



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Juni/Juli 1998 · Nr. 269

## Was kann eine linke Baupolitik?

Seite 4

NEU:  
Immobilien-  
verwertungsbeilage  
Seite 19

# Probleme mit dem Vermieter?

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

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

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

Absender:

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

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



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

### Für Hausgemeinschaften:

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

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

<sup>1</sup> Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

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

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

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

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

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

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

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

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

Ich bin einverstanden, daß der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut \_\_\_\_\_

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

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

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

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.**

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



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

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

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

Fahrverbindung: Französische Straße, Stadtmitte Friedrichstraße  
 Telefon: 2 04 48 70

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

## VOR-ORT-BÜROS

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

#### Friedrichshain

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

#### Hellersdorf

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

#### Pankow

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

#### Prenzlauer Berg

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

#### Wedding

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

#### Weissensee

Mittwoch, 18 bis 19.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Berliner Stadtmission, Streustr.121

## VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

### Offene AG – Betriebskosten:

Am 17. 8. 98, um 18 Uhr im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

**Mieterinitiative Hellersdorf:** am 26. 6. 1998 um 14.30 Uhr im Klub 74, Am Baltenring 74.

Themen: Modernisierung und Betriebskostenabrechnung

**Arbeitsgruppe Umwandlung:** jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165.

Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

### Infotelefon der Antiscientology-Initiative:

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

### Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 270:

Montag, 14. 7. 98 um 19.30 Uhr, Möckernstraße 92

- S. 4 Was kann eine linke Baupolitik?
- S. 6 Die Verknüpfung von Portemonnaie und Gesichtskontrolle – Bundesgrenzschutz und Bahn AG zwischen Strecken- und Sicherheitsnetz
- S. 7 Das Geschützte Marktsegment – ein „Pionierstück“ gegen Obdachlosigkeit?
- S. 9 Immobilienverwertungsbeilage – AG Umwandlung berichtet
- S. 13 Public-private-partnership der Urbaniten
- S. 14 MieterInnen gegen die DVU
- S. 14 Die besondere Beziehung des Amtsgerichtes Schöneberg zum ehemaligen DDR-Fernsehen
- S. 15 Literaturempfehlung – Polarisierung mittels Standortdebatte
- S. 16 Mietspiegel West 1998 – Achtung Fehlerkorrektur
- S. 18 Recht und Rechtsprechung
- S. 20 Unsere Beratungsstellen

## MieterEcho

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

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

**Redaktion:** Redaktionskonferenz

**Layout und graphische Gestaltung:**  
 Connye Wolff

**Redaktionsschluß:** 8. 6. 1998  
 Nächste offene Redaktionskonferenz:  
 14.7.1998, 19.30 Uhr in der Möckernstraße 92

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

**Druck:**  
 DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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



# Liebe Leserinnen und Leser,

*Wer noch im vergangenen Jahr über den Baustellencharme der Friedrichstraße lächelte, staunt mittlerweile nicht schlecht: im Altberliner Zentrum tummelt sich immer auffälliger das „nackte“ Geld und schiebt sich in Kolonnen von Ampelphase zu Ampelphase.*

*Wer über die Baustelle am Potsdamer Platz bis zur „Festung“ des Debis-Hochhauses vorgedrungen ist, taumelt nicht schlecht, ob der Cyber-Space Realität - Videoüberwachung inklusive.*

*Und wer schließlich auf dem Weg vom Zoo bis zum „wieder“ Ostbahnhof aus dem Fenster des ICEs schaut, begreift, daß der postmoderne Zug in Fahrt gekommen ist und deutlich Spuren hinterläßt.*

*An die Stelle des integrativen Städtebaus sind Sicherheitskonzepte und Segregationsstrategien getreten. Nicht mehr die Armut, sondern die Armen selbst werden zur Bedrohung und neoliberalen Denken, der Kniefall der Politiker vor dem „ökonomischen Zwang“, beherrscht die Publizistik.*

*Ist es da nicht überfällig, über Perspektiven einer linken Baupolitik öffentlich nachzudenken?*

*Wenn es uns gelänge, daß die schlichte Präsenz von Sicherheitsdiensten in halböffentlichen Räumen, wie innerhalb von Bahnhöfen, shopping-malls und Wohnquartieren, an irrationaler Legitimation durch ein „subjektives Sicherheitsbedürfnis“ verlöre, dann würde die subjektive Angst vor dem Abstieg und die daraus folgende ebenso irrationale Ausgrenzung von den Abgestiegenen ungeschminkt zutage treten.*

*Wenn es uns gelänge, die kleinen und großen Akteure dieser Polarisierung ans Licht der Mieteröffentlichkeit zu zerren, würde deutlich, daß die Grenzen nicht zwischen verschiedenen Nationalitäten, sondern zwischen Nutznießern und Opfern dieser gesellschaftlichen Umwandlung verlaufen. Dann würde die hysterische Parallelisierung von kriminell und ausländisch endlich als faschistoides Gedankengut entlarvt. Insofern lohnt es sich in jedem Fall, über eine linke Baupolitik öffentlich nachzudenken.*

Ihr  
**MieterEcho**



## DELEGIERTENWAHLEN

**Wilmerdorf**

27. Mai 1998

**DELEGIERTER**

**Willi Gettél**

**DELEGIERTE**

**Silvia Kalemba**

**stellvertr. DELEGIERTER**

**Konrad Huschke**

# Was kann eine linke Baupolitik?

Von Karin Baumert

**Wer über linke Baupolitik redet, muß auch darüber reden, was sie alles nicht kann. Karin Baumert lehnt sich lächelnd vor: „Das ist doch klar, linke Baupolitik kann keine Antwort auf die Fragen der zunehmenden Arbeitslosigkeit geben, aber sie kann der Verelendung ganzer Stadtteile entgegenwirken.“ Karin Baumert hat klare Vorstellungen darüber, wie linke Baupolitik in der Kommune und insbesondere in Mitte auszusehen hätte. Sie hat sich unter den BewohnerInnen von Mitte deutlich profiliert und gilt als entschiedene Gegnerin der Verwertungsabsichten des Berliner Senats, insbesondere den Grund und Boden meistbietend zu verschleudern – sie stellt mit ihrer Politik den Stadtentwicklungseliten so manches Bein. So beabsichtigte sie mit der Genehmigung des Hochhauses auf der Fischerinsel etwaigen Planwerksverwertungsansprüchen entgegenzuarbeiten. Denn schließlich ist dieser Flecken – so zentral gelegen wie hermetisch umschlossen – prädestiniert für zukünftige Eliten. Und zur Erinnerung: eine sog. Mercedes-Lösung für die jetzt dort ansässige Bevölkerung – die vorsah Auszugswilligen neben einer Alternativwohnung in Karow-Nord ein Dankeschön-Auto zukommenzulassen – war bereits unter der Hand Thema. Das ME beabsichtigt mit ihrem Beitrag eine längst überfällige Diskussion über die Perspektiven linker Baupolitik zu eröffnen.**

## Baupolitik?

In der gegenwärtigen Situation Berlins, in der das Land Steuereinnahmen zur Finanzierung der Zinsen seiner Schulden in Größenordnungen verbraucht (35 Pfennig je eingenommener DM), den Metropolenwahn immer noch in ästhetischen Diskussionen repräsentativer Bauten der Regierung und großer Wirtschaftskonzerne am Potsdamer Platz und seit über einem Jahr an den Bauklötzen des Planwerkes Innenstadt diskutiert, die Landesregierung von der autogerechten, sauberen Stadt träumt und mit dem Beschluß zur Gebietsreform wieder einmal bewiesen hat, daß die Zerschlagung politischer Mehrheiten wichtiger ist, als historisch gewachsene Gebietsstrukturen einer polyzentralen Stadt, kann in dieser Zeit eine linke Stadtentwicklungspolitik mehr als nur der Steigbügelhalter dieser Politik sein? Lläuft jede Beteiligung von Oppositionspolitik nicht darauf hinaus, daß mit der Kritik eine Verfeinerung und Verfestigung der Koalitionspolitik von CDU und SPD gestützt wird, da sie die Meinung ihrer Kritiker einarbeiten kann?

In einer Zeit, in der der Regierende Bürgermeister Herr Diepgen glaubt, er könne mit Innenstadtkonferenzen die durch seine Politik selbst verursachte soziale Zuspitzung mildern, ist es da nicht an der Zeit, sich nach einer preiswerten Wohnung am Stadtrand umzuschauen, um sich aus diesem Politikspektakel zu verabschieden?

Im Gegenteil, wer angesichts der Ausweglosigkeit gegenwärtiger Entwicklungen glaubt, sich privat und politisch zurückziehen zu müssen, vergibt sich die große Chance, die vorhandenen Stadtstrukturen und Stadtmilieus zu verteidigen und zu erhalten.

Linke Gesellschaftsalternativen beginnen vor der Haustür. Jeder kann sich beteiligen an

einer linken Stadtentwicklungspolitik, indem er seine Rechte wahrnimmt und darüber hinaus seinen Lebensanspruch an diese Stadt politisch verteidigt.

## Was kann also linke Baupolitik?

Zunächst einmal bewertet linke Baupolitik die Interessen der Bewohner höher als die ästhetischen Fragen der Stadtentwicklung. Trotz der finanziell katastrophalen Situation des Landes Berlin, können die vorhandenen menschlichen Ressourcen dieser Stadt, das Nachbarschaftspotential der Wohngebiete, die traditionellen Bindungen an den Kiez, das Bürgerbeteiligungspotential als Chance der weiteren Entwicklung Berlins angesehen werden.

Die gegenwärtige Situation dieser Stadt zeigt uns, daß die Verschärfung sozialer Probleme in stadträumlichen Zusammenhängen nicht als territorial begrenztes Phänomen behandelt werden kann. Schon gar nicht, und das hat die Diskussion um den Kreuzberger Sozialpalast gezeigt, ist mit der Beseitigung der gebauten Struktur eine Beseitigung eines sozialen Problems verbunden.

Obwohl man den Städtebau am Kottbusser Tor heute so nicht mehr bauen würde, sind die sich darin gelebten Geschichten und Nachbarschaftsbeziehungen, die Gemeinwesenarbeit bedeutender und wichtiger für die Bewohner als die in der Tat unübersichtlichen und zügigen Zwischenträume und Schluchten.



Foto: Paul Glaser

Natürlich muß sich eine linke Baupolitik auch mit den Fragen effektiver Nutzung von zu gestaltenden Räumen befassen, aber zunächst einmal muß sie konsequent von den Interessen der Bewohner und Betroffenen ausgehen. Diese haben nur in einer sehr begrenzten Minderheit die Chance, den Stadtraum und damit auch ihr Umfeld völlig frei zu wählen. In der Regel entscheidet die Miethöhe über die Chancen der Bewohner, ihren Wohnstandort frei zu wählen, mit den bekannten Tendenzen der Segregation, d.h. daß bestimmte soziale Gruppen in bestimmten stadträumlichen Zusammenhängen leben.

In Berlin ist gerade zu beobachten, wie unter verschärften wirtschaftlichen und politischen Bedingungen diese Segregationstendenzen sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen zunehmend die Betroffenen auch sozial marginalisieren. Ausgangspunkt der Kritik der Politiker der großen Koalition ist dabei gegenwärtig nicht die Analyse der eigenen Fehler, sondern das Infragestellen der Baustruktur, die Feuerlöschpolitik des Stadtentwicklungssenators in Form von Kiezmanagements.

Sind zunächst die sozialen Krisengebiete vornehmlich im traditionellen Westteil dieser Stadt

zu beobachten, läuft auch im traditionellen Ostteil Berlins geradezu im Zeitraffer westeuropäischer Stadtentwicklung der Countdown der Segregation. Nicht zuletzt am Feindbild der Moderne wird die zukünftige Stadtentwicklung scheinbar als Thema der Experten über den Köpfen der Bewohner und Betroffenen hinweg diskutiert. Die etablierte 68er Generation möchte in ihrer nicht endenwollenden Emanzipation nun auch den Ostteil der Stadt von den „Rudimenten stalinistischer Kulturbarbarei“ befreien. Mit neuen Stadtmodellen zurück in die historische Baustruktur. Ob nun die Sehnsucht westberliner Intellektueller nach der italienischen Kleinstadt oder schlicht die Aneignung des eigentlichen Zentrums Berlins und die Befreiung der Mitte von den Überresten postsozialistischer Nachbarschaftsstrukturen, in jedem Fall geht es um die intellektuelle Unterstützung einer großflächigen Verdrängung von angestammter Bevölkerung und deren Nachbarschaftsstrukturen, die bereits jetzt durch das enorme Bauvolumen in Mitte mehrfach und dynamisch der Veränderung unterliegen.

Linke Baupolitik muß also schonungslos das Kind beim Namen nennen. Keine falsche Bescheidenheit angesichts der Vorwürfe sozialistischer Kulturbarbarei und fehlender Demokratie in der DDR. Die gegenwärtige Stadtentwicklung Ostberlins ist Ausdruck einer Demokratieform, in der wieder einmal der Betroffene, der Bewohner kaum Chancen hat, Einfluß zu nehmen auf die unmittelbare Gestaltung seines Lebens, und scheinbar zur Verhandlungsmasse zunächst des Einigungsvertrages und nun als Rudiment einer untergegangenen Gesellschaftsvision diffamiert und ausgegrenzt wird. Hiergegen gilt es sich zu wehren, gilt es vorhandene Erfahrungen in Solidarität, Nachbarschaft und Aneignung von Räumen wiederzubeleben und weiterzuentwickeln.

Linke Baupolitik muß darum die Ansprüche der Bewohner und Nutzer an die Stadt, die Gestaltung öffentlicher Räume thematisieren und zwar nicht ausschließlich als neue Fassung im Sinne des Schinkelschen Lustgartens, sondern als Orte wohnungsnaher Freiräume, die über die Qualität von Abstandsgrün hinausweisen: als Orte der Kommunikation wie zum Kar-

neval der Kulturen in Kreuzberg und nicht nur als Kneipenszene der Spandauer Vorstadt, die bereits über den Bierpreis große Teile der Bevölkerung ausgrenzt, und natürlich zur einfachen Nutzung der Höfe, zum Verweilen und Spielen und nicht als Stellplatz und Sicherheitszone gegen den Rest der Welt.

Linke Baupolitik muß die Bürgerbeteiligung auf allen Planungsebenen einfordern und ihre politischen Implikationen kontrollieren.

## Wer nutzt die Freiräume

Das Planwerk Innenstadt hat versucht, über seine Losungen „Innen- vor Außenentwicklung“, „für eine verkehrsberuhigte Innenstadt“ uns die eigentlich beabsichtigte Baulandausweisung und die Zerstörung vorhandener sozialräumlicher Strukturen schmackhaft zu machen.

Auf den Stadtteilkonferenzen des Stadtbezirkes Mitte zur Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes sind die baulichen Strukturen des Planwerkes in der Regel von den Bewohnern abgelehnt worden, da sie eine unnötige Nachverdichtung und eine Negation der vorhandenen Struktur bedeutet und damit den Anspruch an die Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume verbaut hätte. Die lang diskutierte Frage, ob nicht die verdichtete Stadt erst Urbanität bringe, wurde in der Regel von den Bewohnern mit Achselzucken entgegengenommen.

Der Einigungsvertrag hatte bereits durch das Restitutionsprinzip, begleitet durch die Möglichkeiten der Steuerabschreibung, jede Brache in wertvolles Bauland umgewandelt. An Nachverdichtung leidet also der Bewohner von Mitte keinen Mangel.

Allerdings an der qualitativen Gestaltung der Freiräume mangelt es sehr. Hier hat sich das Land Berlin zweifach aus seiner Verantwortung geschlichen. Nicht nur, daß die Bezirke im Rahmen der Globalsummenzuweisung (der Bezirk bekommt einen pauschalen, nicht am

Bedarf gemessenen Anteil aus der Landeskasse) viel zu wenig Geld bekommen, sie dürfen bei den großen Entscheidungen der Finanzpolitik nicht mitreden. Die sogenannten Konsolidierungsbeiträge (das Geld, das dem Bezirk aufgrund der dramatischen finanziellen Situation des Landes Berlin vorenthalten wird) der Bezirke sind insgesamt so hoch wie der Anteil Berlins am Tiergartentunnel. Man hätte mit der politischen Entscheidung gegen den Tiergartentunnel nicht nur den Tiergarten an dieser Stelle gerettet (Naturschützer waren bis zum Schluß gegen den Ausbau), den Autoverkehr nicht weiter in die Innenstadt geholt, sondern darüber hinaus den Bezirken das dringend notwendige Geld für die Pflege und Gestaltung der öffentlichen Freiräume geben können.

Linke Baupolitik muß stadtentwicklungspolitische Ziele aus der Optik der Bewohner dieser Stadt beurteilen, das Beteiligungspotential der Bewohner unterstützen und im Rahmen der Handlungsspielräume privatkapitalistischer Aneignung städtischer Räume auf den Erhalt gewachsener vorhandener sozialräumlicher Strukturen der Bewohner achten, obwohl gerade das Verhandeln mit Investoren und die Entscheidung zu gegenwärtig unpopulären Baukörpern scheinbar nicht immer als linke Baupolitik zu vermitteln ist.

## Das Beispiel Fischerinsel

Die Fischerinsel ist in den städtebaulichen und architektonischen Ausdrucksformen der Moderne, ähnlich wie das Hansaviertel in Westberlin, von der DDR als innerstädtisches Wohngebiet geplant und realisiert worden.

Natürlich ist es tragisch und auch mit keiner neuen Gesellschaftsvision zu rechtfertigen, daß hier die Reste des Fischerkiezes und des traditionsreichen Gründungsortes Berlins verschwinden mußten, um die für die damalige Zeit als modernes Leitbild entworfene autogerechte und mit Licht, Luft und Sonne durchgrünte Stadt entstehen zu lassen. Aber rechtfertigt diese damalige Ge-

schichtslosigkeit des Städtebaus, die übrigens mit politischen Zielen versehen in der Überwindung der von Armut geprägten Baustrukturen lag, rechtfertigt diese Geschichtslosigkeit erneut, die Geschichte der letzten Jahrzehnte in Frage zu stellen? Die Geschichte in Frage zu stellen, die die Armut der Bewohner tatsächlich auflöste, nur weil die Baustrukturen nicht in das Bild jetzigen politischer Eliten paßt?

Das Planwerk Innenstadt sah auf der Fischerinsel eine Überbauung entlang der Spreeseite vor, die die Hochhäuser als „Hinterhäuser“ auf die Insel verdammt hätten. Diesmal übrigens nicht mit dem Anspruch, von Armut gekennzeichnete Wohnverhältnisse zu überwinden, sondern „Urbanität zurückzuholen“. Für wen? Den Urbaniten, sprich dem Innenstadtbewohner, der sich entsprechend der wunderbaren Lage der Fischerinsel eine Wohnung an der Spreeseite für eine marktgerechte Miete leisten kann.

Um die besondere Qualität des „Wohnens im Hochhaus“ zu entfalten, ist es im Gegensatz zum Planwerk notwendig, die potentiellen Qualitäten des Freiraumes weiterzuentwickeln, um das Wohnen im Park mit hochwertigen wohnungsnahen Freiräumen als Wohnanspruch dieses speziellen Areals zu stärken. Defizit der Fischerinsel, neben der geringen Aufenthaltsqualität der Freiräume, sind das vor sich hindämmern und zunehmend dem Verfall preisgegebene Ahornblatt, die schlechte Versorgung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und die Unsicherheiten für die Zukunft der Insel durch die Begehrlichkeiten der Planwerksplanung.

In dieser Situation tritt ein Investor auf den Plan, der das Grundstück von der OFD (Oberfinanzdirektion) gekauft hat, mit der Option, für die Gasag ein Bürohochhaus zu planen und zu bauen. Bedingungen des Bezirkes: das Ahornblatt als eingetragenes Denkmal und die Schwimmballe, wichtig für die Bewohner der Fischerinsel und gerade saniert, bleiben stehen! Eine Verdichtung der Fischerinsel an dieser Stelle durch den Verkauf der OFD Berlins ist nicht aufzuhalten. Sie muß jedoch im Rah-

men der vorhandenen offenen Bebauung, d.h. der ursprünglichen städtebaulichen Leitidee folgend, vorgenommen werden. Die anfänglich vom Investor geplante Bebauungsdichte von 4.0 GFZ (Geschoßflächenzahl) wird auf 3.0 GFZ vom Stadtplanungsamt heruntergehandelt, das Hochhaus weitmöglichst von der Straße zurückgesetzt und in Höhe und Struktur den vorhandenen angeglichen. Der potentielle Rückbau der Straße, sollte es jemals ein Verkehrskonzept geben, daß den Autoverkehr dann umleitet und nicht auf die umliegenden Nebenstraßen lenkt, bleibt möglich.

Das auf der Fischerinsel genehmigte Hochhaus folgt dem Weiterbau der städtebaulichen Idee. Durch dieses Hochhaus bleibt kein Zweifel am Gesamtkarakter des Ensembles. Eine Verwertung im Sinne des Planwerks wird damit unmöglich. Die Unsicherheiten über die Zukunft der Insel könnten mit dem Weiterbau durch das Hochhaus zunächst ihren Abschluß finden. Das Ahornblatt erhält durch die Sanierung eine öffentliche Nutzung, im hinteren Riegel sollen Nahversorgungsleistungen für die Bewohner untergebracht werden, die Tiefgaragen liefern Stellplätze für die Anwohner, so daß über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor die Auflösung eines Parkplatzes und die Verbesserung der Grünqualität möglich wird.

Mit der Realisierung des Bauvorbescheides wäre ein innerstädtisches Wohngebiet vom Verwertungsdruck befreit und in den Anforderungen der Nahversorgung und der partiellen Gestaltung von Aufenthaltsqualitäten im Freiraum verbessert. Auch das wäre eine Besonderheit im Rahmen westeuropäischen Meteropolenvergleichs, daß im Zentrum der Stadt ein innerstädtisches Wohngebiet existiert mit Licht, Luft und Sonne und weiterhin sehr gemischten Bevölkerungsstrukturen, die eine Chance haben, sich den öffentlichen Raum anzueignen und die besonderen Qualitäten dieses innerstädtischen Wohngebietes mitzugestalten

## Die Verknüpfung von Portemonnaie und Gesichtskontrolle –

### Bundesgrenzschutz und Bahn AG zwischen Strecken- und Sicherheitsnetz

**Am 2. Februar dieses Jahres beschloß die Innenministerkonferenz (IMK) eine „Partnerschaft für mehr Sicherheit in unseren Städten und Gemeinden“. Der Beschluß folgt zu großen Teilen den Vorschlägen, die Bundesinnenminister Manfred Kanther (CDU) in den letzten Monaten sowohl den Länderinnenministern und -senatoren als auch der Öffentlichkeit unter dem Motto „Aktion Sicherheitsnetz“ unterbreitet hat. In diesem Fall ging die Initiative vom Bund aus, es wurden jedoch weitgehend Maßnahmen vereinbart, die dem föderalen Prinzip entsprechend eigentlich Länder- und kommunalspezifische Angelegenheiten darstellen. In dem Abkommen der Innenminister lassen sich zwei Linien, es wäre auch möglich zu sagen: zwei Netze, erkennen, die eine „erfolgreiche Politik der Inneren Sicherheit“ (IMK-Beschluß) umsetzen und von den Ministern weiterverfolgt werden sollen. An beiden Netzen knüpft die Deutsche Bahn AG munter mit.**

Die erste Linie betrifft die Ausdehnung der nationalstaatlichen Grenzen in das Innere des Landes. Zentraler Punkt des IMK-Papiers ist darin das Vorgehen gegen illegalisierte Migranten, sowohl was den Grenzübertritt, als auch den Aufenthalt betrifft. Für die Bahn AG geht es um die Durchsetzung ihres Modells einer „attraktiven Öffentlichkeit“, wie es in ihren Werbebroschüren heißt. Kanther plant per Gesetzesverschärfung, die Befugnis für verdachts- und ereignisunabhängige Kontrollen für den BGS „über den Grenzbereich hinaus auf Flughäfen, Bahnhöfe, Bahnanlagen und – bei der Zugbegleitung – auf Züge auszuweiten und um den Zweck der Verhütung von Straftaten zu ergänzen“ (IMK Beschluß). Verkehrswege und -knoten spielen für das nationale Netz der Inneren Sicherheit und bei der Kontrolle der nach innen verlängerten Grenzen eine zentrale Rolle. Strategische Orte stellen darin Autobahnen, Flughäfen, Fernverkehrszüge und Bahnhöfe dar. Die Deutsche Bahn AG, die 1994 ihr „3S-Konzept“ (Sicherheit, Sauberkeit, Service) mit flächendeckender Videoüberwachung auch des Bahnhofsumfeldes und einem mittlerweile 2.000 Mann starken Sicherheitsdienst, der „Bahn Schutz & Service GmbH“ (BSG), unterfüttert hat, ist in dieses Netz einer „Gefahrenabwehrverordnung des Bundes“ integriert.

Mit dem neuen Bundesgrenzschutzgesetz wurden 1992 dem BGS die Aufgaben der vorherigen Bahnpolizei übertragen. Bis zu diesem Zeitpunkt lag die Hauptaufgabe des BGS in der Grenzsicherung, und er wurde zusätzlich „im Fall des inneren Notstandes“, zum Katastrophenschutz und bei Anforderung durch die Länderpolizeien zu Sondereinsätzen („Terrorismus“bekämpfung, Demonstrationen) herangezogen. Durch die Übergabe der bahnpolizeilichen Aufgaben an den BGS erlangte dieser erstmals eine Aufgabe, die eine ständige Präsenz im Inneren des Landes einschloß, die sich organisatorisch auch in einer einzeldienstlichen und nicht mehr rein kasernierten Struktur niederschlägt. Diese Statusverän-

derung in Richtung einer Bundespolizei war und ist politisch wie verfassungsrechtlich umstritten. Aufgrund der föderalen Verfassung hatte das Bundesinnenministerium bisher nicht die Möglichkeit, eine eigene Staatspolizei einzurichten. Der BGS als Bahnpolizei kann somit als strategische Urzelle für einen weiteren Aufbau der Bundespolizei gesehen werden.

Der Auftrag des BGS in den Bahnhöfen besteht derzeit zum einen in der Strafverfolgung, zum anderen in der Wahrnehmung des dem BGS von der Bahn AG übertragenen Hausrechts. Diese Kombination von staatlicher Strafverfolgung und privatem Hausrecht versetzt den BGS in den Stand, allgemein für Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit zuständig zu sein. Über das Hausrecht hat der BGS an den Bahnhöfen bereits die Handhabe dafür, „niedrigschwellig einzugreifen“, das heißt nicht nur strafrechtlich relevanten Handlungen nachzugehen, sondern auch bei „Beeinträchtigungen“ durch nicht-konformes Verhalten einzuschreiten. Eine solche Verknüpfung führt einerseits durch die implizierte Allgemeinzuständigkeit zu einer Verpolizeilichung der Gesellschaft. Andererseits unterläuft sie (juristisch nach wie vor bestehende) Grundrechte, indem in der Praxis die Grenze zwischen der Ahndung von strafrechtlich relevantem und dem Umgang mit nicht-konformem Verhalten verschwimmt. 240 Millionen Mark im Jahr spart die Bahn AG durch den Einsatz des BGS in ihrem Interesse so ein.

Die zweite Linie betrifft die möglichst in allen Ländern und Kommunen durchzuführende Bündelung und Vernetzung der größtenteils schon bestehenden und politisch durchgesetzten lokalen Programme und Institutionen zur Kontrolle innerstädtischer Räume. Die Innenminister formulieren als gemeinsames Ziel, die Ängste der BürgerInnen, „Opfer von Kriminalität zu werden“, ernst zu nehmen und deren „Sicherheitsgefühl“ (IMK-Beschluß) durch repressive und präventive Maßnahmen zu stärken.

# Das Geschützte Marktsegment – ein „Pionierstück“ gegen Obdachlosigkeit?

Dominik Veith & Jens Sambale

Abgesehen davon, daß die Innenministerkonferenz damit eine in vielen Städten schon existierende Praxis der Gefahrenabwehrverordnungen, Präventionsräte und Sicherheitspartnerschaften aufgreift, werden diese so auf Bundesebene verallgemeinert, eine gegenseitigen Verpflichtung der Kommunen und Länder formuliert und neu eingeführte Maßnahmen, wie das Vorgehen gegen „alltägliche stark belästigende Verhaltensweisen“ (IMK-Beschluß) als Vorgaben benannt.

Mit der Empfehlung der oben genannten Vernetzung werden Konformitätsvorstellungen, Praxen der Kontrolle und Exklusion sowie die Hierarchisierung des städtischen Raums auf nationaler Ebene formuliert und bestätigt. Auf der räumlichen Ebene bilden Innenstädte und Bahnhöfe die Knotenpunkte dieser beiden Stränge (nationalstaatlich und kommunal). Auf der Akteursebene nimmt der BGS die zentrale Schnittstelle ein. Im Beschluß der IMK heißt es dazu, daß „im Bereich gefährdeter Bahnhöfe und im öffentlichen Nahverkehr (...) die Zusammenarbeit von Polizei und Bundesgrenzschutz (Bahnpolizei), z.B. durch die Bildung gemeinsamer Ermittlungsgruppen und den Ausbau gemeinsamer Streifenfunktätigkeit“ intensiviert werden soll und außerdem der BGS die „Konzepte für partnerschaftlich vernetzte Kooperationen aller an der Sicherheitsarbeit beteiligten öffentlichen Stellen und Behörden“ unterstützt. In der Bundeshauptstadt sind die entsprechenden Verträge mit dem BGS bereits unterzeichnet, und Berlins Innensenator, General a.D. Schönbohm (CDU), hofft, daß die Praxis der Videoüberwachung von Bahnhofsvorplätzen durch die Deutsche Bahn AG auch ihm das Tor öffnet, in Berlin die flächendeckende Videoüberwachung gegen Kritik aus den Reihen der Bezirksbürgermeister durchzusetzen.

In den Bahnhöfen wird seit 1992 die alltägliche Zusammenarbeit von BGS, BSG und der Landespolizei erprobt und erhält damit Normalitätsstatus. Es gibt gemeinsame Streifenfunktätigkeiten von BGS und

jeweiliger Landespolizei, enge Kooperation mit den privaten Sicherheitsdiensten und das gemeinsame Interesse, Armutsbevölkerung aus diesen Arealen fernzuhalten. Bezüglich des Bahnhofsumfeldes werden gemeinsame Konzepte entwickelt und durchgeführt. Der BGS ist somit in fast allen relevanten lokalen und überregionalen „Sicherheitspartnerschaften“ vertreten und erhält Mitspracherecht. In Berlin, wo die 100prozentige Tochtergesellschaft der Bahn AG, die S-Bahn GmbH, tätig ist, setzen sich in wöchentlichen Abständen im „Stab Bahnsicherheit“ private Sicherheitsdienste, der Bundesgrenzschutz, die Landespolizei und Verwaltungskräfte des Senates zusammen, um ihre Vertreibungsstrategien gegen Arme, Obdachlose, Bettler zu koordinieren. Auf immerhin 224.000 Platzverweise und Hausverbote haben es private Sicherheitsdienste, Landes- und Bundespolizei so im vergangenen Jahr gebracht.

Während die lokalen Sicherheits- und Ordnungspartnerschaften im städtischen und regionalen Raum organisiert werden und „problem- und projektbezogen“ (IMK-Beschluß) arbeiten sollen, erschließt das zweite Kontrollnetz der inneren Grenzen den nationalen Raum. Insofern kann der IMK-Beschluß vom 2. Februar auch als „Gefahrenabwehrverordnung des Bundes und der Länder“ bezeichnet werden. Die Bestrebung des Bundesinnenministers auf den schon fahrenden Zug der Gefahrenabwehrverordnung aufzuspringen und einen nationalen Fahrplan dafür zu erstellen, lassen sich als Versuch begreifen, angesichts der politischen und gesellschaftlichen Durchsetzungskraft dieses Modells die Situation zu nutzen, um sie mit den Interessen eines nationalen Kontrollnetzes und dem Ausbau des BGS zur Staatspolizei in Übereinstimmung zu bringen.

Volker Eick

**Das vom Senat als „Pionierstück“ (SenSoz o. J.) gefeierte Geschützte Marktsegment orientiert sich nur bedingt an den Bedürfnissen derjenigen, die dringend einer angemessenen Wohnung bedürfen. Vor dem Hintergrund der Senatswohnungspolitik beschert die (kleinräumige) Konzentration Armer dem Senat offenbar mehr Kopfschmerzen als deren zahlenmäßige Zunahme.**

Das Geschützte Marktsegment entstand 1993 als Ergebnis eines Kooperationsvertrags zwischen Senat und 19 ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, die zu mindestens 51% in städtischem Besitz sind. Es handelt es sich um ein Kontingent von gegenwärtig jährlich 2.000 Wohnungen für Personen, die obdachlos oder unmittelbar davon bedroht sind und sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können. Darüber hinaus muß der Nachweis einjähriger Wohndauer in Berlin erbracht werden. Der Vertrag sieht vor, daß die Wohnungsunternehmen in Abhängigkeit ihres Bestandes freie Wohnungen anbieten, für die die Bezirke drei potentielle MieterInnen vorschlagen können. Eine zentrale Koordinierungsstelle (ZEKO), die bei der Senatsverwaltung für Soziales angesiedelt ist, stellt die Vermittlung her.

Vom Abgeordnetenhaus wurde schon 1996 eine Erhöhung auf jährlich 3.000 Wohnungen beschlossen. Doch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sträuben sich: „Wir haben unseren Beitrag geleistet, jetzt sind andere dran“, nur die privaten zeigen geringes Interesse (Berliner Morgenpost, 05.03.97). Bis heute hat der Senat es nicht fertiggebracht, den Gesellschaften Belegungsrechte für besonders Bedürftige in Wohnungen abzutrotzen, deren Bau er wesentlich mitfinanziert hat.

Historischer Hintergrund dieses Vertrages ist, daß West-Berlin phasenweise (in der zweiten Hälfte der 80er) ganz auf sein Belegungsrecht für Dringlichkeitsfälle im sozialen Wohnungsbau verzichtete. Später

gab es lediglich ein undifferenziertes Belegungsrecht, das keine Gewichtung nach Dringlichkeitskriterien vornahm. Das führte dazu, daß besonders Benachteiligte im Auswahlverfahren immer wieder leer ausgingen, da die Wohnungsbaugesellschaften in der Regel die besser situierten BewerberInnen vorziehen (SenSoz o. J.). „Bewerben sich Obdachlose auf eigene Faust, haben sie trotz WBS mit Dringlichkeit kaum Chancen auf eine Sozialwohnung“, so ZEKO-Leiter Matthias Schulz (ebd.). Die Anerkennung, „daß der Abbau von Obdachlosigkeit ein strukturelles Problem darstellt“ (SenGesSoz o. J.) und die angesichts der hohen Kosten für die Unterbringung in städtischen Heimen oder sog. „Pensionen“ (ein Bett kostet oft 3000 DM u. m.) trugen zu der Suche nach Alternativen bei.

Aus Senatssicht ist das Geschützte Marktsegment ein großer Erfolg; die jährlich etwa 1.500 vermieteten Wohnungen sprächen für sich. Die offensichtliche Differenz zum vorgesehenen Kontingent von jährlich 2.000 Wohnungen verweist allerdings auf das eine grundsätzliche Problem: Der Senat hat keine Handhabe, die Wohnungsbaugesellschaften zum Anbieten ihrer Wohnungen auch tatsächlich zu zwingen, denn über den Zuschlag für ein/e KandidatIn entscheidet die Wohnungsbaugesellschaft. So erfüllen die WBG Pankow (26%), Hellersdorf (64%), Marzahn (58%), Köpenick (65%) sowie die WIR mit 45% überdurchschnittlich schlecht ihre Quoten (Zahlen aus AH 1996, eigene Berechnungen). Eine Schwierigkeit liegt darin, daß fast 80% der InteressentInnen in Ein-Personen-Haushalten wohnen (möchten). Aber gerade in diesem Segment haben die Gesellschaften wenig Interesse, Kontingente zur Verfügung zu stellen, denn dort ist auch der Andrang auf dem freien Markt am höchsten.

Auch grundsätzlich haben die Wohnungsbaugesellschaften wenig Interesse daran, ihre Sozialwohnungen auch wirklich mit sozial Bedürftigen zu bele-

gen. An sog. „sozialen Brennpunkten“ wird offenbar schon erwogen, die Neubelegung von Wohnungen gar zu unterlassen, um den Anteil von „Sozialfällen“ niedrig zu halten (Rada 1997: 128). Der Senat macht sich ebenfalls vor allem Sorgen um diejenigen, die schon mit Wohnraum versorgt oder gar in der Lage sind, außerhalb der ärmeren Quartiere unterzukommen. Um den Wegzug der Wohlhabenderen im sozialen Wohnungsbau zu verhindern, wurde in zahlreichen Gebieten die Fehlbelegungsabgabe gestrichen und außerdem die Belegungsbindung fallengelassen, um die „ausgewogene Mieterstruktur“ (AH 1996) zu garantieren. Die wenig ausgewogene Struktur wohlhabender Quartiere ist kein Gegenstand politischer Auseinandersetzung.

Hinzu kommt, daß die Wohnungsunternehmen über das *Geschützte Marktsegment* Wohnungen vermieten können, die auf dem freien Markt unvermittelbar sind. SozialarbeiterInnen, freie Träger und Bezirke

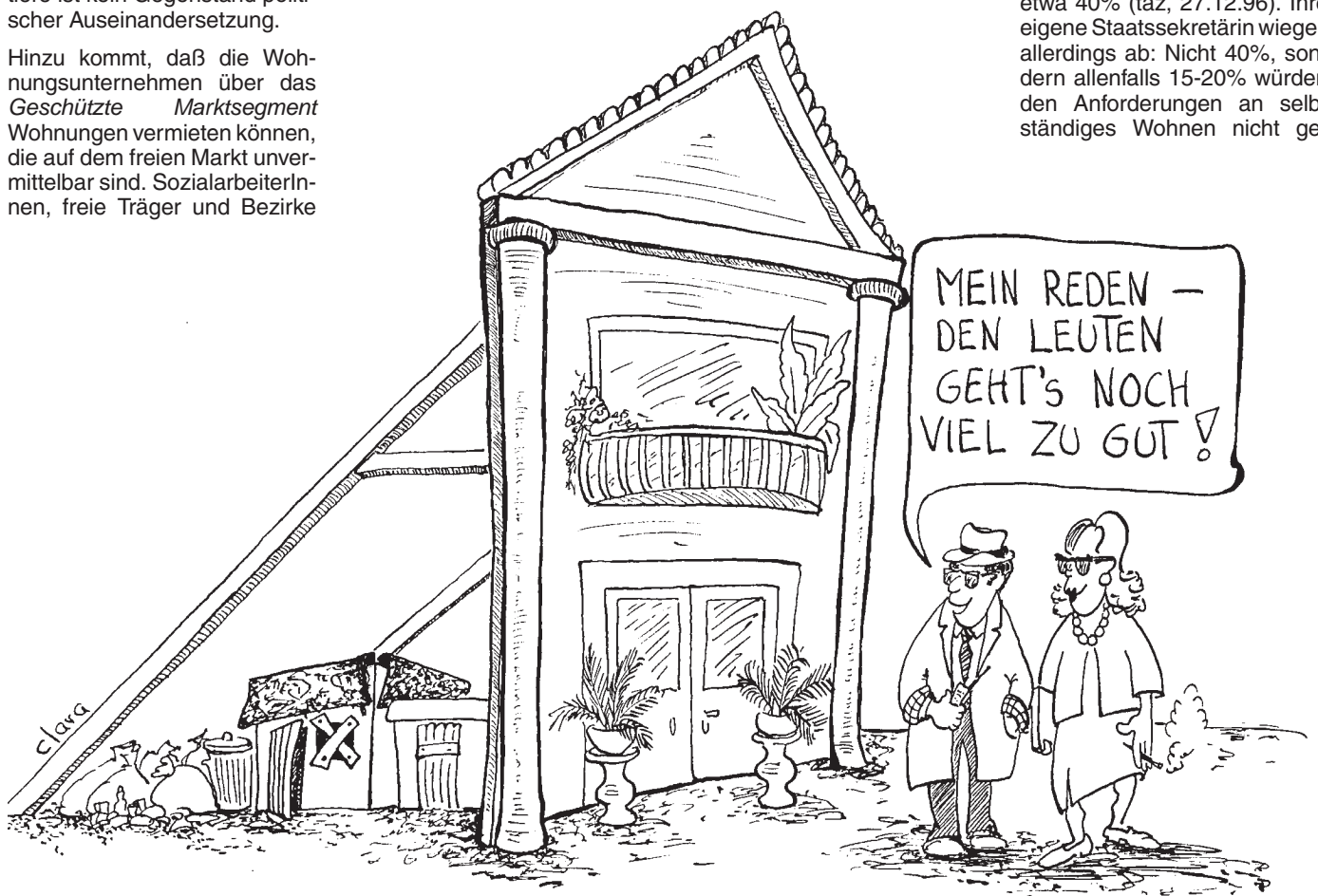
dorf 1996: 29; AK Wohnungsnot 1997a). Erst seit Januar 1997 unterliegen die Wohnungen im *Geschützten Marktsegment* einer Mietoberbegrenzung. Über deren Erfolg ist uns bislang nichts bekannt.

Aber nicht nur die Wohnungsbaugesellschaften bringen über das *Geschützte Marktsegment* ihre unbegehrten Wohnungen an den Mann oder die Frau. Auch die Bezirke können ihre ungeliebte Klientel auf diesem Wege an andere Bezirke abgeben. Während ein Großteil der Obdachlosen in den (westlichen) Innenstadtbezirken gemeldet ist, finden sich zwei Drittel der Wohnungen in den östlichen Bezirken, überwiegend in den Großsiedlungen der

die für das Überleben unterhalb des Existenzminimums notwendig sind.

Trotz des entspannteren Wohnungsmarktes und des *Geschützten Marktsegmentes*: An der Zahl obdachloser Menschen hat sich in Berlin wenig geändert. Während sich die offizielle Zahl der als obdachlos gemeldeten Personen (allein in Westberlin) zwischen 1988 und 1993 verdoppelt hat, hat sie sich seitdem bei 10.000 auf hohem Niveau stabilisiert. Dabei kann getrost von einer 100%igen Dunkelziffer ausgegangen werden, wie auch der Senat einräumt (Abgeordnetenhaus von Berlin 1993). Nicht berücksichtigt sind bei diesen Zahlen diejenigen, die bei FreundInnen

markt) der ebenso schnelle Verlust gegenübersteht. Dies korrespondiert mit dem vermehrt geäußerten Hinweis, daß immer mehr KlientInnen über einen erhöhten Betreuungsbedarf verfügen, aus Kostengründen jedoch zunehmend unbetreut untergebracht werden (AK Wohnungsnot 1997b; c). Die Notwendigkeit solcher Betreuung betonen sowohl die Bezirke (vgl. z. B. Bezirksamt Reinickendorf 1996) als auch die freien Träger. Auch Sozialsenatorin Hübner merkt an, daß das *Geschützte Marktsegment* hohe Anforderungen an die neuen MieterInnen stelle, die eine erheblich bessere soziale Betreuung erforderlich mache. Dies zeige sich auch an der hohen Kündigungsrate von etwa 40% (taz, 27.12.96). Ihre eigene Staatssekretärin wiegelt allerdings ab: Nicht 40%, sondern allenfalls 15-20% würden den Anforderungen an selbständiges Wohnen nicht ge-



berichten übereinstimmend von Wohnungen in katastrophalem Zustand und selbst SenSoz räumt ein, daß fast alle Altbauwohnungen im Ostteil der Stadt – das sind 42% der dort angebotenen Wohnungen – renovierungsbedürftig seien (SenSoz o. J.). Den neuen MieterInnen fehlen indes meist die Möglichkeiten und die Mittel, solche Wohnungen bewohnbar zu machen.

Nichtsdestoweniger liegen deren Mieten oft überproportional hoch (Bezirksamt Reinicken-

Außenbezirke (SenSoz o. J.). Folglich kommen zwei Drittel der Betroffenen nur außerbezirklich unter, viele überhaupt nicht, da offenbar große Vorbehalte gegenüber dem Umzug an die Ost-Peripherie bestehen. Gerade für Obdachlose stellt aber der Wohnort keine Frage schierer Präferenzen dar, und ihre schwierige Situation läßt sich nicht allein durch das Angebot einer Wohnung überwinden. Vielmehr brechen durch einen solchen Umzug gerade die sozialen Netzwerke weg,

provisorisch untergekommen sind oder unter unzumutbaren Verhältnissen wohnen müssen.

Die Senatsverwaltung für Soziales geht davon aus, daß im Marktsegment schlichtweg diejenigen untergebracht wurden, die ansonsten in der Obdachlosenstatistik als Neuzugänge aufgetaucht wären. MitarbeiterInnen der Wohnungslosenhilfe und der Bezirksämter vermuten einen ‚Drehtüreffekt‘, d. h. daß der zügigen Vermittlung von Wohnungen (teilweise sogar direkt über den Wohnungs-

recht. Eine Nachbetreuung sei nicht vorgesehen und ziehe letztlich nur weitere „Ortsfremde“ in die Stadt (FAZ, 02.04.97).

Während der „Sozialstandort“ Berlin möglichst wenig einladend wirken soll, scheint dem Senat die Zuwanderung oder der Verbleib anderer Teile der Bevölkerung mehr am Herzen zu liegen. Mit hochsubventionierten Eigenheim-Programmen sollen eben diejenigen in

Fortsetzung auf Seite 13



# Immobilienverwertungbeilage

## AG Umwandlung berichtet:

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat mit dem Umwandler einen Berufsstand hervorgebracht, dessen Gewerbe zur Zeit nicht nur boomt, sondern dessen Tun sich „fortschrittlichster“ politischer Wertschätzung erfreut. An dem Paradigmenwechsel von der Mieter- zur Eigentümerstadt sind Politiker beteiligt, die sonst nicht müde werden, sich zur „Linken“ zu rechnen, was, wie im Falle des Herrn Strieder und der Frau Eichstädt-Bohlig, sie auch immer darunter verstehen mögen. Es lohnt sich, die Praxis der solcherart politisch Begünstigten näher anzuschauen, um ein alltäglicheres Verhältnis zur politischen Realität und zur leichten Art des Geldverdienens zu bekommen. Wer weiß? Vielleicht

nutzt es auch dem einen oder anderen aus seiner Wohnung vertriebenen Mieter. Denn die politische Proktion, die ihm als Mieter versagt wird, oder derer man ihn nur zu Wahlzeiten wortreich versichert, könnte er, wenn es ihm irgendwie gelänge, Millionen von Fremdkapital in Bewegung zu setzen, als an der Umwandlung von der Mieter- in die Eigentümerstadt aktiv Beteiligter sicher sein.

Zukünftig werden wir diesem Thema erhöhte Aufmerksamkeit widmen. Diesmal berichten wir außer über die alte Bekannte *Konzept Zwischenerwerb* über den Herrn Degirmenci und seine *Euroim*. Die WBM darf dabei nicht fehlen, sie gehört in diesem Zusammenhang immer gewürdigt.

Wir machen noch einmal darauf aufmerksam, daß die AG Umwandlung jeden Mittwoch im Haus der Demokratie Friedrichstr. 165, 10117 Berlin, Telefon 204 48 70, zwischen 16.00 und 20.00 Uhr zu erreichen ist.

Der Prozeß der Kapitalverwertung beginnt in der Regel mit einem Eigentümerwechsel. Modernisierung, Dachgeschoßausbau und schließlich Umwandlung in Eigentumswohnungen sind das übliche Programm. Betroffenen Mieter sollten also möglichst schon bei Eigentümerwechsel Kontakt mit der AG Umwandlung aufnehmen, weil von der AG organisierte Hausversammlungen mit Rechtsanwälten um so mehr Wirkung haben, je früher sie stattfinden.

## Sterndamm I

So wurden die Mieterversammlungen angekündigt



Hilfe, unsere Häuser wurden verkauft, was passiert nun? Haben wir bei der ersten Mieterversammlung gefragt. Eine vorläufige Antwort haben wir inzwischen erhalten. Nunmehr haben die ersten Mieter

### Modernisierungsankündigungen

in ihren Briefkästen gefunden. Aus diesem Anlaß wird in einer zweiten Mieterversammlung die Rechtsanwältin, Frau Maja Lachmund, für alle Mieter praktische Hinweise geben und u. a. die Fragen beantworten:

1. Was passiert bei einer Sanierung oder Modernisierung?
  - Wie muß die Ankündigung aussehen?
  - Was ist der Unterschied zwischen Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung?
  - Was kann mit 11 Prozent umgelegt werden?
2. Welche Maßnahmen müssen geduldet werden?
3. Welche eingesparten Instandhaltungen müssen abgerechnet werden und welche Mietminderungen können geltend gemacht werden?
4. und weiteres...

**Wir empfehlen dringend, vor der Mieterversammlung keine Einverständniserklärungen zu unterschreiben**

Die Aktiven der Berliner MieterGemeinschaft und die Arbeitsgemeinschaft Umwandlung der BMG

Die Leser des ME wissen es bereits: eine Firma *Konzept Zwischenerwerb GmbH und Co KG* zieht durch die ostdeutschen Lande, kauft die Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften für'n Appel und 'n Ei, um sie in Windeseile zu sanieren. Ob die

Käufe im Rahmen des Alt-schuldenhilfegesetzes stattfinden oder das Ergebnis von Bestandsverringerungen der Wohnungsbaugesellschaften sind, spielt dabei keine Rolle. Wichtig ist nur der niedrige Preis der Objekte und ein Zustand, der möglichst um-

**Die Antwort drückt ein gehöriges Maß an Hilflosigkeit aus.**

### Konzept Zwischenerwerb GmbH & Co. Objekt „1“ KG

Konzept Zwischenerwerb GmbH & Co. Objekt „1“ KG, Redweg 46, 06132 Halle

Berliner Mieter Gemeinschaft e. V.  
Arbeitsgemeinschaft Umwandlung  
Haus der Demokratie  
Friedrichstr. 165  
10117 Berlin

### BV Berlin-Treptow (Johannisthal), Sterndamm 30-58, Staudenweg 1-2 Aushänge

Sehr geehrte Mietergemeinschaft,

In den Aufgängen unseres Objekts sind mehrfach Aushänge Ihres Vereins plakatiert worden. Diese Plakate und Aushänge führen zur Verunsicherung unserer Mieter. Insbesondere Aufforderungen zur Nichtrücksendung der Duldungserklärungen können zu Verzögerungen im Bauablauf und zu Kostensteigerungen führen. Diese schlagen sich in den Mieterhöhungen für die Modernisierungskosten nieder.

Wir untersagen Ihnen Aushänge jeglicher Art auf unseren Grundstücken durchzuführen. Die vorhandenen sind bis zum 29.5.1998 zu entfernen. Danach werden wir eine Firma damit beauftragen und die Kosten dafür Ihrem Verein in Rechnung stellen. Weitere Rechtsmittel und Schadensersatzforderungen behalten wir uns vor.

Zu Ihrer Information sind wir gern bereit uns mit Ihnen zu einem Meinungsaustausch zu treffen. Bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner(Telefonnummer).

KONZE  
Unternehmens

Rechnungsans:  
Kieckweg 4-6  
06132 Halle

Postanschrift:  
Tempelhofer U  
10963 Berlin  
Tel. (030) 25  
Fax (030) 25

fangreiche Sanierungen gestattet.

Eine gute Presse hätten die Herren Weinhard, Graf Solms etc. jeweils noch gerne als Zugabe. Bei ihrem Geschäft in Potsdam, als sie von der dortigen kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft Gewoba 1327 Wohnungen übernahmen, hat das prima geklappt. *ND* und *Morgenpost* (20.2.98) z.B. berichteten ausführlich mit positiver Grundstimmung über den Handel und ließen dabei die wichtigsten Fragen offen. Unter anderem auch die, wie denn die Herren Weinhard etc. ihr Geld verdienen und von wem sie es bekommen.

Die Mieter der Siedlung am Sterndamm in Johannisthal (Treptow) würden gerade darüber gerne etwas mehr wissen, denn sie zweifeln nicht daran, daß letztendlich sie es sind, die den Herren die Konten füllen sollen. Damit aber Grenzen eingehalten werden und weil sie nicht nur Rechte haben, sondern die auch kennen und wahrnehmen wollen, finden zusammen mit der AG Umwandlung und einer Rechtsanwältin organisierte Mieterversammlungen statt. Im Juni war die letzte fällig.

Offenbar sind die Herren auf ihren Streifzügen durch die Ex-DDR informierten Mietern noch nicht begegnet.

Die Hilflosigkeit zeigt sich nicht nur an der Unterstellung, irgend jemand könne Aushänge in ihren Hausfluren befestigt haben, sie zeigt sich auch nicht allein an dem naiven Einschüchterungsversuch, mit zivilrechtlicher Verfolgung irgendeiner Sachbeschädigung zu drohen.

Ihre Hilflosigkeit zeigt sich vor allem in dem Eingeständnis, daß informierte Mieter verurteilt unerwünscht sind. In der gräflichen Wahrnehmung werden Mieter durch Aufklärung nur verunsichert. Sie gefährden die seit vielen Generationen gottgegeben selbstverständlichen Ansprüche auf Gewinn. Mieterrechte, demokratische Rechte und deren Wahrnehmung „schlagen sich in den Mieterhöhungen für die Modernisierungskosten nieder.“

Etwas volkstümlicher ausgedrückt: das Mietergesindel wird schon sehen was es davon hat, wenn es nicht sofort spurt.

Wenn sich Durchlaucht da mal nicht täuschen. Eine kleine Aufklärung in Staatsbürgerkunde scheint dringend geboten. Und die kann er in Johannisthal kostenlos bekommen.

AG UMWANDLUNG



Foto: Joachim Oellerich

Mieter berichten von dem Stolz, mit dem der ca. 50jährige joviale Geschäftsmann über sein Imperium spricht. Ca. 40 Häuser sollen es bereits sein und in Kreisen Eingeweihter werden längst Vergleiche mit Scientology gezogen. Anwälte – pro und contra – finden Beschäftigung durch seine Tätigkeit und in der Presse und im Fernsehen erscheint er gern und oft, jedenfalls im türkischen Fernsehen und in der türkischen Presse und dort vornehmlich in den von ihm finanzierten Anzeigen. Kürzlich aber als „Hürriyet“ sich kritische Gedanken über die Tätigkeit des Herrn machte und das auch den Lesern mitteilte, war er sehr betroffen und drohte – der Herr Kemal Degirmenci, der ehemalige Vorsitzende der türkisch-deutschen Unternehmensvereinigung Berlin-Brandenburg.

Als Unternehmer betreibt er nicht nur die K. Degirmenci Hausverwaltung, die KEDIGI Wohnungsbewirtschaftungs GmbH, die DEGI BAU GmbH, sondern auch den JUPITER Fernsehdienst. Und dieser Fernsehdienst sorgte für Interesse in den Medien, als einer die Dienste des „Jupiterboten“ in Anspruch nehmenden Rentnerin gezeigt wurde, wie sich aus einem kleinen Wackelkontakt in der Antennenzuleitung der Verkauf eines Vorführgerätes für DM 1.100,- zwingend ergab.

Nun ja, geschäftstüchtig ist der Herr Degirmenci, zu verkaufen versteht er.

Sollte er jemals – was unwahrscheinlich ist – Referenzen benötigen, die Mieter in den von ihm gekauften Häusern stellen sie ihm problemlos aus.

So z.B. die in der Möckernstr. 68, der Yorckstr. 67, der Wil-

## „Der kauft doch alles“

helmshavener Straße 34 usw. usw.

### Und so geht das Ganze vor sich:

Herr Degirmenci erwirbt die Immobilie. Bald darauf entwickeln sich Aktivitäten am Äußeren der Häuser, die man Fassadenrenovierung nennen könnte, stünden dem nicht fachmännische Bedenken entgegen. Die Fassade erhält einen Anstrich würde vielleicht ein Laie in Abwesenheit von Fachleuten sagen. Die allerdings gebrauchen dafür Bezeichnungen, die – veröffentlicht – Beleidigungsklagen zur Folge haben könnten. Fensterrahmen erhalten grundsätzlich nur einen Anstrich von außen, wobei die Fenster selbstredend nicht geöffnet werden. Wird einer der pinselnden Akteure unerwartet angesprochen, huscht er auf dem Gerüst sogleich von dannen und äugt aus sicherer Entfernung den Interventen furchtsam an.

Irgendwann aber verziern die Degirmencimmobilien in derart äußerlichem Glanze die städtische Umwelt, Urbanität verströmend.

Im Inneren der Häuser passiert nichts. Wasserhähne tropfen ungeniert weiter, Treppengeländer altern vor sich hin. Die Mieter lernen statt dessen nur die Kontonummer von Herrn Degirmenci kennen und sein Bedürfnis nach höheren Eingängen. Seine zügig versandten Mieterhöhungen sind allerdings in der Regel dem Grunde nach so ungerechtfertigt, daß man die eklatanten formalen Mängel großzügig übersehen kann, bevor sie dem Papierkorb überantwortet werden.

Da der – mit allem Verlaub – Fassadenpfusch nicht mieterhörend wirkt und die Mieterhöhungen keine Rechtswirksamkeit erlangen, könnte Degirmencis Imperium krebsartig vor sich hinwuchern, ohne daß es jemanden störte. Wenn nicht irritierenderweise sehr bald Mitteilungen über Verkäufe der Wohnungen eingingen.

Die Preise machen stutzig. Sozialen Wohnungsbau aus den 50er Jahren zum Beispiel, unmodernisiert (nur von Außen aufgemotzt) und vermietet, bringt man üblicherweise nicht ohne Schwierigkeiten für ca. DM 3.000,- pro m<sup>2</sup> an die KäuferInnen. Herr Degirmenci jedoch scheint derartige Schwierigkeiten nicht zu kennen. Beim



Foto: Joachim Oellerich

Blick auf die Käuferliste stutzt man wieder. Fast ausschließlich junge Leute oder gerade nicht der gehobenen Einkommensschicht Angehörige wickeln mit Herrn Degirmenci die Geschäfte über diverse hunderttausend Märker ab. Und es sind ausschließlich türkische Landsleute.

Etwas jene Migrantengruppe, die laut Presseberichten von *SPIEGEL* bis *BZ* oder auch in senatsfinanzierten Untersuchungen über die „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ als Indikator für die Verslummung von Kie-

zen erhalten muß, tritt hier als Urbanit und Gentrifizierer auf? Herr Degirmenci und seine Käufer scheinen die These der Ethnisierung sozialer Konflikte zu widerlegen. Oder?

Herr Degirmenci ist bekannt als Menschenfreund, Vereinsfreund um genauer zu sein. Er bemüht sich geradezu um das Sponsoring türkischer Fußballvereine. Und genau hier findet er die Ansprechpartner, denen er erklären kann, daß die Aufenthaltsgenehmigung positiv durch den Nachweis von Wohneigentum beeinflußt werden könne, daß er als Patron das Ganze besonders günstig beschaffen würde – völlig selbstlos versteht sich – und daß, alter ländlicher Sitte entsprechend, erst Grund- bzw. Wohnungseigentum den Mann zum Manne und die Familie zur Familie machen würde.

Offensichtlich nutzt Herr Degirmenci, daß die Käufer, qua Herkunft bereits ausgegrenzt, nach der vermeintlich einzigen Chance greifen? In jedem Fall merken die Käufer – wenn überhaupt – zu spät, daß die Preise besseres ermöglicht hätten, und daß die Wohnungen mit Mietern versehen sind, die überhaupt nicht daran denken, auf die Geschäfte des Herrn D. Rücksicht zu nehmen.

Und so ist es eben nicht verwunderlich, wenn der Haus- und Grundbesitzerverein der *Euroim* von Herrn Degirmenci gern noch ein paar Ladenhüter anbietet, denn „der kauft doch alles.“

Herr Degirmenci gibt ein gutes Studienobjekt für alle diejenigen ab, die mit einer gewissen Leichtfertigkeit die Vorteile ethnischer Segregation anpreisen. Ein interessantes Beispiel für ethnische Ökonomie ist Herr Degirmenci und seine ganz offenkundig unaufgeklärte Käuferklientel gewiß. Die BMG kann nur alle ihre Mitglieder warnen, sich auf derartige Geschäfte einzulassen. Sie kann auch nur allen MieterInnen empfehlen, sich durch Herrn Degirmenci nicht zur Suche nach einer anderen Wohnung bewegen zu lassen.

*Falls Sie mehr wissen wollen oder uns Ihre Infos weitergeben wollen, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.*

# Sterndamm II

Bereits im März fanden die ersten Mieter aus der Siedlung am Sterndamm Post vom Notar in ihren Briefkästen. Inhalt der schergewichtigen Sendungen war ein „Wohnungseigentumskaufvertrag mit Sanierungsverpflichtung“. Dem jeweiligen Empfänger wurde mitgeteilt, daß der in Kopie beigefügte Kaufvertrag über die von ihm bewohnte Wohnung zustande gekommen sei und er innerhalb eines Zeitraumes von 2 Monaten das Vorkaufsrecht ausüben könne. Natürlich war allen längst die Geschäftspraxis der *Konzept* bekannt, in größerem Stile Wohnungen billig zu kaufen, sie zu sanieren, in Eigentumswohnungen umzuwandeln und sofort wieder zu verkaufen. Die bloße Tatsache des bereits erfolgten Weiterverkaufs konnte also nicht überraschen. Die eigentliche Überraschung stellte sich erst bei näherer Betrachtung des Kauftrages ein. Dem war zu entnehmen, daß mit irgendeinem Besserverdienender, z.B. einem westdeutschen Arzt, der vorher nie in Erscheinung getreten war und die Wohnung noch nicht gesehen hatte, mit jemandem, der seine sicherlich nicht geringen Einnahmen steuerbegünstigt und gewinnbringend anlegen wollte, bereits im **Dezember 1997** der Vertrag geschlossen worden war.

Erst am **5. März '98** hatten alle Mieter von der *Konzept* die Infor-

mation erhalten: „in den letzten Tagen sind Sie von der *Stadt und Land* darüber informiert worden, daß die Firma *Konzept Zwischenerwerb* etc. ab dem 1.3.98 neuer Besitzer Ihrer Wohnung geworden ist.“ Bevor die *Konzept* Eigentümer geworden ist, noch während sie mit der WoBeGe in Vertragsverhandlungen stand, bot sie die Wohnungen schon zum Kauf an! Und fand sogar Käufer, die sich auf diesen Handel einließen!!

Es wirft ein seltsames Licht auf den Anlagendrang des Erwerbers, wenn in dem Kaufvertrag vom Dezember 1997 z.B. zu lesen ist: „Der Notar wies darauf hin, daß der Eigentumserwerb durch den Verkäufer (das ist die *Konzept*!) noch nicht gesichert ist, insbesondere für den Verkäufer in bezug auf den vertragsgegenständlichen Grundbesitz noch keine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen worden ist. Trotz Belehrung über die damit verbundenen Risiken, insbesondere hinsichtlich der Abwicklungsfähigkeit des vorliegenden Vertrages, baten die Beteiligten (Käufer und Verkäufer) um Beurkundung.“

Sollte jemand meinen, es muß dann wohl ein besonders gün-

stiges Angebot gewesen sein, so täuscht er sich. Der Käufer soll ca. DM 2.800,- pro m<sup>2</sup> für die vermietete Wohnung bezahlen. Das ist nicht gerade wenig, lassen sich ohne Schwierigkeiten günstigere Angebote finden. Interessant ist die Zusammensetzung des Kaufpreises. Für Wohnung und den Anteil am Grund und Boden sind nur ca. DM 840,- pro m<sup>2</sup> in Rechnung gestellt, also ungefähr so viel



Foto: Joachim Oellerich

wie die *Konzept* selbst bezahlt hat. DM 1.960,- pro m<sup>2</sup> werden dem Käufer für Sanierungsmaßnahmen in Rechnung gestellt.

Folgerichtig erhielten die Mieter am **29. April '98** die Modernisierungsankündigungen, zu denen sich die *Konzept* gegenüber den Wohnungskäufern teilweise bereits im **Dezember 1997** verpflichtet hatte.

## WBM – oder die Geschichte des Ausverkaufs des kommunalem Wohnungsbestands

Die Mieter wissen es selbstverständlich noch nicht. Sie erfahren es immer erst als Letzte. Die WBM, von dem Ehrgeiz geplagt, ihren Bestand ganz modern, markt- und stromlinienförmig auszurichten, immer fest den Gang an die Börse im Visier, will sich der sozialen Wohnungsversorgung gänzlich entledigen und nur noch dem profitablen Immobilienwertgeschäft widmen. Verkauf ist daher angesagt, wo auch immer sich Wohnbestand, der nicht unmittelbar Gentrifizierungsaussichten eröffnet, abstoßen läßt. Die nachfolgend aufgelisteten Objekte gehören zu der Kategorie, von der sich die WBM in diesem Sinne zu trennen versucht (siehe Kasten).

Der Kauf bietet den Investoren große Chancen für Profite. Insbesondere deshalb, weil die

Flächen nicht nur durch den Bestand an Wohnungen ausgelastet sind, sondern die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten.

Den Mietern kann nur empfohlen werden, sich rechtzeitig an die WBM zu wenden, um ihre Vorkaufsabsichten zu bekunden. Die Erfahrungen haben gezeigt, daß Plattenbauten von DM 300,- bis höchsten DM 600,- verschleudert werden. Es gibt keine Hinweise, daß in obigem Fall von dieser Regel abgewichen wird. Würden die Mieter zu diesem Preis selbst kaufen, hätten sie Finanzierungskosten in Höhe ihrer gezahlten Miete. Eine durchaus überlegenswerte Situation. Da aber zu befürchten ist, daß an Investoren verkauft wird, die durch Modernisierungen ihr Kapital zu verwerten trachten, werden die Kaufangebote nicht

mehr erschwinglich sein und die Mieten erheblich nach oben getrieben werden.

Die AG Umwandlung steht für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

- **Karl-Marx-Allee 4 bis 30, (ungerade) 47, 49, 51**
- **Weydemeyer Straße 1 bis 10**
- **Berolinastraße 4,5,6**
- **Singerstraße 110 bis 113**
- **Mollstraße 48 bis 52**
- **Jacobystraße 1 bis 6**
- **Alexanderstraße 1, 2, 3**
- **Schillingstraße 24, 25, 26**

# Sterndamm III

Wie man aus der u. g. Chronologie entnehmen kann, verkauft die *Konzept* ab Dezember 1997 Wohnungen, bevor sie überhaupt Eigentümerin ist. Nicht nur das:

Sie verkauft diese Wohnungen und dazu noch bereits saniert, lange bevor sie zur Durchführung der Modernisierung durch den rechtmäßigen Eigentümer bevollmächtigt wurde und bevor sie den Mietern die Modernisierung angekündigt, deren Zustimmung erhalten hat bzw. das Fehlen der Zustimmung durch Gerichtsurteil ersetzt worden ist. Die Mieter verschwinden gänzlich aus dem Blickfeld dieser Firma. So verwundert es auch nicht, daß sich die mit der WoBeGe ausgehandelten mieterschützenden Klauseln in den neuen Kaufverträgen nicht mehr wiederfinden.

In den Kaufverträgen wird dagegen festgelegt: „Die Sanierungsarbeiten werden zügig durchgeführt und sollen bis spätestens zum 30. Juni 1998 abgeschlossen sein.“ Für den Fall der Fristüberschreitung vereinbaren die Parteien „eine Nutzungsausfall- und Schadenspauschale in Höhe

von 9,50 DM je m<sup>2</sup>, die jeweils am Monatsende fällig wird.“

Wie hieß es doch so schön, in ihrem Schreiben: „Diese Plakate und Aushänge führen zur Verunsicherung unserer Mieter.“ Jetzt weiß man, was die *Konzept* unter „nicht verunsicherten Mietern“ versteht und warum sie sie braucht. Nicht verunsicherte Mieter sind solche, die den ganzen Handel nicht stören. Und man begreift auch, warum sich die Firma so sehr über „die Aufforderung zur Nichtrücksendung der Duldungserklärungen“ ereifert. „Time is Money“ müssen die Hallenser Herren aufgeschnappt haben und daß die Mieter, die ihr Leben in den Wohnungen verbracht haben, gesetzlich garantierte Zeit zum Nachdenken haben wollen, kann sich die *Konzept* nicht leisten.

Wenn die *Konzept* endlich Eigentümer geworden ist, sind viele Wohnungen bereits verkauft, und wenn die Mieter Modernisierungsankündigungen erhalten, hat sich die *Konzept* zu

den Maßnahmen, von denen noch nicht klar ist, ob sie die Mieter überhaupt dulden müssen, schon längst verpflichtet. Alles klar? Die *Konzept* hat sich im Idealfall bereits finanziell saniert, bevor ihr Kaufpreis fällig wird. Die Kosten für die Modernisierung werden mit 11% den Mietern aufgebürdet. Aber

das interessiert dann allenfalls die neuen Anleger/Eigentümer und nicht mehr die *Konzept*, die mit den Einnahmen ihr nächstes Projekt betreibt und sich dafür in der Öffentlichkeit feiern lassen kann.

Na, wenn das nicht ein wirklich tolles *Konzept* ist!!!



Foto: Joachim Oellerich

## Eine kleine Chronologie hilft bei der Klärung, der in „Sterndamm I“ beschriebenen Nervosität der *Konzept*:

- |                            |   |                       |   |
|----------------------------|---|-----------------------|---|
| 09. Dezember 1997          | Die <i>Konzept</i> stellt sich als Erwerber der Objekte Sterndamm 30 – 58, Staudenweg 1–2 vor.  | 27. Februar 1998      | Recherchen der AG Umwandlung ergeben, daß die „Stadt und Land“ (Muttergesellschaft der WoBeGe) noch im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist.  |
| 11. Dezember 1997          | WoBeGe teilt mit, daß der Eigentumsübergang an die <i>Konzept</i> per 1.3.98 geplant sei.   | 06. März 1998         | Die WoBeGe teilt den Mietern mit, daß der Kaufpreis bezahlt worden und die Miete an die <i>Konzept</i> zu überweisen sei. Gleichzeitig gibt die WoBeGe die mieterschützenden Klauseln, die sie der AG Umwandlung am 10.2.98 erläutert hatte, allgemein bekannt. |
| <b>Mitte Dezember 1997</b> | <b>Die ersten Wohnungskaufverträge zwischen der <i>Konzept</i> und westdeutschen Anlegern werden geschlossen.</b>   | 18.–26. März 1998     | Die <i>Konzept</i> führt blockweise Mieterversammlungen durch.  |
| 13. Januar 1998            | Erste Mieterversammlung durch BMG/Umwandlung.   | Mitte April 1998      | Mieter finden Kopien der Wohnungskaufverträge in ihren Briefkästen  |
| 19. Januar 1998            | Die Mieter erfahren, daß Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden.  | 21. April 1998        | Die „Stadt und Land“ bevollmächtigt die <i>Konzept</i> zu Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten.   |
| 22. Januar 1998            | Die AG Umwandlung bittet die WoBeGe um Aufklärung.  | <b>29. April 1998</b> | <b>Die Mieter erhalten Modernisierungsankündigungen.</b>  |
| 10. Februar 1998           | Treffen von Mietern, Vertretern der AG Umwandlung, einer Rechtsanwältin mit Vertretern der WoBeGe. Dabei war zu erfahren, daß ein Kaufvertrag geschlossen sei, der folgende „mieterschützende“ Klauseln enthalten: <ul style="list-style-type: none"><li>● keine Kündigung wegen Eigenbedarf oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit</li><li>● sozialverträgliche Vermietung auch nach der Sanierung</li><li>● keine Luxusmodernisierung.</li></ul> | 9. Juni 1998          | Zweite Mieterversammlung durch BMG/Umwandlung   |



**Die MieterInnen der Degirmenci-Häuser, der Jahn GmbH, der WBM und der Konzept Zwischenerwerb GmbH werden aufgefordert, sich mit der AG Umwandlung in Verbindung zu setzen. Mittwochs 16–20 Uhr • Telefon 2 04 48 70**

die Stadt gelockt werden, die seit einigen Jahren mit Rekordraten ins Umland wegziehen. Während der Zuschnitt der Senatsbaupolitik dem mittleren und oberen Segment des Wohnungsmarktes hohe Leerstandsdaten einbrachte, schmilzt das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Berlin zeitgleich rapide zusammen. Im Zeitraum von 1995 bis 2010 wird sich der Bestand an Sozialwohnungen mehr als halbieren (Fuderholz 1997). Die gleichzeitige Zunahme der Armut in der Stadt führt zu Segregationsprozessen, in denen die schwierige sozio-ökonomische und die schlechte Wohnsituation immer mehr zusammenfallen.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß das *Geschützte Marktsegment* nur wenig dazu beiträgt, diese Prozesse aufzufangen. Der Senat hat innerhalb des Kooperationsvertrages keine Möglichkeit, die Wohnungsbaugesellschaften zur Erfüllung ihres Solls zu zwingen. Auch auf die Auswahl der künftigen MieterInnen sowie die Lage und den Zustand der Wohnungen nimmt er kaum Einfluß. Die Verhandlungen mit Wohnungsbaugesellschaften werden von ihm ebenfalls nicht gerade vorangetrieben. An die sog. „Sockelobdachlosigkeit“ reicht das Programm ohnehin nicht heran und bleibt daher der Tropfen auf dem heißen Stein. Das Erscheinen des *Obdachlosenrahmenplans*, der die Leitlinien für die Berliner Obdachlosenpolitik setzen soll,

ist seit geraumer Zeit angekündigt und wird immer wieder verschoben. Die Zunahme der Armut scheint den Senat weniger zu beschäftigen als deren Konzentration. Ob beabsichtigt oder nicht trägt das *Geschützte Marktsegment* zumindest dazu bei, daß Obdachlose über die Stadt versprengt werden, so daß sie weniger öffentlich präsent sind. In welche Richtung Senatswohnungspolitik geht, zeigen die Debatten um den Abriß von *NKZ* und *Sozialpalast* oder die Aufhebung von Fehlbelegungsabgabe und Belegungsbindung in manchen Gebieten, die den Markt für weniger solvente MieterInnen noch enger macht. Auch hier wird die Armut durch ihre räumliche Zerstreuung bearbeitet, indem man ihr weitere Möglichkeiten nimmt, über-

haupt geballt in Erscheinung zu treten. An dieser Stelle decken sich auch die Interessen des Senats und der Wohnungsbaugesellschaften, die am liebsten mit öffentlicher Förderung Sozialwohnungen bauen würden, um sie dann mit finanzkräftigen MieterInnen zu belegen.

*Jens Sambale und Dominik Veith sind Politologen und bearbeiten an der FU Berlin ein Forschungsprojekt zu Stadtentwicklung und Obdachlosigkeit.*

*Literaturtips und Quellennachweis können bei der Berliner MieterGemeinschaft nachgefragt werden.*

## Public-privat-partnership der Urbaniten



**Die freiwilligen Gentrifizierer auf dem Weg zu den Clans**

Foto: Joachim Oellereich

Peter Strieder ist traurig. Denn schließlich – seit November 1996 liegt sein Masterplan angestaubt in den Schubladen der Senatsverwaltung. Dabei bietet sich der Masterplan gerade dazu an, Senatseigenes Vermögen mit vollen Händen zu verteilen. Peter Strieder muß traurig sein, denn bisher werden die Berliner Kassen ausschließlich für Bauvorhaben wie den Tiergartentunnel geschröpft – ein Unternehmen, daß sich eher Bausenator Klemann auf die Fahnen schreiben kann. Kaum auszudenken, wieviel Geld der Senat durch diese Verschleppungstaktik des Masterplanes spart. Die Aktiengemeinschaft „Urbaniten für die City – mehr Yuppies in die Innenstadt“ will hier nicht länger zusehen! Die InnenStadtAktionstage wurden zum Anlaß genommen

(siehe Foto), dem Senator für Stadtverkauf unter die Arme zu greifen. Auf dem Marienviertel, jener Wüste sozialistisch unurbaner Stadtentwicklung zwischen Rotem Rathaus und Marienkirche sollen blühende Landschaften entstehen und also staunten die Vertreter

der Aktiengemeinschaft nicht schlecht, wie wenig die potentielle Käuferschicht von der Attraktivität dieses Ortes in Kenntnis gesetzt worden war. Innerhalb kürzester Zeit konnten die ersten Quadratmeter des Marienviertels für 2.000 DM (Erschließungskosten von ca. 1.700 DM/m<sup>2</sup> werden von der

Senatsverwaltung übernommen) an Bestverdiener verkauft werden. Für weitere Parzellen – bevorzugt mit Parkbank oder mit sonnigen Flächen direkt vor dem Neptunbrunnen – wurden Optionen vergeben. Selbst Hundebesitzer aus der direkten Umgebung reagierten positiv auf die Kaufangebote. Ihnen



**Verkaufsgespräche – seriös wie der Masterplan ...**

Foto: Joachim Oellereich



**... führen zu dem gewünschten Erfolg**

Foto: Dominik Veith

wurden unversiegelte Flächen, dem Häufchenbedürfnis ihres vierbeinigen Freundes entsprechend, angeboten. Innerhalb dieser ein bis zwei Quadratmeter Grünfläche – falls gewünscht auch mit Baum – kann der Anwohner auch in Zukunft, ohne fremdes Privatgrundstück zu betreten oder den Wachsenschutz in Alarmbereitschaft zu versetzen, seinen Hund gaszuführen und also am geselligen Leben teilhaben. Noch Fragen?

ok

# MieterInnen gegen die DVU

**Im folgenden drückt die Redaktion des ME die Presseerklärung einer Initiative von MieterInnen gegen die DVU ab, die die Miete an Eigentümer Gerhard Frey bereits kürzen:**

Wir sind MieterInnen in einem Haus, das im letzten Jahr an einen Privateigentümer verkauft wurde. Das ist an sich schon nicht besonders erfreulich, im konkreten Fall ganz und gar nicht. Der neue Eigentümer heißt Gerhard Frey, Multimillionär aus München und Vorsitzender der DVU.

Diese rechtsradikale Partei, seit ihren Wahlerfolgen in Bremen, Schleswig-Holstein, Hamburg und zuletzt in Sachsen-Anhalt in der Öffentlichkeit bekannt, wird von Gerhard Frey wie ein Privatbetrieb geführt. Die DVU ist vollständig von seinen Millionen abhängig, die er durch rechtsradikale Propagandaschriften und Zeitungen, aber auch durch beträchtlichen Immobilienbesitz erwirtschaftet. Sie ist in ihrer Struktur ausschließlich auf die Person Frey zugeschnitten.

Wir beschweren uns natürlich nicht darüber, daß eine Partei mit undemokratischen Zielen auch ebensolche Strukturen hat. Wir denken auch nicht, daß die rassistische und undemokratische Einstellung der WählerInnen der DVU durch diese



*Kurze Zeit zierte dieses Transparent die Fassade eines „Frey“-hauses*

Propaganda erst erzeugt wurde.

Es ist uns aber nicht egal, ob die DVU oder andere rechtsradikale Parteien in den Wahlkämpfen und den Parlamenten eine Bühne für ihre Hetze bekommen und durch ihre Präsenz den vielen rechtsradikal denkenden Menschen eine Ausdrucksmöglichkeit bieten.

Gerhard Frey und seine Familie sind nach den Maßstäben unserer Rechtsordnung redliche Geschäftsleute, denn Geld mit Nazi-Nostalgie und rassistischer und revanchistischer Hetze zu verdienen, ist im Prinzip legal. Mit den Mieteinnahmen aus ca. 100 Häusern in Berlin und München dürfen sie auch eine rechtsradikale Partei finanzieren.

Wir als MieterInnen befinden uns damit in der unerträglichen Situation, mit unserem Geld

direkt eine Politik zu unterstützen, die ein friedliches und tolerantes Miteinander im Haus wie auch in der Gesellschaft zerstören oder gar nicht erst aufkommen lassen will.

Oder anders herum: wir sind auch in der Lage, gegen die DVU mehr zu tun, als sie einfach nicht zu wählen.

**Wir werden daher mindestens bis zur Bundestagswahl die Miete um den Betrag kürzen, der nach unserer Einschätzung an die DVU geht.**

Damit steht der Familie Frey ganz praktisch in der Wahlkampfzeit weniger Geld zur Verfügung, das die DVU für ihre rechtsradikale Propaganda gerade jetzt bundesweit und auch in Berlin braucht.

Darüber hinaus gibt uns diese Aktion die Möglichkeit, unser Unbehagen als MieterInnen die-

ses Hausbesitzers auszudrücken und der rechtsradikalen Bedrohung nicht nur im Haus gemeinsam entgegenzutreten.

In Berlin besitzt die Familie Frey, soweit bekannt, etwa 35 Häuser. Hunderte von MieterInnen der unterschiedlichsten Nationalität und politischen Einstellung können ein deutliches und auch fühlbares Zeichen setzen, daß sie von intoleranter und aggressiver Hetze, die sich gegen ihr Zusammenleben richtet, nichts halten und sie schon gar nicht bezahlen wollen.

**Kontakttelefon:  
2 16 46 96**

**Die BMG unterstützt die Initiative der MieterInnen gegen die DVU**

## Die besondere Beziehung des Amtsgerichtes Schöneberg zum ehemaligen DDR-Fernsehen – eine Grotteske

Das MieterEcho berichtete bereits einmal darüber: ein Mieter minderte die Miete mit der Begründung, der Fernsehempfang sei wegen der maroden Gemeinschaftsantenne gestört. Richter Bressau vom Amtsge-

richt Schöneberg nahm jedoch die Sender TV Berlin und ORB, die früher DDR 1 und DDR 2 waren, von der Bewertung der Störung aus und sah daher keine wesentliche Beeinträchtigung: „Damals konnten per Antenne lediglich ARD, ZDF und das Dritte Programm (sog. Nordschiene) empfangen werden.“

Das wiederum wunderte den Mieter, kann er sich doch an die „Ost-Sender“ noch recht gut erinnern. Folglich minderte er die Miete weiterhin, und es kam zu einem zweiten Prozeß.

Richter Bressau gab jedoch seinen Standpunkt nicht auf:

„Gegen das (erste) Urteil sind in einem mit ‘ga’ gezeichneten Artikel in der Zeitschrift MieterEcho 262 Einwände und Ergänzungen erhoben worden.

(...Aber) Selbst wenn es möglich gewesen sein mag, an bestimmten Stellen des ehemaligen Berlin (West) mit Hilfe einer Gemeinschaftsantennenanlage auch die Sender DDR 1 und DDR 2 zu empfangen, so kann nicht davon ausgegangen werden, daß seitens der Voreigentümerin die Gemeinschaftsantennenanlage gerade im Hinblick auf die Ermöglichung des Empfangs dieser Sender erfolgt ist.“

Wer im damaligen Westberlin lebte, weiß, daß DDR 1 und DDR 2 nicht nur an „bestimmten Stellen“, sondern im gesamten Stadtgebiet gut zu empfangen waren, ebenso wie die heutigen Nachfolgesender.

Es grenzt an telepathische Kräfte innerhalb des Amtsgerichtshofes, wenn aktenkundig darüber spekuliert werden darf, was die Voreigentümerin nun wollte oder nicht wollte. Aber vielleicht hängt das ursächlich damit zusammen, daß Amtsrichter bei diesem geringen Streitwert wie Gott urteilen können. Über ihnen steht nur noch der blaue Himmel. *Pittiplatsch*

## Polarisierung mittels Standortdebatte

„Immer wieder gilt der Verweis auf das zu sichernde ökonomische Überleben der Stadt als Rechtfertigung einer weltweit einzigartigen beschleunigten Zusammenballung von Großprojekten, deren ökonomischer, städtebaulicher und sozialer Nutzen bis auf weiteres ungeklärt bleiben wird.“ Karin Lehnhardt ist eine der Autorinnen der aktuellen Ausgabe von PROKLA – der Zeitschrift für kritische Sozialforschung. Unter dem Titel „S(t)andOrt Berlin“ zeigt sie mit sechs weiteren Wissenschaftlern auf, wie Vertreter des Traumes vom „Berlin am Ende der Geschichte“ den Paradigmenwechsel von der Mieter- zur Eigentümerstadt, von der sozial integrativen zur polarisierten Metropole vorantreiben.

Dabei spannen die Autoren den Bogen von der „unternehmerischen Stadt“ – Susanne Heeg – über die „Wirksamkeit von Investitionsförderung“ – Günter Seiler – bis zum Trugschluß der „bubble-politics“, dem sich selbst verstärkend auf spekulative Erwartungshaltung fußenden Aufschwung – Karin Lehnhardt. Sie beschreiben die systematische Ausgrenzung und Polarisierung von sozial Benachteiligten oder gesellschaftlich nicht konformen Randgruppen – Jens Sambale, Dominik Veith –, die Wechselwirkung von „Warehousing“ und „Warhousing“ – Volker Eick – und untersuchen die Ursachen und Ausprägungen von Jugendkriminalität – Uli Jähner. Gemeinsam skizzieren sie das Bild einer sozial entkoppelten Bürgerstadt. Jeder einzelne Bericht verdeutlicht die komplexen Folgen neoliberaler Stadtpolitik und erhellt die Absichten der Akteure und Nutznießer,

sich Berlin unter dem Deckmantel des Fortschritts wirtschaftlich und sozial anzueignen.

„Durch ... (den) Rückbezug auf eine kleine städtische Gesellschaft des wilhelminischen Berlins bzw. der Weimarer Republik... wird in dieser selektiven Geschichtsaneignung die Industrie- und Arbeitergeschichte Berlins ausgeklammert“ (S.13). Susanne Heeg qualifiziert „als Leitlinie städtischer Politik die Begünstigung bestimmter Bevölkerungsgruppen durch Eigentumsförderung oder Sonderabschreibung-Ost“ (S.19). Allein im Zuge dieser Steuervorteile fielen nämlich „die städtischen Einnahmen (...) von 600 Mio. DM 1992 auf 141 Mio. 1996“ (S.9) und kamen den sogenannten ‚Leistungsträgern‘ zugute.

An die aberwitzige Vision von einer neuen Gründerzeit (Nagel 1990) erinnernd, untersucht Karin Lehnhardt, wie die „diensthabenden Politiker ... einen Büro- und Wohnflächenbedarf im gehobenen Bereich allein für das Gebiet innerhalb des S-Bahnringes auf bis zu 4 Mio Quadratmeter Bruttogeschosßfläche bis zum Jahr 2005“ planten. Sie verdeutlicht, wie der KOAI (Koordinierungsausschuß für Innerstädtische Investitionen) Mitbestimmungsmöglichkeiten der Bezirke aushebelte, als schon längst klar wurde, daß aus der erträumten „Global-City“ eher ein „Regionalzentrum Ost“ zu werden würde. „Im Grunde tat der KOAI nichts anders als in beschleunigter Art und Weise, in ‚konzentrierter Aktion‘ eben, westlich-kapitalistische Bedingungen für die Grundstücksnutzung herzustellen... Die Gestal-

tungschance, die darin lag, daß die öffentliche Hand Eigentümerin bzw. Verfügungsberechtigte über den Großteil der Grundstücke war, wurde vertan.“ (S.57). Statt dessen diskutierten die Verantwortlichen im Stadtforum „über guten und schlechten Geschmack“ (S. 59) und sahen „geflossentlich darüber hinweg, daß viele Großprojekte nicht in erster Linie aufgrund des Eigenbedarfs der Investoren entstanden, was (...) in der Bankenmetropole Frankfurt am Main die Regel ist, sondern daß es sich häufig um rein spekulative Projekte von austauschbaren Projektentwicklern handelte“ (S. 62).

Die undemokratische Entwicklung, die Selbstermächtigung durch den Senat wird dann folgerichtig am Beispiel der Verdrängung von Wagenburgen beschrieben. Wagenburgen, die noch bis in die frühen 90er Jahre als Symbol für die Liberalität Berlins werbewirksam auf Hochglanz erschienen, werden im Zuge des „Bedeutungswandels urbaner Räume“ (S.71) zu Keimzellen von Kriminalität und der Gefährdung der öffentlichen Ordnung erklärt. Jens Sambale und Dominik Veith untersuchen, was aus den BewohnerInnen der East-Side-Gallery wurde, nachdem die verantwortlichen Volksvertreter ihren Stellplatz „für ein Projekt des Chicagoer Stararchitekten Helmut Jahn“ freigeschlagen hatten. Sie kritisieren, wie die Umsetzungs politik des Senats für neue Fronten sorgte: „Der entmachtete Bezirk Spandau und die AnwohnerInnen (die die Wagenburgler aufnehmen sollten) wehren sich gegen diese Arroganz der Macht, die aus ihrer Perspektive metropolitane Armut in ihren Vorgärten entsorgt“ (S.80).

Volker Eick thematisiert im Anschluß daran die Sicherheitsstrukturen des ‚neuen‘ Berlins, deren „intensivierte, privatwirtschaftliche Nutzung (...) öffentliche Räume in durch Hausrecht eingehegte private, umsatzorientierte Archipele (Warehousing)“ (S.97) verwandelt. Er veranschaulicht, wie die daraus resultierenden ‚Nutzungskonflikte‘ heute „kaum

mehr zu ‚territorialen Kompromissen‘ kleingearbeitet, sondern mit dem Ziel endgültiger Vertreibung ausgefochten [werden] (Warehousing)“. So hat Berlin „mit rund 30.000 Polizisten (...) im Bundesvergleich die höchste Polizeidichte“ (S.101). Darüber hinaus konkurrieren allein „in Berlin heute 330 Sicherheitsdienste mit knapp 15.000 Beschäftigten um Aufträge“ (S.102). Das hochstilisierte subjektive Sicherheitsbedürfnis und dessen Kategorisierung als Standortfaktor lassen den Umsatz dieser Unternehmen in die Höhe schnellen. Marktführend ist ein Tochterunternehmen der Veba AG, die Raab Karcher Sicherheit (RKS) „mit 10.500 Beschäftigten (Berlin 2.200 Vollzeitkräfte)“. Volker Eick legt hier eine weitere außerordentlich kompetente, detaillierte Recherche über Privatisierung von Sicherheit vor: „Sicherheit als Oligopol im Kondominium. Die Struktur privater Sicherheitsdienste ist (...) durch Profitinteressen und Partikularnormen charakterisiert (und nicht an Gleichheitsvorstellungen und universellen Normen orientiert)“ (S.109).

Sämtliche Artikel überzeugen durch ihre inhaltlich fundierte wie kritische Haltung. Sie belegen anschaulich, wohin der Paradigmenwechsel führt, nämlich zu einer entdemokratisierten Gesellschaft und vom Sozialraum Stadt zur Ware Stadt. Nach acht Jahren Wiedervereinigung demaskieren sie die Gewinner des Paradigmenwechsels.

Dieses Buch ist für jeden empfehlenswert, der eine gute wie sinnreiche Zusammenfassung der Diskurse über postmoderne oder postfordistische Stadtentwicklung sucht und sei allen ans Herz gelegt, die schon immer mehr von den Themen lesen wollten, die auch das Mieter Echo beschäftigt.

Es ist im Verlag Westfälisches Dampfboot erschienen, kostet DM 20,- als Einzelheft und ist in jeder guten Buchhandlung, wie z.B. den Schwarzen Rissen im Mehringhof erhältlich.

ok

# Mietspiegel West 1998

## Achtung Fehlerkorrektur

Es ist bereits aufgefallen. Die Tabellen im Mieter Echo 268 waren nicht die aus dem Infoblatt zu „Mieterhöhung was tun?“

Also versuchen wir es noch einmal. Bitte beachten Sie, daß die Tabelle des „Berliner Mietspiegels 1998 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)“ aus dem MieterEcho 268 S. 9 nicht als Quelle herangezogen werden kann.

Auch bei der „Orientierungshilfe für die Spanneinordnung“ (MieterEcho 268 S. 11) haben sich Fehler eingeschlichen.

Die rechte Spalte gilt natürlich ausschließlich für Neubauwohnungen (bezugsfertig ab 1950) und dubelt nicht die linke Spalte für Altbau. Auch diese Hilfe drucken wir hier nochmals ab.

### Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)

#### Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen (Stichtag 01.09.1997)

#### Netto-Kaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		bis 1918		1919–1949		1950–1955	1956–1964	1965–1972	1973–1983	1984–1996
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (i.d.W.)	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH oder Bad, WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
unter 40m <sup>2</sup>	einfache Wohnlage	<b>7,58*</b> 4,72-10,50	<b>11,88</b> 8,07-15,53	<b>8,69**</b> 6,02-9,69	<b>9,42</b> 7,85-11,36	<b>7,89*</b> 6,09-9,90	<b>6,60</b> 5,69-7,77	<b>9,49*</b> 6,49-12,55	<b>8,89*</b> 7,94-11,00	
	mittlere Wohnlage		<b>9,42*</b> 7,85-12,52	<b>5,79*</b> 5,35-6,05	<b>10,34</b> 7,51-11,56	<b>6,82</b> 6,13-7,91	<b>6,54</b> 5,49-8,37	<b>12,71</b> 8,19-15,22	<b>13,45**</b> 8,23-15,04	
	gute Wohnlage	<b>8,54**</b> 4,77-11,64	<b>11,40*</b> 7,36-14,73		<b>9,19*</b> 7,40-12,37	<b>9,40</b> 6,12-12,69	<b>9,44</b> 5,89-14,11	<b>15,77*</b> 12,57-18,00		
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfache Wohnlage	<b>5,60</b> 4,26-6,70	<b>8,82</b> 6,12-11,66	<b>6,44</b> 5,64-7,48	<b>7,56</b> 6,17-9,36	<b>7,01</b> 5,81-8,74	<b>6,55</b> 5,44-7,88	<b>7,68</b> 6,17-8,88	<b>8,50*</b> 7,91-9,81	<b>12,77*</b> 9,69-18,34
	mittlere Wohnlage	<b>6,69*</b> 5,37-10,26	<b>8,85</b> 6,61-11,66	<b>6,21</b> 4,96-8,26	<b>7,32</b> 6,37-9,50	<b>6,73</b> 6,04-7,73	<b>6,13</b> 5,10-7,34	<b>9,76</b> 6,84-13,73	<b>12,63*</b> 8,52-15,00	<b>15,47</b> 11,26-17,45
	gute Wohnlage	<b>7,27</b> 6,00-8,85	<b>9,15</b> 7,23-11,06	<b>5,95*</b> 4,95-7,55	<b>7,35</b> 5,70-8,92	<b>6,96</b> 5,69-8,90	<b>8,25</b> 6,12-10,96	<b>13,62</b> 10,27-16,75	<b>14,59**</b> 12,27-18,69	<b>15,54*</b> 11,10-20,83
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfache Wohnlage	<b>5,15</b> 3,94-6,20	<b>7,75</b> 6,07-9,54	<b>5,36</b> 4,95-6,14	<b>6,97</b> 5,94-8,53	<b>6,52</b> 5,54-7,43	<b>6,17</b> 5,26-7,59	<b>8,08</b> 6,37-10,58	<b>8,44</b> 7,90-9,41	<b>12,31</b> 9,13-16,25
	mittlere Wohnlage	<b>6,35</b> 5,07-10,08	<b>7,81</b> 6,03-9,80	<b>5,26</b> 4,46-6,45	<b>6,78</b> 5,98-8,30	<b>6,62</b> 5,53-8,07	<b>5,99</b> 5,21-7,05	<b>7,50</b> 6,21-10,13	<b>11,63</b> 8,21-14,53	<b>14,55</b> 9,24-18,00
	gute Wohnlage	<b>5,72</b> 4,52-7,08	<b>8,09</b> 6,58-10,10	<b>5,59**</b> 4,57-6,47	<b>7,78</b> 6,56-8,99	<b>6,99</b> 5,53-8,92	<b>7,73</b> 5,62-9,87	<b>12,62</b> 8,83-15,16	<b>12,85</b> 8,08-16,58	<b>16,41</b> 13,65-19,50
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfache Wohnlage	<b>5,02</b> 4,16-6,31	<b>6,82</b> 5,28-8,22	<b>5,38*</b> 4,77-6,00	<b>6,98</b> 5,35-9,01	<b>5,52**</b> 5,18-6,42		<b>7,09*</b> 5,82-8,27	<b>8,32</b> 7,69-9,96	<b>12,94</b> 11,47-16,03
	mittlere Wohnlage	<b>5,41</b> 4,27-6,60	<b>6,92</b> 5,60-8,06	<b>6,50*</b> 6,00-7,07	<b>7,33</b> 6,24-8,36	<b>7,08*</b> 5,93-8,94	<b>11,16*</b> 8,42-15,19	<b>12,57</b> 7,13-15,20	<b>10,29*</b> 8,95-14,45	<b>15,46</b> 12,22-18,21
	gute Wohnlage	<b>5,56</b> 4,55-6,52	<b>7,47</b> 6,05-9,01	<b>5,87*</b> 5,34-6,30	<b>7,64</b> 6,30-9,28	<b>8,28*</b> 5,12-10,03	<b>7,77</b> 6,33-8,78	<b>10,22*</b> 8,45-13,22	<b>11,19</b> 7,28-16,01	<b>15,86</b> 11,96-18,25

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\*  $\geq 15 - 29$  Mietwerte, \*\*  $\geq 10 - 14$  Mietwerte).

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,50 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „bis

1918“ **Spalte 1** und „1919 bis 1949“ **Spalte 3**. **Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,25 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist

bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ **Spalte 1** und „1919 bis 1949“ **Spalte 3**. **Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,25 DM unter den Beträgen der Spalte 5**.



# Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke

(ohne West-Staaken)

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC</b>	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Badmöbel
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>	
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen) <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag  <input type="checkbox"/> Küche größer als 20 % der Gesamtwohnfläche; jedoch mindestens 12 m <sup>2</sup>
(nur, wenn nicht »moderne Einbauküche« zutrifft – siehe Sondermerkmale)	
<b>Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude</b>	
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/ Bodenraum <input type="checkbox"/> Einfachfenster <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage <input type="checkbox"/> Repräsentativer Eingangsbereich/ Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Aufwendiger Stuck <input type="checkbox"/> Isolierglasfenster <input type="checkbox"/> Einbauschränke <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt) <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld</b>	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke, ohne West-Staaken)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für Neubauwohnungen (bezugsfertig ab 1950)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC</b>	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest	<input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Badmöbel
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>	
<input type="checkbox"/> Nur Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Keine Wandfliesen im Arbeitsbereich	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen) <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag  <input type="checkbox"/> Küche größer als 15 % der Gesamtwohnfläche; jedoch mindestens 8 m <sup>2</sup>
(nur, wenn nicht »moderne Einbauküche« zutrifft – siehe Sondermerkmale)	
<b>Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude</b>	
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein Durchgangszimmer) <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/ Bodenraum <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Lage im Erdgeschoß <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Repräsentativer Eingangsbereich/ Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt) <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld</b>	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke, ohne West-Staaken)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

Sondermerkmale:	Zuschläge in DM/m <sup>2</sup> monatlich
Moderne Einbauküche (Küchenschränke, Einbauherd mit 4 Kochstellen, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen)	0,27
Modernes Bad (alle Wände mindestens bis 1,50 m Höhe gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder -dusche)	0,34
Gartennutzung	0,33
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Teppichboden)	0,60

## Umstellung der Mietzinsstruktur I

**Die mehrmalige Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 und die Akzeptierung einer Mieterhöhung nach § 3 MHG führen auch dann nicht zu einer Umstellung der Mietzinsstruktur von einer Bruttokaltmiete auf eine Nettomiete, wenn in den Mieterhöhungserklärungen die Erhöhung einer Nettomiete verlangt wurde.**

**LG Berlin, Beschluß vom 23. Februar 1998 – 61 S 316/97 –**

Der Vermieter verlangte von den Mietern Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen. Im Mietvertrag war eine Inklusivmiete vereinbart. Im Dezember 1987 gab der Vermieter eine Erklärung ab, nach der nunmehr eine Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten geschuldet sein sollte. Sodann erfolgten mehrere Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. wegen Modernisierung, in der jeweils eine Nettomiete zuzüglich eines Vorschusses auf die Betriebskosten ausgewiesen war.

Das Landgericht Berlin hat die Klage des Vermieters auf Nachzahlung aus den Betriebskostenabrechnungen für unbegründet gehalten. Ein Anspruch auf Nachzahlung besteht nicht, weil im Mietvertrag eine Inklusivmiete und keine Nettomiete vereinbart worden war. Eine wirksame Umstellung auf eine Nettomiete hat es nicht gegeben. Die Erklärung vom 1. Dezember 1987 war nach Auffassung des Landgerichts unwirksam, weil es für eine solche einseitige Umstellung der Mietzinsstruktur keine Rechtsgrundlage gegeben hat. Auch § 7 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) in Verbindung mit § 4 des XII. Bundesmietgesetzes (BMG) ermöglichte nur, Betriebskostensteigerungen nach § 4 Abs. 2 Miethöhegesetz (MHG) an den Mieter weiterzugeben, nicht jedoch die Umstellung der Mietzinsstruktur in Nettomiete und Betriebskosten-Vorschußzahlungen.

Die beiden vom Mieter durch Zustimmung akzeptierten Mieterhöhungen nach § 2 und § 3 MHG führten nach Ansicht des Landgerichts ebenfalls nicht zu einer Änderung der Mietzinsstruktur. Eine Mieterhöhung hat neben der Erhöhung des Mietzins keine weitere rechtliche Bedeutung, weil sie aus der Sicht eines verständigen Empfängers nur auf eine Erhöhung des Mietzinsbetrages und nicht auf sonstige Änderungen hinwirken soll. Insbesondere kann ihr nicht ohne weiteres entnommen werden, daß mit ihr zugleich ein Angebot auf Abänderung der Mietzinsstruktur verbunden sein soll, welches dann durch Zustimmung oder Zahlung angenommen wird. Da die Betriebskosten in den Mieterhöhungserklärungen zudem jeweils unberührt bleiben sollten, haben die Mieter auch durch ihre Zahlungen keine schlüssigen Erklärungen die Betriebskosten betreffend abgegeben.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Markus Willkomm*

## Umstellung der Mietzinsstruktur II

**Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG, in der der Mietzins in eine Nettomiete und in Betriebskostenvorauszahlungen aufgeschlüsselt ist, führt nicht zu einer Änderung der Mietzinsstruktur von einer Bruttokaltmiete auf eine Nettomiete.**

**Auch die mehrmalige Abrechnung der Betriebskosten führt nicht zu einer konkludenten Abänderung der Mietzinsstruktur.**

**AG Neukölln, Urteil vom 11. März 1998 – 9 C 592/97 –**

Zwischen Vermieter und Mieter war im Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart. Im Jahre 1990 stellte die Hausverwaltung die Miete einseitig auf Nettomiete um und rechnete die Betriebskosten ab. Im Jahre 1993 verlangte der Vermieter eine Zustimmung der Mieter zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG, in der der Mietzins in eine Nettomiete zuzüglich eines Betriebskostenvorschusses aufgeteilt war. Einem weiteren Mieterhöhungsverlangen auf der Basis einer Nettomiete stimmten die Mieter nicht zu. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Zustimmung der Mieter zu dieser Mieterhöhung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu der Überzeugung, daß zwischen den Mietvertragsparteien weiterhin

eine Bruttokaltmiete vereinbart ist und die Betriebskosten somit in der Miete enthalten sind. Aus diesem Grunde könne der Vermieter nicht die Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete, sondern nur die Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete verlangen. Nach Ansicht des Amtsgerichts führt die Tatsache, daß die neue Hausverwaltung seit 1990 einseitig Betriebskosten abgerechnet hat, nicht zu einer Änderung der Mietzinsstruktur, da hierfür die Zustimmung der Mieter erforderlich war und es sich bei der Abrechnung allenfalls um eine einseitige Willenserklärung des Vermieters ohne Zustimmung der Mieter gehandelt hat.

Die Zustimmung der Mieter zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG führt nach Ansicht des Amtsgerichts selbst dann nicht zu einer Änderung der Mietzinsstruktur, wenn der Mietzins dort nicht als Bruttokaltmiete, sondern als Nettomiete zuzüglich eines Vorschusses auf die Betriebskosten ausgewiesen ist. Eine Mieterhöhung ist kein konkretes Angebot zur Umstellung der Mietzinsstruktur. Da ein konkretes Angebot des Vermieters zur Umstellung der Mietzinsstruktur nicht vorlag, konnte der Mieter auch nicht durch bloßes Schweigen einer Änderung zugestimmt haben.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann*

## Kündigung nach Umwandlung

**Wird während eines bestehenden Mietverhältnisses Wohnungseigentum gebildet und sodann das Sondereigentum den einzelnen Gesellschaftern zugewiesen, so bleiben wegen der mietvertraglichen Ansprüche am Gemeinschaftseigentum alle Gesellschafter Vermieter des Mietvertrages.**

**Eine wegen Eigenbedarfs ausgesprochene Kündigung der Wohnungseigentümer ist unwirksam, wenn sie nicht von allen Gesellschaftern unterschrieben wird.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 11. März 1998 – 7 C 291/96 –**

Der alte Vermieter hatte das Wohnhaus an eine Grundstücksgemeinschaft, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, verkauft. Diese Gesellschaft wandelte die einzelnen Wohnungen in Wohnungseigentum um und wies jedem ihrer Gesellschafter das Sondereigentum an einer Wohnung zu. Den Klägern wurde das Sondereigentum an der Wohnung der beklagten Mieter zugewiesen. Nach dem notariellen Vertrag gehören zum Gemeinschaftseigentum u. a. das Treppenhaus und die Kellerräume. Des weiteren gehören zum Gemeinschaftseigentum zwingend Gebäudeteile wie etwa tragende Wände, Decken und Außenfenster. Diese Gebäudeteile sind auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag mitvermietet.

Die Kläger kündigten den Mietvertrag über die Wohnung wegen Eigenbedarfs, den sie unter anderem mit dem geplanten Altersruhesitz in Berlin und damit begründeten, daß sie in der streitgegenständlichen Wohnung weniger Treppen steigen müßten.

Das Amtsgericht hat die auf die Eigenbedarfskündigung gestützte Räumungsklage abgewiesen. Es stellt klar, daß auch die Übertragung von Miteigentumsanteilen, verbunden mit der Zuweisung von Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung, an die einzelnen Mitglieder einer Grundstücksgemeinschaft zu einem Austausch der Vermieterstellung gem. § 571 BGB führt. Anders als bei einem bloßen Gesellschafterwechsel liegt darin eine rechtsgeschäftliche Veräußerung, die Kläger sind – soweit es das Sondereigentum betrifft – Vermieter geworden. Soweit allerdings durch das Mietverhältnis Belange des gemeinschaftlichen Eigentums berührt sind, befinden sich alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft in der Position des Vermieters.

Jedoch waren nach Auffassung des Amtsgerichts zuvor alle Gesellschafter der Grundstücksgemeinschaft Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung. Vor der Veräußerung der streitgegenständlichen Wohnung an die Kläger waren sämtliche Miteigentümer Vermieter auch dieser Gebäudeteile. Da zum Mietgebrauch nicht nur die im Sondereigentum der Kläger stehende Wohnung, sondern auch die Nutzung des Gemeinschaftseigentums (wie z. B. Keller, Treppenhaus usw.) gehört, blieben die Mitglieder der Grundstücksgemeinschaft insoweit in ihrer Vermieterposition und schulden den Mietern weiterhin den Mietgebrauch des Gemeinschaftseigentums. Da nicht alle Vermieter die Kündigung unter-

schrieben hatten, war sie nach Ansicht des Amtsgerichts unwirksam.

Auch durch in der Vergangenheit mehrfach erklärte Mieterhöhungen nach § 2 und der anschließenden Zustimmung durch die Mieter sind die übrigen Miteigentümer nicht aus dem Mietvertrag ausgeschieden. Bei Vermietermehrheit auf Vermieter- oder Mieterseite kann ein Wechsel nur einvernehmlich durch sämtliche Vertragspartner vereinbart werden. Selbst wenn die Zustimmung zu einer konkludenten Abänderung des Mietvertrages führen könnte, müßten insoweit alle Vertragspartner und damit alle Gesellschafter dieser Vereinbarung zustimmen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

## Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

**Ein Anspruch des Vermieters auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen besteht nur bei ordnungsgemäßer Ankündigung. Eine Modernisierungsankündigung führt nicht zur Duldungspflicht, wenn die beigefügten Anlagen weder unterschrieben noch auf dem unterschriebenen Vordruck in Bezug genommen und durch die Unterschrift gedeckt sind.**

**LG Berlin, Urteil vom 21. November 1997 – 64 S 280/97 –**

Der Vermieter hatte auf einem Formblatt den Einbau einer Gasetagenheizung angekündigt. Das Formblatt war unterschrieben. Unter der Unterschrift ergab sich ein Hinweis auf insgesamt drei nicht genauer genannte Anlagen. Die einzelnen Anlagen mit einer näheren Beschreibung der Maßnahmen und der voraussichtlichen Kosten waren lose beigefügt, nicht unterschrieben und auch nicht ausdrücklich in Bezug genommen.

Das Landgericht Berlin hielt die Ankündigung für unwirksam und hat die darauf gestützte Duldungsklage abgewiesen. Eine Modernisierungsankündigung müsse gem. § 541b Abs. 2 BGB schriftlich erfolgen. Nach Ansicht des Landgerichts entsprach die Ankündigung nicht der notwendigen Schriftform. Schriftform bedeutet nicht nur, daß die Unterschrift des Ausstellers die gesamte Erklärung abschließen muß, sondern daß auch eine einheitliche Urkunde vorliegt. Die Einheitlichkeit einer Urkunde setzt voraus, daß entweder alle Bestandteile fest verbunden werden oder durch eine wechselseitige Bezugnahme deutlich wird, daß es sich bei den Anlagen um einen Bestandteil der Erklärung selbst handelt. Das Gericht hat in seiner Begründung ausdrücklich offengelassen, ob die Unterschrift auf der Vorderseite des Formblattes für sich genommen überhaupt ausreicht. In jedem Falle deckte die Unterschrift nicht die beigefügten Anlagen ab, da auf die Anlagen erst nach der Unterschrift verwiesen wurde. Die Anlagen aber waren notwendiger Bestandteil der Modernisierungsankündigung, da sich erst daraus der Umfang und die voraussichtlichen Kosten der Modernisierung ergäben. Darüber hinaus hielt das Gericht die Modernisierungsankündigung auch deshalb für unwirksam, weil in den Anlagen keine (wechselseitige) Bezugnahme auf die unterschriebene Modernisierungsankündigung erfolgt war.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

## Neuberechnung der Wohnfläche

**Eine nachträgliche Neuberechnung der Wohnfläche rechtfertigt grundsätzlich keine einseitige Mieterhöhung des Vermieters.**

**Behält der Arbeitgeber, der zugleich der Vermieter einer Werkdienstwohnung ist, den unberechtigten Erhöhungsbetrag vom Lohn ein, so liegt zumindest dann keine konkludente Zustimmung des Mieters zu einer Änderung der Miethöhe durch „Zahlung“ vor, wenn der Mieter widerspricht.**

**AG Wedding, Urteil vom 01. November 1996 – 16 C 231/96 –**

Die Vermieterin vermietete an ihren Angestellten eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Werkdienstwohnung. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine Wohnfläche von 71,93 qm, die sie bei einer vereinbarten Nettomiete in Höhe von 13,50 DM/qm der Gesamtmiete in Höhe von DM 971,06 zugrunde legten. Nach einer



Überprüfung aller im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben eingereichten Unterlagen legte die Investitionsbank Berlin als endgültige Wohnfläche 77,56 qm fest. Die Wohnflächenberechnung wurde dem Mieter nicht überreicht.

In einem Schreiben vom Februar 1995 teilte die Vermieterin dem Mieter mit, daß der tatsächliche Mietzins aufgrund der von der Investitionsbank Berlin nach Prüfung der Unterlagen anerkannten und festgesetzten Wohnfläche nunmehr DM 1.047,06 beträgt und forderte ihn auf, rückwirkend seit Mietvertragsbeginn die Miete nachzuzahlen. Zugleich behielt sie den erhöhten Mietzins vom Lohn des Mieters ein.

Der Mieter widersprach der Veränderung der Wohnfläche mit Schreiben vom 15. Juni 1995. Mit Schreiben vom 27. Juni 1995 erklärte die Vermieterin eine Mieterhöhung wegen Verringerung der Fördermittel und legte für die Berechnung die größere Wohnfläche zugrunde. Gegenüber dem Mieter teilte sie mit, die Erhöhung erfolge aus verwaltungstechnischen Gründen auf der Grundlage der größeren Wohnfläche. Sie bitte daher unabhängig von dem gegenwärtigen Streit um die Wohnungsgröße um Zustimmung zur Mieterhöhung. Der Mieter verlangte mit seiner Klage die Rückzahlung des zuviel einbehaltenen Mietzinses und die Feststellung, daß die Wohnungsgröße nicht 77,56 qm sondern 71,93 qm beträgt.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters stattgegeben. Da vertraglich eine Wohnungsgröße von 71,93 qm vereinbart wurde, war der Mieter nach Ansicht des Amtsgerichts lediglich verpflichtet, eine Nettomiete in Höhe von DM 971,06 zu zahlen. Die von der Vermieterin herangezogene neue Wohnflächenberechnung rechtfertigte nicht die Erhöhung des Mietzinses. Das Amtsgericht vertritt den Standpunkt, daß es für eine einseitige Mieterhöhung aufgrund einer neu ermittelten Wohnfläche keinerlei rechtliche Grundlage gibt. Die Vermieterin hat sich auch nicht durch vertragliche Regelung im Mietvertrag diese Möglichkeit offengehalten. Im übrigen ist die Wohnflächenneuberechnung für den Mieter nicht nachvollziehbar, da die Vermieterin sie nicht näher erläutert hat. Soweit die tatsächlich ermittelte Wohnfläche zu einer Änderung des Mietzinses berechtigen soll, muß dies durch eine entsprechende vertragliche Regelung ausdrücklich vorbehalten werden.

Eine vertragliche Abänderung der vereinbarten Wohnfläche kam zwischen Vermieter und Mieter nicht zustande.

Die Unterschrift der Mieter unter das Mitteilungsschreiben vom 28. Februar 1995 stellt nach Ansicht des Amtsgerichts keine vertragliche Abänderung der vereinbarten Wohnfläche dar, da es sich um einen bloßen Kenntnisnahmevermerk gehandelt hat.


Auch durch die „Zahlung“ der erhöhten Miete hat der Mieter nicht konkludent die Zustimmung zu einer vertraglichen Abänderung erteilt. Dies folgt nach Ansicht des Amtsgerichts bereits daraus, daß die Vermieterin zugleich auch Arbeitgeberin des Mieters war und die Miete trotz Widerspruchs des Mieters eigenmächtig vom Arbeitslohn einbehalten habe.

Schließlich konnte auch die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung um 0,75 DM/qm nicht als Vereinbarung zur Änderung der Wohnungsgröße gewertet werden. Die Zustimmung betraf lediglich die Mieterhöhung um 0,75 DM/qm; die streitige Wohnflächenberechnung sollte davon gerade nicht erfaßt sein. Die Vermieterin hatte ausdrücklich die Zustimmung zur Mieterhöhung „unabhängig von einer gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Klärung“ und zwar „aus verwaltungstechnischen Gründen“ auf der Grundlage der neuen Wohnungsgröße verlangt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Roland Anderson

# Unsere Beratungsstellen


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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 untenstehenden **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch  gekennzeichnet sind.

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



Während der Schulferien und in der Urlaubszeit können sich die Öffnungszeiten ändern. Bitte rufen Sie vorsorglich in der Geschäftsstelle an.

## ■ 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,  
Kreutziger Straße 23, im Mieterladen, ,  
 Samariterstraße, Tram 2


## ■ Hellersdorf

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



## ■ Hohenschönhausen

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


## ■ Köpenick



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


**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,


jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat  
Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ,  
 Köpenick

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuß 61 e.V.  
 Gneisenaustraße, Mehringdamm  
ab 6.8.98 14täglich türkischsprechende  
Rechtsanwältin

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

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
Mehringdamm 114,  
Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock),  
 Platz der Luftbrücke  
**keine Beratung vom 16.7.–20.8.98**


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

## ■ Lichtenberg

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

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


**Mittwoch** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom  
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower  
Bogen,  Storkower Straße


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

## ■ Marzahn


**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,  
im „Freizeithof Marzahn“, Alt-Marzahn 23,  
 Marzahn


## ■ Mitte

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

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

## ■ Neukölln



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


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

## ■ Pankow




**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,  
Wolfshagener Straße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,  
 Pankow, Tram 50, 52, 53


## ■ Prenzlauer Berg

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



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

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


**Mittwoch** 18.30 bis 20.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Bornholmer Straße 91, zus. mit dem  
„Mieterverein Prenzlauer Berg“, ,  und  Schönhauser Allee, Tram 23, 24, 50 52, 53

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


## ■ Schöneberg

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

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

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


## ■ Spandau

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


## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121,  
bei der Arbeiterwohlfahrt

## ■ Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
Kaiserin-Augusta-Straße 23,  
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,  
 Kaiserin-Augusta-Straße  
**keine Beratung vom 13.7.–17.8.98**


## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

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


## ■ Wedding

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

## ■ Weißensee

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,  
Streustraße 121, Ecke Börnestr. 121,  
Berliner Stadtmission,

## ■ Wilmersdorf

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