einmal bei der Wohnungsbaugesellschaft an. Ja, sie hätten noch eine Wohnung, die ab sofort renoviert zur Verfügung stehe, die könne ich mir auch noch ansehen. Tatsächlich, die Wohnung ist in einem durchaus akzeptablen Zustand, die Wände sind tapeziert, die Fenster und Türen größtenteils frisch gestrichen, das Bad ist gefliest und die Küche hat einen fast neuen Gasherd. Erschöpft sage ich zu, erhalte die Schlüssel und kann einziehen. ■

### Meine Tipps:

1. Nehmt Euch für die Wohnungssuche zwei bis drei Monate Zeit!
2. Geht nicht alleine zu Wohnungsverwaltungen oder Maklern!
3. Glaubts nichts!
4. Unterschreibt nichts, bevor ihr nicht eine Nacht darüber geschlafen habt!
5. Tretet frühzeitig in Mieterorganisationen ein!
6. Bleibt hartnäckig, die guten Wohnungen werden zum Schluss angeboten!

**Das alles ist natürlich nicht neu und nicht immer durchführbar, aber manchmal ist es ganz gut, wenn man vor Beginn der Wohnungssuche darüber nachgedacht hat.**

Brief von Cornelia Köster

## Marsch durchs Unterholz

zum MieterEcho Nr. 293

Mit meinem Beitrag „Kampf den Bemessungsgrenzen. Höchstbeträge, Richtflächen, Existenzminimum – aus der Praxis der sozialen Marktwirtschaft“ für das MieterEcho Nr. 293, der stark gekürzt unter der Überschrift „Widerspruch in sich“ erschienen ist, sollten die Katakomben unseres Sozialstaats ausgeleuchtet werden. Mit der Zusammenschau der verschiedenen Beträge aus Wohngeld-, Sozialhilfe- und Steuerrecht im Vergleich zu den statistischen Durchschnittsgrößen wollte ich darüber aufklären, was der Staat einem hierzulande an Mindeststandards zugesteht. Aufgrund der redaktionellen Kürzung ist von der beabsichtigten Synopse kaum was geblieben. Ebenso sollte deutlich werden, dass die einzelnen Beträge nicht

aufeinander abgestimmt sind. Die Schlussfolgerung sollte jeder selbst ziehen, nämlich dass diejenigen, die sich hierzulande „ganz unten“ befinden, mit verschiedenen fiktiven Sätzen immer noch weiter heruntergeschraubt werden.

Der Artikel sollte erstmals in das Dickicht der verschiedenen Orts geltenden Bemessungsgrenzen einführen und einen Marsch durchs Unterholz des sog. Sozialstaats antreten. Da ich festgestellt habe, dass über diese Problematik so gut wie keine Publizität besteht, sah ich mich veranlasst, Grundlagenforschung zu betreiben – mit der unerquicklichen Folge, sämtliches Zahlenmaterial mitzuliefern.

Da von der jetzt wiedergewählten Regierung zu erwarten ist, dass sie die jahrelang betriebene wirklichkeitsferne Herabstufung der Existenzsicherungssätze weiter fortsetzen wird, sollte mit der Offenlegung der dazugehörigen Bestimmungen das Material an die Hand gegeben werden, wogegen es zu

streiten gilt. Der Sozialstaat verteidigt sich nicht von selber. Dass diejenigen, die in ihm zerrieben werden sollen, meist nicht genügend Kraft haben, sich zu wehren, ist bekannt. Darum sollten, indem hierzu die Zahlen vorliegen, sich auch diejenigen angesprochen fühlen, die das Glück haben, nicht von Bemessungsgrenzen eingekeilt zu sein.

Dass der überlange Artikel jetzt den redaktionellen Bemessungsgrenzen des MieterEchos zum Opfer fiel, mag wie eine ironische Wendung aufs ungeliebte Thema wirken. Die Beschäftigung mit Bemessungsgrenzen ist alles andere als lustvoll, es handelt sich, keine Frage, um ein knochentrockenes Sujet. Dass das Unterholz nicht noch weiter ausdörft (auf dass es umso besser abgebrannt werden kann), vielmehr betrachtet, aussortiert und abgetragen gehört, damit anschließend neu aufgeforstet werden kann: zu dieser bodenständigen Bestandspflegearbeit wollte ich aufrufen. Mehr Förster braucht das Land!

## Verkauf der GSW steht unmittelbar bevor

Thomas Schütze

Lange Zeit war von den Verkaufsplänen der GSW nichts zu hören. Der SPD/PDS-Senat hält sich wie die Wohnungsgesellschaft selbst äußerst bedeckt zu diesem Thema. Nicht ungewöhnlich für die Berliner Kungelwirtschaft. Bemerkenswert ist allenfalls, wie schnell sich die PDS diesem Politikstil anpasste.

Es ist noch gar nicht lange her, als Harald Wolf stellvertretend für die PDS öffentlich den Protest gegen den Verkauf hinausposaunte: „Wir wollen die Wohnungen nur an Genossenschaften oder Mieter, nicht aber an Großinvestoren verkaufen.“ Und vor zwei Jahren waren Herrn Wolf auch noch die guten Argumente, die gegen den Verkauf sprechen bekannt. Damals kritisierte er die SPD, die sich nun auch offiziell aus der Verantwortung für eine soziale Wohnungswirtschaft verabschiedet hätte, da sich der Druck auf die Mieten erhöhen und dadurch hohe soziale Folgekosten nach sich ziehen würde. Im Abgeordnetenhaus erklärte im März 2000 Martina Michels: „Die PDS hält die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für ein unverzichtbares wohnungspolitisches Instrument, von dem sehr wesentliche Steuerungspotenziale für eine sozial orientierte

Wohnungspolitik ausgehen. (...) Soziale Verantwortung des Staates wird somit den Mechanismen des freien Marktes übergeben: alternativlos, übereilt und sozial unverantwortlich.“

Die Argumente sind heute so richtig wie vor zwei Jahren, der einzige Unterschied besteht darin, dass sich die Führungsspitze der Berliner PDS offenbar nicht daran erinnern möchte. Aus dem Hause des Wirtschaftsensors ist zu hören, nichts mit der Sache zu tun zu haben und die Pressestelle der PDS schien ebenfalls schlecht informiert.

Claus Guggenberger, Pressesprecher der Senatsverwaltung der Finanzen unter Thilo Sarrazin, hat von seinem Chef offensichtlich einen Maulkorb verpasst bekommen: Er dürfe nichts sagen, Mieter sollten sich aber keine Sorgen machen. Wirtschaftsminister Sarrazin, dessen wirtschaftsliberaler Kurs der FDP alle Ehre machen würde, wird wissen warum höchste Geheimhaltung bei dem anstehenden Deal geboten ist. Nach einer Meldung der Berliner Zeitung dürfte der Nettokaufpreis der GSW kaum über 150 Mio. Euro liegen. Über den skandalösen Ausverkauf kommunaler Einrichtungen regt sich niemand mehr auf – aber bei dieser Zahl dürften die Gemüter doch in Wallung geraten. Sollte die GSW vor zwei Jahren nicht noch ungefähr das sechsfache in die geplünderte Berliner Haushaltskasse spülen? Und galt es nicht damals schon als

Verhohnepipelung der Mieter und Mieterinnen, dass ihre Wohnungen für durchschnittlich 30.000 DM verschleudert werden sollten? Der neue Preis, der im Übrigen der Summe entsprechen würde, die der Senat in diesem Jahr durch Wohnungsunternehmensverkäufe einnehmen wollte, ergibt den nicht mehr zu unterbietenden Durchschnitts-Wohnungspreis von ca. 2500 Euro – da lacht das Investorenherz! Zu einem Preis, für den geneigte Mieter und Mieterinnen nur wenige Quadratmeter ihrer Wohnung erstehen könnten, soll eine ganze Wohnung verhökert werden.

Zum engeren Kreis der interessierten Unternehmen, mit denen der Senat in Verhandlungen steht, gehören die E.on Immobilien-tochter Viterra, die RAG Immobilien AG (haben die nicht mal mit Kohle ihre Kohle verdient?) und die deutsche Annington, Tochter des japanischen Finanzgiganten Nomura. Die besten Chancen werden der US-Investmentgesellschaft Lone Star aus Dallas/Texas zugeschrieben, die auch als aussichtsreichste Kandidatin für die Übernahme der maroden Bankgesellschaft Berlin gilt. Nach Auskunft Claus Guggenbergers sollen die Verhandlungen des GSW-Verkaufs bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Über ein Weihnachtsgeschenk der besonderen Art wird sich dann einer dieser Investoren freuen.

## Rückgabe der Wohnung und Schönheitsreparaturen

**In der Aufforderung des Mieters an den Vermieter, eine gemeinsame Wohnungsbesichtigung nach Kündigung des Mietverhältnisses durchzuführen, liegt für sich genommen kein Rückgabeangebot. Der Vermieter behält in diesem Falle seine Ansprüche auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Rückgabe.**

**Eine Quotenhaftungsklausel, die dem Vermieter einen Abgeltungsanspruch von 100 % gibt, wenn die letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende länger als fünf Jahre zurückliegen, ist unwirksam. Die Unwirksamkeit einer solchen Quotenhaftungsklausel erstreckt sich wegen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot auch auf die Überwälzung der Schönheitsreparaturen.**

**LG Berlin, Urteil vom 24. Juli 2002 – 67 S 413/01 –**

Der Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter bestand seit 1990. In § 10 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag wurde die Pflicht der Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch eine so genannte Quotenhaftungsklausel ergänzt, in der es unter anderem heißt: „liegen die Schönheitsreparaturen mehr als fünf Jahre zurück, so zahlt der Mieter 100 % der Kosten auf Grund des Kostenvoranschlags eines Malerfachgeschäfts an den Vermieter“.

Mit Schreiben vom 26.11.1999 kündigten die Mieter das Mietverhältnis zum 30.11.2000. Mit Schreiben vom 17.11.2000 forderten die Mieter den Vermieter auf, die Schönheitsreparaturen in Augenschein zu nehmen. Mit einem weiteren Schreiben vom 20.11.2000 teilten sie dem Vermieter mit, dass sie sich auf Grund der einzeln aufgeführten Baumängel außer Stande sehen, die weiteren Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Mit Schreiben vom 27.11.2000 wiesen die Mieter noch einmal auf die Baumängel hin und baten erneut um Besichtigung der Wohnung. Der Vermieter besichtigte die Wohnung nicht. Am 01.02.2001 händigte der Mieter dem Vermieter den Schlüssel aus.

Der Vermieter klagte auf Zahlung der Kosten für ein Malerfachgeschäft wegen der nicht ordnungsgemäß durchgeführten Schönheitsreparaturen sowie auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Monate Dezember 2000 und Januar 2001.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, soweit der Vermieter Ansprüche wegen der nicht bzw. der schlecht durchgeführten Schönheitsreparaturen verlangte. Wegen der verspäteten Rückgabe der Wohnungsschlüssel zum 01.02.2001 ist der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung verurteilt worden.

Das Landgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass Ansprüche des Vermieters

wegen der nicht bzw. nur unzulänglich durchgeführten Schönheitsreparaturen nicht bestehen. Zwar habe sich der Mieter in § 7 Nr. 5 des Mietvertrags zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Vereinbarung über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wurde jedoch durch die Quotenhaftungsklausel in der Zusatzvereinbarung vom Mietvertrag ergänzt, woraus sich in der Klauselkombination auf Grund fehlender Transparenz die vollständige Unwirksamkeit der Klauseln ergebe.

Das Landgericht führte weiter aus, dass die Quotenhaftungsklausel wegen Verstoßes gegen Paragraph 9 Absatz 1 AGBG (a. F.) unwirksam sei, weil sie dem Vermieter einen Abgeltungsanspruch von 100 % gebe, wenn die letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende länger als fünf Jahre zurückliegen. Auf diese Weise werde der Vermieter vom Erfordernis der Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung gemäß § 326 Absatz 1 BGB (a. F.) freigestellt, mit der Folge, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nur bis zum Ende des Mietverhältnisses und nicht mehr auf Grund der Aufforderung des Vermieters innerhalb einer dem Mieter gesetzten Nachfrist nachholen könne. Die Unwirksamkeit der Quotenhaftungsklausel erstreckt sich nach Ansicht des Landgerichts auf die gesamte Vereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Die vollständige Unwirksamkeit der beiden Klauseln ergebe sich aus dem inneren Sachzusammenhang, da der Mieter nicht wissen könne, ob er bei Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses einem direkten Zahlungsanspruch des Vermieters ausgesetzt sei oder ob das formelle Verfahren nach § 326 Absatz 1 BGB (a. F.) eingehalten werden müsse. Auf diese Weise liege durch die Kombination der für sich genommen wirksamen Klausel (Übernahme der Schönheitsreparaturen) und der unwirksamen Klausel (anteilige Zahlung nach der Quotenhaftungsklausel) ein Verstoß gegen das Transparenzgebot vor, mit der Folge, dass beide Klauseln unwirksam sind. Aus diesem Grunde wurden die geltend gemachten Ansprüche des Vermieters wegen der nicht bzw. schlecht durchgeführten Schönheitsreparaturen abgewiesen.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz (Amtsgericht Wedding – AZ 20 C 477/2000) vertrat das Landgericht jedoch die Ansicht, dass die Mieter ihre Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nicht erfüllt hätten. Die Mieter hätten die Schlüssel erst zum 01.02.2001 zurückgegeben. Sie konnten sich nach Ansicht des Landgerichts nicht darauf berufen, dass sich der Vermieter ab dem 01.12.2000 in Annahmeverzug befunden habe. Das Landgericht wies darauf hin, dass die Mieter die Rückgabe der Wohnung nicht ordnungsgemäß angeboten hätten. In den Schreiben vom 17.11., 20.11. und 27.11.2000 hätten sie den Vermieter lediglich mehrfach aufgefordert, sich zur Durchführung einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung in den gemieteten Räumen einzufinden, ohne jedoch ordnungsgemäß deren gleichzeitige

Rückgabe anzubieten. Ein Anspruch der Mieter gegen den Vermieter auf die Durchführung einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung besteht jedoch nicht.

Aus diesem Grunde wurden die Mieter zur Zahlung der Nutzungsentschädigung verurteilt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Bernd Hintzelmann*

## Einstweilige Verfügung zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen

**Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter sowohl die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten als auch – bei Gefahrenverdacht – die Überprüfung von etwaigen Mängeln zu ermöglichen.**

**Bei Eilbedürftigkeit kann der Vermieter seine Ansprüche im Wege einer einstweiligen Verfügung geltend machen.**

**Liegt ein Gefahrenverdacht vor, so muss der Vermieter von mehreren gleich geeigneten Untersuchungsmethoden diejenige wählen, die den Gebrauch am wenigsten beeinträchtigt.**

**LG Berlin, Urteil vom 8. August 2002 – 61 S 240/02 –**

Zwischen dem Vermieter und den Mietern der Wohnung im Vorderhaus, 4. OG, bestand Streit über den Umfang der Untersuchung von Mängeln. In mehreren Wohnungen des Gebäudes war festgestellt worden, dass die Decken unter dem Erdgeschoss, dem 1. und dem 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss starke Braunfäuleschäden aufweisen. Weiterhin wurde an einigen Stellen Echter Hausschwamm festgestellt. Der stärkste Schwammbefall war in den Bad- und Küchenbereichen zu verzeichnen.

Die Verhandlungen zwischen den Mietparteien der streitgegenständlichen Wohnung über eine Ersatzwohnung für den Zeitraum der Untersuchung der Decken der gemieteten Wohnung führte nicht zu einer Einigung. Am 15.04.2002 erließ das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf einen Bescheid, nach dem die Mieter die zimmerweise Begutachtung der Wände und Decken zu dulden hätten, weil der dringende Verdacht bestehe, dass auch auf der Etage der Mieter die Decken und Wände Braunfäulebefall und echten Hausschwamm ausweisen und die Tragfähigkeit der Deckenbalken nicht mehr gewährleistet sei. Am 06.06.2002 erging auf Grund des Widerspruchs der Mieter ein Widerspruchsbescheid des Bezirksamtes, in dem festgehalten wurde, dass die erforderlichen Untersuchungen endoskopisch durchzuführen sein, soweit bautechnische Unwägbarkeiten dem nicht entgegenstünden.

Der Vermieter vertrat die Ansicht, mit den endoskopischen Untersuchungen könnte ein eventueller Befall mit Hausschwamm nicht mit

vollständiger Sicherheit festgestellt werden. Es sei daher erforderlich, in sämtlichen Zimmern die Dielen abzunehmen. Er beantragte den Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt, die Mieter zur Duldung der Aufnahme des Fußbodens in Küche, Bad und allen Wohnräumen zu verpflichten.

Das Amtsgericht hatte dem Eilantrag in vollem Umfang stattgegeben. Das Landgericht hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf und verpflichtete die Mieter lediglich zur Duldung der Aufnahme des Fußbodens in Küche und Bad. Im angrenzenden Flur sowie in den übrigen sieben Zimmern verpflichtete es die Mieter zur Duldung einer endoskopischen Untersuchung. Es wies in seiner Begründung darauf hin, dass die Mieter gemäß § 554 BGB grundsätzlich verpflichtet seien, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden. Der Umfang der Duldungspflicht erstreckte sich grundsätzlich auch auf die Überprüfung eines Gefahrenverdachts zur Ermittlung eventuell notwendiger Instandsetzungsarbeiten. Diese so genannte Vorverlagerung der Duldungspflicht erfordere jedoch, dass der Vermieter die Mieter in ihrer vertragsgemäßen Wohnnutzung nur in einer dem Umfang des Gefahrenverdachts entsprechenden Weise beeinträchtigen dürfe. Daraus folge, dass von mehreren in gleicher Weise geeigneten Untersuchungsmethoden die weniger in den Mietgebrauch eingreifende zu wählen sei.

Aus diesem Grunde konnte der Vermieter nach Ansicht des Landgerichts für die (im einstweiligen Verfügungsverfahren) geltend gemachte Duldung nur verlangen, dass in den Zimmern ein endoskopisches Verfahren durchgeführt wird. Der Verdacht, dass die Balken in der Wohnung des Mieters mit Hausschwamm befallen sind ergebe sich daraus, dass in allen anderen Stockwerken Nasseschäden festgestellt worden. Die Behauptung des Vermieters, erst durch vollständige Freilegung und Abbeilung der Balkenköpfe könne der tatsächliche Umfang des Befalls und des Zerstörungsgrades festgestellt werden, ließ das Landgericht nicht gelten. Es geht davon aus, dass auf Grund des vorgetragenen Sachverhaltes – zumindest für die Wohnräume – die Notwendigkeit einer Freilegung der Balken (noch) nicht begründet war, da zunächst festgestellt werden sollte, ab und an welchen Stellen die Balken überhaupt Schädigungen aufweisen. Lediglich für die Bereiche Küche und Bad vertritt das Landgericht die Ansicht, dass der Vermieter insoweit nicht auf das endoskopische Verfahren zu beschränken sei. Die Feststellungen in den anderen Stockwerken hätten ergeben, dass gerade in diesen Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Feuchteschäden zu rechnen sei.

Das Landgericht führte weiter aus, dass sich das Eilbedürfnis daraus ergebe, dass für den Fall eines erheblichen Schwammbefalles die Standicherheit des Wohngebäudes gefährdet sei und

damit auch Gefahren für Leib und Leben der Bewohner und Nutzer des Hauses bestehen könnten. Aus diesem Grunde stehe die Vorschrift des § 940 a ZPO, nach der durch einstweilige Verfügung grundsätzlich die Hauptsache nicht vorweggenommen werden soll, dem Erlass einer einstweiligen Verfügung in diesem Fall nicht entgegen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Mechtild Kuby

## Zustellung einer Mieterhöhung

**Zieht einer von mehreren Mietern aus der gemeinsam gemieteten Wohnung aus, dann kann der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen (und eine Klage) noch an dessen alte Anschrift zustellen, wenn der verbleibende Mieter nicht auf den Auszug hinweist und eventuelle Briefe und Zustellungen nicht zurücksendet. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter zwischenzeitlich einen anderen Rechtsstreit mit den ausziehenden Mieter geführt hat und in diesem Rechtsstreit an die neue Anschrift des Mieters zugestellt wurde.**

**Kauft ein Mieter eine Einrichtung (in diesem Falle ein Dusche), die von einem Vormieter eingebaut wurde, dann ist diese Einrichtung bei der Ermittlung der Ausstattungsmerkmale zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Berliner Mietspiegels nicht zu berücksichtigen.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 12.02.2002 – 19 C 464/00 –**

Zwei Mieter mieteten gemeinschaftlich eine Wohnung. Nach einiger Zeit zog der eine Mieter aus, ohne den Vermieter ausdrücklich darüber zu informieren. Mit Schreiben vom 27.07.2000 verlangte der Vermieter von beiden Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete und übersandte das Mieterhöhungsverlangen an die Anschrift der ehemals von beiden Mietern bewohnten Wohnung. Das Schreiben kam nicht zurück. Auf dieses Mieterhöhungsverlangen antwortete der verbleibende Mieter, wobei er im Text die „Wir“-Form verwendete. Auch die Klage des Vermieters gegen beide Mieter auf Zustimmung zur Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde an die alte gemeinsame Anschrift durch Niederlegung zugestellt. Die Mieter vertraten die Ansicht, dass Mieterhöhungsverlangen sei bereits deshalb nicht wirksam, weil es dem ausziehenden Mieter nicht zugegangen sei. Dem Vermieter sei die neue Anschrift auf Grund eines gesonderten Rechtsstreites bekannt gewesen, da in diesem Rechtsstreit die Zustellung an die neue Anschrift erfolgt sei. Darüber hinaus sei die Klagefrist gemäß § 2 MHG von zwei Monaten nicht gewahrt worden, da die Zustellung der Klage (an den ausziehenden Mieter) an die falsche – nämlich die alte Anschrift – erfolgt sei.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen, weil die Mieter bereits mehr als die nach dem Berliner Mietspiegel ermittelte ortsübliche Miete zahlten.

Es wies in seinen Urteilsgründen jedoch darauf hin, dass sowohl das Mieterhöhungsverlangen als auch die anschließende Klage ordnungsgemäß und fristgerecht zugestellt worden seien. Die Zustellung der Klage war durch Niederlegung erfolgt. Aus der erfolgreichen Zustellung folgerte das Amtsgericht, dass sich offenbar auch der Name des ausziehenden Mieters noch auf dem (gemeinsamen) Briefkasten befunden haben müsse. Wenn der ausziehende Mieter keine Zustellung unter der alten Adresse gewünscht habe, hätte er dafür sorgen müssen, dass sein Name nicht mehr auf dem Briefkasten vorhanden ist. Außerdem hätte er gegebenenfalls den verbleibenden Mieter anweisen müssen, etwaige Post zurückzusenden. Statt dessen hätte der verbleibende Mieter auf die Schreiben des Vermieters in der „Wir“-Form geantwortet, so dass der Vermieter davon ausgehen musste, beide Mieter würden unter der Wohnung eine zustellfähige Anschrift unterhalten. Nach Ansicht des Amtsgerichts stand diesen Überlegungen auch nicht die Tatsache entgegen, dass der Vermieter mit dem ausziehenden Mieter zwischenzeitlich einen anderen Rechtsstreit geführt hatte und die dortigen Schriftsätze an die neue Anschrift des (aus der Wohnung ausgezogenen) Mieters zugestellt wurden. Denn ob diese Anschrift nur vorübergehen sei und ob der Mieter weiterhin dort wohne, könne der Vermieter nicht wissen.

Grund für die Klageabweisung war, dass die Mieter bereits mehr als die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete zahlten. Der Vermieter hatte bei der Ermittlung der Vergleichsmiete eine in der Wohnung vorhandene Dusche zu Grunde gelegt. Die Mieter hatten behauptet, dass sie die Dusche von der Vormieterin gekauft hätten und hatten dem Gericht eine schriftliche Vereinbarung mit der Vormieterin vorgelegt, in der unter anderem auch die Dusche aufgeführt war. Diese Darstellung der Mieter wurde nach Ansicht des Amtsgerichts auch noch dadurch gestützt, dass der Vermieter in der Vergangenheit Mieterhöhungsschreiben erstellt hatte, in denen die Wohnung in ein Mietfeld ohne Bad eingeordnet wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Mechtild Kuby

## Mieterhöhung und Betriebskostenabrechnung im sozialen Wohnungsbau

**Eine Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau muss gemäß § 10 WoBindG in Verbindung mit § 4 Neubaumietenverordnung schriftlich erfolgen und eine Erläuterung beinhalten. Hierzu gehört unter**

**anderem auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, der sich die Berechnung der aktuellen Kostenmiete entnehmen lässt.**

**An dem Erfordernis einer wirksamen Mieterhöhungserklärung ist auch dann festzuhalten, wenn im Mietvertrag eine so genannte Gleitklausel vereinbart wurde, wonach der jeweils gesetzlich zulässige Mietzins als vereinbart gelten soll.**

**Bei der Abrechnung der Betriebskosten im sozialen Wohnungsbau sind sowohl der Umlageschlüssel als auch der Vorwegabzug für vorhandene Gewerbeflächen ausreichend zu erläutern.**

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 11.04.2002 – 6 C 431/01 –**

Der Mieter verlangte mit der Klage die Zahlung des zu seinen Gunsten ausgewiesenen Guthabens aus der (der Höhe nach unstreitigen) Heizkostenabrechnung für die Abrechnungszeiträume 01.10.1997 bis 30.09.1998 sowie 01.10.1998 bis 30.09.1999 in Höhe von insgesamt 2.224,22 DM.

Der Vermieter hatte seinerseits mit Forderungen wegen angeblicher Mietrückstände für Januar bis März 1998, Miete aus einer Mieterhöhung zum 01.04.1998 und einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998 gegen das Guthaben aus den Heizkostenabrechnungen aufgerechnet.

Mit der streitigen Mieterhöhung vom 09.02.1998 zum 01.04.1998 forderte der Vermieter unter Hinweis auf den Abbau der öffentlichen Förderungsmittel und die vertraglich vereinbarte automatische Anpassung der Einzelmiete eine Erhöhung des Mietzinses um 19,77 DM monatlich. Mit Schreiben vom 27.12.1999 hatte er über die Betriebskosten des Jahres 1998 für das Grundstück abgerechnet, die Abrechnung endete mit einer Nachzahlung von 393,98 DM. Der Abrechnung war nicht eindeutig zu entnehmen, für welche Häuser des (mehrere Wohnhäuser umfassenden) Wohnkomplexes die Nebenkosten abgerechnet wurden. Darüber hinaus konnte der Abrechnung nicht entnommen werden, in welchem Umfang die unstreitig vorhandenen Gewerbeflächen heraus gerechnet wurden und in welchem Umfang ein Vorwegabzug für das Gewerbe durchgeführt wurde.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Zahlung des Guthabens aus den Heizkostenabrechnungen in vollem Umfang stattgegeben. Der Anspruch des Mieters war unstreitig. Die vom Vermieter zur Aufrechnung gestellten Gegenansprüche hielt das Amtsgericht jedoch nicht für begründet. Die bloße Behauptung des Vermieters, der Mieter habe in den Monaten

Januar 1998 bis März 1998 jeweils 65,00 DM zuwenig Miete gezahlt, wies das Amtsgericht als nicht ausreichend erläutert zurück. Denn der Vermieter habe nicht darzustellen können, welche Miete der Mieter in dem fraglichen Zeitraum überhaupt geschuldet habe.

Das Amtsgericht gelangte ferner zu dem Ergebnis, dass die Mieterhöhung vom 09.02.1998 zum 01.04.1998 unwirksam gewesen sei. Bei der streitgegenständlichen Wohnung handelt es sich um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum. Aus diesem Grunde durfte der Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts zwar die Zahlung der Kostenmiete verlangen, so dass der Abbau von Aufwendungszuschüssen grundsätzlich zu einer Erhöhung der Miete führen könne. Für die Angleichung des Mietzinses an die Kostenmiete bedürfe es jedoch gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 4 Neubaumietenverordnung einer schriftlichen Erhöhungserklärung, die eine Berechnung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) der erhöhten Miete sowie eine Erläuterung der Kostenmiete enthalten müsse. An einer solchen Berechnung fehlte es im vorliegenden Falle. Der schlichte Verweis des Vermieters auf die Kürzung der Aufwendungshilfe um 30 Pf/qm war insoweit nicht ausreichend. Das Amtsgericht wies ausdrücklich darauf hin, dass auch der Umstand, dass die Mietparteien eine so genannte Gleitklausel vereinbart hatten, nach der der jeweils gesetzlich zulässige Mietzins vereinbart sein sollte, nichts an der Unwirksamkeit der Mieterhöhung ändere. Denn da eine solche Klausel nicht automatisch zu einer Erhöhung der Miete führe, bedürfe es in jedem Falle eines wirksamen Erhöhungsverlangens, welches ausreichend begründet sein müsse.

Ebenso wenig stand dem Vermieter ein Anspruch auf Zahlung des Nachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1998 zu. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass eine Betriebskostenabrechnung einem Mindeststandard genügen müsse und eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels sowie die Berechnung des Mieteranteils unter Berücksichtigung seiner Vorauszahlungen aufweisen müsse. Durch diese Mindestanforderungen solle der Mieter in die Lage versetzt werden, die Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen. Das Amtsgericht gelangte zu der Überzeugung, dass die vom Vermieter vorgelegte Betriebskostenabrechnung diesen Anforderungen nicht genüge, weil der für die Ermittlung des Anteils des Mieters erforderliche Umlageschlüssel nicht nachvollzogen werden konnte. Darüber hinaus war der Betriebskostenabrechnung ebenfalls nicht zu entnehmen, ob sie sich auf das Gesamtobjekt unter Einschluss der Gewerbebetriebe bezog, wie es bereits bei früheren Abrechnungen der Fall war und in welchem Umfang für etwaige Gewerbeflächen ein



Vorwegabzug wegen der darauf entfallenden zusätzlichen Kosten berücksichtigt wurde.

Die einmal unwirksame Abrechnung konnte vom Vermieter auch nicht nachträglich durch eine Erläuterung im Prozess nachgeholt werden. Der Klage des Mieters wurde daher vollständig stattgegeben.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Sylvia C. Groppler*

## **Entscheidungen kurz gefasst**

**Ein mit Terrazzo ausgelegter Küchenfußboden erfüllt nicht das Sondermerkmal „Fliesen als Bodenbelag“ im Sinne der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels für Wohnungen in Berlin West. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Terrazzo neben Fliesen ausdrücklich nur in der Spanneneinordnung für die östlichen Bezirke aufgenommen wurde. Eine Gleichsetzung von Fliesen und Terrazzo in der Spanneneinordnung für die westlichen Bezirke ist ausdrücklich nicht erfolgt.**

**Das AG Tempelhof-Kreuzberg (Az 13 C 353/01) hatte Terrazzo als Fußbodenbelag mit Fliesen in der Küche gleichgesetzt.**

**LG Berlin, Urteil vom 19. August 2002 – 62 S 0444/2002 –**

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Burkhard Draeger*

# 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.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

**Zum Jahreswechsel (24. 12. bis 31. 12. 2002) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf sind zwischen den Feiertagen die auf Seite 2 verzeichneten Beratungsstellen geöffnet. Die Geschäftsstelle bleibt am 24., 27. und 31. 12. geschlossen und ist am 23. und 30. 12. von 10 bis 13 Uhr geöffnet.**

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

**zusammen mit der „UBI Mieterladen“**

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

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in  
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,  
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,  
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchhof 142, 256

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☒ Schöneeweide, weiter mit ☒ 26, 61 oder 67  
**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,  
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61, 62, 63, 68

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
**ACHTUNG! Neue Beratungszeit ab 30.12.2002:**  
**Montag 19 bis 20 Uhr**  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
☒ Platz der Luftbrücke  
**Keine Beratung am 2. 1. 2003**

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
**Türk avukatımızada danışabilirsiniz**  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.  
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129

## ■ Lichtenberg

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

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

**Mittwoch** 18.30 bis 20 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Punkthochhaus, Parterre  
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒, ☒ Storkower Straße,  
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,  
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

**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 23, im „KulturGut“,  
☒ Marzahn

## ■ Mitte

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,**  
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,  
☒ Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße,  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,  
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☒ 1, 6, 13

## ■ Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr,  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,  
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „eiele“,  
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,  
☒ Hohenstaufenplatz 141

**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,**  
Wolfshagener Straße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,  
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

**Montag** 18.15 bis 19 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Montag im Monat,**  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,  
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1  
**Keine Beratung am 23. 12. 2002**

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Templiner Straße 17, im Laden der Betroffenenvertretung,  
„BV Teute“,  
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,  
Rosa-Luxemburg-Platz,  
☒ 6, 8, 13, 53, ☒ 157  
**Keine Beratung am 23. 12. 2002**

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

**Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der  
Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☒,  
☒ 2, 3, 4

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Wichertstraße 20,  
im Kieztreff der Volkssolidarität,  
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 38, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☒,  
☒ 1, 2

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☒,  
☒ Friedenau

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

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt  
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus Steglitz,  
☒ 110

**Keine Beratung am 23. 12. 2002**

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/ Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbachstraße,  
☒ 148, 185, 186

## ■ Tempelhof

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

## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,  
☒ Treptow-Adlershof

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum  
**Keine Beratung am 2. 1. 2003**

## ■ Weißensee

**Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,**  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☒,  
☒ Albertinstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

## ■ Wilmersdorf

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

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

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

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