



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Apr./Mai/Juni 1999 · Nr. 273

## Berlin – Mieterstadt? Eigentümerstadt? Seiten 4–5

Das aktuelle  
ME-Gespräch:  
Quartiersmanagement  
statt Behutsamer  
Stadterneuerung  
S.8–11

„Immobilien-  
verwertungsbeilage“  
S.14–17

Gegen den Krieg  
S.2

Coeneniker Feld

# NATO-Angriff gegen Jugoslawien sofort beenden!

**Wir dokumentieren im folgenden einen Aufruf von Berliner Gewerkschafterinnen und Gewerkschaftern gegen die kriegsbejahende Positionierung des DGB-Vorsitzenden Dieter Schulte und gegen den NATO-Angriffskrieg, dem wir uns angeschlossen haben.**

Der Vorsitzende des Deutschen Gewerkschaftsbundes, Dieter Schulte, hat der Bundesregierung für die NATO-Intervention „die Unterstützung des Gewerkschaftsbundes zugesichert“\* und sie in seiner Ansprache zum 1. Mai erneuert.

Wir – Mitglieder und FunktionsträgerInnen von Berliner DGB-Gewerkschaften – erklären hierzu:

Für uns hat der Kollege Schulte nicht gesprochen – Wir unterstützen diesen Angriffskrieg nicht. Wir sind der Meinung, daß konsequente GewerkschafterInnen diesen Nato-Militärschlag mit deutscher Beteiligung verurteilen müssen.

1. Der DGB hat noch in seinem Aufruf zum Antikriegstag, 1. September 1998 ausgeführt: „Um die Idee des friedlichen Zusammenlebens der Völker zu verwirklichen, brauchen wir internationale Regeln und Institutionen, die den Prinzipien der sozialen Gerechtigkeit und der wirtschaftlichen Teilhabe im weltweiten Maßstab Geltung verschaffen. In einer globalisierten Welt ist ein friedliches Zusammenleben nur auf der Basis gleicher Lebens- und Entwicklungschancen möglich.“ (DGB-Pressemeldung, PM 157).

2. Bei dem Krieg gegen Jugoslawien handelt es sich um einen völkerrechtswidrigen Angriffskrieg, der gemäß Art. 26 Grundgesetz verboten ist. Die Völkerrechtswidrigkeit ergibt sich auch aus der UN-Charta, die auch für die Bundesrepublik Deutschland Gültigkeit

besitzt. Nach Art. 25 GG sind die allgemeinen Regeln des Völkerrechts Bestandteil des Bundesrechts. Der gegenwärtige Krieg ist ein Verstoß gegen das Gewaltverbot der UN-Charta. Eine Ermächtigung durch den Welt Sicherheitsrat hat es nicht gegeben, und diese wäre wegen der Weigerung Rußlands und Chinas auch nicht zustande gekommen. Um Weltpolitik spielen zu können, tritt die sozialdemokratisch-grüne Regierung internationales Recht mit Füßen.

3. Nach Schätzungen US-amerikanischer Militärspezialisten, die in der Presse zitiert wurden, kostet jeder Tag der NATO-Angriffe allein an Waffen 500 Millionen DM, jede abgefeuer-

für die deutsche Kriegsbeteiligung bewilligt hat.

4. Nach offiziellem Bekunden sollte das Ziel des Nato-Angriffskrieges sein, eine humanitäre Katastrophe abzuwenden. Doch diese ist jetzt erst recht durch die NATO herbeigebombt worden. Friedensbewegung und Friedensforschung hatten vor Kriegsbeginn genau vor der Vertreibung der albanischen Bevölkerung als Folge eines Angriffs gewarnt.

5. Neben der sofortigen Beendigung des Krieges muß den Flüchtlingen wirksam geholfen werden. Sicherer Friede kann vorbereitet werden,

sollen, damit sie möglichst nicht bis nach Deutschland gelangen. Unter ihnen wären dann immerhin eine Reihe von Personen, die als ehemalige Asylbewerber von deutschen Behörden wieder in ihr „sicheres Heimatland“ abgeschoben wurden. Was könnte die Willkür und den Widersinn der derzeitigen Asylgesetzgebung deutlicher zeigen!

6. Es ist nicht wahr, daß es zwischen Wegschauern und Bomben keine Alternative gibt. Statt den Krieg fortzusetzen, muß ganz neu verhandelt werden. Das kann und darf nicht die Aufgabe der NATO sein: Wir fragen, ob die Verhandlungen von Rambouillet mit der Einrichtung des Kosovo als NATO-Protektorat nicht vom Beginn an zum Scheitern verurteilt waren.

Es muß eine Lösung für die Konflikte auf dem Balkan gefunden werden, die nicht Krieg und mörderische Gewalt heißt, weder von Seiten des jugoslawischen Staates oder der UCK-Guerilla, noch von Seiten der NATO-Staaten. Zugleich müssen alle Länder des Balkans von der EU wirtschaftlich massiv unterstützt werden. Dafür hätte man das Geld dringend gebraucht, das jetzt verbombt wird. Durch die planmäßige Zerstörung der Infrastruktur werden sich diese Kosten noch um ein vielfaches erhöhen.

Als erstes gilt es, den Krieg sofort zu beenden. Wir fordern von der SPD/Grünen-Regierung den sofortigen Stopp des Krieges und die Rückkehr zu Verhandlungen.

*Zu den Erstunterzeichnern gehörten u.a. Inge Bartelt (GEW), Volker Eick (DPG), Burglinda Goers (IG Metall), Lothar Hertzfeldt, Arthur Kirschmann (ÖTV), Andreas Köhn, Ingrid Kröning, Constanze Lindemann (IG Medien), Eberhard Lindgens (GEW), Heiko Opitz (IG Metall), Ulrich Peter (ÖTV), Markus Plagmann (IG Metall), Imtraud Schlosser (GEW), Luis Sergio (IG Metall), Güniger Simons-Lindgens (HBV), Christian Wiesner-Stippel (IG Medien), Stefan Zander (ÖTV), Prof. Dr. Bodo Zeuner (GEW)*

\* zitiert nach Frankfurter Rundschau, 31.3.1999



te Cruise-Missile schlägt mit knapp 2 Millionen Dollar zu Buche. Allein in der ersten Angriffsnacht sind über hundert Stück davon abgefeuert worden, und der bisher einzige zugegebene abgeschossene US-Bomber vom Typ F-117 „Nighthawk“ kostete 122 Millionen Dollar. Wie mickrig sind demgegenüber die von der Bundesregierung für Flüchtlinge zur Verfügung gestellten 24 Millionen Mark. Vor allem, wenn sie mit den 400 Millionen Mark verglichen werden, die der Bundestag als erste Rate

„wenn so viel, wie jetzt der Krieg kostet, dafür verwendet wird, daß das Kosovo nicht länger das Armenhaus Europas bleibt“ (aus dem Beschluß der außerordentlichen Landesdelegiertenversammlung der GEW Berlin vom 23.3.1999).

Die Nato-Angriffe haben die Flüchtlingszahlen wesentlich erhöht. Bisher tragen Albanien und Mazedonien die Kosten der Versorgung in den Camps. Wir fordern, daß die Bundesregierung die deutschen Grenzen für Kosovo-Flüchtlinge öffnet, statt darüber zu diskutieren, daß die Flüchtlinge „heimatnah“ versorgt werden

- S.4-5 Mieterstadt Berlin?
- S.8-11 „Das aktuelle ME-Gespräch“ – Quartiersmanagement
- S.6+20 IdA und Quartiersmanagement/AG am Boxhagener Platz
- S.12-13 Ist Deutschland reich oder arm?
- S.14-17 „Immobilienverwertungsbeilage“ – Erfolge gegen Rausmodernisierer
- S.20-21 Steuerskandal Grundsteuernachzahlung/ 2. Fortsetzung
- S.18-19 Service: Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- S.7 Eine eigen-tümliche Ideologie
- S.22-23 Recht und Rechtsprechung

Unsere Beratungsstellen S.24

## MieterEcho

### Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin  
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15  
Postbankkonto Berlin  
Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

**Redaktion:** Redaktionskonferenz

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluß:** 20. 5. 1999

© 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,

*Der Mietspiegel, das ursprünglich geplante Thema dieses Heftes, läßt auf sich warten. Die von Herrn Klemann so intensiv betriebene Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Überführung der „Mieterstadt Berlin“ in „Berlin, Hauptstadt des Eigentums“ geht zwar auch nicht so recht voran, hat sich aber an seiner Stelle ins Zentrum dieses Heftes zu drängen verstanden.*

*Abrechnung mit der Wohnungspolitik des Senators vor den Wahlen.*

*Die Grünen haben das Wort! Ida Schillen und Barbara Oesterheld, die wohnungs- bzw. baupolitischen Sprecherinnen von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus, Karin Baumert und Simone Hain im Gespräch mit dem MieterEcho.*

*Wen es wundert, daß auch bei ihnen der „Quartiersmanager“ Gegenstand der Erörterung wird, verkennt die Bedeutung der herrschenden strukturellen stadtpolitischen Veränderungen. Die „unternehmerische Stadt“ des Herrn Strieder verlangt nach Management auf allen Ebenen. Das Quartier ist dabei nur die erste Untersetzung, „Denkmalsmanagement“ usw. sind schon längst vorbereitet. Doch darüber demnächst.*

*Die Berliner MieterGemeinschaft hat auf eine eigene Stellungnahme zum Krieg in Jugoslawien verzichtet. Sie unterstützt die auf Seite 2 abgedruckten Positionen der befreundeten Gewerkschafter.*

Ihr  
MieterEcho



## DELEGIERTENWAHLEN –

**Köpenick 20.4.99**

Delegierte  
stellvertretender Delegierter

Hans-Joachim Hahn, Axel Kuhn  
André Bowe

**Marzahn 9.3.99**

Delegierter

Bodo Meinecke

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 zur Zeit unregelmäßig geöffnet. Fahrverbindung: Französische Straße, Stadtmitte Friedrichstraße, Telefon: 2 04 48 70

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den auf Seite 20 aufgeführten **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch gekennzeichnet sind.

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

## VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

### Mieterinitiative Hellersdorf

Jeden 2. Dienstag im Monat, 17 Uhr, Auerbacher Ring 40, (nahe U-Bhf Cottbusser Platz)

Themen: Betriebskosten, Modernisierung sowie weitere Mietersorgen

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin.

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

### Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

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

### Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 273:

Dienstag, 15.6.99, um 12 Uhr, im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, Raum 113

# Mieterstadt Berlin?

## Der Markt für Eigentumswohnungen

von Chaim Reich

Pierre Bourdieu nennt den Markt einen wissenschaftlichen Mythos (Bourdieu 1998; 164). Der Marktbegriff, so meint er, werde „praktisch nie definiert und erst recht nicht diskutiert“. Seit der grenznutzentheoretischen Revolution sei „der Markt von etwas Konkretem zu einer abstrakten Idee ohne empirische Bezugsgröße geworden“. Wenn nun der Markt tatsächlich seine Existenz nicht einer faktisch verifizierbaren, ökonomischen Logik verdankt, wie Bourdieu zu vermuten nahe legt, muß es für seine Herausbildung außerökonomische Gründe geben.

## Der Markt – ein Produkt doppelter sozialer Produktion

„Gezeigt hat sich in der Tat,“ so Bourdieu in seiner Untersuchung über den französischen Eigenheimmarkt der 80er Jahre, „daß der Eigenheimmarkt (wie mehr oder weniger jeder Markt) Produkt einer doppelten sozialen Konstruktion ist, wozu der Staat einen entscheidenden Teil beisteuert: zum einen die Konstruktion der Nachfrage durch die Produktion der individuellen Dispositionen, genauer, der individuellen Präferenzsysteme – besonders in bezug auf Eigentum oder Miete –, und auch durch die Bereitstellung der nötigen Ressourcen, d.h. durch staatliche Baufördermittel oder Wohnungsgelder gemäß Gesetzen und Regelungen, deren Genese sich ebenfalls beschreiben läßt, zum anderen die Konstruktion des Angebots durch die Kreditpolitik des Staates (oder der Banken) gegenüber den Herstellern.“ (Bourdieu 1998; 165)

## Die rechtliche „Produktion“ der Eigentumswohnung

Bevor der staatliche Beitrag zur Konstruktion von Nachfrage und Angebot wirksam werden kann,

muß die „Ware“ vorhanden sein. Im deutschen Recht war Wohnungseigentum überhaupt nicht selbstverständlich. Die deutsche Rechtsordnung kannte nur Eigentum an Grundstücken. Alle mit dem Grundstück fest verbundenen Einrichtungen wie Gebäude, Bepflanzungen, Wege etc. bilden seine „wesentlichen Bestandteile“, sie konnten und können nicht Gegenstand besonderer dinglicher Rechte sein. Erst 1951 wurde mit dem „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht“ (Wohnungseigentumsgesetz -WEG-) dieser Grundsatz durchbrochen und die rechtliche Grundlage, um Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden zu begründen, geschaffen. Nach Inkrafttreten des WEG ist Wohnungseigentum zunächst ausschließlich durch Neubau geschaffen worden. Der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kam in den 50er Jahren noch keine Bedeutung zu. Dieser Teil des Marktes mußte erst noch entwickelt werden.

## Entstehung des Marktes für umgewandelte Wohnungen

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über den Anstieg der Umwandlungen von kompletten Wohnanlagen (Gebäuden).

Anzahl der umgewandelten Wohnanlagen											
Bezirk	1950 bis 54	1955 bis 59	1960 bis 64	1965 bis 69	1970 bis 74	1975 bis 79	1980 bis 84	1985 bis 89	1990 bis 94	1995* bis 96	Insgesamt
Tiergarten	–	–	–	–	6	18	103	42	166	54	389
Wedding	–	1	1	–	1	18	56	44	120	59	300
Kreuzberg	–	–	–	–	2	12	67	53	244	91	469
Charlottenburg	–	2	1	5	17	77	282	158	200	174	916
Spandau	–	–	–	6	16	44	167	156	204	87	680
Wilmerdorf	–	1	2	8	50	130	326	138	196	89	940
Zehlendorf	1	2	4	7	25	69	167	116	133	78	602
Schöneberg	–	–	2	2	19	74	296	152	267	95	907
Steglitz	–	–	–	11	49	120	394	285	366	129	1354
Tempelhof	–	–	–	2	9	44	169	140	195	86	645
Neukölln	–	–	–	3	15	34	154	162	401	117	886
Reinickendorf	–	–	3	24	26	92	240	239	371	138	1133
Westteil Berlins	1	6	13	68	235	732	2.421	1.685	2.731	1.197	9221
Ostteil Berlins	–	–	–	–	–	–	–	–	418	836	1254
Berlin	1	6	13	68	235	732	2.421	1.685	3.071	2.033	10.475

## Bilanz der Umwandlungen

Seit der Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.3.1951 sind in Berlin (West) bis 1999 in weit über 10.000 Wohnanlagen fast 250.000 Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Diese sich mit progressiver Tendenz vollziehende Entwicklung verlief nicht gleichmäßig.

Von 1951 bis ca. 1980 kann man einen nennenswerten Markt für

umgewandelte Mietwohnungen überhaupt nicht erkennen, obgleich bereits Mitte der siebziger Jahre ein deutlicher Anstieg der Umwandlungen bemerkbar wird. Zwar kommt es teilweise in dieser Zeit zu einer Verdoppelung

der Anzahl jährlicher Umwandlungsfälle – neben den Altbauten, hier insbesondere den großen und luxuriösen Wohnungen, werden die aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen bevorzugt umgewandelt –, doch ist ihre Anzahl noch immer vergleichsweise gering. Ein sprunghafter Anstieg der Verkäufe umgewandelter Wohnungen setzte in den 80er Jahren ein. „Mit der Erweiterung des sogenannten Bauherrenerrlasses im August 1981 wurde eine Vielzahl von Möglichkeiten ins Leben gerufen, durch die Kapitalanleger erhebliche Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen konnten. Im Rahmen der sogenannten ‘Sanierungs- und Modernisierungsmodelle’ sowie der ‘Erwerbermodelle’ nahm nun die Zahl derer zu, die vermietete Eigentumswohnungen als Kapitalanla-

vermietet (WOLFF 1996). Wenn auch inzwischen – und das ist sicherlich auf die erfolgreiche politische „Produktion der individuellen Dispositionen, genauer, der individuellen Präferenzsysteme“ zurückzuführen – der Anteil der Selbstnutzer steigt, werden noch immer ca. 50 % der umgewandelten Wohnungen an Anleger verkauft. Schon längst sind nicht mehr die großen Altbauwohnungen mit Parkett und Stuck am häufigsten nachgefragt, sondern kleine, bewohnte Wohnungen, die den Anlegern durch Steuervergünstigung und Mieteinnahmen einträgliche Renditen beschieren sollen. Mieter befinden sich unter den Käufern noch immer in der Minderzahl. Ihr Anteil beträgt allenfalls zwischen 5 und 10 %. Und von ihnen hätte kaum jemand vor der



ge kauften.“ (WOLFF 1996; 61) Erst damit war die eigentliche Konstitution des Marktes vollzogen: durch staatliche Intervention.

## Die Beschaffenheit der Nachfrage

Entsprechend der steuerpolitischen Maßnahmen hatten die Käufer umgewandelter Immobilien in den frühen 80er Jahren fast ausschließlich Anlegerinteressen. Noch 1987 wurden über 60 % aller Eigentumswohnungen

Umwandlung Interesse an dem Kauf der Wohnung gehabt. Es sind also nicht die Mieter, denen der Markt für Eigentumswohnungen dient. Wenn aber dieser Markt politisch geschaffen werden konnte, sollte es auch nicht unmöglich sein, ihn politisch wieder abzuschaffen. Theoretisch jedenfalls.

*BOURDIEU, Pierre u.a. 1998: Der Einzige und sein Eigenheim. Hamburg*  
*WOLFF, Kathrin 1996: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin. Berlin*

\* Der Bericht über die Jahre 1997/98 ist noch nicht erstellt. Tabelle 1 aus Umwandlungsbericht 95/96

## Senators Mühen ums Private

von Julia Oppermann

Die Ausgabe 1/99 des Magazins FOYER der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ist unter dem Titel „Freiräume“ dem „Wohneigentum in Berlin“ gewidmet. Stellt man in Rechnung,

- dieses Magazin die offizielle Darstellung der herausgebenden Senatsverwaltung verkörpert,
- Wohnen nur einer von drei darstellbaren Aufgabenbereiche ist,
- im Jahr höchstens vier Ausgaben dieser Publikation erscheinen,
- wir uns im Wahljahr befinden, in dem Politiker gerne noch einmal eine Bilanz ihrer Tätigkeit ziehen,

so wird einem die Bedeutung der allein 25 % des jährlichen Veröffentlichungsraumes besetzenden „Eigentumsinitiative“ für die von Herrn Jürgen Klemann geführte Behörde deutlich, und man fragt sich, warum sie sich nicht konsequenterweise Senatsverwaltung für Bauen, **Wohnen im Eigentum** und Verkehr nennt.

### Klemanns Eigentumsstrategie

Mißt man den Herrn Klemann an seiner selbstgewählten Aufgabe, so fällt die Bilanz zum Glück bescheiden aus. Zwar schreibt er: „Die *‘Eigentumsstrategie Berlin 2000’* – vom Senat 1997 beschlossen – wird durch die tatsächlich eingetretene Entwicklung bestätigt. In allen relevanten Marktsegmenten – bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Eigentumswohnungen und auch im Bereich der Wohnungen im Bestand – wohnen mehr Haushalte in eigenen vier Wänden als zuvor“, und das ist auch richtig, denn darauf haben er, der Herr Strieder u.a. ja letztendlich einen großen Teil ihrer politischen Anstrengungen konzentriert. Doch muß er gleichzeitig eingestehen: „...Ziel war – ausgehend von 1993 – die Verdoppelung von 8,3 Prozent auf 16,6 Prozent innerhalb von 10 Jahren. Ende 1998 hatten wir in Berlin eine Eigentumsquote von 9,5 erreicht.“

### Verschiebung der Förderung zugunsten der Eigentumswohnungen

Von 1993 bis 1998 – in fünf Jahren – ist also, trotz aller Bemühun-

gen des Senators, die Eigentumsquote nicht wie geplant um 4,125%, sondern nur um 1,2% gestiegen. Die Zielstellung wurde also nur zu 30% erreicht. Daraufhin aber zu meinen, dann sei er doch als Bausenator im Sinne der Mieter geeignet, wäre gewiß verfehlt, denn unbekümmert fährt er fort: „Damit eine Verdoppelung der Eigentümerquote realisiert werden kann, wird das Land Berlin den Trend zum Wohneigentum weiterhin nachhaltig unterstützen. Es müssen weiterhin durchschnittlich 14.000 bis 15.000 Wohnungen pro Jahr mit zusätzlichen selbstnutzenden Eigentümerhaushalten belegt werden.“

Und das meint er ernst, der blasse Herr Klemann, von dem sonst nicht allzu viel zu vernehmen war. Die Förderung des Wohneigentums beweist es. In seiner Amtszeit wurde gefördert, daß die Schwarte knackt. Übrigens ohne daß von Frau Fugmann-Heesing auch nur der geringste Einspruch gekommen wäre.

Eine Übersicht der letzten Jahre nach Anzahl der geförderten Wohneinheiten kann die Entwicklung nur andeuten:

Wohnungen	1988 – 1993	%	1994 – 1999*	%
Mietwohnungen	51.465	86	45.048	74
Eigentumsw.	8.107	14	15.238	26

### Mieter zahlen für Wohnungseigentümer

Man muß die entsprechenden finanziellen Ausgaben zur Kenntnis nehmen, um den Preis zu kennen, den die Steuerzahler – und das sind in der Mehrzahl Mieter – für den politischen Willen des Senators zu zahlen haben: 1997 wurden insgesamt 6.525 Wohnungen gefördert. 4.009 (nur noch 61 %) davon waren Mietwohnungen, 2.516 (39 %) Eigentumswohnungen. 568 Millionen DM insgesamt flossen dem neugeschaffenen Wohneigentum zu. Oder anders ausgedrückt: jeder Quadratmeter zusätzlichen Wohneigentums in dieser Stadt war dem Senator knappe 2.600 DM wert, d.h. in jede der schnecken, im Durchschnitt über 100 qm großen Wohnungen flossen ca. 226.000 DM Fördermittel.

### Für Private auch noch verbilligtes Bauland

1997 hatte der Herr Klemann, ebenfalls in seiner Hauspublika-

tion, nicht vergessen, den inzwischen zum Topos erstarrten Hinweis auf die Haushaltskassen zu bemühen: „Beim Aufbruch ins neue Jahrtausend“, schrieb er in Foyer 3/97, „entwickeln wir in einer Zeit knapperer gewordener öffentlicher Mittel neue Strategien der Wohnungspolitik.“ Und zwar, sollte man hinzufügen, um jeden Preis.

„Für die zukünftigen Wohnungs- und Hauseigentümer muß ein kommunales Grundstücksmanagement schnell und unbürokratisch landeseigene Grundstücke verbilligt bereitstellen“, kündigte Herr Klemann seinerzeit an, um die reine finanzielle Förderung noch zu verzuckern.

### Familienförderung?

Familien werden bei der Förderung bevorzugt. Das ist schön. Doch Mathias Kämmer macht im FOYER 1/99 sofort klar, daß sich nicht Krethi und Plethi angesprochen zu fühlen haben, denn „selbst gut verdienende Familien erhalten (geförderte) Darlehen unterhalb der marktüblichen Konditionen“. Was bedeutet „selbst“, muß man fragen? „Nur“ muß es heißen, denn wer anders als gut

verdienende Familien könnte sich Wohneigentum leisten? Das weiß man auch beim Senat und das klingt dann so: „Um den Interessenten vor einer späteren wirtschaftlichen Schieflage zu bewahren, muß dieser für die persönliche Förderfähigkeit ein paar Voraussetzungen erfüllen. So sind 10 bis 15 Prozent der Gesamtkosten als Eigenkapital/Eigenleistung einzubringen, die Tilgung von 1,0 Prozent beziehungsweise 1,5 Prozent ist um den Grundbetrag der Eigenheimzulage zu erhöhen. Das Einkommen muß nach heutigem Kenntnisstand ausreichen, die Belastung aus der Finanzierung dauerhaft tragen zu können.“ So sollte ein Vierpersonenhaushalt, um in den Genuß eines Darlehens von DM 360.000,- zu kommen, schon DM 80.000,- jährlich in das

Wohneigentum nach Hause bringen. Förderungswürdig sind aber auch noch solche Familien, die über DM 180.000,- jährlich verfü-

### Mit Fördermitteln verschärfte soziale Polarisierung

Die großzügigen Förderprogramme für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum geraten nicht in den Zusammenhang der Diskussion um die leeren Haushaltskassen, den Sparzwang usw. Im Gegenteil, gerechtfertigt werden die Ausgaben mit der Begründung, potente Steuerzahler in der Stadt zu halten. Eine Argumentation, die von der ökonomischen Logik überzeugen will, enorme Steuermittel auszugeben, um Einnahmen, die bedeutend unter den Ausgaben liegen würden, zu erzielen. Vorausgesetzt, daß überhaupt jemand von der Absicht, in das Umland zu ziehen, abgehalten werden könnte. Die Förderung des Wohneigentums belastet den Haushalt in erheblichem Maße. Sie gerät aber deshalb nicht in die politische Kritik, weil sie Bestandteil der Umverteilungspolitik ist. Der täglich sich verschärfenden sozialen Polarisierung wird nicht entgegengewirkt. Im Gegenteil, Maßnahmen wie Eigentumsförderung leisten ihr Vorschub. Und das empfindet der Herr Klemann offenkundig als seine wichtigste Aufgabe.



# Quartiersmanagement und IdA

Von Dr. Constanze Kube

In Berlin geschieht z.Z. etwas sehr Merkwürdiges. Da haben wir auf der einen Seite die durch den Senat zu verantwortende Schiefelage der Stadtentwicklung und auf der anderen die dramatische Zunahme der Arbeitslosigkeit, einhergehend logischerweise mit dem rapiden Anstieg des Sozialhilfeeinsatzes wegen der vermehrten Bedürftigkeit.

Und so verquer, wie die Maßnahmen der Politiker zur Korrektur einer ihnen aus den Händen geglittenen Stadtentwicklung sind, so hilflos gebärden sie sich bei der Bekämpfung der sozialen Not in den durch diese verfehlte Stadtentwicklung entstandenen Armutsquartieren. Sie weisen die Verantwortung für diese Situation einfachshalber den Bewohnern der betreffenden Quartiere zu, verschweigen dabei, daß u.a. durch rigorose Modernisierung/Sanierung preiswerter Wohnraum massenhaft vernichtet wurde, und behaupten, die Bewohner seien wegen ihres asozialen Verhaltens die Ursache für die Fluktuation aus diesen Quartieren.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, sollen die Bewohner mittels IdA-Programm und Quartiersmanagement in die Pflicht genommen werden.

## Was ist IdA\* ?

Durch die Kapitalisierung der Sozialhilfe werden die erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger vertraglich verpflichtet, für die Verbesserung ihres Wohnumfeldes zu sorgen, d.h. für die WBG Türen, Fenster, Treppengeländer zu streichen und instandzusetzen, für die Straßenreinigung Straßen, Gehwege und Grünanlagen zu säubern, in Krankenhäusern und Kindergärten Pflege-, Aufsichts- und Reinigungsarbeiten zu verrichten sowie für die Banken und Kommunen Post auszutragen. In der Praxis sieht das dann so aus, daß ein großer Teil des geldwerten Aufwandes für dubiose Qualifizierungsmaßnahmen an dubiose Qualifizierungsfirmen verschwendet wird.

Die Vergütung, die ein so Beschäftigter für seine Tätigkeit erhält, liegt nur geringfügig über dem Sozialhilfesatz, und die Verträge werden zeitlich so begrenzt, daß nach Auslauf dieser Maßnahmen auch kein Anspruch auf Arbeitslosengeld besteht, der so Zwangsverpflichtete also wieder beim Sozialamt landet. Die Sozialhilfeempfänger, die ja leider keine Lobby haben, werden hierbei nur gegängelt und schändlich mißbraucht. Verweigern sie sich diesen Maßnahmen, entzieht man ihnen die Sozialhilfe.

## Was hat Quartiersmanagement damit zu tun?

Zwischen dem Quartiersmanagement und dem IdA-Programm besteht folgender Zusammenhang: Letztendliches Ziel des Quartiersmanagements ist es, die Elendsgebiete zum Verschwinden zu bringen.

Dazu müssen in diesen Gebieten Arbeitsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen werden. Arbeitsmöglichkeiten werden durch sog. innovative Schichten geschaffen. Folglich müssen sich diese in den Gebieten ansiedeln. Da diese durch die öffentliche Sichtbarmachung von Armut daran gehindert werden, muß diese beseitigt werden.

Dabei kommt folgende seltsame Logik ins Spiel: Die Sozialhilfeempfänger sind arm, weil sie keine Arbeitsplätze haben, und sie haben keine Arbeitsplätze, weil sie sich wie Arme verhalten, nämlich sich nicht beschäftigen. Sie bekommen also nur dann Arbeitsplätze und wären dann auch nicht mehr arm, wenn sie sich nicht mehr wie Arme verhalten.

Sie müssen sich also wie Nicht-Arme verhalten, obwohl sie arm sind. Das Merkmal aller Nicht-Armen ist, daß sie sich beschäftigen. Folglich müssen sich die Armen beschäftigen, damit sie nicht mehr das Merkmal der Armut – die Beschäftigungslosigkeit – haben. Damit die Armen dieses Merkmal auch tatsächlich ablegen, bedarf es eines gewissen Zwanges. Das dafür geeignete Zwangsinstrument ist das IdA-Programm.

Folglich ist die Aufgabe des Quartiersmanagements das Management von IdA, und die Anwendung von IdA ist der eigentliche Inhalt des Quartiersmanagements.

Fazit: Der Kampf gegen das Quartiersmanagement muß also zuallererst ein Kampf gegen IdA sein, weil in IdA das Quartiersmanagement quasi schon vorgegenommene Gesetzesrealität ist. Wer andererseits bei seiner Auseinandersetzung mit dem Quartiersmanagement IdA nicht zum Zentrum macht, braucht über das Quartiersmanagement gar nicht mehr zu reden.

Die Autorin dieses Beitrages Dr. Constanze Kube ist aktives Mitglied im Verein „Hängematten e.V.“ In der Selbstdarstellung dieses Vereins heißt es:

„Wir, das sind erwerbslose Menschen aus Ost und West, aus allen sozialen Schichten, vom Handwerker bis zum Akademiker, vom Studenten bis zum Vorruehständler. Seit März 1998 gibt es uns als Verein, seit Juli sind wir als mildtätiger Verein anerkannt.“

Unser Hauptziel ist der Schutz der Menschenwürde einkommensschwacher Menschen. Neben der praktischen sozialen Arbeit von unten setzen wir uns für das Recht auf allgemeine Grundsicherung ein. Diesen Gedanken sowie die Perspektiven einer neuen Arbeitswelt wollen wir in die Öffentlichkeit tragen. Weiterer Bestandteil dieser Arbeit ist es, die Eigenverantwortlichkeit zu stärken, das Recht des mündigen Bürgers auf ein selbstbestimmtes Leben zu fordern und zu fördern. (...)

Als Anlaufpunkt für alle Betroffenen bieten wir montags von 13 bis 16 Uhr und freitags von 11 bis 16 Uhr Kiezfrühstück und eine warme Mahlzeit an. Unsere Räumlichkeiten werden auch als Kommunikationszentrum von Erwerbslosen, SozialhilfeempfängerInnen und einkommensschwachen Menschen genutzt.

Darüberhinaus bieten wir Sozialhilfeberatung und Ämterbegleitung an. Ab Februar 1999 wird – einmal im Monat – die Versorgung für Bedürftige aus einer mobilen Kleiderkammer gewährleistet sein. Jeden dritten Freitag im Monat um 20 Uhr veranstalten wir einen Themenabend mit Referaten und Diskussion, unter anderem zu den Bereichen Zukunft der Arbeit, Existenzgeld, Kombi-lohn, Menschenwürde, Armut und Obdachlosigkeit. (...)

Überhaupt: Wir sind jederzeit offen für Mitstreiter, die uns bei der Vielzahl der Aktivitäten unterstützen wollen, und – natürlich – für neue Mitglieder.

Wo ?

**ZIELONA GORA**  
**Grünberger Str. 73**  
**Tel. 2 90 06 808**



\* IdA: Integration durch Arbeit (!)

In Ergänzung zum Thema Mieterstadt, das auf den vorangegangenen Seiten behandelt wurde, greifen wir einen kritischen Beitrag zum Wohneigentum aus der MieterZeitung 5/98 (Oktober) auf.

## Eine eigen-tümliche Ideologie

von Roland Simpel

*Der Autor stellt eingangs fest, daß Deutschland einen Kult um das Wohneigentum treibt, obwohl es kaum wünschenswert sein könne, daß massenweise Mieter Immobilien kaufen. Er zitiert Eduard Oswald, den letzten Bauminister der abgewählten Kohl-Regierung, der das gleiche verkündet hatte wie alle seine Vorgänger: „In Sachen Wohneigentum hinkt Deutschland noch immer hinter den Nachbarn her. Ich bin aber sicher, daß wir die positive Entwicklung bei der Eigentumsquote weiter beschleunigen können“.*

*Roland Simpel spießt dann auf, was Oswald nicht für erklärungsbedürftig hielt, so wenig wie alle Bauminister vor ihm, nämlich: Wieso eigentlich ist Wohneigentum grundsätzlich positiv? Und wieso muß der Staat seine weitere Verbreitung fördern? Nach der Anmerkung, daß solche Fragen seit der Zeit kaum diskutiert werden, in der Konrad Adenauer das Eigenheim zum „Bollwerk gegen den Bolschewismus“ erklärte, kommt der Autor wie folgt zur Sache:*

### Ist Wohneigentum grundsätzlich positiv?

Vordergründig gibt es ein starkes Argument für eine eigentumsfreundliche Politik: In Umfragen wollen mal 70, mal gar 85 Prozent aller Bürger ein eigenes Heim. Aber ähnliche Werte kämen heraus, würde der Wunsch nach einem Mercedes oder einem jährlichen Trip auf die Malediven erkundet – ohne daß sich der Staat bemüht fühlen würde, dies politisch zu fördern. Zweites Argument pro Wohneigentum: Es mache vermögend und damit unabhängig.

Aber für viele Jahre ist ein verschuldeter Käufer noch mehr als ein Mieter abhängig von regelmäßigem Gehaltsfluß und damit von seiner Firma, den Geschicken der Konjunktur und anderen ökonomischen Launen. Verdient ein Mieter einmal weniger, kann er zur Not umziehen. Fehlt aber dem Hausbauer plötzlich Einkommen, dann ist er gefesselt: Entweder er verkauft rasch, dann bleibt er auf einem Schuldenberg sitzen, wenn die Immobilienpreise seit dem Erwerb gefallen sind (wie in den letzten Jahren). Außerdem verlangt die Bank immense Entschädigungen für einen vorzeitig zurückgezahlten Kredit. Wer nicht verkaufen kann und die Entscheidung nicht aufbringt, dem drohen Zwangsversteigerung, oft Obdachlosigkeit und Schulden für viele Jahre. Und die vielgerühmte Bedeutung der Immobilie für die Altersvorsorge?

Ein wackliges Argument. Denn ein Mieter kann über viele Jahre mehr Geld sparen. Und Immobilien garantieren keineswegs die höchste Wertsteigerung. Schon in der jüngsten Vergangenheit war die Wertentwicklung nicht berauschend. Nach einer Analy-

### Häuser unterm Hammer

**Im Jahre 1997 wurden 39.500 Immobilien wegen Überschuldung versteigert. Davon waren 70 % Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. 1998 stieg die Zahl der Zwangsversteigerungen auf 48.461 an.**

se des Instituts Bul-wien und Partner GmbH stiegen die Preise für gute Münchener Eigentumswohnungen von 1985 bis 1997 nur um 40 Prozent. Die Aktienkurse kletterten in der gleichen Zeit im Schnitt um 300 bis 400 Prozent. Und wohin würden zum Beispiel die Preise von mittelschwäbischen Eigenheimen fallen, wenn es der Auto- und Elektroindustrie um Stuttgart einmal so geht wie heute der Stahlbranche an der Ruhr? Oft heißt es auch, Wohneigentum fördere Heimatgefühl und Verwurzelung. Doch wozu soll das gut sein, wenn andererseits die Bürger immer wieder zu höherer Mobilität aufgerufen werden, zum Umzug von Ostfriesland nach Schwaben oder von Bonn nach

Berlin, wenn es nur der Behebung von Strukturproblemen dient?

### Viel Wohneigentum = hoher Lebensstandard?

Schließlich das häufigste, aber auch albernste Argument, das bei uns pro Eigentum angeführt wird: In Deutschland wohnen nur 40 Prozent der Haushalte im eigenen Heim, in allen anderen EU-Ländern mehr – womit Deutschland nach Minister Oswalds Worten „hinterher hinkt“.

Das suggeriert: Der Fortschritt führt von der Miete zum Eigentum; Hauskauf ist eine Art olympische Disziplin, doch noch viel wichtiger für das Wohlergehen der Nation als Goldmedaillen. Doch betrachtet man die Statistik, löst sich der Zusammenhang zwischen Eigentumsquote und Wohlstand auf: Die höchsten Eigentümer-Anteile in der EU haben Irland mit 81 Prozent, Spanien mit 78 Prozent und Griechenland mit 77 Prozent – Länder allesamt, die noch deutliche Spuren von Agrargesellschaften haben. Ihren Lebensstandard will kein Deutscher – und ihre durchschnittlichen Wohnverhältnisse auch nicht. Einen Großteil des Wohneigentums bestreiten Bauernkaten und billige Vorstadt-Apartments, nicht die Eigenheime der bei uns bekannten Art. (Ein Nebenaspekt: In diesen Ländern gibt es keine Bausparkassen ...)

In Mitteleuropa existiert dagegen ein bemerkenswertes Land, in dem noch weniger Bürger Wohneigentum haben als in Deutschland: Bei nur knapp über 30 Prozent liegt die Quote in der reichen und von uns oft beneideten Schweiz. Das Alpenland ist eng, dicht besiedelt und hat Gesetze, die eher dem Wohnen und der Geldanlage im Miethaus förderlich sind. Dennoch erreichen die Schweizer in Solidität und Saturiertheit Weltniveau.

### „Wohneigentum für alle“ – und wer bezahlt?

Zuletzt noch ein sehr besitzbürgerliches Argument gegen Immobilieneigentum für alle: Deutschlands vermietete Wohnungen und Häuser sind rund 2,5 Billionen Mark wert. Wie soll dieses Vermögen in die Hände

der heutigen Mieter kommen? Drei Wege wären denkbar:

- Erstens könnten die Mieter Konsumverzicht üben. Aber dazu fehlt ihnen oft der Spielraum, und der Wille auch. Auch drohte Deutschlands Autobauern, Bierbauern und Textilhändlern der Ruin, würden plötzlich breite Nachfragerschichten ausfallen.
- Theoretische Möglichkeit zwei: Die Umverteilung des Wohneigentums wird quasi aus dem Wirtschaftswachstum finanziert – keiner muß etwas abgeben. Aber dann müßte mindestens 30 Jahre lang der Zuwachs der deutschen Wirtschaftsleistung in

### Eigenheim und Scheidung

**In Bayern hat der Landkreis Fürth die höchste Scheidungsrate. Für die dortigen Eheberater ist der Bau eines Eigenheims oft das Ende einer Ehe: Das billige Bauland in dem Landkreis ziehe zahlreiche junge Familien an. Viele Ehen seien dann dem Druck von Schulden, dem Streß durch kleine Kinder und der Isolation in der neuen Umgebung nicht gewachsen.**

die Umverteilung der Immobilien gesteckt werden – politisch so unmöglich wie ökonomisch absurd.

- Dritter Weg zum Wohneigentum für alle wäre eine Umverteilung von geradezu sozialistischen Ausmaßen. Vermieter müßten ihre Wohnungen verschleudern, oder die Wohlhabenden im Land (die eher Eigentümer sind) müßten die Ärmeren (meist also Mietern) den Immobilienkauf mitfinanzieren. Und das, damit sich unsere Eigentümerquote dem Stande Griechenlands oder Spaniens nähert?

Da kehren sich traditionelle politische Fronten in bizarrer Weise um: Wer von links her Umverteilung fordert, muß erzbürgerliches Wohneigentum für alle anstreben. Wer aber Vermögensverteilung und soziale Verhältnisse in diesem Land konservieren will, muß darauf setzen, daß die Mieter noch lange Mieter bleiben.

*(Zwischenüberschriften von der Redaktion)*

# Behutsame Stadterneuerung durch Quartiersmanagement?

Am 29.1. trafen sich in der Redaktion des MieterEcho Barbara Oesterheld, Ida Schillen, Simone Hain und Karin Baumert zu einem Gespräch mit dem ME. Anlaß waren die Beiträge von Simone Hain und Ida Schillen im ME 272. Ein enger Themenrahmen war nicht vorgegeben, doch die Diskussion wandte sich sehr schnell dem „Quartiersmanagement“ zu.

## Behutsame Stadterneuerung und Quartiersmanager

**ME:** Wir hatten vor Jahren – in Kreuzberg vor allem – die Behutsame Stadterneuerung. Jetzt wird von Strieder der Quartiersmanager präsentiert. Wie verhalten sich diese Instrumente der Stadtentwicklung zueinander?

**BARBARA:** Die Konzepte der Behutsamen Stadterneuerung wurden anfänglich ganz extrem gegen die Verwaltung, gegen die Stadträte und natürlich gegen die Spekulanten durchgesetzt, und trotzdem wird heute gesagt: So wurden die schönen alten Häuser erhalten. Auch wenn es darum damals in erster Linie nicht ging. Es ging schließlich um die Bewohnbarkeit des Kiezes. Aber heute stellen wir fest – und ich habe mir gerade im Zusammenhang mit dem jetzt modernen Quartiersmanagement die alten Unterlagen der Behutsamen Stadterneuerung angeguckt: Das war 100 % das gleiche, was jetzt unter dem Quartiersmanagement verkauft wird.

**IDA:** Das kann man so nicht sagen, die Beschreibungen von damals werden zwar benutzt, gemeint ist jedoch etwas anderes. Das ist der Trick von Strieder, den er bereits beim Masterplan erprobt hat. Er gab vor, überbreite Straßen „rückzubauen“, um den Verkehr in der Innenstadt zu minimieren. Bei näherer Betrachtung stellten wir fest, das er 90 km zusätzliche Straßen plante. Die von ihm gewünschte massive Verdichtung der gesamten Innenstadt verkaufte er als „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, und zwar auf Kosten von Grün- und Freiflächen. Beim Quartiersmanagement macht er es ähnlich. Er täuscht die Ziele der Behutsamen Stadterneue-

rung vor. Es soll der Eindruck entstehen, daß das Quartiersmanagement etwas mit bewohnerInnenorientierter Stadtteilarbeit zu tun habe. Dies war ein sehr demokratischer Ansatz, ein dezentraler Ansatz unter Beteiligung aller...

**SIMONE:** ...und ein Ansatz von der Basis her.

**IDA:** Ja, und der Quartiersmanager ist ein zentralistischer Ansatz. Er wird von oben eingesetzt und kontrolliert. Die Initiativen der 80er Jahre, die Mieterinitiativen, die Kirchenkreise, die Betroffenen wurden durch die Behutsame Stadterneuerung in ihrer eigenen Organisationsfähigkeit gestärkt, auch durch regelmäßige öffentliche Zuschüsse und städtebaurechtlich abgesicherte Beteiligungsansprüche. Das Quartiersmanagement ist ein informelles Instrument, es tritt als Konkurrenz zu den vorhandenen Initiativen an und entwertet die bewohnerorientierten städtebaulichen Instrumente, anstatt sie zu stärken.

**BARBARA:** Ich wollte vorhin auf etwas anderes hinaus. Die Probleme, die damals behandelt wurden, sind 100 % die gleichen wie heute. Sie heißen Wegzug, sie heißen Arbeitslosigkeit, sie heißen hoher Ausländeranteil, sie heißen schlechte Schulbildung, sie heißen fehlende Infrastruktur. Das sind genau die gleichen Probleme, die damals Auslöser der Bewegung waren. Und hier setze ich den Vergleich an. Nur, jetzt stellt man sich hin und tut so, als ob 1999 alles ganz neu wäre.

Dabei sind seit 1989 bestimmte notwendige Maßnahmen einfach nicht getroffen worden. Gerade beim Sozialpalast, den Landowsky noch letztes Jahr abreißen lassen wollte, zeigt sich das ganz deutlich. Die Planungen für den Sozialpalast und das neue Kreuzberger Zentrum sind doch

vor zehn Jahren mit den AnwohnerInnen entwickelt worden, aber sie sind eben nie umgesetzt worden. Und dann wird nach 10 Jahren darüber gesprochen, diese Häuser abzureißen, obwohl



Barbara Oesterfeld

eben gerade seit zehn Jahren trotz aller Erkenntnisse nichts gemacht worden ist.

**KARIN:** Ich hätte keine Probleme damit, wenn Strieder uns die Behutsame Stadterneuerung unter anderem Namen neu verkaufen würde, dann würde ich sagen: Clever gelaufen. Aber ich sehe das ähnlich wie Ida, daß der Abbau der Instrumente auch in den Sanierungsgebieten und deren Förderung und die Fehlentwicklungen jetzt gedeckelt werden mit dem Kiezmanager. Ich sehe ihn auch nicht in der Tradition der Behutsamen Stadterneuerung. Es sind nämlich Eliten, die den Job bekommen, nicht die Initiativen. Es geht aus meiner Sicht fast nur um eine ideologische, propagandistische Geschichte. Die Personalkosten sind beispielsweise wesentlich höher als die Sachkosten. Ich vermute, daß Strieder hier ganz geschickt nach dem „Planwerk Innenstadt“ ein neues Terrain besetzt. Es wird wieder eine Exper-

tendiskussion angeschoben, bei der jeder mal mitreden kann, ohne die Chance, die wirklichen Ursachen mit diesem Instrumentarium zu bekämpfen. Ich wüßte nicht, was der Kiezmanager wirklich bewältigen könnte.

**SIMONE:** Etwas müßte festgehalten werden, denn das hat die Situation von damals zu heute entscheidend verändert: die Wiedervereinigung. Berlin ist Hauptstadt, und damit gibt es Interesse – und das wird sich noch verstärken, wenn die Regierung erst einmal präsent ist – Interesse an zentralen und repräsentativen Räumen. Heute heißt das noch, so ziemlich weit gefaßt, der öffentliche Raum. Aber es wird hier zugleich um die zentralen und repräsentativen Räume dieses Landes gehen, und die müssen zukünftig ebenso reich und aufgeräumt aussehen, wie es dem von der Produktwerbung konstruierten Selbstbild der Deutschen entspricht – was in Berlin noch immer oder zunehmend schwierig ist. Und das Interesse an wohlanständiger Atmosphäre kann dann angesichts jeder auffallenden Normabweichung angemeldet werden: am Boxhagener Platz eben genauso wie im traditionellen Zentrum.

Damit berührt es die Interessen der Immobilieninhaber, die Lage im Wert nicht absinken zu lassen. Wer ein Haus gekauft hat, braucht ein gewisses Umfeld, damit das weiter eine gute Lage bleibt und damit er seine Rendite erzielt. Und ich glaube daher, daß das Interesse am Quartiersmanagement viel mehr in diese Richtung geht, die Immobilienlage abzusichern gegen den Verfall und die Verschlechterung bzw. günstigenfalls mittels öffentlicher Arbeit der Anwohner zu heben. In Rotterdam ist die Praxis des Quartiersmanagements aus der Interessenlage eines Großinvestors entsprungen und konsequent auf Aufwertung des Viertels gerichtet gewesen.



**BARBARA:** Worin ich noch ein Problem sehe ist, daß die ganzen Erfahrungen und das ganze Wissen aus der Behutsamen Stadterneuerung gekappt wurden. Die Instrumente wurden gekappt, die Förderungen wurden gekappt. Die Bezirke werden immer handlungsunfähiger, und jetzt kommt an bestimmten Stellen das Quartiersmanagement mit eben dem, was man den Bezirken vorher weggenommen hat. Wie der Lotto-Onkel kommt er in ein Gebiet und behauptet, wieder alles möglich zu machen.

**SIMONE:** Und wir müssen fragen: aufgrund welchen Interesses zeigt der Finger des Lotto-Onkels auf bestimmte Gebiete?

## Quartiersmanager und Erhaltungssatzung

**ME:** Das Kernstück der Aufgaben des Quartiersmanagers ist das sog. „empowerment“. Das bedeutet, die Bewohner zu irgendwelchen Projekten zu ermutigen. Genauer werden die nie beschrieben, aber die Projekte sollen mit Sicherheit marktfähig werden. Es bleibt ihnen auch nichts anderes übrig, denn die öffentliche Förderung dient nur dem Anschub. Dadurch sollen die Bewohner die sozialen Probleme selbst lösen können. Interessant ist dabei, daß der Dr. Mirow, der Stadtentwicklungssenator aus Hamburg und Strieders Vorbild auf dem Gebiet des Projektmanagements, wie das Quartiersmanagement in Hamburg vor fünf Jahren ursprünglich hieß, den Quartiersmanager eigentlich negativ einschätzt. Er sagt, der Quartiersmanager habe nicht so fürchterlich viel gebracht. Und die wissenschaftliche Praktikerin Monika Ahlisch – sie hatte es in Hamburg betreut – kann auch nur feststellen, vier Jahre Praxis – wie bisher in Hamburg – seien eigentlich zu kurz, um etwas zu erreichen, zumindest was die Bewohnermobilisierung und die Lösung sozialer Probleme angeht. In dieser Richtung klappt es offenbar nicht, und jetzt ist immer die Frage in diesem Zusammenhang, und ich würde das auch gern so weiterreichen: Wie verhält sich denn der Quartiersmanager zu den klassischen Defensivinstrumenten? Nämlich zur Erhaltungssatzung, noch dazu erweitert durch den Genehmigungsvorbehalt des § 172

BauGB gegenüber Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einerseits und dem Instrument des Sanierungsgebietes andererseits.

**IDA:** Da liegt der große Unterschied zur Behutsamen Stadterneuerung: Das Quartiersmana-



Ida Schillen

gement hebt diese Instrumente der Milieuschutzsatzung und der Sanierung und deren Bürgerbeteiligung aus. Man hat versucht, in den 80er Jahren die Gemeinwesenarbeit, die sozialplanerische Arbeit wieder stärker in den Vordergrund zu rücken, aber nach der Wende ist der soziale Ansatz komplett ausgehebelt worden. Die IBA z.B. hatte bereits vorher aus vorgehenden Kostengründen die GemeinwesenarbeiterInnen entlassen. Und jetzt bewirbt sich die IBA-Nachfolgerin S.T.E.R.N. als eine 100prozentige Tochter der Berliner Bank um den Posten des Quartiersmanagers!

Ich frage mich, wie soll eine Bankgesellschaft in der Lage sein, bewohnerorientierte Gemeinwesenarbeit zu machen? Welches Interesse hat eigentlich eine Bank daran?

**SIMONE:** Als Kreditunternehmen haben sie ein offensichtliches Interesse an der Ertragslage der Objekte und einem gesamtstädtisch florierenden Immobilienmarkt.

**IDA:** Die größte Gefahr besteht darin, daß die demokratischen und rechtlich abgesicherten Instrumente, mit denen die vorhandene Bevölkerung gestärkt, die Mieten gering gehalten und die Eigentumsentwicklung im Gebiet kontrolliert werden soll, nicht im Interesse dieses Quartiersmanagements liegen. In dem Artikel von Ulrike Steglich über den Boxhagener Platz (ME

270.D.R.) wird es ja deutlich, daß von Strieder gerade mit dem Argument Kiezmanager der Milieuschutz ausgehebelt wird. Strieder hat das gleiche gemacht wie mit dem „Planwerk“: Er nimmt ein informelles Instrument, belegt es mit Metaphern, die aus den 80er Jahren kommen, und macht aber genau das Gegenteil damit.

**BARBARA:** Das ist auch auf dem Neujahrsempfang von Strieder ganz deutlich geworden. Strieder hat dort den Quartiersmanager in den höchsten Tönen gelobt, aber gleichzeitig bemängelt, daß es in Kreuzberg ca. 140 Initiativen gibt. Genau das, was wir unter Bewohnerbeteiligung richtig finden, auch ein Stück weit die eigene Verantwortung für den Kiez, hat bei ihm eine heftige Kritik ausgelöst, obwohl er fünf Minuten vorher ausführlich erzählt hat, was Quartiersmanagement mit BewohnerInnenbeteiligung alles Positives bewirkt. Es fing schon an, als er Bürgermeister in Kreuzberg war. Es ging weg von den Stadtteilausschüssen, und er hat versucht, deren Themen als Foren für sich zu nutzen. Dann saß er eben nur oben auf dem Podium, er hat bestimmt, wer dazu reden durfte, aber es war eben nicht mehr die allgemeine, offene Diskussion. Gleichwohl muß man aber auch sagen, daß die allgemeine Bereitschaft, sich zu beteiligen, sehr zurückgegangen ist.

## Demokratische Beteiligung der Betroffenen und Quartiersmanagement

**KARIN:** Aber das hängt auch wieder mit dem „Herunterfahren“ der städtebaulichen Instrumente zusammen. Ich meine, wenn keine Gelder mehr da sind und nichts mehr geplant wird, die Bezirke handlungsunfähig sind in der Gestaltung ihrer öffentlichen Räume, dann gibt es auch tatsächlich nichts mehr, an dem sich Bewohner reiben und beteiligen könnten. Mit der Außenentwicklung sehe ich es ein klein wenig anders. Die extensive Phase der Stadtentwicklung, die meines Erachtens schon im Einigungsvertrag, mit der Restitution vor Entschädigung und dem Verlust von kommunalem Eigentum, festgeschrieben wurde, diese extensive Stadtentwicklung ist für mich nur die räumliche Form

der extensiven Reproduktion des westdeutschen Kapitals im Osten.

**IDA:** Die Bebauung grüner Wiesen hat doch nichts mit den Restitutionsansprüchen zu tun.

**KARIN:** Nein, konkret nicht, aber dann kommt die Steuersonderabschreibung hinzu. So haben wir das Phänomen, daß in den alten Bundesländern 25 % des Einzelhandels auf der grünen Wiese stattfindet, in den neuen aber über 50 %. Durch die Restitution ist generell eine ganz andere Planungskultur entstanden.

Die Bewohner in den Problemgebieten für ein Quartiersmanagement haben keine Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Bürgerbeteiligungsprojekten. Die Ostbezirke haben ja nicht vor Augen, wie das in Kreuzberg gelaufen ist, mit der Beteiligung der Bewohner. Insofern bleibt die Frage, wie die Betroffenheitspotentiale überhaupt aktiviert werden können.

Deshalb meine Frage: Wie seht ihr denn die Möglichkeiten, die Betroffenheitspotentiale wieder zu mobilisieren? Eine Ebene wäre eine alternative Diskussion unter Intellektuellen, aber das ist ja nur eine kleine, wenn auch sicherlich notwendige Form.

**IDA:** Ich finde schon, daß es nach wie vor viele Initiativen gibt. Sie nehmen auch Einfluß auf die Entwicklung, wie z.B. im Beusselkiez in Tiergarten. Die Initiativen sind aber nur so stark, wie sie auch von den PolitikerInnen wahrgenommen werden. Die Initiativen sind vorhanden, was fehlt, ist der politische Wille, diese Initiativen auch zu stärken. Da sind es einmal die 1.000 DM Zuschuß für den Stadteiladen, die nicht bewilligt werden, während andererseits mit großem Getöse das Quartiersmanagement eingesetzt wird.

**BARBARA:** Das ist ja noch perfider, die kriegen noch 30.000 bis 50.000 DM, also es werden die Erfahrungen schon aufgegriffen, aber wirklich Einfluß nehmen dürfen sie nicht.

**IDA:** Mit dem Quartiersmanager wird nur eine weitere Hürde aufgebaut zwischen Trägern und Geldgeberinnen, zwischen Betroffenen und Verantwortlichen. Die Betroffenen gehen jetzt nicht mehr direkt zur Baustadträtin oder zum Senat, sondern müssen den Weg über den Quar-

## Das aktuelle ME-Gespräch:

tiersmanager gehen. Das verkompliziert, verbürokratisiert die Selbstorganisation des Stadtteils. Anstatt die erprobten Instrumente wie Stadtteilkonferenzen, Runde Tische, Kiezpalaver, MieterInnenversammlungen zu nutzen...

**ME:** ...deren Konsense dann für die Verwaltung auch verbindlich waren.

**IDA:** Genau!

**BARBARA:** Das ist das Entscheidende.

**ME:** Und gerade die wurden abgebaut.

**BARBARA:** Eben, diese Instrumente wurde als piefig und dörflich abgetan. Das verträgt sich offensichtlich nicht mit dem, was die Metropole jetzt sein soll. In dem Moment, in dem die Arbeit der Betroffenen nicht mehr in die Entscheidungen eingehen konnte, sondern als Dorfpolitik diffamiert wurde, nahm das Engagement enorm ab.

**SIMONE:** Für die Bewohner der östlichen Innenstadt ist das noch einmal verschärft, denn die dürfen noch nicht einmal einen Anspruch erheben, KIEZ zu sein. Sie sind Hauptstadt, und da geht es zum Beispiel um den Alexanderplatz. Die überaus engagierte Bürgerbewegung, die wir dort hatten gegen den Wettbewerb und die Planfeststellung, wird einfach weggewischt. Alexanderplatz ist so ziemlich das dreiste und drastischste Beispiel dafür, daß die Leute überhaupt nicht mehr zählen, wo es um geldwerte Imageprojekte geht.

**IDA:** Eine Gegenstrategie ist eine wirklich verbindliche BürgerInnenbeteiligung unter Einbeziehung der Verantwortung der politischen Entscheidungsträger. Aber diese Position muß wohl neu erkämpft werden. Und muß auch neu vermittelt werden. Denn die Diskussionen um die kapitalistische Stadt, das Fundament für die Auseinandersetzungen der 80er Jahre, diese Auseinandersetzungen haben in den 90er Jahren nicht stattgefunden. Die Erfolge der Mieterinitiativen und der Hausbesetzerbewegung wurden nicht vermittelt, und mit der Wende gab es einen radikalen Bruch.

**SIMONE:** ... für den punktgenau die Räumung der Mainzer Straße steht. Das war dann das erste

Quartier, das marktförmig instandgemanagt worden ist. Aber längst schon dreht sich die Lage wieder in Richtung auf Selbsthilfe. Jedenfalls scheinen die ostdeutschen Innenstädte wie Halle, Leipzig, mit Leerstandsdaten von etwa 30 Prozent, nur noch durch eine neue Selbsthilfebewegung und radikale Preissenkung zu retten zu sein. Leipzig bietet Wohnungen zu unter drei DM/qm an, nur um den Verfall aufzuhalten.

### Quartiersmanager und selektive Wanderung

**ME:** Am Boxhagener Platz hätte man ja zumindest ansatzweise so eine Situation. Es gibt viele Initiativen, die dort beheimatet sind. Ein „soziales“ Empowerment könnte darin bestehen, diese Gruppen zu unterstützen. Die Initiativen haben überlegt, sich



Simone Hain

selbst auf die Stelle des Quartiersmanagers zu bewerben. Der Quartiersmanager hat jedoch die Aufgabe, die Immobilienqualität zu heben, die Lage zu halten. Strieder soll sich ja freuen über steigende Mieten. Er schätzt sie positiv ein als Zeichen für Investitionstätigkeit, für wirtschaftlichen Aufschwung. Einschränkungen der Umwandlung in z. B. Eigentumswohnungen würde der Quartiersmanager gar nicht zulassen, weil es die selektive Wanderung, d.h. den Wegzug Besserverdienender (siehe ME 270, insbesondere den Diskussionsbeitrag von Sigmar Gude.D.R.) verstärken könnte. Der „Fahrstuhleffekt“, d.i. das soziale Absinken der Ärmeren, bewirkt durch Arbeitslosigkeit und auch durch die steigenden Mieten, bleibt unberücksichtigt im Namen der Verhinderung einer Wanderung, von der noch nicht einmal sicher ist, daß sie überhaupt stattfindet.

**BARBARA:** Es ist auch die Frage, was man daraus macht und wohin sich die Wandernden bewegen. Es gibt eine ganz andere Wanderung. Also im Wrangelkiez sind es offensichtlich vor allem die Ärmeren, die sich wegbewegen, und zwar nach Friedrichshain beispielsweise oder nach Neukölln.

**SIMONE:** Aber das geht auch nicht immer so weiter. Irgendwann ist Ende der Fahnenstange. Man hat Interviews gemacht in der Karl-Marx-Allee. Da sitzen vor allem alte, alleinstehende Leute, denen ist inzwischen die Miete nach den diversen Modernisierungen zu hoch. Die hungern quasi, damit sie in ihren Wohnungen bleiben können, denn überall, wo sie nachfragen, ist die Miete keineswegs niedriger. Das heißt am Ende, sie vermieten illegal unter oder so... und sind gewissermaßen festgeschraubt. Für diese Mieter wäre eine weitere Erhöhung der Miete infolge Lageverbesserung eine Katastrophe. Und der Ausbau der gewerblichen Atelierwohnungen auf den Dächern der grandiosen Blöcke der Stalinära zu Eigentumswohnungen zeigt nur schon mal an, was hier nach Aufgabe der zehnjährigen Preisbindung zu erwarten ist.

**ME:** Unter dem Deckmantel der Verhinderung der selektiven Wanderung begünstigt man die Vertreibung.

**BARBARA:** Die ganze Debatte um den Quartiersmanager begann doch eigentlich damit, daß die besserverdienenden Steuerzahler aus Berlin wegzogen – so wurde es zumindest gesagt. Das diente als Ideologie dafür zu sagen, wir müssen die Besserverdienenden fördern, wir müssen Eigenheime billig vor die Tür stellen. Aber jetzt geht es auch darum, daß man Eigentum schaffen muß.

Ich kann mich erinnern, vor drei Jahren hatten wir eine Veranstaltung in der Gropiusstadt, wo SPD und CDU mit mir noch gemeinsam schimpften über Bendzko, der immer überall in Eigentumswohnungen umwandelt. Und seit zwei Jahren ist das die ultimative Politik von SPD und CDU, nicht nur im Außenbereich für Eigenheime, auch in den Innenbereichen durch das „Planwerk“ mit seinen Eigentumsstrategien und darüber hinaus sogar innerhalb der Kieze systematisch die Wohnungen durch Umwandlung zu Eigentumswohnungen zu

machen. Das führt dazu, daß die Leute, wie z.B. in der Hornstraße, sich verabschieden dürfen.

**SIMONE:** Es ist längst nicht mehr bewußt, daß ein großer Teil der Berliner Mieter 50 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Und das da nichts mehr ist. Hinter den Wohnungstüren herrscht die Armut. Und das alternativlos, es gibt nämlich keine billigeren Wohnungen. Hier liegt, wie im Westen schon einmal in den 80er Jahren, möglicherweise die Gegenstrategie gegen das Ausbluten der Innenstadt: Belegungsrechte für Krisenbewältigungsaktivisten jeder Art.

**IDA:** Damals wurden die billigen Wohnungen durch Kahlschlag-sanierung vernichtet. Die sog. „Sanierungsnomaden“ – ein schlimmes Wort – mußten von einem unsanierten Gebiet in das nächste ziehen.

Ähnlich ist es heute mit der „Angleichung zwischen Ost und West“. Unter diesem Motto wird in Kauf genommen, daß die Mieten steigen und die Leute wegziehen, anstatt den Bestand an billigen Wohnungen zu halten. Der soziale Wohnungsbau, das ist ja der letzte Zugriff auf relativ günstigen Wohnungsbestand, wird nun verscherbelt. Langfristig ist diese Privatisierungspolitik sehr viel teurer. Das wird dann deutlich, wenn die sozialen Folgekosten zu tragen sind.

**BARBARA:** Das kommt daher, daß sie gar kein wohnungspolitisches Konzept haben. Frau Fugmann-Heesing macht die Wohnungspolitik momentan, und das heißt Verkaufspolitik. Es wird nicht mittel- und nicht langfristig gedacht, wie die Mieten und das Wohngeld steigen werden. Das gibt es in anderen Kommunen schon. Hier heißt es nur, wie von Fuderholz gesagt: die Mieten sind zu billig, deshalb kauft keiner Eigentum. Oder auf einem Stadtforum: in Berlin werden alle einer Gehirnwäsche unterzogen: Statt Mieter bleiben zu wollen, müßten sie sich endlich aus der Alimentierung „emanzipieren“. Also die haben überhaupt kein Verständnis dafür, daß sich ein Großteil der Berliner Bevölkerung überhaupt keine Eigentumswohnung leisten kann. Es ist zum ersten Mal auf der Pressekonferenz von Klemann gewesen, daß man zugibt, daß es mit dem Wohneigentum nicht geklappt hat, denn die Leute kaufen nicht. Da kann man immer noch die Illusion haben, die kaufen

nicht, weil sie nicht wollen. Aber langsam beginnt sich herumzusprechen, daß sie nicht können.

**SIMONE:** Was wir ins Kalkül nehmen müßten, ist eine Tendenz zu einem Marktliberalismus wie am Ende des 19ten Jahrhunderts in dieser Stadt. Wenn die Staaten Mittel-Ost-Europas zur EU gehören werden, falls das nicht verhindert werden soll, haben wir es mit einem enormen Zuzug von Armutsmigranten zu tun.

28 Prozent aller erwerbstätigen Polen (von denen wiederum mittelbar 14 Millionen Landbewohner abhängen) arbeiten noch immer in der Landwirtschaft. Das sind mehr als die Hälfte der Bauern in allen 15 EU-Staaten zusammen. Sie erwirtschaften nur 6% des Nationaleinkommens, sind nach Brüsseler Kriterien hochgradig ineffizient. Und selbst die katholischen, den Unionsparteien nahestehenden politischen Vertreter sagen – mehr im Scherz, aber schon ernstzunehmen: Diese kleinbäuerlichen Existenzen zu zerstören, diese Drecksarbeit hätte uns Stalin noch abnehmen können.

Wo sind denn die nächsten Räume für die absehbar freigesetzten Landflüchtigen?

Natürlich werden sie auch nach Dresden und weiter in den Westen wandern. Aber wenn es in der Familie nur einer schafft, einen Job als Autowäscher oder Gärtner in Berlin zu kriegen, ist er für seine Familie nicht gänzlich unerreichbar und transferiert, was er nur sparen kann, zurück. Es wird etwas passieren, was sich nur mit Kategorien des 19. Jahrhunderts beschreiben läßt, mit Untervermietung, mit Schlafburschen und provisorischen Behausungen.

**BARBARA:** Das ist ja zum Teil jetzt schon so, und das widerspricht genau diesem Urbaniten, den Strieder oder auch Klemann so gern hätten. Das ist ja eine Realität, die ich mit den Wohnungsbaugesellschaften schon lange diskutiere. Wer kommt denn eigentlich? Es werden arme Leute kommen. Und damit muß man umgehen. Also die soziale Mischung wird auch daran scheitern, weil gar niemand mehr da ist, der mitmischen könnte. Es ist ja auch nicht nur ein Problem von Her- und Wegzug, sondern auch der angestammten Bevölkerung. Wir haben schließlich eine verdammt hohe Arbeitslosigkeit. Und die Bevölkerung lebt irgendwo. Also die Wohnungsbaugeschaf-

ten haben in ihren Wohnungen Leute, die hatten mal einen Job, aber jetzt nicht mehr. Es ist gar nicht nur eine Frage.

**SIMONE:** Das ist die innere Verarmung. Aber was ich sage, ist gegen das Argument gerichtet, Berlin schrumpfe ja. Das ist nur eine Beschreibung der Situation bis zur Erweiterung der EG. Danach wird es anders aussehen.

**KARIN:** Aus Sicht der sozialen Stadterneuerung heißt das in jedem Fall, daß diese Zuwanderung und diese Polarisierung eine Verschärfung bringen werden.

**BARBARA:** Der man nicht früh genug begegnen kann, denn solange ich an dem Bild des reichen Urbaniten festhalte, gehe ich doch gar nicht in diese Diskussion rein. Und das streut die Augen mit Sand zu.

**SIMONE:** Genau, und wenn jemand kritisch diese Frage aufwirft, wird regelmäßig entgegnet: Sie werden doch nicht dazugehören, Frau Baumert, Sie werden doch nicht ins Elend geraten. Das ist immer der Fall, wenn jemand stellvertretend und nicht substanzialistisch für sein eigenes Milieu argumentiert. Kategorisch wird man aufgefordert, sich nicht zum Sprachrohr für fremde Interessen aufzuschwingen.

**KARIN:** Deswegen ist ja meine Frage immer wieder, wie der Bürgerprotest gestärkt werden kann.

**IDA:** Ich glaube nicht, dass der Protest von unten kommt. Er müßte von den Intellektuellen kommen, in den Universitäten, Institutionen und organisierten Initiativen vorbereitet werden, ähnlich wie in der Vorphase der Häuserkämpfe.

## Quartiersmanagement und freie Marktwirtschaft

**ME:** Der Paradigmenwechsel hat schon lange stattgefunden, das ist das Gefährliche. Man legt automatisch marktwirtschaftliche und keine sozialen Kriterien an. Solche politischen Folgerungen wie „Privatisierung verhindert substanzial soziale Stadtentwicklung“ und „die soziale Stadtentwicklung, die einen Quartiersmanager als Lösung anbietet, ist eine Mogelpackung“ sind



Karin Baumert

kaum mehr anzutreffen.

Man erwischt sich selbst beim Rechnen und vollzieht dann die Logik nach, daß irgendein Krankenhaus ja vielleicht erhalten bleiben könnte, wenn man denn einen Investor fände. Und da sollte der Quartiersmanager ansetzen. Er hätte die Umgebung zu erkunden. So könnte er Schulabgänger finden, die „freiwillig“ bereit wären, ohne große Absicherung im Krankenhaus zu arbeiten. Selbstverständlich ohne gewerkschaftliche Rechte einzufordern, denn die kann sich ja auch der Investor nicht leisten.

Und da sagt heute kaum einer, uns interessiert der Investor nicht. Wenn der wirklich das Geld hat, ist die Steuerpolitik gefordert, ihn zur Kasse zu bitten. Und davon wird dann das Krankenhaus erhalten. Und wenn das nicht reicht, müssen wir möglicherweise an den Bundeswehretat.

**BARBARA:** Richtig ist, daß mit allem, was du vorschlägst, du immer wieder in diese Diskussion kommst. Wir, und damit meine ich jetzt die Grünen, sind ja noch so weit zu sagen, diese Privatisierung von Wohnungen ist katastrophal und hat Folgen, die wir nicht verantworten können. Damit muß man anders umgehen. Und jetzt komme ich in die Situation, daß man mir sagt, die Kassen sind leer. Was mache ich? Ich fange an nachzuweisen, daß mittel- oder langfristig kommunaler Wohnungsbestand preiswerter ist. Immer, wenn du politisch etwas nicht willst, wie beispielsweise Wohnungsvorkäufe, kommst du dazu zu beweisen, daß das auch finanziell ungünstiger ist, über Wohngeld usw. Und das ist die Crux dabei, weil dir jeder sagt, finden wir ja auch ganz toll, aber woher sollen wir denn das Geld nehmen.

**IDA:** Ich finde, wir müssen viel stärker in die Position kommen, zu sagen, was wir wollen. Und daß es wirklich ein deutliches poli-

tisches Ziel sein muß, die soziale Situation der Leute, die jetzt in der Stadt leben, zu verbessern. Das bedeutet: Erhalt von billigen Wohnungen und den Bau von preiswerten Wohnungen.

**SIMONE:** Ich würde sogar ergänzen, die Mieten müßten möglicherweise sogar sinken, wenn die Einkommen sinken oder der Leerstand zunimmt.

**IDA:** Ja, diese Diskussion muß wieder geführt werden. Und die Frage, wo kommt das Geld her, ist erst in zweiter Instanz relevant. Die Privatisierung als Kosteneinsparung ist doch eine Mogelpackung, denn kein Investor kauft eine Immobilie, wenn er nicht Profit machen kann oder öffentliche Subventionen erhält.

**KARIN:** Ich würde einmal die Hypothese wagen, daß die politische Zielbestimmung davon abhängig ist, wie groß das Protestpotential ist. Müssen wir nicht den Protest neu organisieren? Es gibt ja vorhandene Initiativen. Andererseits wurde gesagt, man muß stärker an die intellektuellen Potentiale heran.

**SIMONE:** Also das wäre eine Frage danach, wer die Medienpolitik macht, die Öffentlichkeit dominiert und so weiter. Wer berichtet eigentlich darüber, was es auf der sozialen Ebene alles an Potentialen gibt? Über welche Kanäle erfahren die Betroffenenakteure und freischwebenden Experten eigentlich voneinander?

**ME:** Wir glauben ja auch, wie Ida gesagt hat, daß die größten Protestpotentiale bei den deklarierten, intelligenten Mittelschichten liegen. Aber die haben Angst davor, sich die eigene Betroffenheit einzugestehen. Sie müßten sich ihre historische Rolle bewußt machen und damit politisch umgehen, anstatt in Regelstudium und in Abgreifen von Fördermitteln für Projekte doch noch rettende Strohhalme finden zu wollen.

Der Protest könnte von den Betroffenen ausgehen und/oder von den marginalisierten Intellektuellen. Wenn er sich aber nicht herausbildet und organisiert, wird die Politik immer stärker in die Abhängigkeit zur Wirtschaft geraten, nur noch die neoliberalen Privatisierungsprogramme vollziehen und sich auch noch als fortschrittlich anpreisen. Aber wir wollen nicht wieder zu Herrn Strieder zurück.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führten Dorothee Wendt und Joachim Oellerich

# Ist Deutschland reich oder arm?

Nimmt man die vielen nicht beseitigten Schlaglöcher in den Straßen, die immer noch unsanierten Altbauten, die weiterhin ausstehende Erhöhung des Wohngeldes als Beispiele aus dem Alltag, so mutet Deutschland wirklich arm an. „Kein Geld für sachgemäße Straßeninstandhaltung“ sagen die Bezirksämter, „kein Geld für hinreichende Sanierungsförderung“ verlautet aus dem Senat, „nicht mehr Geld für Wohngeld verfügbar“ heißt es aus dem Finanzministerium.

## Deutschland vor der Pleite?

Diesem Jammer stehen die kontinuierlichen und mitunter sprunghaften Erhöhungen der Gewinne von Banken und Gesellschaften und die wachsende Anzahl von Einkommensmillionären gegenüber, über die wir immer wieder durch die Medien erfahren.

## Deutschland ein reiches Land?

Dem offensichtlichen Widerspruch „arm-reich“ näherten sich interessierte Wissenschaftler/innen von dem Pol, der weitaus weniger bekannt ist als der andere: vom Pol „Reichtum“. Denn: Jedes Sozialamt hat sehr detaillierte Kenntnisse über die

Einkommens- und Vermögenslage der Sozialhilfeempfänger/innen; das Statistische Bundesamt jedoch ist überfordert, wenn es Genaueres über die hohen Vermögen und Einkommen aussagen soll.

Und so legten Referentinnen und Referenten Ende letzten Jahres auf der Konferenz „Reichtum in Deutschland“<sup>(1)</sup> die hochinteressanten und teilweise brisanten Ergebnisse ihrer Forschungen dar.

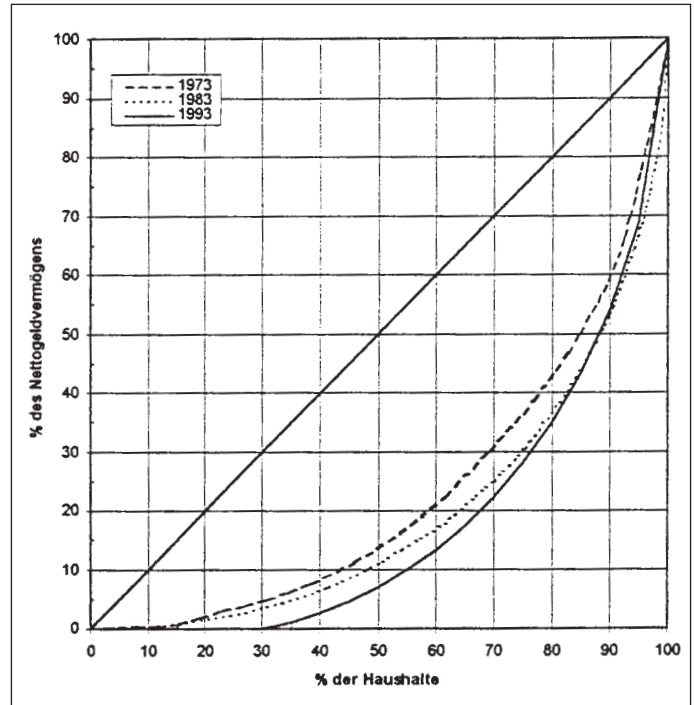
## Die Verteilung des Geldvermögens

Schauen wir uns einmal die Tabelle an, die Dr. Silke Thiele von der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel ihrer Analyse zur Aktienakzeptanz zugrunde legte. Und betonen wir dabei, daß es sich hier nur um Geldvermögen handelt (also ohne Produktivvermögen). (Siehe Tabelle)

Die Diagonale entspricht der Linie, die in dieser Grafik entstehen würde, wenn alle Haushalte gleichviel Geldvermögen besäßen.

Die Kurven aber zeigen die tatsächliche Verteilung an, im unteren Bereich befindet sich also der Anteil der Haushalte mit wenig Geld, und gerade hier entfernt sich die Kurve mit den Jahren immer mehr von der Gleichverteilungslinie – d.h. der Anteil dieser Haushalte am gesamten privaten Geldvermögen verringert sich immer mehr zugunsten des Anteils der reichen und superreichen Haushalte.

Es findet also eine Umverteilung



von unten nach oben, eine Vermögenskonzentration statt.

## Schuldnerhaushalte und Einkommensmillionäre

Aus der Tabelle können wir grob ablesen, daß z.B. 1993 etwa 1/10 aller Haushalte die Hälfte allen Geldvermögens sein Eigen nannte, also genau so viel besaß wie die übrigen 9/10 der Haushalte.

Ebenso können wir grob ablesen: Die Zahl der Haushalte, die faktisch keinerlei Geldvermögen besitzen, ja zum Teil verschuldet sind, stieg von 1973 bis 1993 von etwa 10 % auf rund 30 %.

Diesen Vermögenslosen standen schon 1989 über 18.000 Einkommensmillionäre gegenüber, wie Ernst-Ulrich Huster von der Evangelischen Fachhochschule RWL in Bochum in seinem Vortrag unter anderem feststellte. Seine erste, sehr naheliegende Fragestellung lautete denn auch: „Ungleiche Verteilung: Unbeabsichtigt oder systembedingt?“ Der Beantwortung dieser Frage galten nicht nur die Untersuchungen von Huster, sondern auch von verschiedenen anderen Referenten.

## Umverteilung von unten nach oben ...

Konrad Gilges, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft „Armut“ der

SPD-Bundestagsfraktion, sieht die Ursache der geschilderten Umverteilung von unten nach oben einerseits in der günstigen Konjunktur der 80er Jahre, andererseits in der Steuer- und Abgabepolitik der Regierung Kohl.

## ...durch zweierlei Steuersysteme!

„Die Steuerbelastung war noch nie so ungerecht“, stellt er fest und beruft sich dabei auf Fachleute, die das faktische Bestehen von zwei Steuersystemen in der Bundesrepublik erkennen: Im einen werden die Arbeitnehmer/innen zur Kasse gebeten, im andern mehrten die Reichen und Vermögenden ihren Besitz, dank Steuerschlupflöcher, Abschreibungen bei Bauten in den neuen Ländern, Abschaffung der Vermögenssteuer, Kapitaltransfer ins Ausland.

## Selbstverschuldetes Steuermanko

Schätzungen besagen, daß der Bundesrepublik durch diese Art Steuergesetzgebung wie auch durch die hinzukommende Steuerhinterziehung jährlich bis zu 150 Milliarden DM an Steueraufkommen entgehen (was ursächlich zur immer höheren Verschuldung von Bund und Ländern beiträgt).

Reiches Land, armer Staat!



## Armer Staat verschärft private Armut

Diese staatliche Armut aber trifft in der Realität auf die private Armut, was dazu führt, daß letztere verschärft wird.

Dies belegte Tatjana Fuchs von der Universität München in ihren Ausführungen zu „Sozialpolitik und Reichtum“.

Ihre These dazu lautete: Im Gegensatz zur privaten Armut sei die staatliche Armut selbstverschuldet, weil der gestiegene Reichtum nicht oder nur äußerst unzureichend zur Finanzierung des Wohlfahrtsstaates herangezogen wird. Den Beweis dafür trat sie dann in ihren Untersuchungen an.

## Wohnungsüberfluß neben Unterversorgung

Michael Krummacher wiederum lenkte die Aufmerksamkeit auf einen Aspekt des Reichtums, der uns als Vertretern der Mieterinteressen besonders wichtig ist:

auf den Wohnungsüberfluß, der zugleich Ausdruck der sozialen Spaltung der Wohnungsversorgung ist.

Seine Thesen entstammten einer Studie, die er zusammen mit Barbara Erbslöh 1997 abgeschlossen und veröffentlicht hatte (2) und die sich besonders auf empirische Untersuchungen in Nordrhein-Westfalen und der Stadt Essen stützte.

Wie beim Geldvermögen widerspiegelt sich die Ungleichheit auch in der verfügbaren Wohnfläche pro Person: Wir erwähnten anfangs das eine Zehntel der Haushalte, das die reichsten umfaßt. Die Autoren der genannten Studie haben ihrerseits festgestellt, daß wiederum ein Zehntel der Haushalte den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch um 50 % und weitere zwei Zehntel um 25 % und mehr überschreiten. Auf der anderen Seite gibt es in Nordrhein-Westfalen 4 % „wohnraumarme“ Haushalte (um 50 % oder mehr unterhalb des Durchschnitts pro Person) und in Essen zwei Zehntel unterversorgte Haushalte (25 % und mehr unter dem Durchschnitt).

## Wir brauchen ein neues wohnungspolitisches Fördersystem!

Es kann hier nicht auf alle Thesen von Erbslöh/Krummacher eingegangen werden. Nur soviel sei genannt:

Wohnungsüberfluß auf der einen Seite verstärkt den Wohnungsmangel auf der anderen und damit die Sozialsplattung in den Städten;

bisherige Wohnungsbauförderung hat vor allem dem Wohnungsüberfluß der wohlhabenden Schichten gedient und zugleich die Zersiedlung der Kernstädte und ihres Umlandes verstärkt;

es ist höchste Zeit, eine neue Balance zwischen dem privaten Anspruch nach guter Wohnraumversorgung und dem

Gemeinschaftsanspruch nach ressourcenschonendem Umgang mit knappen Flächen und knappen öffentlichen Mitteln herzustellen.

Kurz: Eine gemeinwohlorientierte Begrenzung von offenkundigem Wohnungsüberfluß ist notwendig, und das wohnungspolitische Fördersystem muß mit dem Ziel vermehrter Verteilungsgerechtigkeit umgebaut werden.

Fazit: Deutschland ist reich und arm zugleich. Auf die (gerechtere) Verteilung kommt es an – der Lasten wie der Mittel. Wird sich die rot-grüne Bundesregierung ernsthaft dieser Aufgabe stellen?

Wer mehr über die Konferenz wissen möchte: Die erweiterten Materialien der Konferenz sollen bis zum Sommer gedruckt vorliegen (3). *Jonny Granzow*

- 1: „Konferenz „Reichtum in Deutschland“, 3./4.12.1998 in Bochum, veranstaltet von der Heinrich-Böll- und der Hans-Böckler-Stiftung sowie dem Bund demokratischer Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler
- 2: Barbara Erbslöh, Michael Krummacher: Wohnen im Überfluß. Bochum 1997, in FESA-Transfers, Band 4, 140 S.)
- 3: Informationen über Jörg Stadlinger/Bund demokratischer Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, Marburg, Tel. (0 64 21) 2 13 95

## 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 \_\_\_\_\_



## VOR-ORT-BÜROS

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

#### Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎, ☒ Samariter-Straße, ☎☎ 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, ☎, ☎ Prenzlauer Allee

#### Wedding

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

Wir würden nur all zu oft die negative Seite der Modernisierungs-/Umwandlungsgeschichte darstellen, unzumutbare Modernisierungsankündigungen, abzulehnende Modernisierungsvereinbarungen, Vermieterwillkür, mangelhafte Nähe zum Miet- und anderem Recht und dergleichen mehr.

Wir sollten mehr über Erfolge bei der Gegenwehr der Mieter berichten, wird uns ab und zu gesagt. Das ist nicht falsch, verkennt aber ein wenig den Grund. Aktuelle Ereignisse, solche, in die man auch durch Veröffentlichung im ME noch eingreifen kann, stellen sich nicht anders dar. Erst wenn sie Vergangenheit bilden, können sie einen erfolgreichen Abschluß gefunden haben. Warum soll man aber dann noch über sie berichten? Dennoch, diesmal schauen wir zurück. Und das, was wir sehen, kann sich sehen lassen: Mieter unterlaufen eine Mieterhöhung, Mieter bleiben in dem Haus, aus dem man sie vertreiben will, und Mieter kommen ungeschoren durch Modernisierungen. Wohlan!

Unsere Telefonnummer ist immer noch 204 48 70 (693 34 64), zu erreichen sind wir mittwochs von 15-18.00 Uhr, und unsere Anschrift hat sich nicht verändert:

AG Umwandlung c/o Berliner MieterGemeinschaft  
Friedrichstr. 165 (Raum 113)  
10117 Berlin

## Modernisierungen:

### Beispielsweise Wilhelmsaue ...

In der Wilmersdorfer Wilhelmsaue hatte man vieles geplant. Der Grundriß der Wohnung sollte geändert, eine Heizung ein-, das Bad umgebaut, die Fenster gegen Isofenster ausgetauscht, Elektrosteigeleitungen verstärkt, Außenanlagen gefertigt, Kokosläufer verlegt, Gegensprechanlagen installiert und teilweise Vollwärmeschutz angebracht werden. Außerdem sollten diverse Kleinigkeiten, wie Austausch von Briefkästen usw., das Bild abrunden, um die Miete um DM 250,- monatlich zu erhöhen. Allein die Kosten des Heizungseinbaus hätten mehr als DM 90,-, die des Fensterwechsels über DM 17,- und die für den Badumbau DM 50,- betragen.

„Wer sich nicht wehrt, lebt kehrt!“, konnte man früher an Hauswänden lesen.

Die Mieter der Wilhelmsaue würden einer derart generalisierenden Aussage sicher nicht so ohne weiteres zustimmen, aber die Erfahrung, daß man mit ein bißchen Gegenwehr, sei es auch nur durch Einschaltung einer guten Anwältin, durchaus billiger leben kann, haben sie gemacht.

Vor Gericht nämlich wurde eine Einigung erzielt, daß sämtliche Maßnahmen, mit Ausnahme von Heizung, Teilverfließung und Gegensprechanlage, als Instandsetzung angesehen werden sollten und die Miete sich allenfalls um DM 65,- erhöhen dürfe. Außerdem erhielten die

wehrhaften Mieter für die Zeit der Umbautätigkeiten eine Ersatzwohnung mietfrei zur Verfügung gestellt! Na, immerhin!!!

### ... oder auch Landhausstraße

Eine Mieterhöhung von DM 0,94 pro qm monatlich zu verkräften, wird sich der eine oder andere Mieter fähig gefühlt haben, als sich Ende 1997 eine Information des neuen Eigentümers über geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in seinem Briefkasten fand.

Austausch von Heizkörpern, Erweiterung und Austausch vorhandener Verfließung in den Bädern, Austausch von Gasgegen Elektroherde sind aber häufig keine Modernisierungen, sondern Instandsetzungen und damit nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Allenfalls Verstärkung der Steigeleitungen und der Einbau einer Gegensprechanlage konnten in diesem Falle als Modernisierungen angesehen werden.

Man muß sich allerdings wehren (s.o.). Wer dies in der Landhausstraße besonders intensiv getan hatte – leider waren es nicht alle Mieter –, erhielt sämtliche Maßnahmen ohne jeden Mietaufschlag ausgeführt. Andere mußten nur sehr geringfügige Erhöhungen in Kauf nehmen. Wer nichts tat, zahlte DM 0,94 pro Quadratmeter und Monat mehr auf das Konto des Eigentümers. Sehr zu dessen Freude.

## Was lange währt, wird gut!

1991 war's, als die Mieter der Spandauer Siedlung Paul-Gerhard-Ring/Am Bogen im Falkenhagener Feld von der Parsenn-GmbH., einer Firma aus dem Bendzko-Imperium, die Mitteilung über eine geplante Wärmedämmung erhielten. Parsenn-Bendzko hatten diesen 1964 im Sozialen Wohnungsbau errichteten Komplex, bei dem inzwischen die Fassade nach Instandsetzung geradezu lechzte, nicht lange zuvor erworben. Erforderliche Fassadensanierung ist gut, wenn dadurch der Kaufpreis zu drücken ist, aber Wärmedämmung ist besser, wenn die entstehenden Kosten auf die Mieter abgewälzt werden können.

Am allerbesten ist es aber, zunächst nur einen Block in der Siedlung zu dämmen und die anderen weiter vor sich hingammeln zu lassen, meinte offenbar die Fa. Bendzko. Den Mietern fiel dies zunächst gar nicht auf, denn ihnen erschien alles nur als Beginn einer umfangreichen Instandsetzung. Mit der Mieterhöhung vom 2.6.93 erhielten sie jedoch eine kostenpflichtige Aufklärung über ihren Irrtum. Alle Mieter der 942 Wohneinheiten umfassenden Anlage sollten sich an den Gesamtkosten für die 2,7 Millionen DM teure und nur 175 Wohneinheiten betreffende „Modernisierung“ beteiligen. Zwischen DM 20,- und DM 30,- hätte man, bittschön, gerne sofort – und dies sei doch bestimmt nicht zu teuer – pro Wohnung und Monat rückwirkend zum 1.8.92 auf dem Konto gesehen.

Die Mieter konnten der Logik nicht folgen und zahlten daher auch nicht. Einige Mahnverfahren endeten wenig später vor einem Gericht, dem sich die Logik auch nicht erschließen wollte, mit Klageabweisung. Die restlichen nahm die Fa. Bendzko von selbst zurück.

Am 29.12.94 aber wurde die Miete für die gesamte Anlage neu berechnet. Die Mieter in den dämmungslosen Blöcken blieben von entsprechender Mieterhöhung befreit, über die anderen, die aus dem gedämmten Block (175 Wohneinheiten), kam es jedoch dicke. Ihnen wurden DM 1,61 pro qm respektive DM 90,- bis DM 130,- pro Wohnung monatlich abverlangt. Rückwirkend vom 1.1.94 an.

Vom Ergebnis her änderte sich für viele Mieter allerdings nichts: Sie weigerten sich weiterhin zu zahlen. Auch sonst ging alles seinen Gang. Die Klagen wegen Verweigerung der Mieterhöhung wurden 1995/96 anhängig. Einen Unterschied gab es: Die Fa. Parsenn war etwas vorsichtiger geworden. Es sollte erst einmal eine Musterklage geführt werden. In dieser Musterklage machte ein Gutachten die Mangelhaftigkeit der Dämmung so deutlich, daß Zweifel an ihrer Eignung, 'nachhaltig Energie einzusparen', aufkamen. Damit verbot sich dieser Weg für die anderen Verfahren, von Musterklage war plötzlich nicht mehr die Rede.

Der Weg in die Berufung blieb allerdings noch offen und wurde von Bendzko beschritten.

Ende März 1999 (nach 8 Jahren 'ab ovo!') konnten die Mieter und die sie vertretende Rechtsanwältin Maja Lachmund nicht ohne Genugtuung endlich den von der II. Instanz gezogenen Schlußstrich zur Kenntnis nehmen: Die Mieterhöhungen seien schon deshalb nicht wirksam, weil sie den formalen Anforderungen nicht entsprächen, befand das Gericht. Deshalb sei die Kostenmiete für alle Mieter neu zu berechnen! Wer Lust hat, kann sich genau ausrechnen, wie groß die Geldeinsparung für die Mieter ist. Zwischen DM 5.000,- bis DM 10.000,- dürften es schon sein. Und das kann man getrost 'nachhaltig' nennen.

# Hurrraahh, die AG Umwandlung ist im Internet!!!

<http://www.bmgforum.partisan.net>

„Aller Anfang ist schwer“, sagt man. Für uns nicht, denn die Freunde vom PARTISAN.net haben es uns sehr leicht gemacht. Dennoch, am Anfang sind wir wirklich erst. Das virtuelle Forum der AG UMWANDLUNG in der Berliner Mietergemeinschaft ist erst im Entstehen. Folgende Rubriken sind im Aufbau:

- **Aktuelles**
- **Debatte**
- **Kiez-Inis**
- **Service mit BMG-Tips und Infos zum Mietrecht**

**Aktuelles** informiert über Ausstellungen, Termine und Veranstaltungen, liefert Kurznachrichten und verbindet mit wichtigen Links.

Unter **Debatte** sollen wichtige Grundlagentexte, Positionspapiere und Untersuchungen zur Stadtentwicklung, Wohn- und Mietpolitik sowie zur Sozialpolitik zur Verfügung gestellt werden.

**Kiez-Inis** – und nicht nur solche – werden gesucht. Alle Initiativen, Organisationen, Arbeitsgruppen, auch Einzelpersonen usw., die politisch in den Bereichen Stadt-, Sicherheits-, Sozial-, Wohn-, Mietpolitik usw. aktiv sind oder das von sich meinen, können hier ihre eigene Homepage kostenlos einstellen. Dazu wenden sie sich per e-mail an [info@bmg.partisan.net](mailto:info@bmg.partisan.net) oder per Telefon, Brief oder persönlich an die AG Umwandlung. Unter **Service** sollen die wichtigsten Informationsschriften der BMG u.a. veröffentlicht werden.

Außerdem ist noch eine virtuelle Wandzeitung geplant. Man kann dort online Informationen

über Umwandlungen, Modernisierungen und anderes platzieren sowie Hausversammlungen ankündigen.

Vorbereitet wird zur Zeit, und das dürfte sehr wichtig werden, endlich eine Eigentümerdatei, auf die jeder zugreifen kann. Wir werden immer wieder um Auskünfte über bestimmte Eigentümer gebeten. In der Regel müssen wir jedoch enttäuschen. Wir kennen zwar einige, und die dann auch recht gut. Aber das ist doch nur ein kleiner Teil. In Zukunft soll sich das ändern. Allerdings sind wir dabei auf umfangreiche Unterstützung angewiesen. Wir bitten also alle, die irgend etwas Bemerkenswertes über „ihren“ Eigentümer mitteilen können, um Kontaktaufnahme mit uns. Das kann geschehen durch Anruf bei der AG Umwandlung 204 48 70 (mittwochs 16-20 Uhr direkt, sonst AB) oder unter 693 34 64, per e-mail: [bmg-ag@ipn.de](mailto:bmg-ag@ipn.de), falls interessante Unterlagen beigefügt werden können, aber besser schriftlich.

Hier nochmals unsere Anschrift:  
AG UMWANDLUNG  
c/o Berliner Mietergemeinschaft  
Friedrichstr. 165  
10117 Berlin  
Ja, das wär's eigentlich schon. Wenn wir wirklich Unterstützung bekommen und sich uns andere Gruppierungen anschließen, könnte, so denken wir jedenfalls, die Sache zu einer Bereicherung des Internet werden.

## Wichtig Wichtig Wichtig

Von der AG UMWANDLUNG sind in der letzten Zeit Schulungs- bzw. Diskussionsveranstaltungen zum Thema Modernisierung durchgeführt worden.

- RAin Maja Lachmund hat den klassischen rechtlichen Gang der Modernisierung vor dem Hintergrund der Bestimmungen des BGB und des MHG mit den Anforderungen an die Ankündigung in einer Veranstaltung dargestellt.
- RA Henrik Solf, RAin Maja Lachmund und Mathias Bernt haben die Problemkomplexe Modernisierungsvereinbarung versus -ankündigung und die Beteiligung der Mieterberatungsgesellschaften in Sanierungsgebieten diskutiert.

Wer immer noch Interesse hat oder erst jetzt auf einer mehr praktischen Ebene in die Thematik einsteigen möchte, hat Gelegenheit dazu:

Am Freitag, dem 18. 6. 99, um 19 Uhr,

im Haus der Demokratie, Raum 13, Friedrichstr. 165,

werden RAin Maja Lachmund und RA Henrik Solf den gesamten Komplex Modernisierung am Beispiel ausgewählter Fälle noch einmal erläutern und in Zusammenhang mit Überlegungen zur günstigsten Mieterstrategie zur Diskussion stellen.



# Der alte und der neue Jahn

Im MieterEcho 270 hatten wir über die Fa. Jahn und ihre Art der Grundstücksverwertung berichtet. Reaktionen von Mietern waren zahlreich. Das sei richtig getroffen, meinten diejenigen, die mit Herrn Jahn Erfahrung machen mußten, und warum wir nicht schon viel früher darüber geschrieben hätten. Und was man tun könne und dergleichen mehr, wurden wir gefragt.

Herr Jahn, der auch zu den Anrufern gehörte, sah das nicht so. „Seine“ Mieter seien alle sehr zufrieden. Er verstehe sein Handwerk, liefere ordentliche Arbeit, ganz im Gegensatz zu uns, die wir nicht einmal richtig recherchieren könnten, denn in der (von uns erwähnten) Hufelandstr. sei er gar nicht zugegangen. Und daran könne man doch sehen, wie sehr man ihm Unrecht getan habe. Weil wir uns als positive, konstruktive AG verstehen, haben wir seine Worte beherzigt und wirklich festgestellt, daß wir uns seiner nicht mit der bejahenden Grundeinstellung angenommen haben, die er eigentlich verdient hätte. Wir bekennen:

Ja, wir haben dem Herrn Jahn Unrecht getan. So schlimm, wie er einmal war, ist er längst nicht mehr, und verglichen mit seiner früheren Praxis ist er fast auf dem Wege zu einem echten Menschenfreund. Das soll – als Buße gewissermaßen – am Beispiel der Bödikerstr. deutlich werden. Auch wenn die Highlights dieser Geschichte seinerzeit bereits hinreichend die Öffentlichkeit erfreut haben.

Damit die Sache an Authentizität gewinnt, zitieren wir weitgehend aus dem Erfahrungsbericht der betroffenen Mieter. Sie haben ihn überschrieben „Ein Verwalter sieht rot“. Keine Bange, es geht alles gut aus. Die Mieter bewohnen „ihre“ Wohnungen noch immer. Herr Jahn allerdings hat sich verabschiedet.

## Aus dem Erfahrungsbericht „Ein Verwalter sieht rot“

„1995 ging (nach Verkauf der Bödikerstr. 9 und 10 an eine

GbR) die Verwaltung auf die Fa. Jahn Immobilien über. Die neue Hausverwaltung entwickelte großen Eifer, um mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Doch dagegen konnten sich die Mieter – zumindest des Hinterhauses – erfolgreich wehren. „(sic!!!)“ Um so auffallender war die Ignoranz der Hausverwaltung ihren Sorgfaltspflichten gegenüber.

Die Mieter forderten von der Hausverwaltung – meist vergeblich – die Beseitigung von Mängeln wie z.B.: Müllberge im Hof, Geruchsbelästigung durch eine verwahrloste Toilette, Ratten im Hof und Keller. Der Postbote bekam wochenlang keinen Schlüssel ausgehändigt, weshalb die Post nicht zugestellt werden konnte. Im Winter dauerte es fast zwei Monate, bis eine defekte Wasserleitung repariert wurde, wodurch ein Teil der Mieter im Hinterhaus kein Wasser in Küche und Toilette hatte...

Als die MieterInnen daraufhin mit Mietminderungen reagierten, fühlte sich der Hausverwalter Jahn offenbar persönlich angegriffen. Sein Ton den MieterInnen gegenüber wurde rüder – wie auch sein Verhalten, das von nun an davon bestimmt war, die unbequemen MieterInnen loszuwerden. In der Verfolgung dieses Ziels konnte er kein Halten mehr:

● Am 25.8.1995 drang der Verwalter Jahn in eine Wohnung des Hinterhauses ein. Dort schlief gerade eine Frau, die zu Besuch war. Er zwang sie aufzustehen und forderte sie auf, sich ihm gegenüber auszuweisen und die Wohnung zu verlassen. Die Frau verließ die Wohnung und rief um Hilfe. Eine der Personen, die ihr dann zu Hilfe eilten, wurde von ihm tätlich angegriffen.

● Dieses Szenario wiederholte sich am 2.11. desselben Jahres. Zu seiner Rechtfertigung ließ er am 9.11. den Mietern ein groteskes Schreiben zukommen.

Eine Kostprobe: „Wir weisen Sie eindringlich darauf hin, daß von uns keinerlei illegale Bewohner „(sic!)“ im Hause geduldet werden. Des weiteren werden alle Mieter, die solchen Personen Unterkunft oder gar eine Wohnung überlassen, konsequent gekündigt und als 'unerwünschte Personen' erklärt.“ Der Verwalter Jahn scheint, wie sich mittlerweile gezeigt hat, in der Tat in diesem Stil zu denken. In mehreren Äußerungen den Mieter gegenüber sprach er von 'illegalen Mietern', was immer das sein mag.

● Am 28.3.1996 zwang er jemanden...“

Nein, wir steigen hier aus dem Bericht der Hausgemeinschaft aus und lassen die Mieterin selbst zu Worte kommen. Wir zitieren aus ihrem Strafantrag gegen Herrn Andreas Jahn:

## Aus einem Strafantrag gegen Herrn Jahn

● „Am 28.3.96 verschaffte sich Herr Andreas Jahn... unberechtigt Zugang zu der von mir angemieteten Wohnung in diesem Hause. Ein Bekannter von mir, Gunnar Borg\* (schwedische Anschrift), brachte zusammen mit einem Freund von ihm in meinem Auftrag Möbel in die Wohnung. Gerade zu dem Zeitpunkt, als sie damit fertig waren, erschien der Herr Jahn mit einer anderen Person. Er nötigte den Herrn Borg, sich auszuweisen, den Wohnungsschlüssel herauszugeben und die Möbel wieder abzutransportieren, mit der Begründung „Hier zieht niemand ein!“. Herr Borg, der Schwede ist und die deutsche Sprache nicht versteht, fühlte sich derart bedroht, daß er dem Herrn Jahn den Schlüssel aushändigte und die Möbel wieder abtransportierte. Danach ließ der Herr Jahn das Schloß auswechseln, was ich am selben

DEUTSCHLAND WIEDER IM KRIEG

Natürlich kann ich verstehen, dass Sie das Herbstprogramm festklopfen wollen – ich kann Ihnen trotzdem nicht sagen, wie lang der Krieg noch geht.





Abend feststellte, als ich in die Wohnung wollte. Ich fand ein Schreiben an die Tür geheftet, des Inhalts, daß der Schlüssel sich in der Hausverwaltung befinde. Ich ließ das Schloß wieder wechseln. Am 15.4.1996 wurde meine Wohnung erneut aufgebrochen. Wieder fand ich einen Zettel, daß ich mir den Schlüssel in der Verwaltung abholen könne, unterzeichnet von Frau Sabine Crasselt, Geschäftsführerin der Hausverwaltung A. Jahn.“

Damit war eine neue Stufe der Auseinandersetzungen, aber noch längst nicht deren Höhepunkt erreicht. Die kann man unschwer dem nächsten Strafantrag – und zwar gegen einen Herrn X.Y. – entnehmen:

## Aus einem weiteren Strafantrag

● „Am 6.5.1996 befand sich Herr X.Y. in Begleitung von vier anderen Personen auf dem Treppenabsatz vor seiner Wohnung im 2. Stock. Ich hatte gerade meine Wohnung verlassen, als ich durch lautes Stimmengewirr von oben aufmerksam wurde. Da in der Zeit vorher mehrmals hier im Hause eingebrochen wurde, ging ich die Treppe hinauf, um nachzusehen.

Während ich die Stufen hinauf auf die Gruppe zuing, spielte Herr X.Y. demonstrativ mit seinem ausfahrbaren Messer, indem er die Klinge in nervöser Folge hin und her springen ließ. Als ich den Treppenabsatz erreichte, hielt Herr X.Y. sein Messer gegen mich gerichtet und wenige Zentimeter von meinem Bauch entfernt. Seine ausschließlich männlichen Begleiter hatten sich inzwischen um uns herumgruppiert.

Herr X.Y. bekundete in einem sehr lauten, schroffen Ton, daß er jetzt hier wohnen werde. Mit einem Hinweis auf sein immer noch auf mich gerichtetes Messer sagte er dann, wir würden Ärger bekommen, wenn dies weiterhin geschehe. Ich habe mich nach diesem Vorfall so eingeschüchtert gefühlt, daß ich mich erst einmal zurückzog.“

Herr X.Y. hatte sich seinem Nachbarn zunächst einmal nur vorgestellt. Bei seinem Einzug gab er eine weitere Probe seiner Fähigkeiten – und zwar gegenüber dem Besucher eines anderen Mieters. Dem entsprechenden Strafantrag ist zu entnehmen:

## Und noch ein Strafantrag!

● „Am 13.5.1996 besuchte ich Herrn Ewald Nickel. Gegen 16.30 Uhr verließ Herr Nickel die Wohnung, um einige Besorgungen zu machen. Ich blieb derweil in der Wohnung, um auf seine Rückkehr zu warten.

Ungefähr zur gleichen Zeit zog ein neuer Mieter in eine Wohnung im zweiten Stock ein, eben jener X.Y., vier weitere Personen (drei Männer und eine Frau) halfen ihm. Ich bot ihnen meine Hilfe an und half ihnen, ein Sofa hochzutragen.

Einige Minuten später, ich war wieder in die Wohnung des Herrn Köppel gegangen, läutete es an der Tür. Ich öffnete: vor der Tür stand Herr X.Y. mit zwei der anderen Männer. Er hielt mir ein Funktelefon hin und sagte, daß jemand mit mir reden wolle. Ich nahm das Handy, eine männliche Stimme sagte in aggressivem Ton: „Sie wohnen ohne meine Genehmigung hier! Sie müssen sofort raus! Aber sofort!“ Ich antwortete nicht, sondern gab das Handy zurück. Daraufhin sagte X.Y.: „Du mußt gehen. Wir sind Freunde von dem Mann.“ Einer der beiden anderen fügte noch hinzu: „Wir sind Freunde von der Hausverwaltung.“ Ich schloß die Tür.

Nach fünf Minuten schlug jemand kräftig gegen die Tür und rief: „Mach auf, sonst machen wir die Tür kaputt!“ Gleichzeitig stiegen zwei der Männer, die mit Herrn X.Y. gekommen waren, auf das am Haus aufgestellte Gerüst und riefen ebenfalls: „Mach auf!“ Ich verhielt mich ruhig, ich traute mich weder Fenster noch Tür zu öffnen. Nach einigen Minuten hörte das Klopfen auf und die fünf Personen, die vier Männer und die Frau, verließen das Haus.

Ich öffnete ein Fenster, um mich zu vergewissern, ob sie auch wirklich gegangen waren. Sie hielten sich noch im Hof auf und riefen zu mir hinauf: „Du Arschloch, wir kriegen dich. Wir kommen wieder.“

Wir überspringen die verschiedenen Strafanzeigen wegen Einbruchs in den Keller, Diebstahls eines Fahrrades usw. und kehren zu dem Bericht der Mieter zurück:

## Weiter im Erfahrungsbericht der Mieter

„Diese neue Situation, in der den MieterInnen des Hinterhauses nicht nur mit Kündigung, sondern mit Körperverletzung gedroht wurde, konnte nicht mehr einfach mit Protestbriefen beantwortet werden. Die MieterInnen setzten sich zusammen und beschlossen, sich gemeinsam zu wehren. Die Eigentümer des Hauses wurden schriftlich, am 14.5., über die Vorgänge in Kenntnis gesetzt, verbunden mit der Bitte, die Hausverwaltung zu wechseln.(...) Weiterhin wurde beschlossen, gerichtlich gegen den Verwalter vorzugehen.

Am Morgen des 15.5. gegen 5.00 Uhr klingelte es an der Tür eines Mieters des Hinterhauses. Vor der Tür standen zwei Männer, die sich als Kripobeamte auswiesen. Sie fragten nach der Wohnung des neuen Mieters (Herr X.Y.) und gaben zu verstehen, daß er Opfer einer Straftat geworden sei. Die Zeitungen berichteten am nächsten Tag, daß er erschossen worden ist. Dabei soll es sich um eine Auseinandersetzung im Drogenmilieu gehandelt haben.

Obwohl danach erst einmal Ruhe im Hinterhaus einkehrte, glauben die MieterInnen nicht, daß diese Geschichte beendet ist. Erst die Ablösung der Hausverwaltung scheint die Chance einer endgültigen Beilegung dieser Eskalation zu bieten.

Für die MieterInnen jedenfalls ist klar, daß sie sich auch durch solche Methoden nicht vertreiben lassen.“

Damit endet der Bericht, und eigentlich auch die Geschichte,

denn die Mieter sind heute noch in dem Haus, aber nicht mehr Herr Jahn.

Nur als kleinen Nachtrag: Die Mieter ermittelten auf eigene Faust, und es gelang ihnen, den Kontoauszug der Wohnung in Moabit zu bekommen, die Herr X.Y. niemals gekündigt hatte und die auch nach seinem Tode bis zu einem Mietrückstand von über sechstausend DM auf seinen Namen vermietet blieb.

## Der neue Jahn

Haben wir nicht Recht, wenn wir den alten Jahn, wie er sich in der Bödikerstr. zeigte, durch einen neuen abgelöst sehen? Herr Jahn hat gelernt. Das Ergebnis, das er in der Bödikerstr. nicht erreichte, die Vertreibung der Mieter, geschieht – verglichen mit dem damaligen Vorgehen – heutzutage auf fast humane Weise.

Allerdings auch häufig wesentlich erfolgreicher. Die Einschüchterung ist subtiler und darum wirkungsvoller. Die Nerven der Mieter werden erst strapaziert und danach durch Entschuldigungen entspannt. Wo gehobelt wird, fallen Späne, und dazu gehören Schäden an Autos und Fahrrädern. Wobei man ganz sicher nicht auf den Urheber schließen kann, wenn es ganz zufällig gehäuft in den von Herrn Jahn modernisierten Häusern passiert. Schließlich bleiben als letztes Mittel noch die Versprechungen. Die Versprechung einer Umsetzwohnung, einer kleinen Abfindung und eines kleinen Beitrages zu den Umzugskosten.

Eine Reihe von Mietern hat mit uns Kontakt aufgenommen. Viele von ihnen waren die letzten Bewohner in ihren Häusern. Sie bedauerten die der Unkenntnis geschuldete, mangelnde Solidarität unter den Mietern. Damit es nicht überall soweit kommt, laden wir alle Betroffenen zu einem ersten Erfahrungsaustausch am Donnerstag, 17. Juni, um 19 Uhr, in den Kiezladen Dunckerstraße 14, ein.

AG UMWANDLUNG

\* Der Name wurde von uns geändert.

# In eigener Sache – Einnahmen-Überschubrechnungen 1997 und 1998

Zu hohe Verwaltungskosten (2,5 facher Aufwand gegenüber branchenüblichen Verwaltungskosten), fehlender Zugriff der gewählten Vereinsorgane (Delegiertenrat und Vorstand) auf die Vereinsmittel, unkontrolliert wachsender Personalaufwand, Desorganisation und Zerstrittenheit der Angestellten, dem Verein vorenthaltene Finanzberichte in den Jahren 1993 und 1994, Fehlinformationen über die Liquidität des Vereines, jahrelange ergebnislose und kräftezehrende Strukturdiskussionen und sinkende politische Aktivitäten führten die Berliner Mietergemeinschaft e.V. in eine seit Jahren anhaltende tiefe Krise. Aus diesem Grund nahm der Delegiertenrat der BMG e.V. Mitte der 90iger Jahre die Aufgabe einer grundlegenden Umstrukturierung in Angriff, deren Kernstücke in der Erneuerung der demokratischen Grundlagen der politischen Vereinsarbeit und der Freisetzung von Mitteln für diese Arbeit durch Rationalisierung der Verwaltung bestand.

Zur Realisierung dieses Vorhabens beschloß der Delegiertenrat folgende Arbeitsteilung: Die Entwicklung eines Konzeptes zur Umgestaltung der demokratischen Strukturen und Entscheidungsgrundlagen des Vereines übernahm der Delegiertenrat und mit der Durchsetzung eines 1995 von einer Arbeitsgruppe erarbeiteten Rationalisierungskonzeptes wurde der Vorstand beauftragt. Diesen Auftrag erhielt der am 10. Januar 1997 gewählte, noch heute amtierende, Vorstand. Gleichzeitig wurden ihm im

## Einnahme/Ausgaben der BMG e.V.

1997

### Einnahmen

Aufnahmegebühren	4.269,50 DM
Mitgliedsbeiträge 1998	1.163.519,57 DM
Datschengebühren	2.022,87 DM
Zinsen	22.696,08 DM
Spenden	95,00 DM
Sonstiges	182,63 DM

### Einnahmen - Gesamt

1.192.785,65 DM

### Ausgaben

Personalkosten Stamm (Brutto)	308.170,56 DM
soziale Aufwendungen AG	65.111,50 DM
Für 1997 in 1998 gezahlte Personalkosten	40.960,00 DM
Abfindungen	35.000,00 DM
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	7.117,19 DM
Aushilfslöhne	10.180,72 DM

### Personalkosten - Gesamt

466.539,97 DM

Miete	73.959,35 DM
Energie und Wasser	7.116,92 DM
Reinigung	2.882,09 DM
Instandhaltung betr. Räume	1.411,28 DM

### Raumkosten -Gesamt

85.369,64 DM

Versicherungen	7.371,63 DM
sonstige Beiträge und Abgaben, LEA	3.378,00 DM
Instandhaltung BGA	17.173,07 DM
Fahrzeugkosten/Fremdfahrzeuge	3.221,01 DM
Fahrtkostenerst.+Taxi	1.281,29 DM
Werbekosten (Anzeigen)	12.103,00 DM
Bewirtung und Blumen	1.524,77 DM
Reisekosten	286,09 DM
Porto	70.614,60 DM
Telefon und Fax	18.335,86 DM
Bürobedarf	15.642,90 DM
Kosten des Geldverkehrs	406,65 DM
Sonstiger Betriebsbedarf	582,54 DM
Steuern und Zinsen	60.070,15 DM

### Betriebsbedarf - Gesamt

211.991,56 DM

Buchführung	16.939,77 DM
Fremdleistungen	83.425,37 DM

### Dienstleistungen - Gesamt

100.365,14 DM

Rechtsberater der BMG e.V.	82.936,95 DM
Fachliteratur und Zeitungen	6.518,81 DM
Mieterecho	52.605,75 DM
Porto Mieterecho	57.535,36 DM
Flugblätter	5.195,05 DM
Spenden	7.343,54 DM
Rechts- und Beratungskosten	43.917,95 DM
Fortbildung und Arbeitsgruppen	785,54 DM

### vereinsspezifische Leistung - Gesamt

256.838,95 DM

### Ausgaben - Gesamt

1.121.105,26 DM

### Gewinn/Verlust

71.680,39 DM

Rahmen eines Konzeptes die für die Übernahme der praktischen Geschäftsführung notwendigen Vollmachten übertragen. Damit wandelte sich die Funktion des Vorstandes der BMG e.V. zur Durchsetzung dieses Auftrages von einem juristischen Vertreter des Vereins ohne praktische Aufgaben (bis 1997 übliche Praxis in der BMG e.V.) in einen unmittelbar arbeitenden Geschäftsführer. Der Prozeß der demokratischen Erneuerung und politi-

schon Positionsbestimmung des Vereines ist noch nicht abgeschlossen, während das Niveau der Auseinandersetzungen um die Struktur und Verfügbarkeit des Vereines und seiner Mittel immer größere Verfallsformen annimmt. Dabei schrecken mehrere Delegierte nicht vor der öffentlichen Verbreitung von Lügen und Verleumdungen über aktive Delegierte, Vorstandsmitglieder und Geschäftspartner der BMG e.V. zurück. Eine zentrale Lüge

besteht in der Behauptung, der Vorstand halte die Daten zur Finanzlage des Vereines zurück. Aus diesem Grund hat sich der Delegiertenrat entschlossen, Zusammenfassungen der Einnahmen und Ausgaben der BMG e.V. aus den letzten beiden Jahre, die auf den Delegiertenratsversammlungen im Dezember 1998 und im Februar 1999 behandelt wurden, erstmalig in der Geschichte der BMG e.V. auch im Mieter-Echo zu veröffentlichen.

**Einnahme/Ausgaben der BMG e.V.****1998****Einnahmen**

Aufnahmegebühren	4.546,08 DM
Mitgliedsbeiträge 1998	837.718,17 DM
Datschengebühren	2.009,27 DM
Zinsen	19.957,73 DM
Spenden	223,83 DM
Sonstiges	2.425,51 DM

**Einnahmen - Gesamt****866.880,59 DM****Ausgaben**

Personalkosten Stamm (Brutto)	309.831,47 DM
soziale Aufwendungen AG	65.978,32 DM
Abfindungen	83.660,00 DM
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	2.865,02 DM

**Personalkosten - Gesamt****462.334,81 DM**

Miete	74.721,34 DM
Energie und Wasser	5.533,25 DM
Reinigung	1.547,59 DM
Instandhaltung betr. Räume	1.463,37 DM

**Raumkosten -Gesamt****83.265,55 DM**

Versicherungen	11.249,00 DM
sonstige Beiträge und Abgaben, LEA	2.698,53 DM
Instandhaltung BGA	2.813,94 DM
Fahrzeugkosten/Fremdfahrzeuge	178,13 DM
Fahrtkostenerst.+Taxi	1.850,84 DM
Werbekosten (Anzeigen)	25.231,84 DM
Bewirtung	2.780,65 DM
Reisekosten	1.676,89 DM
Kuriere	1.665,11 DM
Porto	31.956,40 DM
e-Post	27.761,70 DM
Telefon und Fax	12.998,75 DM
Kopien und Kopierer	11.290,37 DM
Bürobedarf	2.486,66 DM
Kosten des Geldverkehrs	2.205,25 DM
Sonstiger Betriebsbedarf	474,54 DM
Steuern und Zinsen	7.862,02 DM

**Betriebsbedarf - Gesamt****147.180,62 DM**

Mitgliederverwaltung	81.400,00 DM
Steuerberatungskosten	13.921,55 DM
Buchführung	9.257,36 DM
Fremdleistungen	17.897,13 DM

**Dienstleistungen - Gesamt****122.476,04 DM**

Rechtsberater der BMG e.V.	89.573,92 DM
Fachliteratur und Zeitungen	11.352,88 DM
Mieterecho	57.011,28 DM
Porto Mieterecho	81.778,15 DM
EDV (Internet)	10.620,90 DM
Flugblätter	9.720,32 DM
Spenden	7.949,75 DM
Rechts- und Beratungskosten	28.460,55 DM
Fortbildung und Arbeitsgruppen	3.384,22 DM

**vereinsspezifische Leistung - Gesamt****299.851,97 DM****Ausgaben - Gesamt****1.115.108,99 DM****Gewinn/Verlust****- 248.228,40 DM****Bemerkungen zu den Einnahmen und Ausgaben – Rechnungen der BMG e.V. für die Jahre 1997 und 1998**

Auf Grund von Veränderungen in der Buchhaltung lassen sich die Einnahmen und Ausgaben der Jahre 1997 und 1998 nur bedingt miteinander vergleichen. Bis 1997 entsprach die Finanzbuchhaltung der BMG e.V. einer einfachen Einnahmen – Überschubrechnung. Das heißt, daß die vorliegenden Einnahmen und Ausgaben

im Kalenderjahr ermittelt wurden. Seit 1998 wird die Buchhaltung als Bilanzbuchhaltung geführt. Dabei entsprechen die ermittelten Einnahmen und Ausgaben dem Geschäftsjahr.

**Bemerkungen zu den Finanzdaten**

Die wesentlichen Einnahmen der Berliner Mietergemeinschaft e.V. sind die Mitgliedsbeiträge. In dieser Position ist der Anteil für die Prozeßkostenversicherung **nicht** enthal-

ten, da dieser unverändert an die Versicherung weitergeleitet wird und somit nicht zu den Einnahmen des Vereines zählt.

Im Geschäftsjahr 1998 widerspiegelt der ausgewiesene Betrag von 837.718,- DM nicht den realen Mitgliederstand des Vereines. Bedingt durch den Wechsel des EDV-Systems, der zu einer Anpassung des Beitragsjahres an das Kalenderjahr führte, wurde von allen Mitgliedern für das Jahr 1998

nur noch ein „Restbeitrag“ eingenommen. So hat z. B. ein Mitglied, welches im Juni irgendeinen Jahres in die BMG e.V. eingetreten ist, im Juni 1997 einen vollen Jahresbeitrag bezahlt, in dem bereits ein Anteil für das Jahr 1998 enthalten war. Somit hatte das Beispielmitglied 1998 nur noch einen Beitrag für die Monate Juli bis Dezember 1998 zu entrichten. Erst im Januar 1999 wurde wieder ein voller Jahresbeitrag fällig. Die geringeren Einnahmen im Jahr 1998 und der damit auftretende Verlust sind umstellungsbedingt ein einmalig auftretender Sonderfall.

Die Ausgaben wurden in Gruppen zusammengefaßt, um ihre Struktur grob zu verdeutlichen. Es wird sichtbar, daß die Ausgaben unter der Position „vereinsspezifische Leistungen“ mit steigender Tendenz ca. einem Viertel der Gesamtausgaben entsprechen. Im Interesse der Mitglieder diesen Anteil konsequent weiter zu steigern, obliegt im Folgenden der verantwortlichen Arbeit des Delegiertenrates und des Vorstandes der BMG e.V.

Für die Zusammenstellung der Daten wurde der Jahresabschluss 1997, der Prüfbericht über den Jahresabschluss 1997 und der Abschluß der laufenden Buchführung 1998 (Stand der Bearbeitung 9. April 1998) herangezogen. Da der Jahresabschluss des Steuerbüros für 1998 noch nicht vorliegt, wurde auf die Darstellung von Abschreibungen verzichtet. Der ausgewiesene Gewinn/Verlust ist daher nicht identisch mit dem zu versteuernden Einkommen des Vereines.

*Der Vorstand*

## Quartiersmanagement am Boxhagener Platz

Die ersten Auseinandersetzungen mit dem von Senator Strieder geplanten Quartiersmanagement haben bereits 1998 begonnen. Viele Info-Veranstaltungen wurden durchgeführt. Was sich dahinter verbirgt, dürfte mittlerweile hinlänglich bekannt sein.

Am 7. April hat sich im Mieterladen die Arbeitsgruppe Kiezmanagement gegründet und die Arbeit an einem Forderungskatalog für die Quartiersmanager begonnen. Im weitesten Sinne wurden Inhalte festgelegt, die dem Kiez aufgrund jahrelanger Kürzungspolitik des Berliner Senats verloren gegangen sind. Dazu gehören die Punkte Arbeitspolitik, Grünflächen, Infrastruktur, Gesundheit, Gewerbe- und Mietpolitik. Die Arbeitsgruppe hat nicht nur Forderungen, sondern auch Lösungsansätze.

Auf der 2. Stadtteilversammlung am 5. Mai wurde wiederholt festgestellt, daß das vom Senat favorisierte Quartiersmanagement abgelehnt wird. Gründe dafür sind die geringe Laufzeit, der zur Verfügung stehende Etat, die Erfahrungen anderer Städte, daß die Betroffenen außen vor gelassen wurden und es eine Privatisierung des Öffentlichen Raums hinterum, 'durch die kalte Küche' bedeutet. Es ist jedoch nötig, sich damit auseinanderzusetzen und für die Belange des Kiezes zu nutzen.

Dies erscheint jedoch auch aus anderen Gründen fragwürdig. So ist z.B. bis heute keiner der Quartiersmanager, die übrigens bis Redaktionsschluß noch nicht offiziell benannt wurden (ASUM – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung, BWP – Büro für Wirtschafts- und Projektberatung, und das Stadtplanungsbüro Kairos) im Kiez bei Bewohnern oder Projekten vorstellig geworden. Wenn jemand ein Gebiet oder Bewohner „managen“ will, ist die Aufnahme des Kontakts zu den „zu Managenden“ sicher der erste Schritt, um überhaupt ein tragfähiges Konzept aufzustellen. Da dies versäumt wurde, ist zu befürchten, daß nicht die Interessen der Bevölkerung an erster Stelle stehen, sondern andere Interessen eine Rolle spielen. Dies ist auch der Grund, warum die Arbeitsgruppe nunmehr die Quartiersmanager in die Öffentlichkeit holen will und wird.

Interessant, daß diese an einer Gesprächsrunde interessiert sind, aber nur in kleinem Rahmen. Dies ist jedoch nicht die Intention der Arbeitsgruppe. Zu viel ist in der Vergangenheit zu lange unter Ausschluß der Betroffenen passiert.  
AG Kiezmanagement

# Das „Beste“ aus der Ver

# Steuerskandal (2. P

## Leserbrief

**Betr.: „Steuerskandal“,  
MieterEcho 272, S.16**

...Wenn man bedenkt, dass Mieter im Nov. 1998 plötzlich Steuernachforderungen rückwirkend über 7 Jahre bis 1.1.91 völlig unverschuldet erhalten, dann ist nicht nur der Begriff „Sozialstaat“, sondern vor allem auch der „Rechts-Staat“ in Zweifel zu ziehen.

Auf Grund der besonderen Umstände war es verständlich, dass für die Grundbesteuerung im Osten 1992 gem. § 42 eine „Ersatzbemessungsgrundlage“ eingeführt wurde. Sie betrug damals DM 2,- pro Quadratmeter Wohnfläche bei einem Hebesatz von 300 %. Dieser wurde dann bis 1995 auf 600 % und damit auf 4,- DM/qm verdoppelt.\*

Man kann auch akzeptieren, dass diese Ersatzbemessungsgrundlagen durch „Einheitswert-Bescheide“ ersetzt worden sind.

Unfassbar ist es aber, daraufhin jetzt über Jahre rückwirkend Nachforderungen zu stellen, ohne dass vorher irgendein Hinweis auf diese Verfahrensweise gegeben wurde, was ich für ungesetzlich halte.(...)

Bei einer Akteneinsicht konnte ich erfahren, dass das gesamte Objekt 1996 noch als „unbebautes“ und ab 1997 dann als „bebautes“ Grundstück eingestuft wurde.

Diese Unterscheidung zwischen unbebautem und bebautem Grundstück mit unterschiedlichen Einheitswerten oder Steuermessbeträgen bestätigt, daß es gar nicht mehr um den Quadratmeter Grund und Boden geht, wie man bei der „Grundsteuer“ eigentlich erwartet. Meine Recherchen in einigen Broschüren usw. ergaben, dass für „Wohn“-Grundstücke eine „Rohmierte“ ermittelt und als Steuermessbetrag oder Einheitswert zu Grunde gelegt wird.

Es werden also eindeutig die „Einnahmen“ oder der „Erlös“ aus dem Grundstücksbesitz besteuert. Wir sind aber nur „Mieter einer Wohnung“, also kein Grundbesitzer, und haben dafür „Miete“ zu bezahlen.

Deshalb kann man davon ausgehen, dass es einer piffigen Vermieter-Lobby gelungen

gen ist, diese auf Einnahmen/Erlöse basierende Steuer als „Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer“ umzuwidmen und in die berühmte Anlage 3 zu lancieren, womit sie dem Mieter als „Betriebskosten“ untergeschoben sind.(...)

Lt. BGB müssen wir Mieter die mit der Nutzung der Mietsache entstehenden Kosten bezahlen, Betriebskosten aber sind Lieferungen und Leistungen, die nach technischen und ökonomischen Parametern in Rechnung gestellt werden, z.B. DM/Kubikmeter Wasser, DM/Quadratmeter Reinigung u.ä. Dagegen sind Steuern eine Abgabe, die von den Kommunen festgesetzt und nach Prozent- oder Hebesatz berechnet wird, d.h. ihr liegt ein „Zustand“ und kein beeinflussbarer Verbrauch zu Grunde.

Dieser Hebesatz wird für alle Grundstücksarten einheitlich festgelegt, d.h. auch für landwirtschaftl., forstwirtschaftl. oder gewerblich genutzte Grundstücke. Mit der gegenwärtigen Praxis sind wir Mieter doppelt betroffen:

erstens durch die den Vermietern - in Anbetracht der gegenwärtigen Lohnpolitik völlig unverständlicherweise - zugestandenen Mieterhöhungen von jährlich 10% oder 30% in 3 Jahren, zweitens eben durch die Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer durch die Kommunen, womit diese sich eigentlich an den Ertragsteigerungen aller Grundstücksarten beteiligen wollen. Nur der Wohngrundstücksbesitzer kann z. Zt. diese Besteuerung seiner Einnahmen aus Miete auf den Mieter abwälzen. Hier liegt der eigentliche „Skandal“.

Das „Abzocken der Mieter“ wurde legalisiert, was unannehmbar ist. (...)

Jawohl: „Es ist höchste Zeit“, etwas zu tun... Diese unverschämten Nachforderungen sind eine günstige Gelegenheit, den Stein ins Rollen zu bringen. (...)

Horst Grahl  
12487 Berlin

\* Diese Höhe blieb seitdem unverändert. D.R.

# Grundsteuernachforderung aus rechtlicher Sicht

Bei den mir vorgelegten Betriebskostenabrechnungen für 1997, die die MieterInnen Ende 1998 erhielten, tauchten erhebliche Forderungen der Vermieter, insbesondere der Wohnungsbaugesellschaften, auf Nachzahlungen von Grundsteuern auf. Wie aus Lichtenberg bekannt wurde, sahen sich Mitglieder mit Forderungen von mehr als 1.000,- DM konfrontiert.

(Es wurden auch Zahlungen für Steuernachforderungen seit 1991 von MieterInnen verlangt, die erst seit 1996 in ihren Wohnungen wohnten!)

Regelmäßig empfohlen wir als BeraterInnen, diese Zahlungen nicht zu leisten. Eine „Kaskoversicherung“, daß ein Rechtsstreit auf jeden Fall zu gewinnen sei, können wir natürlich nicht anbieten. Zu dieser konkreten Frage lag uns noch kein Urteil eines Berliner Gerichts vor.

In einem nunmehr vorliegenden Urteil des Amtsgerichts Schöneberg (10 C 450/98 – siehe in diesem Heft S.23. D.R.) wird – zwar äußerst knapp begründet – unsere Auffassung bestätigt. Wenn der Vermieter über mehrere Jahre, in diesem Fall von 1994 bis 1996, die Betriebskosten abgerechnet hatte, ohne sich etwaige Nachforderungen wegen der nicht feststehenden Grundsteuer ausdrücklich vorzubehalten, kann der Mieter davon ausgehen, daß es sich um endgültige Betriebskostenabrechnungen handelt und Nachforderungen nicht mehr gestellt werden.

Das allgemeine Berufen des Vermieters auf noch eventuell ausstehende Forderungen dürfte meines Erachtens nicht ausreichen, um Grundsteuern aus bereits abgerechneten Zeiträumen nachzufordern. Wenn die Abrechnung vom Mieter vorbehaltlos akzeptiert wurde, liegt ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis vor. Dabei handelt es sich um eine eigene vertragliche Vereinbarung über die Wirksamkeit dieser Abrechnung. Hierbei würden einerseits Rückforderungen des Mieters, aber vor allem auch Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen werden.

Für den Fall, daß ein ausdrücklicher Vorbehalt erklärt worden ist, gibt es auch aus steuerrechtlichen Gründen gute Argumente, diese Nachzahlungen zu verweigern.

Nach der Wiedervereinigung wurde ab 1991 durch die neu geschaffene Vorschrift des § 42 Grundsteuergesetz für im Beitrittsgebiet gelegene Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser grundsätzlich bestimmt, daß die Grundsteuer nach der sogenannten Ersatzbemessungsgrundlage zu berechnen ist. Die hier an die MieterInnen gestellten Nachforderungen

die ab 1993 erhöht entrichteten Grundsteuern für ein nach dem Krieg errichtetes Mehrfamilienhaus (Plattenbau) einstweilig zurückzuzahlen sind. Hierbei ging das Gericht insbesondere davon aus, daß die Grundsteuer für den Wohnteil nach der Ersatzbemessungsgrundlage zu ermitteln und festzusetzen sei.

In diesen und ähnlich gelagerten Fällen steht eine Hauptsacheentscheidung noch aus. Die Rechtsprechung und die Steuerwissenschaft gehen jedoch davon aus, daß Mehrfamilienhäuser im Beitrittsgebiet bezüglich des Wohnanteils nach der Ersatzbemessungsgrundlage zu versteuern sind. Ein aufwendiges Einheitswertverfahren sollte bis auf weiteres nicht durchgeführt werden.

Nach steuerrechtlichen Vorschriften hat eine Feststellung des Einheitswertes für Mietwohngrundstücke auf den 1. Januar 1991 zu unterbleiben, wenn ab diesem Zeitpunkt eine wirkliche Feststellung desselben nicht vorliegt und der Einheitswert nur für die Festsetzung der Grundsteuer erforderlich wäre.

Gegen die Steuerbescheide, mit denen Nachzahlungen wegen der Änderung der Bemessungsgrundlage auf Einheitsbewertung gefordert werden, gibt es für die Vermieter verschiedene Rechtsmittel. Ein Vermieter, der gegebenenfalls unberechtigte Steuernachforderungen ungeprüft, d.h. ohne Ausschöpfen möglicher Rechtsmittel begleicht, kann diese nicht an den Mieter durchreichen. Der Mieter muß derart unwirtschaftliches Verhalten des Vermieters nicht hinnehmen.

Auch aus diesen Gründen verbietet es sich für die Vermieter, die nachträglich erhöht erhobenen Grundsteuern auf die Mieter umzulegen. Diese Auffassung wird gleichermaßen von Gottfried Hecht in einem Artikel im „Grundeigentum“ Nr. 5/ 1999 vertreten.

Birgit Stenzel  
Rechtsanwältin

*Haben auch Sie, liebe Leserin, lieber Leser, das Mißvergnügen, Grundsteuernachforderungen zahlen zu sollen, so zögern Sie nicht, informieren Sie uns: Sie können uns Kopien solcher Nachforderungen, vorangegangener Abrechnungen und ev. Schriftwechsels dazu per Post zuschicken. Schreiben Sie an:*

**Berliner MieterGemeinschaft  
Redaktion MieterEcho  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin**

*Wir können zwar nicht den Besuch einer Beratungsstelle ersetzen und auch nicht Ihr persönliches Problem rechtlich lösen, wir könnten aber diesen Steuerskandal weiterhin öffentlich machen und gegebenenfalls mit hinreichend konkreten Unterlagen an die politische Institution herantragen, die in dieser Stadt über die Grundsteuern zu bestimmen hat: an das Berliner Abgeordnetenhaus.*

ergingen hauptsächlich dann, wenn durch die Finanzverwaltungen die Grundsteuer durch Veränderung der Bemessungsgrundlage und Umstellung von Einheitswerten in Grundsteuermaßbescheiden erhoben worden war.

Diesem Vorgehen der Finanzverwaltung, das sich über die Betriebskostenabrechnungen direkt auf die MieterInnen auswirkt, begegnen starke rechtliche Bedenken. So hat das Finanzgericht Berlin in seiner Entscheidung vom 25.06.1998 – 2 B 2174/98 – in einem Verfahren zur Aussetzung der Vollziehung rechtskräftig entschieden, daß

## Mietspiegel 1998 und Bruttokaltmiete

**1. Begründet der Vermieter das auf die Erhöhung einer Bruttomiete gerichtete Mieterhöhungsverlangen mit dem Berliner Mietspiegel (West) 1998, so sind bei der Umrechnung von Brutto- in Nettomiete nicht die Betriebskosten der konkreten Wohnung, sondern die ortsüblichen Betriebskosten zugrunde zu legen; das gilt ungeachtet der Tatsache, daß der veröffentlichte Berliner Mietspiegel die ortsüblichen Betriebskostenwerte nicht enthält.**

**2. Der Mieter kann sich gegenüber dem Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht auf behebbare Mängel zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts berufen.**

**LG Berlin, Urteil vom 11. Januar 1999 – 62 S 389/98 –**

Der Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke enthält im Gegensatz zu den bisherigen (West) Berliner Mietspiegeln Nettomieten statt Bruttomieten. Soll eine vereinbarte Bruttokaltmiete mittels des Berliner Mietspiegels 1998 erhöht werden, muß zunächst Vergleichbarkeit mit dem Mietspiegel hergestellt werden, die Bruttokaltmiete ist um die in der Miete enthaltenen Betriebskosten zu bereinigen. Der Mietspiegel 1998 enthält (im Gegensatz zu den bisherigen Mietspiegeln) keine, die ortsüblichen Betriebskosten ausweisenden, Betriebskostenpauschalen. Es stellte sich bisher die Frage, welche (kalten) Betriebskosten für die Umrechnung auf den Nettomietenspiegel anzusetzen sind, die tatsächlich in der Miete der konkreten Wohnung enthaltenen oder die ortsüblichen Betriebskosten.

Die 62. Zivilkammer des Berliner Landgerichts hat in einem ersten Urteil zu dieser Frage entschieden, daß die vom wissenschaftlichen GEWOS-Institut ermittelten Betriebskosten-Pauschalwerte anzusetzen sind. Der Ansatz konkreter Betriebskosten würde – nach Auffassung der 62. Zivilkammer – Teile des dem Berliner Mietspiegel 1998 zugrunde liegenden Datenmaterials unberücksichtigt lassen und damit die ortsübliche Vergleichsmiete entgegen den Vorgaben des Mietspiegels verfälschen. Ob alle Zivilkammern des Landgerichts dieser Auffassung folgen werden, ist noch unklar.

Es wurden durch das GEWOS-Institut folgende pauschale Betriebskostenwerte pro Quadratmeter ermittelt:

bezugsfertig	Ausstattung	Pauschalwert
bis 1918	mit SH oder Bad, mit WC	2,00 DM
bis 1918	mit SH, Bad und WC	2,10 DM
1919-1949	mit SH oder Bad, mit WC	2,43 DM
1919-1949	mit SH, Bad und WC	2,64 DM
1950-1955	mit SH, Bad und WC	3,05 DM
1956-1964	mit SH, Bad und WC	2,98 DM
1965-1972	mit SH, Bad und WC	3,43 DM
1973-1983	mit SH, Bad und WC	3,41 DM
1984-1996	mit SH, Bad und WC	2,98 DM

Veröffentlicht in GE 1999, S. 378 f./MM 1999, S. 121 f.

## Mietpreisminderung und Entspannung am Wohnungsmarkt

**Ist bei einem Mietvertrag unter Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum eine gegenüber dem ortsüblichen Entgelt um mehr als 20% überhöhte Miete vereinbart, dann ist die Mietzinsvereinbarung auch nach der Entspannung des Wohnungsmarktes gem. § 5 WiStRG teilweise unwirksam.**

**OLG Hamburg, Beschluß vom 3. März 1999 – 4 RE Miet U 131/98 –**

Zwischen dem Vermieter und dem Mieter war im Jahre 1992 eine Stafelmiete vereinbart worden, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überstieg. Eine Mietzinsvereinbarung ist unwirksam, wenn sich der Vermieter unter Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum einen um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Wesentlichkeitsgrenze) liegenden Mietzins versprechen läßt oder diesen annimmt. Der Mieter verlangte vom Vermieter für die gesamte Mietzeit bis einschließlich 1996 die Rückzahlung des die Wesentlichkeitsgrenze übersteigenden Mietzinses. Das Landgericht ging davon aus, daß bei Abschluß des Mietvertrages das Merkmal eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum gegeben war. Für das Jahr 1996 ging das Landgericht jedoch von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt aus. Das Oberlandesgericht hatte sich mit der Frage

zu befassen, ob der vereinbarte Mietzins nur so lange unwirksam war, wie das Merkmal „Ausnutzen eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum“ tatsächlich vorlag und ob der Mieter nur insoweit die zuviel gezahlten Beträge zurückverlangen durfte. Es kam zu dem Ergebnis, daß der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen eines geringen Angebotes“ nicht die monatlich wiederkehrende Annahme des Mietzinses durch den Vermieter, sondern die Vereinbarung bei Abschluß des Mietvertrages sei. Darin liege das zur Unwirksamkeit führende maßgebliche Verhalten des Vermieters. Das regelmäßige Annehmen des Mietzinses habe seine Ursache nur in der ursprünglichen Vereinbarung. Das Gericht gelangte daher zu der Auffassung, daß es nach dem Wortlaut des § 5 WiStRG unerheblich ist, ob das im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages vorliegende Merkmal „Ausnutzen eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum“ nachträglich entfällt. Der Zweck der Vorschrift soll nach Ansicht des Gerichts verhindern, daß durch die kurzfristige Verknappung von Wohnraum ein Mietpreis erzielt wird, der „mit der sozialen Marktwirtschaft nicht in Einklang zu bringen“ ist. Dieser Zielsetzung widerspräche es, wenn der Vermieter an einer überhöhten Mietzinsvereinbarung nur deshalb festhalten dürfe, weil sich der Markt zwischenzeitlich wieder entspannt habe. Denn die preistreibende Wirkung der Vereinbarung bleibe für die gesamte Dauer der Mietzinsvereinbarung bestehen. Es kommt daher nach der Auffassung des Gerichts nur darauf an, ob ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem geringen Angebot an vergleichbarem Wohnraum und der Vereinbarung eines überhöhten Mietzinses besteht. Daraus folgt im umgekehrten Falle, daß dann, wenn die Vereinbarung nicht auf ein geringes Angebot an Wohnraum zurückzuführen ist, eine nachträgliche Verschlechterung der Angebotslage nicht zur teilweisen Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung führt.

Veröffentlicht in WuM, 1999, S. 209 f.  
Anmerkung: Bei dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamburg handelt es sich um einen Rechtsentscheid in Mietsachen mit der Folge, daß sämtliche Gerichte an diese Entscheidung gebunden sind.

## Mietminderung bei Lärm durch Nachbarn

**Ein Mieter kann vom Vermieter verlangen, daß er gegen einen Nachbarn Maßnahmen ergreift, von dem unter Verstoß gegen die Hausordnung regelmäßig eine erhebliche Lärmbelästigung ausgeht.**

**AG Mitte, Urteil vom 21. September 1998 – 13 C 339/97 –**

Der Mieter fühlte sich von einem Nachbarn, von dem eine erhebliche Lärmbelästigung, insbesondere zur Nachtzeit und zu den allgemeinen Ruhezeiten ausging, gestört. Er klagte gegen den Vermieter, daß dieser etwas gegen den Nachbarn unternehmen solle.

Das Gericht hielt den Anspruch des Mieters für begründet. Der Vermieter ist gem. § 536 BGB verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Hierzu gehört nach Ansicht des Gerichts auch die Einhaltung der Hausordnung und der Ruhezeiten durch andere Mieter. Der Mieter hatte im vorliegenden Fall die Art und das Ausmaß des ruhestörenden Lärms präzise dargelegt. Auch wenn der Lärm nicht vom Vermieter selbst herrührte, hatte er nach Auffassung des Gerichts dafür zu sorgen, daß andere Mieter die Hausordnung einhalten und von ihnen keine unzumutbare Lärmbelästigung ausgeht.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Lisa Griesehop

## Mietminderung wegen Entzugs der gemeinsamen Waschküche

**Wurde dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrages die Möglichkeit eingeräumt, eine Waschküche zu benutzen, und ist im Mietvertrag vereinbart, daß dem Mieter die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung stehen, dann darf dem Mieter die Gebrauchsmöglichkeit nicht einseitig vom Vermieter entzogen werden.**

**AG Mitte, Urteil vom 2. März 1999 – 11 C 580/98 –**

Vermieter und Mieter stritten über die Benutzung der im Quergebäude befindlichen Waschküche einschließlich einer Trockenmöglichkeit. Der Vermieter hatte die Waschküche und die Trockenmöglichkeit anderen Zwecken zugeführt. Wegen des Entzugs der Wasch- und Trockenmöglichkeit minderte der Mieter den monatlichen Mietzins. Der Vermieter klagte auf Zahlung. Das Amtsgericht gab dem Mieterrecht, es begründete seine Entscheidung damit, daß der Entzug der Waschküche und

Trockenmöglichkeit durch den Vermieter zu einem Mangel der Mietsache führt, die zu einer Mietminderung berechtigt. Nach Ansicht des Amtsgerichts wurde dem Mieter bei Abschluß des Vertrages die Möglichkeit eingeräumt, eine Waschküche nebst Trockenmöglichkeit zu nutzen. Die Nutzungsmöglichkeit ist somit Bestandteil des Mietvertrages geworden. Im Mietvertrag war vereinbart, daß die Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, Trockenboden usw. ...) den Mietern zur Benutzung entsprechend der Hausordnung zur Verfügung stehen. Diese Vereinbarung ist nach Ansicht des Gerichts dahin auszulegen, daß die Benutzung der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen Bestandteil des Mietvertrages geworden ist. Die zum Mietvertrag gehörende Gebrauchsmöglichkeit durfte der Vermieter nicht einseitig entziehen. Die mit der Wegnahme verbundene Einschränkung führt zu einem Mangel der Mietsache, die den Mieter berechtigt, die Miete um 7% zu mindern.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan

## Nachforderung nach erfolgter Betriebskostenabrechnung

**Hat der Vermieter bei vereinbarter Nettokaltmiete über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes endgültig abgerechnet, ohne sich etwaige Nachforderungen für bestimmte Positionen ausdrücklich vorzubehalten, kann er gegenüber dem Mieter weitere Betriebskosten nicht mehr geltend machen.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 4. Februar 1999 – 10 C 450/98 –**

Mieter und Vermieter hatten einvernehmlich die vormals vereinbarte Bruttokaltmiete in eine Nettokaltmiete geändert. In den Jahren 1994 bis 1996 rechnete der Vermieter regelmäßig die Betriebskosten ab. Nachdem die Abrechnungen erstellt waren, ergab sich für die Betriebskosten der Jahre 1994 bis 1996 durch die rückwirkende Erhöhung der Grundsteuerbescheide eine Veränderung. Der Vermieter verlangte vom Mieter die anteilige Nachzahlung für diese nicht in der Abrechnung enthaltenen Mehrkosten. Das Gericht wies die Klage des Vermieters ab. Es begründete seine Entscheidung damit, daß der Mieter nach Erhalt der Abrechnungen davon ausgehen durfte, daß es sich um endgültige Abrechnungen handelt und weitere Ansprüche für den abgerechneten Zeitraum nicht mehr bestehen. Sollte etwas anderes gelten, hätte sich der Vermieter etwaige Nachforderungen für die noch nicht feststehende Grundsteuer ausdrücklich vorbehalten müssen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Manfred Sauer

## Abzeichnen von Stundenzetteln durch den Mieter

**Der Mieter ist nicht verpflichtet, Arbeitsbestätigungen von durch den Vermieter beauftragten Handwerksfirmen zu unterschreiben oder gar auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen.**

**AG Mitte, Urteil vom 17. Februar 1999 – 8 C 634/98 –**

Der Mieter hatte sich bei dem Vermieter über defekte Öfen in seiner Wohnung beklagt. Daraufhin beauftragte der Vermieter eine Fachfirma, um die mangelhaften Öfen instand zu setzen. Der Mieter unterschrieb die ihm von den Handwerkern vorgelegten Stundenzettel. Der Vermieter hatte daraufhin die Rechnung der Ofenbaufirma in der Annahme beglichen, daß die Öfen ordnungsgemäß instandgesetzt seien. In einem späteren Rechtsstreit stellte sich heraus, daß die Öfen funktionsuntauglich waren. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos und begründete dies damit, er habe durch die leichtfertige Unterschrift des Mieters irrtümlich angenommen, die Mängel seien vollständig behoben. Andernfalls hätte er die Rechnung der Fachfirma nicht ausgeglichen. Darüber hinaus behauptete der Vermieter, der Mieter habe gewußt, daß die auf dem Stundenzettel angegebenen Leistungsstunden nicht mit den tatsächlichen Arbeitsstunden in der Wohnung des Mieters übereinstimmen. Dem Mieter hätte deshalb klar sein müssen, daß zu Lasten des Vermieters „geschummelt“ worden sei. Das Gericht hat die Klage abgewiesen, da ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu erkennen war. Die Ausführungen des Vermieters könnten selbst dann, wenn sie richtig wären, eine Kündigung nicht rechtfertigen. Das Gericht konnte in dem Vortrag des Vermieters keine Pflichtverletzung des Mieters erkennen. Von einem Mieter kann nicht erwartet werden, daß er die Arbeiten der vom Vermieter beauftragten Handwerker überprüft und fachlich beurteilt. Der Vermie-

ter konnte daher nicht davon ausgehen, daß der Mieter mit seiner Unterschrift die Richtigkeit der im Stundenzettel gemachten Angaben bestätigen wollte.

Nur vorsorglich wies das Gericht darauf hin, daß die Gesamtarbeitsstunden nicht notwendig mit den in der Wohnung des Mieters geleisteten Arbeitsstunden übereinstimmen müßten. Die Ausführungen des Vermieters, der Mieter hätte zumindest erkennen können, daß die Handwerker bei der Arbeit „gepuscht“ hätten, konnte das Gericht nicht nachvollziehen. Auch die pauschale Behauptung des Vermieters, der Mieter habe seine Unterschrift ins Blaue hinein geleistet, obwohl ihm bekannt gewesen sei, daß die Handwerker zu seinen Lasten „geschummelt“ hätten, rechtfertigt nach Ansicht des Gerichts keine Kündigung des Mietverhältnisses. Da den Mieter keine Verpflichtung trifft, irgendwelche Stundenzettel zu überprüfen und zu unterzeichnen, kann seine Unterschrift selbst dann, wenn er Kenntnis von deren Fehlerhaftigkeit haben sollte, eine fristlose Kündigung nicht rechtfertigen. Die Räumungsklage war daher abzuweisen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

## Fristlose Kündigung durch den Mieter

**Das eigenmächtige Betreten der Mieträume durch den Vermieter rechtfertigt eine fristlose Kündigung des Mieters. Der Mieter muß von seinem Kündigungsrecht innerhalb eines angemessenen Zeitraumes Gebrauch machen.**

**LG Berlin, Urteil vom 9. Februar 1999 – 64 S 305/98 –**

Der Vermieter war im Besitz eines Schlüssels der vom Mieter bewohnten Mieträume. In der zweiten Juliwoche im Jahre 1997 betrat er die Mieträume ohne dessen Wissen und ohne vorherige Ankündigung, um dort Arbeiten durch Handwerker vornehmen zu lassen. Daraufhin kündigte der Mieter das Mietverhältnis Ende August 1997 fristlos. Der Vermieter bestritt die Berechtigung des Mieters zur fristlosen Kündigung und verlangte den Mietzins bis zum Ablauf der ordnungsgemäßen Kündigungsfrist. Das Landgericht ging davon aus, daß die fristlose Kündigung aufgrund des eigenmächtigen Betretens der Mieträume gerechtfertigt war und wies die Zahlungsklage des Vermieters ab. Es vertrat die Ansicht, daß das unbefugte Betreten der Mieträume durch den Vermieter – noch dazu ohne vorherige Ankündigung – eine ganz erhebliche Vertragsverletzung darstellte, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Mieter unzumutbar machte und ihn zur fristlosen Kündigung berechtigte. Die Ausführungen des Vermieters, es habe sich lediglich um eine Teilvermietung der Mieträume gehandelt, konnte das Landgericht dem Mietvertrag nicht entnehmen. Auch die Behauptung des Vermieters, der Mieter habe ihm im Falle einer urlaubsbedingten Abwesenheit das Betreten der Wohnung zu Studienzwecken erlaubt, rechtfertigte nach Ansicht des Landgerichts keine andere Beurteilung. Denn abgesehen davon, daß sich der Mieter nicht in Urlaub befand, wollte der Vermieter die Wohnung nicht zu Studienzwecken nutzen, sondern mit seinen Handwerkern irgendwelche Arbeiten durchführen lassen. Nach Ansicht des Landgerichts ist der Ausspruch einer fristlosen Kündigung jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn der Mieter das Mietverhältnis alsbald kündigt, wenn also zwischen dem vertragswidrigen Verhalten und der Kündigung kein erheblicher Zeitraum liegt, weil ansonsten zweifelhaft ist, inwieweit die Vertragsverletzung tatsächlich die Fortführung des Mietverhältnisses für den Mieter unzumutbar macht. Denn ein Mieter handelt widersprüchlich, wenn er sich auf den Standpunkt stellt, die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei ihm unzumutbar und gleichwohl nicht innerhalb einer angemessenen Frist kündigt. Der Zeitraum von 6 Wochen war nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Fall noch angemessen, da der Mieter sich im Hinblick auf die Aufgabe der Mieträume nach anderweitigem Wohnraum umsehen mußte. Das Gericht ging davon aus, es sei unrealistisch, die Wohnungssuche einschließlich des erforderlichen Umzuges innerhalb von zwei Wochen zu realisieren.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

Anmerkung: Das Recht auf fristlose Kündigung kann verwirkt sein, wenn kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Kündigung gegeben ist!

# Unsere Beratungsstellen

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

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,  
☒ Samariterstraße, ☒ 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 ☒ 26, 61  
oder 67

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,  
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61,  
62, 63, 68

## ■ Kreuzberg

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

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

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

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

## ■ Lichtenberg

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

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

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

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

## ■ Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Alt-Marzahn 23, im „Freizeithof Marzahn“,  
☒ Marzahn

## ■ Mitte

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, (ab 7.7.99 18-19 Uhr)  
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,  
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,  
☒ Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
Auguststr. 21, Hof, Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str.,  
Hackescher Markt, ☒ Oranienburger Tor,  
Weinmeisterstr., ☒ 1, 13

## ■ Neukölln

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

**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, ☒ 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

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

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr, Templiner Straße 17,  
im Laden der Betroffenenvertretung  
„BV Teute“,  
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,  
Rosa-Luxemburg-Platz, ☒ 6, 8,  
13, 53, ☒ 157

**Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,  
Verein So oder So (Kiez-Kantine),  
☒ Eberswalder Straße, ☒ 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, ☒, ☒ 2, 3, 4

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
Wichertstr. 20/Ecke Stahlheimer Str.,  
im Kieztreff der Volkssolidarität,  
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 3, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☒,  
☒ 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,  
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

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

## ■ Tempelhof

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

## ■ Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr,  
Stephanstraße 26, im Laden der Betroffenen-  
vertretung 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,  
Malplauetstraße 32a, Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz

## ■ Weißensee

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

## ■ Wilmersdorf

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

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als  
Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten  
beraten.

Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung  
(oder das letzte MieterEcho auf Ihren  
Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre  
Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

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