



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Dezember 1999 / Januar 2000 · Nr. 277



## Wo bleiben die Reformen?

**Der Wohngeldskandal  
Zur Mietrechtsreform**

Seite 4

Seite 5–8

**Beratungsstellen für Eilfälle zwischen  
Weihnachten und Neujahr  
Seite 2**

# ACHTUNG:

die Geschäftsstelle ist vom  
27. 12. 1999 bis zum 31. 12. 1999  
geschlossen.

## Jahresmitgliedsbeitrag 2000

Bei den Mitgliedern, die den Jahresbeitrag von ihrem Bankkonto abbuchen lassen, wird der Beitrag für das Jahr 2000 ab der zweiten Kalenderwoche, also ab dem 10. Januar 2000 abgebucht.

Bei unrichtigen Kontoangaben oder mangelnder Kontodeckung entstehen neben erhöhtem Verwaltungsaufwand auch Bankgebühren für die Retouren.

Im Interesse unserer Mitglieder bitten wir, dazu beizutragen, diese unnötigen Belastungen zu vermeiden.

Alle anderen Mitglieder erhalten für den Jahresbeitrag eine Beitragsrechnung, deren pünktliche Begleichung einen ununterbrochenen Rechtsschutz gewährleistet.

## INFOLINKS

DIE ARCHIV CD-ROM (1995 BIS APRIL 1999)

Recherchieren in den  
Texten von neun  
Publikationen  
(über 40.000 Artikel):

Infos unter: [www.infolinks.de](http://www.infolinks.de)

ak – analyse & kritik Geheim	Lateinamerika Nachrichten
Bürgerrechte & Polizei / CILIP	Links (bis Februar 97)
Antifaschistische Nachrichten	junge Welt (ab 22.5.97)
POONAL	ila – Zeitung der Informationsstelle Lateinamerika (1996)

Systemvoraussetzungen: Windows ab 3.1, NT ab 3.51, min. 8 MB RAM, CD-Laufwerk

Preis: 99 DM (49 DM als AbonnentIn einer der obigen Publikationen / bitte Abo-Nr. und Publikation angeben). Preis incl. MwSt., zzgl. 5 DM Porto / Verpackung). Bestellung per Vorkasse (104,- DM bzw. 54,- DM per Scheck/bar) bei:  
Info Pool Network, Am Treptower Park 28-30, 12435 Berlin, Tel. 030/53602222

## MITGLIEDERBERATUNG in Eilfällen zwischen Weihnachten und Neujahr

Zum Jahreswechsel (vom 24.12.99 bis 31.12.99) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind zwischen den Feiertagen die folgenden Beratungsstellen geöffnet:

### MONTAG, 27.12.99

Kreuzberg, Bergmannstraße 14, Stadtteilausschuß 61	18.30 bis 19.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Oderberger Str. 50, Verein So oder So	19.00 bis 20.00 Uhr
Wilmsdorf, Blissestraße 14, Café „blisse 14“	19.00 bis 20.00 Uhr

### DIENSTAG, 28.12.99

Lichtenberg, Frankfurter Allee 149, Bibliothek, 1. Stock	17.00 bis 19.00 Uhr
Schöneberg, Cranachstraße 7, Sozialstation	18.30 bis 19.30 Uhr

### MITTWOCH, 29.12.99

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle	16.00 bis 17.30 Uhr
Mitte, Auguststraße 21, Comicbibliothek „Bei Renate“	19.00 bis 20.30 Uhr
Neukölln, Fuldastraße 48-51, Martin-Luther-Kirche	18.00 bis 19.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Wichertstraße 20/Ecke Stahlheimer Straße, Kieztreff der Volkssolidarität	18.00 bis 20.00 Uhr

### DONNERSTAG, 30.12.99

Prenzlauer Berg, Christburger Straße 3, „Baobab“	18.30 bis 20.00 Uhr
Tiergarten, Stephanstraße 26, Laden der Betroffenenvertretung Stephankiez	18.00 bis 19.00 Uhr

## 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 unter der Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: [bmg-ag@ipn.de](mailto:bmg-ag@ipn.de)

### Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

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

### Offene AG Betriebskosten

Montag, 31. 1. 2000, 18 Uhr, Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, Kleiner Sitzungssaal.

## 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



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

### Für Hausgemeinschaften:

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

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

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

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

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

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

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

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

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

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

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

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut \_\_\_\_\_

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

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

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

## BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

- S.4** Wohngeldreform – ein großer Skandal wird langsam kleiner
- S.5** Vorhaben zur Veränderung des Mietrechts
- S.6-8** Alternative Vorschläge zur Mietrechtsreform
- S.9-11** Sozialarbeiter-Report aus Los Angeles
- S.12** Arbeitslosenticket jetzt!
- S.13** Zum Quartiersmanagement
- S.14-16** „Immobilienverwertungsbeilage“
- S.17-19** Aus den Bezirken
- S.20** Vermögensbesteuerung – realistisch
- S.22-23** Recht und Rechtsprechung
- S.24** Unsere Beratungsstellen

### MieterEcho

**Herausgeber:**

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

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

**Redaktion:** Redaktionskonferenz

**Titelblattgestaltung:** Foto Joachim Oellerich

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluß:** 10. 12. 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,

*eine unendliche Geschichte scheint irgendwann ihren Abschluß zu finden: die Mietrechtsreform. Eine andere Geschichte wird endlich neu aufgelegt: die Wohngeldnovelle. Den im letzten Heft begonnenen Schwerpunkt „Armut global“ setzen wir diesmal fort. Jens Sambale berichtet über Sozialarbeit in Los Angeles. Daran sollte sich die Frage anknüpfen, ob wir hier schon ähnliche Zustände haben oder noch wichtige Teile des Sozialstaates funktionieren und verteidigt werden können. Volker Eick mit einem Bericht zum Quartiersmanagement und Antje Grabenhorst vom Aktionsbündnis Erwerbslosenproteste liefern Material für eine immer dringlicher werdende Diskussion.*

*Bleibt uns, der Redaktionskonferenz, noch, allen LeserInnen ein frohes Weihnachtsfest zu wünschen, einen guten Rutsch und ein erfolgreiches Jahr 2000.*

*Bis demnächst!*

Ihr  
MieterEcho



## Delegiertenwahlen

### Friedrichshain 6.10.1999

Delegierte Yvonne Böhm, Heike Weingarten

### Kreuzberg 14.10.99

Delegierte Dirk Linder, Joachim Oellerich, Harald Schmeißer  
Stellvertreter Reimund Helms

### Lichtenberg am 23.11.99

Delegierte Horst Judis, Hans-Joachim Scholz  
Stellvertreter Karl-Heinz Oswald

*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*

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

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

## Mitgliederversammlung

### Hellersdorf

19.01.2000, 19 Uhr, in der Kooperationsschule  
Schönwalder Straße 9

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht der Bezirksgruppe
3. Information und Diskussion zur mietenpolitischen Situation im Bezirk und zur vorgesehenen Mietrechtsreform
4. Delegiertenwahl

# Wohngeldreform – Ein großer Skandal wird langsam kleiner

von Chaim Reich

„Wohngeld ist kein Almosen des Staates. Wer zum Kreis der Berechtigten gehört, hat einen Rechtsanspruch.“ („Wohngeld“, S. 3)\*  
Wenn auch immer wieder richtigerweise eingewandt wird, daß Wohngeld nur eine Subvention zu hoher Mieten darstelle und es die wichtigere Aufgabe des Staates sei, direkt für bezahlbare Mieten zu sorgen, so kann das Wohngeld die Folgen sozialer Schief lagen bei den Berechtigten teilweise abzufedern helfen. Jedenfalls theoretisch. In der Praxis hat auch der „Rechtsanspruch“ in den letzten 10 Jahren nicht zu verhindern vermocht, daß es faktisch zu einem Almosen verkümmerte. Seit dem 1.10.1990 ist keine Anpassung an die wirtschaftliche Entwicklung vorgenommen worden.

Die Folge ist, daß der Kreis der Berechtigten durch inflationsbedingte Einkommenssteigerungen ständig kleiner wurde und die zuschufähigen Höchstbeträge immer stärker hinter den tatsächlich gezahlten Mieten zurückblieben.

Eine Korrektur der disparitären Entwicklung ist also längst überfällig. Die „Neue Zeitung für Miet- und Wohnungsrecht“ beschreibt „Ausgangslage und Regelungsbedarf“ folgendermaßen:

„Das Wohngeld hat den Zweck, Haushalten mit niedrigem Einkommen angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu ermöglichen und auf Dauer zu sichern. Diese Aufgabe kann es nur erfüllen, wenn die Wohngeldempfänger bei gleichbleibenden persönlichen Voraussetzungen von einer gewissen Stetigkeit der durch das Wohngeld bewirkten Entlastung ausgehen können. Deshalb müssen

die Wohngeldbeträge in den Wohngeldtabellen zusammen mit den Auslaufpunkten der Wohngeldförderung sowie die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete oder Belastung bezuschußt wird, in zeitlichen Abständen unter Berücksichtigung der Mieten und Einkommen angepaßt werden. Der Anpassungszeitraum sowie der Leistungsstandard des Wohngeldes nach der Anpassung hängen – wie der anderer Sozialleistungen – auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Situation der öffentlichen Haushalte ab. Die allgemeinen Leistungen des Wohngeldgesetzes sind letztmals am 1.10.1990 durch das 8. Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 10.8.1990 an die Entwicklung der Mieten und Einkommen seit der 6. Wohngeldnovelle (1986) angepaßt worden.(...)

Von Januar 1991 bis Januar 1999 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in den alten Bundesländern um knapp 19%, der allgemeine Mietenindex um rund 33% gestiegen. Die Mietentwicklung einkommenschwacher Haushalte war in diesem Zeitraum leicht überproportional. Diese Mietsteigerungen haben zur Folge, daß bei einem zunehmend größeren Anteil der Empfänger des allgemeinen Wohngelds (sog. Tabellenwohngeld) die zuschufähigen Höchstbeträge für Miete oder Belastung überschritten werden. Diese Überschreiterquote betrug bei Empfängern von Tabellenwohngeld in den alten Ländern 1990 40,2%. Sie ist durch die 8. Wohngeldnovelle von 1990 nur geringfügig auf 39,7% abgesenkt worden und seit 1992 von 48,3% auf 73% in 1997 angestiegen, mit weiter steigender Tendenz.

In den neuen Ländern gelten zur Zeit noch Sonderregelungen, die eine Besserstellung der dortigen Wohngeldempfänger

gegenüber vergleichbaren Empfängern in den alten Ländern um knapp 30% der Leistungen bewirken.“\*\*

Daß angesichts ständig steigender Lebenshaltungskosten und den schrittmachenden Steigerungen der Mieten eine längst überfällige Anpassung des Wohngeldes bisher nicht erfolgte, ist ein Skandal. Daß die Neuregelungen aber nicht sofort, sondern erst zum 1.1.2001 in Kraft treten sollen, mindert diesen Skandal allenfalls, hebt ihn aber nicht auf.

Man könnte meinen, die rot-grüne Regierung bräuchte für den Kraftakt zukünftiger Mieterbeglückung eine gewaltige Ansparphase, doch selbst Geringverdiener werden allenfalls mit einer realen Erhöhung um DM 80,— pro Monat rechnen können. Eine automatische Anpassung an die sich verändernden und für die Mieter immer ungünstiger werdenden wirtschaftlichen Verhältnisse – wie sie in all den Jahren zuvor vermißt wurde – enthält auch die neue Regelung nicht. Und so bleibt die Frage, wie sich die Mehraufwendungen von 1.4 Mrd. DM auf die verschiedenen staatlichen Haushalte in Zukunft verteilen sollen.

Ca. 2/3 der gesamten staatlichen Wohngeldzahlungen wurden in den letzten Jahren als sog. pauschaliertes Wohngeld aufgewendet. Das sind die Zahlungen, auf die Bezieher von Leistungen nach dem Bundes-

sozialhilfegesetz Anspruch haben. Bisher war der Bund für die Mitfinanzierung verantwortlich. Die Novellierung des Wohngeldgesetzes verbindet sich aber mit der Absicht, die Bundesverpflichtungen auf die Länder und die Kommunen zu übertragen. D.h. in dem Maße, in dem sich der Bund von finanziellen Verpflichtungen befreit, werden die Länder, die unter der allgemeinen Haushaltschwäche am meisten zu leiden haben, belastet.

Selbst wenn sich die Länder fügen sollten, wird der Druck der leeren Haushaltskassen bald die Sozialhilfeempfänger erreicht haben. Sie werden es spätestens dann merken, wenn ihnen von ihren Sachbearbeitern dringlich nahegelegt wird, sich um eine billigere Wohnung zu bemühen.

Sollten aber die Länder im Bundesrat dieser Mehrbelastung sogar Widerstand entgegensetzen und die Neuregelungen zu Fall bringen, wäre ein Punkt erreicht, an dem auch die Geduld der Mieter keine weitere Belastung ertragen sollte. Spätestens in diesem Fall sollte über die effektive Organisation von Mieterprotesten nachgedacht werden.

\* Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (1998): Wohngeld: Ratschläge und Hinweise; Bonn.

\*\* Neue Zeitschrift für Mieten- und Wohnungsrecht (NZM), Heft 20 (1999): Art. 14. Änderung des Wohngeldgesetzes zum 1.1.2001, S. 934.

## Mietbelastung/Einkommenslage in den alten und neuen Bundesländern

(Aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998 des Statistischen Bundesamtes, veröffentlicht am 30.11.99)

Durchschnittliche Aufwendungen, Preise, Einkommen 1998 (Durchschnittshaushalt: 2,2 Personen)

### Wohnaufwendungen

In Ost und West jeweils ein Drittel des privaten Verbrauchs

### Quadratmeterpreis

West: 10,09 DM; Ost: 9,23 DM

### Monatliches Nettoeinkommen der Haushalte

West: 5.250 DM; Ost: 3.960 DM (= 75% vom West-Durchschnitt)

60% der Haushalte erreichen nicht dieses Durchschnittsniveau.

Ihr monatliches Nettoeinkommen liegt durchschnittlich bei 4.400 DM im Westen und 3.500 DM im Osten.

### Monatliches Nettoeinkommen der Rentnerhaushalte

West: 4.100 DM; Ost: 3.000 DM

Einkommen und Wohngeld sind in den alten und den neuen Bundesländern nach wie vor unterschiedlich.

# Mietrechtsreform

von Julia Oppermann

*„Eine Provokation der Bundesregierung... unfair, ungerecht und an Einseitigkeit nicht zu überbieten... das Mietrecht als Folterwerkzeug“ – so kommentierte der Präsident von Haus und Grund Deutschland, Dr. Friedrich-Adolf Jahn, die Mietrechtsreform-Pläne der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, die inzwischen durch einen Entwurf aus dem Bundesjustizministerium ergänzt wurden. Was war geschehen, was brachte den Herrn Dr. Jahn so in Rage? Sollte die Mietpreisbindung wieder eingeführt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten werden? Oder gar ein grundsätzliches Verbot der Spekulation mit Wohnraum verfügt werden? Wie sonst wären all die Eigentümer, Umwandler und Spekulanten zu füttern und zu quälen?*

Der tatsächliche Anlaß für den mitleiderweckenden Aufschrei des Präsidenten enthält allerdings nicht viel Neues. Bereits 1996 hatte die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Vereinfachung des Mietrechts einen Bericht vorgelegt, an den sich die jetzigen Entwürfe, wie im folgenden zu sehen sein wird, weitgehend anlehnen.

## Mietspiegel

Eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln wird nicht gefor-

dert. Der Mietspiegel soll aber vorrangiges Begründungsmittel bei Mieterhöhungen werden. Wie bisher erfaßt er nur die Mietabschlüsse der letzten vier Jahre, vorhandene Mietspiegel sollen nach zwei Jahren einmalig anhand eines Indexes fortgeschrieben werden können.

## Mieterhöhungen

Die Kappungsgrenze, die den absoluten Rahmen für Mieterhöhungen bildet, soll erhalten bleiben und auf maximal 20% – an Stelle von bisher 30% – innerhalb von drei Jahren herabgesetzt werden.

Von den bisher geltenden Mieterhöhungsmöglichkeiten soll die Erhöhung aufgrund gesteigerter Kapitalkosten ( 5 MHG) entfallen.

Modernisierungen können weiterhin mit 11% der Investitionskosten auf die Miete umgelegt werden, allerdings wird vorgeschlagen, die Mieterhöhung auf den Betrag zu begrenzen, der sich aus der Modernisierungsankündigung ergibt. Bisher war eine Überschreitung möglich.

Gefordert wird eine Verschärfung des § 5 WiStG in dem Sinne, daß nur noch eine 20%ige Überschreitung der Vergleichsmiete als Obergrenze der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zulässig ist. Diese Grenze gilt auch jetzt bereits, doch ist sie durchlässig, wenn es sich um Entgelte handelt, „die zur Deckung der lfd. Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind und ... nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu den Leistungen des Vermieters stehen“ und für nach dem 1.1.91 fertiggestellte Räume

entrichtet werden oder für die das Entgelt bereits vor dem 1.9.93 über dieser Grenze liegen durfte.

## Betriebskosten

Durch einseitige Erklärung soll den Vermietern gestattet werden, die Mietverträge, bei denen die Betriebskosten nicht separat aufgeführt sind, auf Nettomieten mit Betriebskostenvorauszahlungen umzustellen. Dabei werden die Gestaltungsart und der Umlagemaßstab weiterhin vertraglicher Vereinbarung überlassen, der Abrechnungszeitraum jedoch auf 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode begrenzt. Bei Überschreitung würde der Vermieter den Anspruch auf Nachzahlung durch den Mieter verlieren.

## Kündigungsschutz

Bei sonst unverändertem Fortbestand der Regelungen über den Kündigungsschutz sollen die Mieter stets mit einer Frist von drei Monaten kündigen dürfen. Für Vermieter soll es demgegenüber bei den bisherigen, nach Vertragsdauer gestaffelten Fristen von drei bis zwölf Monaten bleiben.

## Zeitmietverträge

Zeitmietverträge, bei denen der Mieter am Ende der Laufzeit keine Verlängerung verlangen kann, sollen zulässig sein, wenn bei Vertragsabschluß abzusehen ist, daß der Vermieter am Ende der Mietzeit ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Vertrages haben wird. Als Höchstdauer werden 5 Jahre vorgeschlagen. Bisher konnte der Mieter stets die Fortsetzung bei sogenannten einfachen Zeitmietverträgen verlangen. Nur bei den sog. qualifizierten Zeitmietverträgen konnte er es unter den im Gesetz (BGB § 564c, Abs.1 und BGB § 556b) genannten Bedingungen nicht.

## Vertragsübernahme

Bei Tod eines Mieters sollen künftig nicht nur Familienangehörige, sondern auch ande-

re Partner einer dauerhaften Lebensgemeinschaft berechtigt sein, in den Mietvertrag einzutreten. Zur Zeit versagt die Rechtsprechung insbesondere den gleichgeschlechtlichen Lebenspartnern den Vertragseintritt.

Warum der Herr Dr. Jahn angesichts dieser Änderungsvorschläge so obszön auffault, ist höchst unklar. Sollte ihm die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren auf maximal 20 % die großen Schmerzen bereiten, dann sei er darauf hingewiesen, daß im letzten Jahrzehnt die Mietsteigerungen die Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten fast um das Doppelte übertroffen haben. Zudem wird die vorgeschlagene Regelung dieser Tatsache nur im kosmetischen Sinne gerecht. Zur Anwendung kommt sie – ebenso wie die alte Regelung – sicherlich nur in Ausnahmefällen. In der Regel liegen die Mieten bereits so eng an den vermietterfreundlichen Mietspiegelwerten, daß wenig Spielraum für Erhöhungssprünge, die die Mieten erst heranzuführen würden, bleibt. Und selbst in diesen wenigen Fällen sind 6 2/3 % jährlicher Steigerungen eine Marge, die zur Zeit in keinem anderen Konsumsektor zu finden sein dürfte.

Die anderen Änderungen sind entweder vollkommen harmlos oder begünstigen die Vermieter. Herr Dr. Jahn hätte allen Grund zur Zufriedenheit.

Doch wenn man sich an die Empfehlung der Expertenkommission 1994/95 der seinerzeitigen Bundesregierung erinnert, die eine praktische Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes vorsah, der zufolge fast der gesamte Mieterschutz als Investitionshemmnis über Bord geworfen werden sollte und die auch Begrenzungen der Mietsteigerungen als äußerst inhuman ansah, dann, ja dann kann man den Schmerz des Herrn Dr. Jahn verstehen.

# Alternative Vorschläge zur Mietrechtsreform

**Vom 5. bis 7.11.99 fand in Salzkotten ein Treffen der Bundesarbeitsgemeinschaft Alternativer Mietervereine statt, an dem auch Vertreter der Berliner Mietergemeinschaft teilnahmen. Eines der behandelten Themen war die wieder in die Diskussion gekommene Mietrechtsreform. Der Hamburger Mieterverein e.V., MIETER HELFEN MIETERN, legte einen Textentwurf zu dieser Problematik vor, dessen Grundzüge große Zustimmung fanden. Er wurde als Grundlage für ein zu erarbeitendes gemeinsames Schreiben an das Bundesjustizministerium akzeptiert. Wir dokumentieren im Folgenden den Hamburger Textentwurf.**

„Die Bundesarbeitsgemeinschaft Alternativer Mietervereine vertritt die Interessen von ca. 150.000 Mitgliedshaushalten. Am Freitag, den 24. September 1999 haben die Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen im Bundesrat einen Gesetzesentwurf zur Neuordnung des Mietrechts vorgestellt, der auf der Grundlage der Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe basiert.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft begrüßt ausdrücklich, dass die Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ in Abkehr von den im Oktober 1994 formulierten Vorschlägen der „Expertenkommission Wohnungspolitik“ im Grundsatz die Kernbestandteile des sozialen Mietrechts, darunter den Kündigungsschutz und die Regulierung der Mietpreisbildung unangetastet lassen wollen.

Eine Vereinfachung der bestehenden mietrechtlichen Regelungen ist im Interesse aller Beteiligten, sowohl der Mieter als auch der Vermieter erforderlich. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die notwendige Vermeidung langwieriger und teurer gerichtlicher Auseinandersetzungen.

Erforderlich ist es ebenso, bei der Reform des Mietpreisrechts zu berücksichtigen, dass bezüglich der Mietbelastung bei vielen Haushalten die Grenze des Leistbaren erreicht bzw. überschritten ist: Unsere Erfahrungen aus der Beratungspraxis bestätigen nicht die aus den Pressemeldungen zur angeblichen allgemeinen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt abgeleitete Auffassung, man könne beruhigt die Mietpreisentwicklung dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage überlassen.

– Aus dem letzten von der damaligen Bundesregierung veröffentlichten Wohngeld- und Mietenbericht 1997 ergibt sich, dass der Anstieg bei den Mietpreisen mit durchschnittlich 2,6% deutlich über dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten mit 1,8% lag.

– Erst kürzlich wurde in der Septemberausgabe der Zeitschrift „Das Capital“ eine Untersuchung des Feri-Institutes Bad Homburg zitiert, in der bis zum Jahre 2006 vor allem in den Großstädten jährliche Mietsteigerungen von bis zu 3% (= München, Hamburg 2,7%) prognostiziert werden.

– Eine von dem Hamburger Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Anfang 1998 verfasste Studie zur Wohnungsnachfrage in Hamburg ergab, dass Haushalte des unteren Einkommensdrittels durchschnittlich 33% ihres Nettoeinkommens für die monatliche Nettokaltmiete aufbringen müssen (Nebenkosten kommen noch hinzu!). Jeder fünfte Mieter des unteren Einkommensdrittels wendet, so die Studie, sogar 40% seines Nettoeinkommens auf.

Die immer wieder zu hörende Sorge, die Beibehaltung bzw. Verschärfung der Mietpreisregulierung verhindere die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft, teilen wir nicht.

Die Entscheidung für eine Investition im Wohnungsbau ist von vielen Faktoren abhängig, u.a. Bevölkerungsentwicklung, Bauvorschriften und -preise. Im Dezember 1996 erstellte das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag des Bundesbauministeriums eine Untersuchung über die „Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietenentwicklung und die Wohnungsversorgung“. In dieser Studie konnte kein Zusammenhang zwischen der Kritik am Miethöherecht und der Investitionstätigkeit der befragten Vermieter festgestellt werden: „nicht das Mietrecht, sondern das individuelle Handeln und die daraus resultierende Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes hat somit den entscheidenden Einfluß auf die Investitionstätigkeit.“

Vor diesem Hintergrund halten wir den Gesetzesentwurf im Hinblick auf das Ziel der Vereinfachung und Streitvermeidung bei gleichzeitiger Stärkung des sozialen Mietrechts in einigen (vielen) Punkten für unzulänglich:

## 1. Systematik

Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Systematik trägt weder zur Vereinfachung, noch zur Übersichtlichkeit bei. In dem Bestreben, das Allgemeine dem Besonderen voranzustellen und sämtliche Vorschriften des Mietrechts in das BGB aufzunehmen, bleiben inhaltliche Zusammenhänge auf der Strecke. Beispielfolgende Punkte angeführt:

– Die Untermiete wird im Allgemeinen Teil unter § 545 geregelt. Der Anspruch des Mieters einer Wohnung auf Erteilung der Untermieterlaubnis findet sich dann erst unter § 558, unter den Allgemeinen Vorschriften des Untertitels Mietverhältnisse über Wohnraum. Da es an Querverweisen fehlt, geht die Übersichtlichkeit verloren.

– Die Kleinbuchstaben a, b, c usw. passen systematisch nicht zusammen, bzw. nicht unter die vorausgegangene Norm. So finden sich unter den Allgemeinen Vorschriften des Untertitels Mietverhältnisse über Wohnraum in § 558 die Gestattung der Untervermietung, unter § 558 a die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und unter 558 b zwingende Allgemeine Vorschriften. Das 1. Kapitel nach diesem Allgemeinen Teil, welches die Miethöhe regelt, beginnt mit § 559 c.

– Die Regelung der Schönheitsreparaturen, eines der sehr strittigen Themen des Mietvertragsrechts, ist in das AGB-Gesetz ausgegliedert worden.

Es wäre übersichtlicher, die Vorschriften nicht nach Allgemeinem und Besonderem Teil aufzuteilen, sondern die Vorschriften thematisch zu gliedern. Die jeweilige Norm kann wie bisher als zwingendes Recht für die Wohnraummiete gelten.

Bei der Gliederung könnte die Chronologie des Mietverhältnisses zugrunde gelegt werden. Es böte sich an, diese Vorschriften zu einem Mietvertragsgesetz oder Mietgesetzbuch zusammenzufassen, wie es z.B. auch für den Bereich der Wohnraumvermittlung im Wohnraumvermittlungsgesetz geschehen ist.

## 2. Mietzins

### a) Mietzinsbildung

Nach wie vor fordern die Alternativen Mietervereine, die Zulässigkeit der Neuvermietungspreise zu normieren und an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren. Diese Regelung sollte eine zivilrechtliche Regelung im Miethöhegesetz sein und vorsehen, dass bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% überschritten werden darf. Diese Regelung muss als zwingende Vorschrift formuliert werden. Es muss zugleich ein Herabsetzungsanspruch vorgesehen sein, für den Fall, dass der Vermieter entgegen dieser Regelung den Mietzins vereinbart hat. § 5 WiStG könnte entfallen, wodurch viele Streitigkeiten zur zulässigen Miethöhe, zum geringen Angebot von vergleichbarem Wohnraum bei Anmietung und zur Frage der laufenden Aufwendungen entfielen.

Bei der Erstellung von Mietenspiegeln sollte die Vierjahresfrist für die letzte Mietänderung entfallen, da die ortsübliche Vergleichsmiete über den gesamten Wohnungsmarkt einschließlich der sog. Altmieten abgebildet wird und nicht nur durch den Neuvermietungsmarkt.

### b) Struktur

Hinsichtlich der Nebenkosten sollte der Vermieter nur solche Kosten umlegen können, die verbrauchsabhängig entstehen. Dieses betrifft die Positionen Strom, Wasser, Müll und Heizkosten. Der Rest würde dann Bestandteil der Grundmiete werden. Denkbar wäre bei zumindest von den Mietern zu beeinflussenden Kosten, wie Garten, Treppenhausreinigungs- und Hausmeisterkosten, eine prozentuale Beteiligung der Mieter einzuführen. Diese Aufteilung würde einen sparsamen Umgang des Vermieters und der Mieter mit den Kostenpositionen zur Folge haben. So wären Vermieter bestrebt, den Anteil der Betriebskosten an der für ihn relevanten Grundmiete gering zu halten. Streit um unwirtschaftliche Kostenpositionen (häufiges Beratungsthema sind hohe Hausmeister-, Gartenpflege- und Reinigungskosten) entfielen. Um zu vermeiden, dass der Vermieter an den falschen Stellen spart, sollten bestimmte Versicherungen als Pflichtversiche-

rung geregelt sein (z.B. Feuerkasse).

Die derzeit mögliche Umlage auch derjenigen Betriebskosten, die nicht durch das Verbraucherverhalten der Mieter gesteuert werden können, betreffen grundsätzlich die Erhaltung (Hausmeister, Gartenpflege), Sicherung (Gehwegreinigung, Versicherungen) und Verwaltung (Hausmeister, Grundsteuer) des Hauseigentums: Kosten, die systematisch in den Verantwortungsbereich des Vermieters gehören.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen halten wir die Umstellung einer Inklusivmiete auf eine Nettokaltmiete plus Betriebskosten mit Blick auf die damit einhergehende Transparenz und Klarheit für wünschenswert. Die Gestaltung der Abrechnungsfrist als eine Ausschlussfrist wird ebenfalls begrüßt, da es häufig zum Streit kommt, wenn der Vermieter über mehrere Jahre abrechnet und eine hohe Nachzahlung einfordert.

### c) Fälligkeit

Die Festlegung der Fälligkeit des Mietzinses für Wohnraum auf den Beginn der Mietzeit stellt grundsätzlich eine erstrebenswerte Klarstellung dar. Jedoch kann diese auch durch die verbindliche Festlegung auf das Monatsende erreicht werden. Im letzteren Fall entfielen Streitigkeiten um Aufrechnungen mit der Miete, wenn z.B. im laufenden Monat ein Mietminderungsgrund entsteht.

Mit Blick auf die Sicherheitsleistung, die im Regelfall in Höhe der dreifachen Nettokaltmiete vereinbart wird, sind die Interessen des Vermieters gewahrt und es bliebe bei dem gesetzlichen Leitbild (aller Vertragsarten), dass zunächst die Leistung erbracht und dann bezahlt wird.

### d) Mieterhöhung

Die misslungene Gesetzessystematik fällt hier besonders ins Auge. So beginnen die Regelungen zu Mieterhöhungen mit dem § 559 c BGB.

Wir halten mit Blick auf eine normale Teuerungsrate (Inflationsrate) eine Kappungsgrenze von 10% Mietsteigerung in drei Jahren für mehr als angemessen.



Die vorgesehenen Mietdatenbanken sind mit Blick auf den unklaren rechtlichen Rahmen abzulehnen. So ist nicht ersichtlich, wie die Mieterinteressenvertreter von der jeweiligen Mieterschaft autorisiert sind, wie die Daten zusammengetragen werden usw. Eine Alternative zu dem Vorantreiben von Mietdatenbanken wäre eine Mietenspiegelpflicht oder aber für kleinere Gemeinden die Möglichkeit, exemplarisch für eine Gemeinde einen solchen Mietenspiegel zu erheben, der dann für mehrere gelten soll.

Die verlängerte Möglichkeit für den Vermieter, Zustimmungsklage zu erheben und in dem Prozess ein Zustimmungsverlangen nachzubessern, dürfte dem angestrebten Ziel, viele Prozesse zu vermeiden, entgegenlaufen.

Zur Erstellung des Mietenspiegels s.o. 2.a).

### e) Modernisierung

Wir halten in dem Bestreben eines gleichberechtigten Umgangs der Vertragsparteien für sinnvoll, sowohl die Duldungsverpflichtung der Mieter, als auch die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung durch den Vermieter ersatzlos zu streichen. Dem Vermieter bleibt die Möglichkeit, Modernisierungen über eine Höherstufung im Mietenspiegel und damit eine Mieterhöhung nach § 2 MHG zu berücksichtigen. Im übrigen

könnten Modernisierungen bzw. im Zusammenhang damit auch Mieterhöhungen vertraglich zwischen den Parteien vereinbart werden.

Nach dem Grundsatz, dass Verträge zu halten sind, ist es dem Vermieter grundsätzlich verwehrt, Eingriffe und Veränderungen in das Mietobjekt vorzunehmen. Die zunehmende Aufweichung dieses Grundsatzes durch die Einführung und Auslegung des § 541 b BGB widerspricht dem Vertragsrecht und hat zu einer umfangreichen und uneinheitlichen Rechtsprechung geführt. Eine Reduzierung der Duldungspflicht auf Instandsetzungsmaßnahmen und Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist (= Rechtslage bei Inkrafttreten des BGB), trägt erheblich zu Klarheit und Streitvermeidung bei.

Als Anreiz für den Vermieter, klimaschützende Maßnahmen durchzuführen, könnte eine Duldungspflicht für solche Maßnahmen festgelegt werden. Für eine solche Regelung und für den Fall, dass eine Streichung der § 541 b BGB und § 3 MHG nicht umgesetzt werden soll, bedarf es einer Reform der vorgenannten Vorschriften.

Im Interesse der Klarheit wäre eine Zusammenfassung einer Duldungsregelung und der Erhöhungsregelung in zwei aufeinanderfolgenden Vorschriften sinnvoll.

Die Duldungsverpflichtung der MieterInnen sollte in dem Fall eingeschränkt werden auf enumerativ aufgeführte Standardmaßnahmen: Einbau eines Bades, Einbau eines WC, Einbau einer Heizung, Einbau isolierverglaster Fenster, Einbau von Wasserzählern, Verlegen von Versorgungsleitungen bei Modernisierung anderer Wohnungen im Hause.

Eine Mieterhöhung sollte nur bei einer nachhaltigen Verbesserung verlangt werden können. Nur die konkrete Wertverbesserungsmaßnahme darf Grundlage der Berechnung sein, nicht alle in der Wohnung durchgeführten Arbeiten. So soll z. B. nicht mehr möglich sein, die gesamte Badmodernisierung auf den Mieter umlegen zu können, wenn als tatsächliche Verbesserung z. B. nur eine Wand erstmalig neu gefliest wurde und ein elektrischer Durchlauferhitzer an Stelle eines Sammelboilers installiert wurde.

Die bislang umlegbaren 11 Prozent der Wertverbesserungsmaßnahme sollten mit Blick auf die sehr viel geringere Kostenlast des Vermieters, der die Maßnahme mit Krediten und durch Abschreibungen finanziert und zugleich eine Wertsteigerung seines Eigentums erreicht, auf maximal 8 Prozent p.a. beschränkt werden.

### f) Mietpreisüberhöhung

Hier sollte zunächst das oben unter 2.a) gesagte beachtet werden, nämlich die Kopplung der Neuvermietungspreise an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Mietpreisüberhöhung sollte im übrigen als Ordnungswidrigkeit nur für den Fall erhalten bleiben, in dem der Vermieter die besondere Markt- oder Notlage des Mieters ausgenutzt hat. Auf laufende Aufwendungen über die Wesentlichkeitsgrenze von 20 % hinaus soll er sich nicht mehr berufen dürfen, wie es auch der Gesetzesvorschlag vorsieht.

## 3. Beendigung des Mietverhältnisses

Ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters einer Einliegerwohnung sollte nur dann bestehen, wenn der Vermieter dazu verpflichtet ist, deutlich im Mietvertrag auf den fehlenden Kündigungsschutz zu verweisen. Viel

Streit ließe sich in diesem Bereich vermeiden, wenn Mieter sich im Bewußtsein der damit für die Dauer des Mietverhältnisses verbundenen Risiken auf eine solche Vertragssituation einlassen. Denn den meisten Mietern ist nicht bewusst, dass es bei Einliegerwohnungen erleichterte Kündigungsmöglichkeiten gibt.

Das asymmetrische Kündigungsrecht, welches dem Mieter eine dreimonatige Kündigungsfrist, unabhängig vom Lauf des Mietverhältnisses einräumt, wird begrüßt. Dieses trägt dem Marktgeschehen Rechnung, wo Wohnungen im Regelfall für den jeweils nächsten Monatsersten angeboten werden.

Im Rahmen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Rechtshängigkeit verlängert werden soll, da Mieterinnen und Mieter häufig Zeit benötigen, um Kredite aus privater oder öffentlicher Hand zu beschaffen.

Allen fristlosen Kündigungen sollte zwingend eine Abmahnung vorausgehen müssen, mit Ausnahme extremer Härtefälle (z.B. massive Bedrohung des Vermieters).

Wer Zeitmietverträge abschließt, sollte einen entsprechenden Hinweis erteilen müssen, dass beide Seiten nicht vor Ablauf dieses Zeitmietvertrages eine ordentliche Kündigung aussprechen können. Es sollte nur der qualifizierte Zeitmietvertrag erhalten bleiben. Eine gesetzliche Regelung sollte vorsehen, dass ein Missbrauch eines Zeitmietvertrages, etwa eine falsche Angabe



sollte die Regelung entfallen, dass die Schonfrist verbraucht ist, wenn ein die Kündigung begründender Rückstand bereits in den letzten zwei Jahren entstanden war. Diese Regelung war bislang sehr streitträchtig, weil nicht selten ungeklärt ist, ob tatsächlich in der Vergangenheit zu Recht gekündigt worden war. Die Sachverhalte lassen sich in der Regel schwer aufklären. Dem Vermieter verbliebe das Recht zur Kündigung bei ständig unpünktlichen Mietzahlungen, sofern sich ein solcher Zahlungsrückstand mehrfach wiederholt. Es wird begrüßt, dass die Schonfrist auf zwei Monate nach

der Verwendungsabsicht, zu einem Schadensersatz für den Mieter führt; die Beweislast muss in diesen Fällen umgekehrt werden, d.h. der Vermieter muss beweisen, dass seine ursprüngliche Verwendungsabsicht fortbesteht bzw. erst nach Beendigung des Mietverhältnisses entfallen ist. Die Verwendungsabsicht muss von dem Vermieter ein Jahr vor angestrebtem Mietende nochmals wiederholt werden und auch auf Verlangen des Mieters erteilt werden müssen. In dem letzten Jahr der Befristung muss der Mieter die Möglichkeit erhalten, sich kurzfristig aus dem Mietvertrag zu lösen.

## 4. Eintrittsrecht nach dem Tod

Es sollte sämtlichen Mitbewohnerinnen und -bewohnern ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis nach Versterben des Hauptmieters zugebilligt werden, wenn zuvor klar war, dass eine weitere Person die Wohnung mitbewohnt. Die Beweislast sollte dabei so gefasst sein, dass das Zusammenwohnen bereits indiziert, dass es sich um mehr als eine wirtschaftliche Interessengemeinschaft handelt. Der Vermieter soll in einem solchen Fall den Gegenbeweis führen müssen. Nur eine solche Regelung trägt der gesellschaftlichen Realität Rechnung, die von verschiedenen Formen des Zusammenlebens geprägt ist. Alle diese Lebensformen und nicht nur die Ehe oder die heterosexuellen eheähnlichen Lebensgemeinschaften bedürfen im Hinblick auf die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des mietrechtlichen Schutzes.

## 5. Umwandlung

Es bleibt die Forderung bestehen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verbieten. Unsere Erfahrung zeigt, dass trotz Kündigungssperrfristen in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung die Umwandlung in Wohnungseigentum zu einem Auszug der alten Mieter führt, weil diese durch die Erwerber massiv unter Druck gesetzt werden.

Auf jeden Fall sollte die Kündigungssperrfrist so weit verbessert werden, dass nach jedem einzelnen Verkauf wieder eine dreijährige Sperrfrist läuft.

Ferner besteht Handlungsbedarf des Gesetzgebers bezüglich des rasant zunehmenden Anteils umgewandelter Wohnungen, der z.B. in Ballungszentren bereits ein Drittel des ehemaligen Mietwohnungsbestandes ausmacht. Für die damit ständig wachsende Zahl von Mietern in Eigentumswohnungen gilt aufgrund der aktuellen Gesetzeslage nicht der besondere Schutz des § 56 4b Abs. 2 Ziff. 2. und 3. BGB, wenn das Mietverhältnis erst nach Umwandlung begann. Insofern ist ein genereller Ausschluss vor Eigenbedarfskündigungen für Eigentumswohnungsmietern wünschenswert, die ansonsten ständig der Gefahr einer solchen Kündigung ausgesetzt sind.“



# Skid Row Los Angeles: Die Utopie hat eine Hölle und die hat ein Sozialamt

von Jens Sambale

*We used to do things better, because we are running out of continent here (J. Didion)*

Mit einem pneumatischen Seufzer stoppt der Bus, der mich von meiner eingezäunten Studentenklave auf der *Westside* der Stadt nach *Koreatown* zum *Public Counsel* bringt.

Diese privat finanzierte Anwaltskanzlei bemüht sich um die Wahrung der Rechte Obdachloser, Armer, Kinder und Einwanderer. Darunter fallen das hiesige Äquivalent zur Sozialhilfe (*General Relief*) und die Ausgabe von Essensmarken.

Im Unterschied zur deutschen Sozialhilfe sichert *General Relief* (GR) kaum das Überleben im Sinne materieller Reproduktion. Da GR lokal finanziert wird (vom Kreis oder *County*) hat die Gebietskörperschaft des L. A.

*County* ein vitales Interesse an der Reduktion der Ausgaben. Das *County* stellt einen gut bezahlten Stab von Politologen und Juristen in der Forschungsabteilung ein, die exklusiv damit beschäftigt sind, den Bezug von GR mit strafenden Attributen zu versehen.

## Public Counsel

Das *Public Counsel* und andere Gruppen kämpfen gegen diese Maßnahmen an. Trotz des Sisyphuscharakters dieser politischen Arbeit konnten während der vergangenen 20 Jahre Verfahrensregeln etabliert werden, die zumindest rhetorisch die Bürgerrechte Obdachloser sichern. Ich bin heute hier, um zu lernen wie ich als Laie helfen kann.

Die dramatische Wohlfahrtstaatsreform der Clinton-Administration hat u.a. Zeitgrenzen etabliert, die Empfänger sozialer Leistungen nach einer bestimmten Periode auf Lebenszeit von weiteren Zahlungen ausschließen. Einige Kategorien von Leistungsbeziehern werden in diesem Jahr dauerhaft aus dem System fallen. Daher trainiert das *Public Counsel* diesen Sommer über 400 Helfer, die in die Sozialhilfebüros gesendet werden, um den Klienten beizustehen.

## Freiwillige

Wir sind nur eine erste Vorhut von fünf Freiwilligen. Wir – das sind: Eine Frau aus Bombay, eine Johannesburgerin, Vincent aus einer jener dramatisch wachsenden chinesischen Metropolen, die im Westen unbekannt sind, der unvermeidbare Schauspieler aus Hollywood und ich. Unsere ethnischen Hintergründe sind so vielfältig wie die unserer Klienten, doch sind wir alle akademisch ausgebildet. Dieser Statusunterschied stellt sich als hilfreich heraus, da die Mitarbeiter der Sozialverwaltung ihre Klassendifferentiale gezielt in der Interaktion mit den Klienten einsetzen und sich diese Waffe nun gegen sie kehrt: *Be a pest to them*, wird uns eingeschärft, denn wir sollen nicht allein Rechtsberatung anbieten, sondern eine Strategie der Gegenüberwachung installieren, die

Rechtsverletzungen dokumentiert.

## Anwältin Jenny

Die Anwältin Jenny, unsere Ausbilderin, gibt uns eine vierstündige Einführung in die Praxis der Sozialverwaltung und macht uns mit den juristischen Kniffen vertraut, mittels derer wir auch scheinbar aussichtslosen Klienten ein Bett und eine Mahlzeit vermitteln können. Wir haben drei zentrale Aufgaben: Verweigerte Leistungen einzuklagen, aus Antragstellern Empfänger von Leistungen zu machen und zu verhindern, daß aus Empfängern wieder Antragsteller werden.

Jenny betont, daß es extrem wichtig ist, den Leistungsbeziehersstatus zu wahren, da er der betreffenden Person juristische Rechte einräumt, die Antragstellern verwehrt bleiben. Es ist für die diskriminierten Klienten wegen der flexiblen und restriktiven Rechtslage extrem schwierig, den Schritt von der Beantragung zum Bezug von Leistungen zu bewältigen, während der umgekehrte Weg schnell vollzogen ist.

## Armut

Nur ein Bruchteil der regionalen Armutsbevölkerung erfüllt alle Bedingungen und Forderungen, erhält GR und sieht sich unmitteibar mit einem Dilemma konfrontiert: GR beläuft sich gegenwärtig auf \$ 221 monatlich!

Erstens ist es unmöglich, mit dieser Summe in Los Angeles eine Wohnung anzumieten, zweitens muß dieser Betrag abgearbeitet werden, drittens darf man nicht mehr als 50\$ Bargeld besitzen (alles andere wird von der Endsumme abgezogen). Es stehen monatlich also maximal 271\$ für Unterbringung, Nahrung usw. zur Verfügung.

In den Worten eines lokalen Sozialdiensteanbieters: Die Leistungsbezieher müssen eine Menge Aluminiumdosen sammeln, für die sie in Abhängigkeit von Weltmarktschwankungen 5 Cent erhalten, wenn sie an der Marktgesellschaft teilhaben wollen.



## Skid Row Los Angeles: Zwischen Zufluchts- und Entsorgungsraum

Es gibt einen einzigen Raum in der Stadt, dessen Ökonomie das Überleben mit so wenig oder weniger Geld wenn nicht gewährleistet, so doch ermöglicht: *Skid Row* Los Angeles.

Die *Skid Rows* nordamerikanischer Städte waren historisch die Siedlungsgebiete Obdachloser, Tagelöhner, Außenseiter. Geographisch fand man *Skid Row* nahe Downtown an den Schienensträngen oder Hafenanlagen. Für den (über-)regionalen Arbeitsmarkt bot *Skid Row* ein schnell mobilisierbares Reservoir mobiler, männlicher Arbeitskräfte. Hobo und Tramp repräsentieren die bekanntesten sozialen Typen, aber auch hinter der Hollywoodverklärung des Cowboys verbirgt sich niemand anders als der mobile Wanderarbeiter der Weidewirtschaft. Den respektablen Bürgern der Stadt sicherte das Gebiet den Zugang zu Drogen, Alkohol und Prostitution aller Geschlechter.

## Weder Slum noch Ghetto

Historisch war *Skid Row* weder Slum noch Ghetto. Sowohl im Slum wie im Ghetto finden sich trotz aller Deprivation Frauen, Kinder und Familien. Frauen gab es immer auf *Skid Row*, doch wurde ihre Anwesenheit entweder geleugnet oder stigmatisiert. Kinder, in der Regel aus Immigrantenfamilien, sind ein sehr junges und kontroverses Phänomen.

*Skid Row* Los Angeles unterscheidet sich von den meisten anderen nordamerikanischen Städten dadurch, daß das Gebiet erhalten geblieben ist und heute zwischen 12.000 und 15.000 Obdachlose beherbergt. Während die meisten *Skid Rows* und deren dominante Wohnform, das Einbettzimmer im Hotel (in den USA haben immer mehr Menschen im Hotel als im sozialen Wohnungsbau gelebt), in den 70ern und 80ern der Stadterneuerung, Tertiärisierung und Gentrifizierung zum Opfer gefallen sind, ist in Los

Angeles seit den frühen 70ern auf Druck politischer Gruppen und wegen der sozialräumlichen Eigenheiten der Stadt eine Strategie der *Eindämmung* – so die offizielle Bezeichnung – Obdachloser unter der Bedingung der Ausweitung sozialer Dienste eingeschlagen worden.

### Stichwort „Eindämmung“

Die Alternative der Vertreibung Obdachloser und ihrer Verteilung über die ganze Region lehnten die Nachbarstädte und Bezirke vehement ab. Gleichzeitig war den Investoren im angrenzenden Finanzdistrikt bewußt, daß ein *spill over* Obdachloser aus *Skid Row* in die Kommandokathedralen der pazifischen Ökonomie um jeden Preis vermieden werden muß. Mit der Einfriedungsstrategie werden unterschiedliche Erwartungen erfüllt. Die Städte des *County* erhalten einen Raum, in den sie ihre lokalen Obdachlosen transferieren können, der Finanzdistrikt bleibt *rein* und die sozialen Dienste auf *Skid Row* erfreuen sich eines garantierten Zuflusses an Klienten.

Die Serviceintensität dieser Dienste, wie unzureichend auch immer, gemessen am Bedarf, bildet ein weiteres Kriterium, das *Skid Row* L. A. von Slum und Ghetto unterscheidet; allerdings um den Preis intensiver Überwachung durch Polizei und private Sicherheitsdienste.

### Soziale Dienste

Die sozialen Dienste leisten häufig exzellente und innovative Arbeit. Sie haben z.B. Tausende von Zimmern in Hotels (*Single Room Occupancy, SRO*) für Hunderte von Millionen Dollar saniert und stellen nun ein Reservoir bezahlbarer, winziger Einzelzimmer in sicheren Hotels mit adäquaten Service- und Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen usw.) zur Verfügung.

Die schwindende Zahl der klassischen, privat betriebenen SRO mit lebensgefährlichen Wohnverhältnissen, unter denen nicht nur der Müll, sondern auch der mißliebige Mitbewohner aus dem Fenster entsorgt werden, bildet die allerletzte Barriere für Obdachlose und Haftentlassene vor der Straße. Dazwischen befinden sich Missionsstationen und Notunterkünfte, die einige tausend *Betten* (oft nur Stühle) anbieten.

### Keine Notunterkünfte

Im Unterschied zur BRD bietet der lokale Staat keine einzige Notunterkunft an. Regelmäßig übernachteten 2.000 Obdachlose aus unterschiedlichen Gründen auf den Straßen des Quartiers, wo sie temporäre Siedlungen aus Pappkartons formen, die ein Minimum an Schutz gewährleisten. Und das aus guten Grund. Seit den späten 70er Jahren hat es drei bizarre Serienmörder in das Gebiet gezogen, die rituell Obdachlose abschlachteten, um sie von ihrem Leid zu *erlösen*. Die lokale Presse berichtet nur in solchen spektakulären Ausnahmefällen über die alltägliche Gewalt, die Dank der Crack-Epidemie seit 15 Jahren eskaliert.

### Skid Row L.A. – ein Kompromiß

*Skid Row* Los Angeles stellt einen sozialen und territorialen Kompromiß zwischen global operierender Bourgeoisie und den liberalen bis radikalen Aktivisten der Obdachlosenbevölkerung und ihrer Dienstleister dar. Es handelt sich historisch um einen Kompromiß der 70er und 80er Jahre, der die Finanzierung der Dienste an die globale Expansion des (lokalen) Kapitals der Dienstleistungsökonomie band.

Gefährdet war dieser Kompromiß weniger durch die Krise der frühen 90er Jahre als durch die gegenwärtige Expansion weltmarktorientierter Industrien in Downtown Los Angeles'. Während industrielle Produktion sich nur widerwillig in die europäische Vorstellung einer nordamerikanischen Innenstadt fügt, legt Los Angeles Zeugnis ab von der langen Geschichte industrieller Nutzungen und Arbeitskämpfe in Downtown. Die Bekleidungs-, Schmuck-, Fisch- und Spielzeugindustrien dringen von allen Seiten in das Gebiet ein und drängen die Obdachlosen in glazialer Geschwindigkeit gen Osten: In den Los Angeles River. Die zögerlichen Strategien der Gentrifizierung in taktisch plazierten Gebäuden an der Westgrenze werden das Tempo steigern – so sie erfolgreich sind. Gegenwärtig sind Versuche zu verzeichnen, die lokale Tradition der kleinräumlichen Konzentration um die kontinentaleuropäische Variante der institutionellen Kontrolle anzureichern, der Teile der Sozialdiensteanbieter durchaus aufgeschlossen gegenüberstehen.

### Auf dem Sozialamt

Jenny nimmt mich mit und erspart mir so die Qual der überfüllten und veralteten Downtownbusse, auf die die niedrigentlohnenden Arbeiter jener Industrien angewiesen sind.



An der Grenze zum Künstlerdistrikt, einer totgeborenen Gentrifizierungsstrategie der 80er Jahre, erreichen wir das lokale Sozialamt. Während wir auf die anderen warten, rauche ich mit den Prostituierten (sie zapfen den mageren Geldstrom an der Quelle an) eine Zigarette und genieße die ungewohnt klare Sicht auf die innerstädtische Zitadellenarchitektur. Vor der Skyline erhebt sich ein riesiges Billboard, das den klassischen Marlborocowboy mit einer erschlafenen Zigarette und der fetten Unterschrift: **Impotent!** zeigt. Es reicht offensichtlich nicht, sozial deklassierten Obdachlosen, eine der wenigen rauchenden Gruppen der Stadt, ihre Abhängigkeit von der Wohltätigkeit anderer täglich zu demonstrieren, man muß sie auch noch demütigen.

### 50 Menschen im Warterraum

Vincent erreicht den Treffpunkt als letzter und drückt auf die Hupe, weil er keinen Parkplatz findet. Damit sabotiert er unfreiwillig unser kalkuliertes Überraschungsmoment, denn nun schießt ein bewaffneter Wachmann aus dem Sozialamt (nicht mit der Waffe) und identifiziert uns sofort. Wir werden unkontrolliert durch einen Metalldetektor geschleust.

Auf den ca. 80 qm Warterraum drängen sich 50 Menschen, d.h. es ist relativ leer, da es Freitagnachmittag ist und das Amt in der Regel gegen 15 Uhr die Türen schließt. Heute nicht. Jenny erklärt warum wir hier sind und versichert, daß jeder, der Hilfe braucht, diese erhält – und zwar heute noch. Die wenigsten Anwesenden entsprechen dem gesellschaftlichen Stereotyp Obdachloser. Die Mehrzahl, nicht die Mehrheit, sind afroamerikanische Männer, es sind überraschend viele Frauen anwesend, einige weiße Jugendliche der Punkkategorie (die eher in Hollywood zu finden sind), einige Latinos und wenige Asiaten. Alte, weiße Alkoholiker, die traditionelle *Skid Row* Population, fehlen völlig.

Es sind die Frauen, die unser Angebot sofort annehmen; Männer brauchen wie überall auf der Welt mehr Zeit und lassen sich erst durch unsere sichtbaren Erfolge überzeugen.

Jeder von uns nimmt die Daten der Klienten auf, vermerkt auf dem Bogen das Versagen des Amtes und fordert nach Rücksprache mit Jenny das Amt zur unverzüglichen Auszahlung der Leistungen auf. Es läuft wie am Schnürchen, schließlich wollen die Angestellten Feierabend machen. Als sie merken, daß wir alle anwesenden Klienten beraten werden, wird die Stimmung gereizt. Beim ersten Anzeichen mangelnder Kooperation hangelt sich Jenny die Kommandokette hoch, bis wir die oberste Verwaltungschefin des Amtes am Schalter haben. Der Ton bleibt höflich und professionell, doch von nun an wird streng nach Verfahrensregeln und Durchführungsverordnungen entschieden.

### Meine erste Klientin

Meine erste Klientin hat kein administratives Problem. Ich halte die junge Afroamerikanerin, die mich anspricht, wegen ihres professionellen Headsets erst für eine Journalistin (Die Mitarbeiter des Sozialamtes halten sie hingegen für eine Prostituierte).

Sie fragt, wie sie eine Demonstration gegen die tägliche Demütigung auf dem Amt organisieren kann und versichert, daß jedesmal, wenn wir das Amt betreten, sich allein durch unsere Präsenz das Verhalten der Angestellten schlagartig verbessere. OK, da

# S About Your City

Ich gehe rauchen und verlasse das Amt durch den Metalldetektor. Jenny und die beiden Obdachlosen folgen den Ausgangsschildern durch das massive Drehkreuz und landen gefangen in der verriegelten Ausgangsschleuse. Ich kann sie zwar hören und sehen, aber nicht helfen, da inzwischen auch die Eingangstür verschlossen ist. Es dauert über 10 Minuten, bevor die Wachmänner sie befreien.

## So What?

Es sind natürlich nicht die lausig entlohten Sicherheitskräfte und Countyangestellten, die für die *Reformen* des Sozialstaates verantwortlich sind, und es ist nicht so, daß sie ihren Klienten ausnahmslos feindlich gegenüber eingestellt sind, aber sie entscheiden sich aktiv für die kleinen fiesen Tricks, mittels derer sie die Geometrie der Macht demonstrieren und in denen sich ihre Angst vor den Konsequenzen sozialen Scheiterns manifestiert, mit denen sie täglich konfrontiert sind. Ihr Ermessensspielraum orientiert sich nicht an den akuten Bedürfnissen der Klienten, sondern an technischen Leistungsberechtigungsabwägungen, mittels derer die soziale Distanz gewahrt und garantiert wird.

## Gewissen beruhigt?

Und wir? Können wir uns nun gut fühlen und in das kommende „Memorial Day“-Wochenende stürzen, den offiziellen Start in den Sommer, die Testosteron geschwängerte Atmosphäre der wohlhabenden Strandgemeinden genießen (oder vermeiden) und Marshmallows rösten, während wir unseren Klienten eine befristete und stets widerrufbare Überlebenschance in einer feindlichen Umwelt verschafft haben?

So wichtig solche Fragen sein mögen, es sind Berliner Fragen, Besorgnisse vom östlichen Rand der westlichen Welt, die im Kontext einer Sozialstaatstradition artikuliert werden, die den bedauerlichen Verhältnissen am westlichen Rande des Okzidents in keiner Art gerecht werden.

Solche Fragen entspringen einer rückwärtsgewandten und östlich gerichteten Fiktion: der Illusion einer mehrheitlich weisen Zukunft der westlichen Metropolen mit einem sozialen Sicherungssystem paternalistischer Prägung und staatlicher Finanzierung.

## Nationale soziale Standards?

Das Beispiel Los Angeles lehrt die Notwendigkeit garantierter nationaler Standards bei der Absicherung sozialer Notlagen. Und es lehrt, daß es diese in Zukunft nicht geben wird. An ihre Stelle werden differenzierte und heterogene Bürgerrechtsregime treten, die lokal und regional im Rahmen eines kapitalistisch verfaßten Nationalstaates verhandelt werden. Die aktive Intervention in diesen Prozeß der Formation rechtlicher Standards und materieller Leistungen ist ein soziales Projekt, kein staatliches. Die kritische oder radikale Analyse staatlichen Handelns ist dabei die notwendige Voraussetzung, aber keineswegs eine hinreichende Bedingung sozialer Veränderung. Die eitle Skandalisierung lokalpolitischen Handelns dient nur der Egopfleger marginaler Intellektueller.

Das redet keinem blinden Aktivismus das Wort, sondern verweist darauf, daß das *Public Counsel* widersprüchlich in den Kontext anderer Gruppen und Bewegungen eingebunden ist, die aktiv in das elitäre Urbanisierungsprojekt Los Angeles intervenieren. Es sind diese Mikropraxen der Globalisierung von unten, die die Perspektive der weltweiten Unausweichlichkeit des Urbanisierungsmodells Los Angeles nicht nur erträglich, sondern auch erstrebenswert machen.

Jenny setzt mich am Bus ab. Die Straße schnurrt zielgerade nach Westen in den pazifischen Sonnenuntergang.

Dahinter kommt erst einmal lange nichts, dann Hawaii, dann lange, lange wieder nichts, und danach beginnt eine neue Welt. Folgt man dieser Route und biegt einige Breitengrade nach Norden ab, dann nähert man sich Berlin von Osten, was vermutlich der angemessene Zugang ist.

Von Osten naht der Culver City Bus, auf dessen digitaler Fahrzielanzeige blinkt: *Nowhere in particular*.

Ärgerlich, daß mich dieser Bus nicht mitgenommen hat, denn da wollen wir doch eigentlich alle hin, nicht wahr?

(Zwischenüberschriften von der Redaktion)

Zum Weiterlesen: Das beste Buch zu *Skid Row* Los Angeles ist immer noch: Wolch, Jennifer; Dear, Michael 1993: *Malign Neglect – Homelessness in an American City*. San Francisco: Jossey Bass Pubs.

kann ich ihr helfen, denke ich fälschlicherweise. Sie macht klar und deutlich, daß die Bedingung der Teilnahme an jeder Demonstration die Verhinderung der Identifizierung der obdachlosen Teilnehmer ist, da diese im Unterschied zu uns nach der Demo wieder auf das Amt müssen. Einen Moment spiele ich mit dem Gedanken, Vermummungsstrategien zu diskutieren, besinne mich aber eines besseren (das lokale Vermummungsverbot von 1922 richtete sich gegen den KuKluxKlan).

Wir diskutieren eine Weile weiter, bis Jenny zu uns stößt und ich mich dem nächsten Klienten zuwende: Steve, ein obdachloser Amerikaner asiatischer Herkunft.

## Steve...

Er hat den Bescheid erhalten, daß seine Bezüge wegen mangelnder Kooperation eingestellt werden. Sein Versäumnis besteht darin, ein bestimmtes Schriftstück (CA7) nicht eingereicht zu haben. Dieses Formular muß monatlich ausgefüllt werden, und wie viele andere Obdachlosen weiß Steve, wie vital wichtig dieses Dokument ist, und schickt es daher mehrfach ein. Er zückt zwei Quittungen mit Zeitstempeln, die beweisen, daß seinerseits kein Versagen vorliegt.

Ich bringe den Bogen zum Schalter und verlange, daß der administrative Fehler unverzüglich beseitigt wird (Steve läuft akut Gefahr, seinen Status als Leistungsempfänger zu verlieren und mit Straftagen belegt zu werden). Das *County* und das *Public Counsel* haben vereinbart, daß jede Beschwerde innerhalb von zwei Stunden bearbeitet wird. Steve hat allerdings keine Zeit, da er sich um einen Job kümmern muß (eine weitere Bedingung des Leistungsbezuges). Jenny hat uns eingeschärft, die Klienten unter allen Umständen zum Bleiben zu bewegen. Aber ich habe keine Chance, als 15 Minuten später sein Name aufgerufen wird, ist Steve verschwunden (und vermutlich nicht besonders beeindruckt von mir). Er wird wiederkommen müssen, aber seine Beschwerde ist inklusive der Quittungen dokumentiert und sein Status vorerst gesichert. Ich bin trotzdem sauer, da die Angestellten des *County* es offensichtlich versäumt haben, sein Formular einzuzusenden, so daß der zentrale Computer eine automatische Fehlermeldung an Steve sendet und ihn zum Vorsprechen ordert...

## ...und weitere „Fälle“

Gegen 17 Uhr verabschieden sich die anderen, während Jenny einem akut räumungsbedrohten Mann knapp 200\$ aus der Countykasse besorgt, um die drohende Obdachlosigkeit abzuwenden. Das Geld wird im kommenden Monat von seiner GR abgezogen werden, aber das ist ihm gegenwärtig verständlicherweise egal.

Als wir uns zum Gehen wenden, bemerkt Jenny einen Zentralamerikaner, der von den spanischsprachigen Angestellten nur auf Englisch angesprochen wird, und einen jungen Mann, der hilflos mitten im Raum steht. Uns wird deutlich vor Augen geführt, daß unsere Interventionen immer nur begrenzt sein können. Es ist nach 19 Uhr, bis wir mit beiden ihre Rechte durchgesetzt haben – ein Bett für das Wochenende, Fahrscheine für den Bus und Essensmarken für den Monat. Der Latino erhält dank der jüngsten einwandererfeindlichen Reform nur Essensmarken.

# Arbeitslosenticket Jetzt!

Morgens ab acht stehen Manne und Dieter vor dem Arbeitsamt. Seit Mai sammeln sie Unterschriften für die Wiedereinführung des Arbeitslosentickets. Der mit der roten NGG-Mütze (NGG = Gewerkschaft Nahrung – Genuss – Gaststätten) ist Bäcker, der andere Tierarzt. Ali ist Bankkaufmann und rechnet den Leuten vor, was eine Familie mit drei Schulkindern monatlich an die BVG zahlt, „fast vierhundert Mark!“. Das ist ihm zuviel, deshalb sammelt er Unterschriften.

Olaf sammelt auch, aber heute filmt er für den Offenen Kanal.

„Helden der Nichtarbeit“ berichten dort montags ab 16 Uhr. Olaf braucht für seinen Heimweg heute länger, sein Fahrrad hat schon wieder einen Platten und die BVG ist zu teuer.

Eigentlich finden die meisten Berliner die BVG zu teuer. Erwerbslose trifft es besonders. Ihre soziale Isolation ist erschreckend hoch. Wenn der Besuch von Freunden und Verwandten an übersteuerten Fahrpreisen scheitert, vereinzeln sie noch mehr.

Erwerbslose der IG Metall protestierten 1996 gegen die Abschaffung des Arbeitslosentickets per Unterschriftenaktion. Anfang 1998 entstand in Berlin eine größere Arbeitslosenbewegung. Zur vierten Demonstration im Mai 98 wurde offen schwarzgefahren. Fast 2000 TeilnehmerInnen kamen, elf wurden erwischt. Das „erhöhte Beförderungsentgelt“ erstatteten Peter Grotian und die Grünen auf der Demo zurück.

Das Thema BVG blieb ein Dauerbrenner der Erwerbslosen. Im Mai 1999 starteten einige die Kampagne für ihr Ticket. Sie aktivierten andere. Sie lamentierten, dass es immer die gleichen sind, die Unterschriften sammeln, aber sie gaben nicht auf. Endlich reagierte auch der DGB und einige seiner Gewerkschaften und nahmen die großen Parteien in die Pflicht.

Ausgerechnet die CDU stellte den Antrag zur Wiedereinführung des Arbeitslosentickets.

„Die haben es in der Großen Koalition selbst abgeschafft!“ beschwerte sich Michael Cramer, verkehrspolitischer Sprecher von Bündnis 90/Grüne. Am 23. September 1999 stimmten alle Fraktionen zu. Da war noch Wahlkampf.

Während CDU und SPD bis Dezember um Posten stritten, arbeiteten öffentlich Bedienstete längst gegen das Ticket. Die Verkehrsverwaltung behauptet, dass 50% der Arbeitslosen regelmäßig eine Umweltkarte für 99 DM kaufen. Wenn diese



dennächst 40 DM zahlen, ergibt das einen Fehlbetrag von 46,8 Millionen. Die BVG gibt vor, dass 6% aller Erwerbslosen eine Umweltkarte kaufen, der Fehlbetrag durch das verbilligte Ticket ergebe 8,2 Millionen. Weiß nur der VBB (Verkehrsverbund Berlin Brandenburg), dass ein verbilligtes Ticket mehr zahlende Kunden und dadurch Mehreinnahmen bringt? Vielleicht sollte die Verwaltung mal morgens um acht die wahren Verkehrsexperten fragen. Manne, Ali und andere sammelten über 55.000 Unterschriften. Sie sprachen mit über 55.000 Erwerbslosen!

Von ca. 270.000 registrierten Arbeitslosen haben rund 80.000 Anspruch auf ein Sozialhilfenticket. Um das Arbeitslosenticket nicht allen anderen einfach zugänglich zu machen, entwickeln preußische Bürokraten bereits komplizierte Verfahren, eine Mitarbeit der überlasteten Arbeitsämter ist eingeplant. Ohne Verwaltungsaufwand und ohne

Ausgrenzung funktioniert der Vorschlag der Erwerbslosen: „Ab 1. Januar 2000 benutzen wir die bereits existierenden Sozialtickets. Als Berechtigungsnachweis gilt der letzte Bewilligungsbescheid des Arbeitsamtes.“

Die Erwerbslosen powern weiter bis zur Einführung ihres Tickets. Sie fordern Mobilität.

Konkret heißt das:

\* Das Ticket wird zum 1.1.2000 eingeführt

\* Das Arbeitslosenticket gilt für alle Arbeitslosen und nicht nur für ArbeitslosenhilfempfängerInnen

\* Die Monatskarte darf maximal 40,- DM kosten

\* Die Tageskarte darf maximal 5,20 DM kosten

\* Der Einzelfahrschein darf maximal 2,60 DM kosten

Berliner KünstlerInnen solidarisieren sich mit den Erwerbslosen. Jim Avignon machte den Anfang. Sein Arbeitslosenfahrschein ist seit dem 18.11. in Umlauf. Immer, wenn ein attraktiver Entwurf eingeht, werden 4.000

Stück gedruckt. KünstlerInnen schicken ihren „Fahrschein“ an: „Arbeitslosenticket jetzt!“, c/o IG Medien, Dudenstr. 10, 10965 Berlin.

Für den Ticketdruck werden noch edle Spender gesucht. Die Spenden sind steuerlich abzugsfähig. Spendenkonto: LBJV, Bank für Gemeinwirtschaft, BLZ 100 10 111, Konto-Nr. 14 96 83 19 00, Stichwort „Arbeitslosenticket“.

Erwerbslose, die auch Unterschriften sammeln wollen, frühstücken mittwochs 11-14 Uhr bei ERWIN (Erwerbsloseninitiative Neukölln), Weichselstr. 58, U-Bhf. Rathaus Neukölln.

Die Treffs der Erwerbslosengruppen der Gewerkschaften können beim DGB und seinen Einzelgewerkschaften telefonisch erfragt werden.

Antje Grabenhorst  
(Aktionsbündnis  
Erwerbslosenproteste,  
Dudenstr. 10, 10965 Berlin)

**E**in Podium aus Wissenschaft und Wirtschaft, aus Verwaltung und Politik und ein ebenso interessiertes wie kenntnisreiches Publikum diskutierte an drei Tagen und mehreren Berliner Schauplätzen über Chancen, Risiken und Nebenwirkungen von Quartiersmanagement sowie über die Perspektiven des Bund-Länderprogrammes „Soziale Stadt“.

Es sollte, so der Einladungstext für diesen 397. Kurs des Instituts, ein „Diskussionsforum für die Frage [geboten werden], wie einer sozialen Abwärtsentwicklung in gefährdeten Stadtquartieren entgegengewirkt werden kann“, denn, so die souverän leitende Institutsmitarbeiterin, Jutta Borgstädt-Schmitz, »offensichtlich reichen isolierte Stadterneuerungs-, Sozial- und Arbeitsbeschaffungsprogramme allein nicht aus. Gefordert ist eine aktivierende und integrativ wirkende Stadtentwicklungspolitik zur Verbesserung der Lebenssituation der betroffenen Bewohner«.

Quartiersmanagement gilt als ein mögliches Vehikel, diesem Ziel näherzukommen – das MieterEcho war bereits im September 1998 skeptisch (vgl. ME 270) und muß es bleiben. Einige wenige Eindrücke mit dem Schwerpunkt Friedrichshain mögen das erläutern.

Dies im Übrigen nicht nur deshalb, weil etwa das Hamburger „Armutsbekämpfungsprogramm“ durch den damaligen Stadtentwicklungssenator als Terrain für den Aufbau von Niedriglohnsektoren ausgemacht wurde, und Henning Voscherau zeitgleich zur Armenjagd gegen die „Unwirtlichkeit der Städte“ und für das „Unternehmen Hamburg“ blies (wir kennen das aus Berlin u.a. durch die „Ratten“ des Herrn Landowsky, Strieders Masterplan und sein „neues Stadtbürgertum“).

So bemängelte auch die Hamburger Soziologin Monika Alisch, selbst stark im Stadtteilmanagement Hamburgs engagiert, es müsse, wenn überhaupt, »um Bewohneraktivierung, nicht nur um ihre Beteiligung, um Projektbegleitung, nicht um Projektentwicklung gehen« – viele Chancen seien im Vier-Jahres-Programm Hamburgs vertan worden. Nichts habe sich am Verfahren der Verwaltungen oder in der

# Vom „Unternehmen Stadt“ zum „Quartiersmanagement“

## Über eine Veranstaltung des Instituts für Städtebau Berlin zur „Sozialen Stadt“

Von Volker Eick

Transparenz von Entscheidungen geändert. Grundlegend, so Alisch, sei es, »ein eigenes Budget vor Ort zu haben, bei dem über die Mittelverteilung auch direkt im Quartier entschieden wird«.

Doch davon keine Spur.

### Über Geld redet man nicht, das hat man.

Geld, auch fehlendes – so die Erfahrung einer Exkursion zum Management des Friedrichshainer Quartiers Boxhagener Platz –, ist kein Thema. 30.000 Mark stehen im Jahr für 18.000 EinwohnerInnen zur Verfügung. Schon zuvor mußte in einem zermürbenden monatelangen Kampf gegen den Senat das Boxhagener Quartier als Milieuschutzgebiet erkämpft werden – 30.000 Mark in einem Kiez, der, als Verdachtsgebiet für Verwahrlosung klassifiziert, den BewohnerInnen und dem Management abverlangt, daraus Projekte für eine „soziale Stadt“ zu realisieren.

Obwohl im Bezirksamt am Rande des Verdachtsgebietes keine kritische Diskussion aufkam, vielmehr nach einigen wenigen Fragen ungläubig und verwundert geschwiegen wurde – gleichsam, als wollten alle glauben, Enthusiasmus ließe sich essen und Miete könne man damit auch bezahlen – gab es auf den Rundgängen durchaus noch rege Diskussionen. So etwa – auch das keine außer-, sondern schlicht: gewöhnliche Praxis –, als klar wurde, dass die Stadtteilmanager so gut wie kein Geld, aber auch keine Entscheidungsbefugnis haben. So entscheidet die Bezirksverwaltung nicht nur über Vorschläge der BewohnerInnen, über deren (Nicht-)Finanzierung, sondern gleich insgesamt über das gesamte „integrierte Handlungskonzept“ – in diesem Jahr

wurde gar allein über die Vergabe der 30.000 Mark entschieden.

Wie nicht über Geld zu reden sei, denn das gebe es nicht, so auch nicht über Probleme, hieß es aus den Reihen der Quartiersmanager: »Wir reden über Lösungen«. So geht dann ein Kontext, der sich mit Ursachen der Misere auseinandersetzen wollte, gleich mitverloren.

### [www.boxhagenerplatz.de](http://www.boxhagenerplatz.de)

Thomas Helfen, einer von vier Quartiersmanagern im Boxhagener Kiez, ist dennoch guter Dinge. So sei er guter Hoffnung, dass ein ehemaliger Sportplatz, mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen belastet, als Hundenauslauffläche zwischengenutzt werden könne. Zwar sei an den zentralen Problemen – Mietentwicklung, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe – kaum zu drehen, aber andere, »kleine und praktische Dinge« seien das eigentlich Entscheidende für die Aktivierung der BewohnerInnen.

Michael Stiefel, ebenfalls einer der sogenannten Gebietsentwickler und Mitarbeiter der Kairos Organisationsberatung, gibt zu bedenken, dass das Projekt erst wenige Monate laufe und ist von dem Vorteil überzeugt, jenseits von Bottom-up und Top-down-Strategien zu liegen: »Wir kommen von der Seite«.

Eine etwas seltsame Art der Selbstverortung angesichts der gesamten Top-down-Diskussionen in den vergangenen Jahren. So war ja, wie bereits der Masterplan, monatelang die Häußermann-Studie (Gutachten für SenStadtUm „Soziale Stadtentwicklung“) wie eine Geheimexpertise gehandelt und Baustadträten, Bezirksbürgermeistern und Abgeordnetenhausfraktionen vorenthalten worden – und ist, so die Gebietskoordinatorin Kirsten Gurske, das

Modell Quartiersmanagement auch eine Antwort auf das Schweigen der BewohnerInnen: Die nämlich hatten sich auf keine einzige Initiative des Bezirksamtes hin gerührt und selbst eine vieltausendfache Bürgerbefragung ins Leere laufen lassen.

Für Gurske, als Beteiligte am Quartiersmanagement zugleich nicht-freigestellte Gleichstellungsbeauftragte in der Abteilung für Soziales, dürfte gerade diese Selbstverordnung als »von der Seite« kommend irritierend werden. Kein Geld, keine Befugnisse, aber die Taschen voll mit Verantwortung und möglicherweise Erwartungen der BewohnerInnen, stehen ihr, so die einhellige Meinung der ZuhörerInnenschaft aus Verwaltung und Wissenschaft, schwere Zeiten ins Haus. Dann nämlich, wenn die Boxhagener wirklich Bedürfnisse artikulieren – und sie dann auch umgesetzt sehen wollen, wie das Kreuzberger Urgestein, Werner Orlofsky, ein über das andere Mal orakelte: »Wenn das wieder nicht klappt, dann wählen die alle PDS«.

Da sei die homepage vor, die das Management vorhält. Immerhin ließen sich in einem (oder mehr?) der gut einhundert leerstehenden Ladenlokale (von insgesamt 500 im Quartier) Platz für Internet- und Chat-Cafés schaffen – und solcherart Bedrohungsszenarien bereden. Auch über Mietpreise ließe sich dann chatten...

### Alte Schläuche – altes Wasser?

Julian Wékel, Senatsdirektor in der Senatverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie, wußte zu berichten, dass »auch die bisherige Stadtentwicklungspolitik sozial, aber zu wenig räumlich orientiert gewesen sei. Vor allem war der Staat zu stark engagiert – die Entstehung neuer Problemgebiete«, so der in der Abteilung Stadt und Freiraum tätige Berliner, »war nicht zu verhindern. Wir müssen nun die Gebiete wieder hochkriegen. Dazu dient das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und das Quartiersmanagement«.

Nicht nur Monika Alisch mußte das irritieren, war doch das Hamburger Projekt in Hinblick auf Armutsbekämpfung ein völliger Flop: »Obwohl ich davor

gewarnt habe, haben die Berliner das Hamburger Projekt einfach abgeschrieben und das Konzept von uns kopiert. So einfach aber kann das nicht laufen«. Da war der Senatsdirektor aber schon gegangen, und auch über die Kopierkosten erfuhr man nichts...

Angeregt durch diese Widerworte und die aus Hamburg und Nordrhein-Westfalen (Ministerialrat Karl Jasper, Düsseldorf) geschilderten Erfahrungen mit dem schillernden Begriff Quartiersmanagement, kam nach seinem Vortrag nun auch der Ministerialdirigent aus dem Bundesbauministerium, Gerhard Eichhorn, in Erklärungsnot. Zwar nicht, weil irgend jemand nach Ursachen für »die Abwärtsbewegung der Quartiere« gefragt hätte oder kritisch zur Mietenexplosion und Eigenheimförderung Stellung nahm (die im übrigen weitergeführt wird), sondern schlicht, als er »das Neue« am Bund-Länder-Programm erläutern sollte.

Mit insgesamt 300 Millionen Mark im Jahr soll nach einem Drittelschlüssel (Arbeitslosenquote, Einwohner, Wohnungsbestand) in jedem sich bewerbendem Bundesland »in Problemquartieren das Stadtgebiet wieder hochkommen«. Berlin erhält so 5,1 Millionen, Brandenburg 3,7 Millionen Mark.

»Neu daran«, so der Leiter der Unterabteilung Städtebau, sei, dass »erstmalig die soziale Frage zentral gesehen wird, und wir alle zusammenarbeiten wollen.« Auch Julian Wékel benannte das als Innovation: »Abstimmung und Koordination sind die zentralen Merkmale unserer Initiative«. Klar sei, dass »die Quartiere sich nicht heilen lassen«, denn den Weg öffentlicher Fördermittel habe man sich aus gutem Grund versperrt. Denn das »Unternehmen Stadt« stehe mit Quartiersmanagement und »Sozialer Stadt« auch für »ein neues Politikverständnis«, dass »die Chance für die Ermöglichung neuer Gesellschaftsstrukturen« birgt.

Im Kontext einer Diskussion, die systematisch eine Auseinandersetzung mit Verwertungslogiken, Kapitalinteressen und Ausgrenzungsstrategien im »Unternehmen Stadt« ausblendet, muß das als unverhohlene Drohung verstanden werden.

# Immobilienverwertungsbeilage

## HdD, ade!

## 2. und letzter Teil

Der im letzten MieterEcho zu Papier gebrachte Abschied der AG UMWANDLUNG vom HdD ist nicht ohne Resonanz geblieben. Wir bedauern selbstverständlich jeden einer Kontroverse geschuldeten Austritt aus der BMG und den von Thomas Schmidt, dem Geschäftsführer von ai, insbesondere. Nur kann uns Thomas Schmidt nicht davon überzeugen, daß wir die Ursache für seinen Entschluß geliefert haben. Vielleicht treffen allzu unterschiedliche Wahrnehmungen aufeinander, seine Version vom ai-Engagement vor der finanziellen und rechtlichen Einigung mit dem Beamtenbund wird nicht von denen geteilt, die die innere Situation kannten. Und warum die Miete eines Raumes im HdD für ai so viel unerschwinglicher gewesen sein sollte als im vornehmen Dahlem, dem Sitz der hiesigen ai-Niederlassung, will auch nicht so recht einleuchten.

*Brief von Thomas Schmidt*

*an die  
Berliner Mietergemeinschaft*

*Artikel „HdD, ade!“ im  
MieterEcho 276/99*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Mitglied der Berliner Mietergemeinschaft und von amnesty international bin ich entsetzt über den Artikel im MieterEcho 276 und nehme die Tatsache des unkommentierten Abdrucks dieses Pamphlets zum Anlaß, meine Mitgliedschaft in der Mietergemeinschaft hiermit zu kündigen.

Bei amnesty international handelt es sich nicht um einen „Menschenrechtskonzern“ und amnesty ist auch nicht Miteigentümerin des „Hauses der Demokratie und Menschenrechte“. Die international anerkannte Menschenrechtsorganisation amnesty international ist vielmehr zur Zeit in Mietverhandlungen mit dem „Haus der Demokratie und Menschenrechte“ und beabsichtigt, ihr Bezirksbüro Berlin-Brandenburg, ihr Regionalbüro Ost und ihr Sekretariat der deutschen Sektion (zunächst Generalsekretariat und Pressestelle) im 2. Quergebäude in der Greifswalder Str. 4 einzurichten.

Die Schmähungen von amnesty international in ihrem Artikel halte ich für völlig unangebracht.

Schon lange arbeitet amnesty international mit den Gruppen im Haus der Demokratie zusammen und hat in den letzten Jahren viele Veranstaltungen in der Friedrichstr. 165 durchgeführt. Der Wunsch dort auch unser Büro einzurichten ist vor allem an den zu hohen Mietforderungen des Hauses der Demokratie gescheitert. Außerdem wurde von amnesty international seit 1990 gemeinsam mit anderen Menschenrechtsorganisationen das Projekt eines „Hauses der Demokratie und der Menschenrechte“ in Berlin verfolgt, Aufgrund der intensiven Zusammenarbeit mit dem Haus der Demokratie konnte nun in der Greifswalder Str. 4 das gemeinsame Projekt eines „Hauses der Demokratie und Menschenrechte“ verwirklicht werden, mit dem wir große Hoffnungen einer noch besseren Zusammenarbeit und einer stärkeren Wirkung in Berlin verbinden.

Der Schmähartikel im MieterEcho 276/99 ist zustande gekommen, ohne daß wir dazu gehört wurden. Ich bitte daher darum, diesen Brief als Leserbrief im MieterEcho abzu- drucken.

*Mit heute nicht so freundlichen  
Grüßen*

*Thomas Schmidt*

*Aber Thomas Schmidt war schließlich einmal PR-Mann und da entwickelt man stets die günstigste Optik. Soll sein!*

*Wir haben lange gezögert, den Brief von Michael Kalkmann abzudrucken. Den Ausschlag dafür gibt seine Beanstandung des Fehlens von uns genannter Alternativen. An diesem Mißverständnis haben wir Schuld. Wir wollten nicht noch eine durch die Realität überholte Auseinandersetzung führen, haben das aber wohl nicht ausreichend deutlich gemacht. Alternativen gab es sehr wohl und der AG UMWANDLUNG ist kaum mangelndes Engagement vorzuwerfen. Möglicherweise ist das dem Beitrag von Sebastian Gerhardt zu entne- men. Ihm wie keinem anderen gebührt im MieterEcho zu dieser Frage das letzte Wort!*

*Brief von Michael Kalkmann  
an die  
Berliner Mietergemeinschaft e.V.  
Redaktionskonferenz  
„MieterEcho“*

*Leserbrief zum Artikel  
„HdD, ade!“, ME 276/99*

Fassen wir doch mal zusammen, was der Artikel der AG Umwandlung an Einschätzungen so hergibt: Im Haus der Demokratie war seit Jahren eigentlich sowieso nichts mehr los, der Widerstand gegen die Übernahme des Hauses durch den Beamtenbund war von Anfang an sinnlos und im Grunde war Euch das ganze auch einigermaßen egal, weil der Raum von Euch überhaupt nicht benötigt wurde. Trotzdem unter- nimmt Ihr „aus Solidarität“ noch heroische Anstrengungen, die anderen „im Hause zu einer kohärenten Position zu überreden“ (nee, nicht etwa im Geiste der Solidarität zu überzeugen oder vielmehr gar mit ihnen zu reden). Hat aber nicht geklappt, weil die anderen so doof sind, und genau das hattet ihr vorsorglich schriftlich – wenn auch kaum verständlich – festgehal- ten, bevor ihr Euch „zur Über- nahme von Verantwortung gedrängt“ gefühlt habt.

Hut ab vor so viel weiser Voraussicht – die aber noch viel mehr Eindurch machen würde, wäre sie mit einer Portion politi- scher Ideen gepaart. Darüber, was denn nach Eurer Meinung die Alternative zu dem jetzt gefundenen Weg gewesen wäre, wird nämlich sicherheits-

halber nichts mitgeteilt. So bleibt es dann beim Gepöbel gegen alle, die nichts weiter versucht haben, als aus der Situation das Beste zu machen und die nun in der Greifswalder Str. ein neues Haus einrichten wollen. Darüber könnte sicherlich gestritten werden, aber viel mehr Spaß macht es ja bekanntlich, bei völligem Verzicht auf konstruktive Beiträge aus der Schmollecke heraus gegen die Schlechtigkeit der anderen anzuschreiben.

Nur am Rande: die Unterstel- lung, wonach sich amnesty international durch die Mitglied- schaft in der Stiftung des Hau- ses „quasi zum Miteigentümer“ gemacht haben soll, zeugt von erschreckender Ahnungslosig- keit, was den Sinn und den Zweck einer solchen juristischen Konstruktion angeht. Wenn ein derartiger Schwachsinn in Eurer Zeitung veröffentlicht werden darf, wird einem schon mulmig bei dem Gedanken daran, wie es denn um die Qualität Eurer Mie- terberatung bestellt ist.

*Mit freundlichen Grüßen  
Michael Kalkmann*

*AdD – Ade? Anmerkungen zu  
einem Abschiedsbrief*

Die AG Umwandlung hat sich mit einem leicht spöttischen Unterton vom „Haus der Demokratie“ verabschiedet. Wer die Arbeit der Kolleginnen und Kollegen in der Friedrichstr. 165 erlebt hat, weiß, daß damit nicht nachträglich unerreichbare Trauben für sauer erklärt werden. Es geht

um eine sachliche Auseinandersetzung mit einem gescheiterten politischen Engagement. Gerade deshalb hätte ich es aber gern etwas genauer: Was hat man eigentlich gewollt, was ist passiert, wie sieht es heute aus. Ich selbst gehörte bis zu meinem Rücktritt am 27.VI. 1999 etwa 1 1/2 Jahre dem Vorstand des Hausvereins an. Ich halte das Projekt des Hauses der Demokratie Berlin immer noch für einmalig und wichtig genug, sich öffentlich mit ihm zu befassen.

Die Ausgangslage vor bald 2 Jahren war tatsächlich schlecht. Ich habe die politischen Probleme in einem Artikel im MieterEcho (Nr. 267, März/April 1998) zu beschreiben versucht. Der ökonomische Hintergrund der Schwierigkeiten kam dabei zu kurz: das Haus an der Friedrichstr. war schlicht zu teuer für Basisgruppen, die die Kosten ihrer politischen Arbeit aus den Privateinkommen der Aktivisten aufbringen müssen. Daher stand das Haus immer wieder zwischen fördergeldbedürftigen Zahlern und aufmüpfigen armen Schluckern. Erst der klare Kurs des erwerbenden Beamtenbundes im Herbst 1998 hat allen Illusionen über eine freundliche Übernahme des Hauses der Demokratie ein Ende bereitet. In dieser Situation gelang es dem widerborstigen Hausverein, einen sang- und klanglosen Ausverkauf des Hauses zu verhindern. Wie aber sollte es weitergehen? In dieser Frage gab es verschiedene Positionen. Einerseits den Versuch einer Neudefinition eines basisdemokratischen Projektes, wie er im Verein Haus der Demokratie seit Frühjahr 1998 unternommen wurde. Dies wäre verbunden mit dem Eingeständnis, daß der Auszug aus der Friedrichstr. 165 keinen Erfolg, sondern eine – wenn auch nicht totale – Niederlage darstellt. Andererseits die Hoffnung auf Unterstützung von außen („die Politik“, das „Haus der Menschenrechte“ – vulgo die Bundeszentrale von ai), finanziell untersetzt durch eine Kreditfinanzierung für die Errichtung eines repräsentativen Bürohauses von locker miteinander verbundenen Nichtregierungsorganisationen.

Beide Optionen waren nicht zugleich realisierbar. Ein gemeinsames Projekt von Basisgruppen erfordert einen praktizierten politischen Konsens, der gegenseitige Solidarität und Verantwortung auch in finanziellen Fragen trägt. Dagegen stellt eine Hausgemeinschaft von NGOs die politischen Rücksich-



Haus der Demokratie

Foto: Joachim Oellerich

ten und ökonomischen Bedürfnisse jedes einzelnen Partners über ein gemeinsames Auftreten und die unteilbare Verantwortung für das Gesamtprojekt. Aus solchen Unterschieden ergeben sich auch ganz unterschiedliche Anforderungen an die Auswahl eines neuen Hauses. In den Auseinandersetzungen um Gestalt und Ort des neuen Hauses hat der Verein eindeutig den kürzeren gezogen. Mit der Greifswalderstr.4 wurde ein teures und mit mehreren Risiken behaftetes Objekt erworben. Das hat Gründe.

1. Trotz einiger erfreulicher Zugänge war die politische Substanz des Vereins zu gering. Es fehlte an miteinander politisch verbundenen und miteinander geduldigen Menschen, die in ein so unsicheres Projekt Zeit und Kraft stecken konnten. Ein allgemeiner emanzipatorischer Aufbruch ist nicht in Sicht. Nebenbei ist zu berücksichtigen, daß der Verein als Nutzer des Hauses in der Friedrichstr. nicht nur mit den politischen und juristischen Konflikten, sondern daneben mit allem Alltagskram belastet war, wie er sich aus der Verwaltung eines alten und teuren Hauses mit vielen Büromietern unweigerlich ergibt.

2. Dem Verein ist eine Kritik an den eigenen Fehlern der letzten 10 Jahre nicht gelungen. Deshalb hatte seine Widerborstigkeit ihre Grenze an der Hochachtung vor den „Altkadern“ des Herbstes '89, die in der Stiftung Haus der Demokratie derweil zu einer aristokratischen Übernahme von Markenname und Millionen rüsteten.

3. Die Stiftung „Haus der Demokratie“ erwachte mit der Aussicht auf eine erhebliche Schenkung des Beamtenbundes zu neuem Leben, ohne jedoch ihre Herkunft als Honoratiorenversammlung ganz ablegen zu können. Mangels eigener Vorstellungen verwandelten die Kuratoren die vage Aussicht auf eine Kooperation mit amnesty international bald in die entscheidende Voraussetzung für einen „Neuanfang“ des Hauses und waren bereit, dem alles andere unterzuordnen: die Interessen der aktuellen Nutzer, die eigene politische Positionsfindung, schließlich die bloße Benutzung des eigenen Kopfs. Eine Prüfung verschiedener Alternativen fand nicht statt.

Amnesty oder Tod! Dieser Engführung wurde von den Vertretern von amnesty international nicht etwa entgegengewirkt, sie wurde vielmehr entschieden betrieben: ihre ultimative Forderung nach Ausschaltung des Hausvereins aus allen Fragen, welche die Gestalt des künftigen Hauses betreffen, sorgte seit Anfang 1999 immer wieder für ebenso langwierigen wie erhellenden Streit. Ai hat damit eine Verantwortung übernommen, die weit über die Anwesenheit eines Mitgliedes dieser Organisation im Kuratorium der Stiftung hinausgeht. Mit der Ablehnung aller anderen Standortalternativen zur Greifswalderstr.4 hat das Votum der ai-Vertreter schließlich die Debatte im Kuratorium am 24. Juni beendet. Dabei war von Anfang an klar, daß ein Kauf der Greifswalder nur bei einer erheblichen Kredit-

aufnahme möglich sein würde. Die Konsequenzen sind ebenso klar: die durchschnittliche Nettokaltmiete für politische Gruppen liegt knapp über 15 DM/qm – und auch dieses Niveau soll noch nicht ausreichend sein.

Seit dem Juni wurde die Friedrichstr. geräumt, das Geld der Beamten ist geflossen, die Greifswalder 4 ist gekauft. Der Hausverein hat einen befristeten Hauptmietvertrag auf 20% der Fläche, den das Kuratorium aus dem Weg schaffen will. Die (projektierten) Baukosten haben sich – natürlich – verdoppelt, das Geld zur Fortsetzung der Bauten ist knapp, die siegreiche Fraktion hat sich zerstritten. Mit einiger Verspätung kam Mitte November eine Einweihungsfeier zustande. Die erlittenen Verluste und Beschädigungen des letzten Jahres werden den Beteiligten ebenso erhalten bleiben, wie die Belastung durch Zins+Tilgung. Der spöttische Unterton der AG Umwandlung ist daher gut zu verstehen – ein bitterer Nachgeschmack bleibt doch. So rasch wird sich in dieser Stadt niemand mehr finden, der mit 8 Millionen Basisbewegungen einen Platz hätte schaffen können.

P. S. Manchmal führt die Arbeit im Haus auch zu vernünftigen Resultaten. In eigener Sache empfiehlt der Autor die Ausstellung „Der kurze Herbst der Utopie – Berlin 1989/90“ (im Netz anzuschauen unter [www.hausderdemokratie.de](http://www.hausderdemokratie.de)).

Sebastian Gerhard

# Almstadtstraße 33

**Weiß Gott, in der Almstadtstraße haben sich historische Schichten abgelagert! Eine wird repräsentiert durch die kleinen Altbauten aus Zeiten, in denen hier im Scheunenviertel Kleinkriminalität ihre Heimstatt hatte und Angebote gewerblicher Liebesgunst der Gegend ihren besonderen Charme verliehen, die nächste durch Baulücken, die den Krieg noch immer brutal in Erinnerung bringen. Eine weitere Schicht folgt, ein wenig verloren und unangebracht traurig: das Projekt Sozialismus, vergegenständlicht in zahlreichen Plattenbauten.**

Seit zehn Jahren aber sammelt sich auf all dem der Staub der Geschichte an, mehr passiert nicht.

Und das gerade hier, wo ringsherum die Gentrifizierung tobt, mit den nur einen Steinwurf entfernten Hackeschen Höfen als Gravitationszentrum und wo selbst die nahe, in früheren Zeiten recht übel beleumdete Mulackstr. unverkennbar erfolgreiche Anstrengungen unternimmt, zur guten Adresse für Yuppies und Dinks zu avancieren.

Die Frau Andrea Reitbauer aus Höchst im herrlich-schönen Odenwald mag diese Situation für unerträglich und im höchsten Grade ungerecht halten. Verständlich, denn ihr gehört das Haus Almstadtstraße Nr. 33. Vielleicht hat sie den Herrn Thomas Kinne aus Leipzig, wegen seines geschichtsträchtigen Geburtsdatums, 13. August 1970, auserkoren, die Lage zu ändern. Jedenfalls soll er ihre „Interessen gegenüber den Mietern und Mietinteressenten am Objekt“ vertreten. Und der Herr Kinne – jugendlich ungestüm – nimmt den Auftrag ernst.

„Wir beabsichtigen Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume, sonstiger



Teile sowie zur Einsparung von Heizenergie durchzuführen, die mit Einwirkungen auf die von Ihnen gemieteten Räume sowie Auswirkungen auf die von ihnen zu zahlende Miete verbunden sind“, erfuhren unlängst die Mieter. Auf die entsprechende Dimension gebracht sind die Maßnahmen – almstadtstraßenmäßig – durchaus denen zu vergleichen, die Ilja Ehrenburg einst zur „Verbesserung von Mitteleuropa“ beschrieben hatte: der Bestand hört auf zu bestehen, jedenfalls sozial.

O-Ton Herr Kinne:

„Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

1. Einbau einer zentralen Heizungsanlage
2. Einbau von gefliesten Bädern
3. Einbau einer Warmwasserversorgung
4. Einbau Fliesenspiegel in der Küche
5. Verstärkung der elektrischen Steigeleitungen und Anschlüsse und Einbau einer Breitbandkabelanlage
6. Wärmedämmung Keller/EG
7. Wohnumfeldverbesserungen (Errichtung von Grill-

platz, Spielplatz, Fahrradständern)

## 8. Neubau Balkonanlage“

Während man dann die folgenden „zu erwartenden Mietzinserhöhungen für die zuvor genannten Modernisierungsmaßnahmen“ zur Kenntnis nimmt, quillt die Frage hervor: Warum Fahrradständer, wo bleiben die Tiefgaragen? Denn um 10,92 DM/qm möchte Herr Kinne die Miete gerne steigern und das können sich nur Porschefahrer anstelle der bisherigen Mieter leisten, Porschefahrer, die ihr Luxusgefährt höchst ungerne auf der Straße abzustellen pflegen.

Mit Wohnungen im besonderen und Immobilien im allgemeinen mag durchaus heutigentags die schnelle Mark zu machen sein. Doch der Herr Kinne, auch wenn er den Verlockungen des Marktes allzu aufgeschlossen ist, muß noch einiges lernen. Wenn er z.B. schreibt:

„Bitte teilen Sie an der vorgesehenen Stelle mit, ob Sie die geplanten Modernisierungsmaßnahmen dulden wollen. Wir weisen Sie darauf hin, daß Sie aufgrund Ihrer vertraglichen Nebenpflichten zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet sind, damit für uns keine unzumutbare Ungewißheit

über ihre Entscheidung besteht“,

sollte er sich sagen lassen: Eine solche Verpflichtung hat er sich nur ausgedacht, um die Mieter einzuschüchtern. Die Mieter sind allenfalls zur Duldung von Maßnahmen, aber nicht zur Abgabe von Erklärungen verpflichtet. Und ob sie wirklich zur Duldung verpflichtet sind, entscheidet im Zweifelsfall noch immer das Gericht. Herr Kinne aus Leipzig, resp. Frau Reitbauer aus dem wunderschönen, idyllischen Odenwald, dürften da ziemlich schlechte Karten haben.

Doch eines kann dem Herrn Kinne auf den Weg gegeben werden: Die Almstadtstr. wird noch immer, ungeachtet der spekulativen Aufwertungen ringsum, im Mietspiegel als einfache Wohnlage geführt. Er könnte, vorausgesetzt die Mieter ließen es mit sich geschehen, die Bruttokaltmiete für eine Wohnung mit Vollstandard von 40 bis unter 60 qm auf allenfalls DM 13,08 steigern. Die von ihm erträumten DM 20,— liegen deutlich 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete und brächten die entfernt lebende Frau Andrea Reitbauer mit Sicherheit mit dem § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes in Konflikt. *AG Umwandlung*



## WBF – Schöne Ferien!

Zur Seniorenhaus-Neubaustory

Es dauerte nur eine gute halbe Stunde, dann hatte das Bezirksamt von **Berlin-Friedrichshain** per Fax die Antwort der Wohnungsbaugesellschaft auf dem Tisch. Ja, dem Wunsch nach Verzicht auf das Bauvorhaben Seniorenwohnhochhaus, als Anbau an die Koppenstraße 61, wollte man entsprechen. Allerdings nur, sollte der Bezirk bereit sein, angefallene Planungs- und Vorbereitungskosten in Höhe von 2,776 Millionen DM zu erstatten. Ein Hohn für den ärmsten Bezirk der Stadt.

## Seniorenhaus Singerstraße: statt Abriss doch saniert

Was war dem vorausgegangen? Ein unerwarteter Geldsegen aus dem Fördersack der Investitionsbank Berlin ließ ein schon fast vergessenes Vorhaben wieder „aus der Kiste steigen“. Für den ursprünglich geplanten Abriss des Hochhauses Singerstraße 83 sollte Ersatz geschaffen werden, um die dort wohnenden Seniorinnen und Senioren in der gewohnten Umgebung in sozial verträglichen Bedingungen versorgen zu können. Vor sechs Jahren wandte sich das Bezirksamt deshalb an die WBF. Diese beantragte Fördermittel für die Schaffung seniorengerechten Wohnraums und ließ zwei Kopfbauten projektieren, die im angrenzenden Neubauviertel – auf eigenem Grund und Boden – ihren Platz finden sollten. Vier andere Standorte waren geprüft und verworfen worden. Erste Einwände und Proteste aus der Anwohnerschaft verhallten. Der Paragraph 34 des Baugesetzes fand großzügige Anwendung: die minimale Abstandsfläche zu einer direkt angrenzenden Kita wurde toleriert, Bürgerbeteiligung am Verfahren durfte man sich so ersparen. Die großen Parteien waren sich einig und die BVV nahm die Sache zur Kenntnis. Geplant, genehmigt und bald vergessen, denn Fördermittel für diesen Zweck schienen in den Folgejahren außer Reichweite.

Solche flossen dann in die komplette Sanierung des Neubau-

viertels Singer-, Koppen-, Andreasstraße und die Gestaltung der Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen, fertiggestellt 1997. Das Hochhaus in der Singerstraße wurde doch saniert und steht heute noch großteils leer. Kein Wunder, denn hier werden zwar Wohnungen für Senioren angeboten, doch ohne Cash ist das Herz der WBF für die Alten klein: 600 Mark sollen diese für ein 25,6-qm-Appartement berappen.

Anfang dieses Jahres gab die Investitionsbank der WBF dann doch grünes Licht für einen 15etägigen Kopfbau mit 76 seniorengerechten Wohneinheiten. Mehr als zwei Drittel der Bausumme, 8,8 Millionen DM, wurden zugesagt.

So ganz sicher war man sich bei den ehemals kommunalen Wohnungsverwaltern allerdings nicht. Anfang Mai fragten die beauftragten Architekten Enzmann & Ettl bei der Abteilung Soziales und Gesundheitsdienste an, ob nach wie vor seitens des Bezirks Interesse an der Sache bestünde. Immerhin müsse die Abteilung Bewirtschaftung das Mieterpotential zusammenbringen. Sozialstadtrat Postler (SPD) reagierte postwendend und gab den guten Rat, auf Mietpreisgestaltung und Schnitt der Wohnungen zu achten. „Wir hoffen sehr, daß das Projekt realisiert werden kann.“ Tatsächlich finden sich auf der bezirklichen Warteliste 350 Friedrichshainerinnen und Friedrichshainer, die dringend preisgünstigen altersgerechten Wohnraum brauchen.

## Überrumpelungsversuch der WBF

Erst Ende September ließ die WBF bei den Anwohnern des betroffenen Viertels mit einem formlosen Rundschreiben die Katze aus dem Sack. Schon vor Jahresende werde wieder Baubetrieb herrschen: Spielplatz, Grünanlage und Bolzplatz würden verschwinden, die frisch sanierten Balkone an der Koppenstraße 61 an die Südseite umgehängt werden und die Kita einen 15stöckigen aufdringlichen Nachbarn bekommen. Den direkt vom Anbau betroffenen Mietparteien, deren

Zustimmung gebraucht wird, zeigte die Gesellschaft wahlweise ihr gütiges oder ihr strafendes Gesicht. Geld, Möbel, eine Reise ihrer Wahl, aber auch Duldungsklage und ebenso hoch klingende wie sachlich falsche Anwaltsschreiben gehören zum Arsenal. Ungenehmigte Baumfällungen konnten durch Anwohner in letzter Minute verhindert werden.

## Bürgerinitiative bringt Politiker auf Trab

Die Überrumpelungstaktik der WBF ging nicht auf, die Leute empörten sich nun immer lauter. Auch gegen die PDS-Baustadträtin Martina Albinus-Kloss, welche die Baugenehmigung erteilt und – konform mit geltendem Recht – 1997 verlängert hatte. Sie bildeten eine Bürgerinitiative, sammelten Unterschriften und brachten den Fall in die Medien. Die klare Botschaft: Baut nicht oder baut woanders!

Jetzt trat auch die Politik neu auf den Plan. Bürgermeister Helios Mendiburu (SPD) ließ die Vergangenheit und die eigene Mitverantwortung an der Sache ruhen und vollzog eine 180-Grad-Wendung. Hier dürfe nicht gebaut werden, er unterstütze die Proteste der Anwohner und werde sich der WBF in voller Größe entgegenstellen. Soviel Popularität genoß der Mann lange nicht mehr. Und dies mitten in einem Wohnviertel mit hartnäckiger PDS-Klientel, und nach dem drastischen, zehnprozentigen Liebesentzug, welchen die Wähler seiner Partei im Bezirk bei der Berlin-Wahl gerade zugefügt hatten. Andere taten sich schwerer: Die PDS wollte es nun allen Seiten recht machen, schlug Haken und bekam ein „Vermittlungsproblem“. Beistand und Aufklärung sollte die Menschen besänftigen. Denn die IBB-Millionen dürften „Friedrichshain“ nicht verloren gehen. Und diese wären nun einmal an das Projekt geknüpft und die Chance auf eine solche Förderung käme nie wieder. Die Bundestagsabgeordnete Christa Luft bezog Position und schrieb an Anwohner und WBF. Die Verdichtung und die Auswirkungen auf das Wohngebiet erschienen ihr nicht tragbar, der Protest müsse ernst genommen und nach Alternativen gesucht werden. Solche sah die Senioren-

vertretung Friedrichshain nicht und blieb bei ihrem Ja zum Projekt. Hierbei war sie allerdings auf Kollisionskurs mit vielen betagten Baugegnern – 70% der Mieter im betroffenen Viertel sind selbst im Rentenalter. Die Friedrichshainer BVV zeigte sich vom Anwohnerprotest beeindruckt und ergriff die Flucht nach vorn. Einmütig wurde verlangt zu prüfen, ob sich doch noch ein anderer geeigneter Standort finden lasse. Eine Idee, die sich rasch als unrealistisch erwies.

Mit einer Informationsveranstaltung wollten nun Bezirksamt und WBF Unterlassungssünden tilgen und die Bürger über alle Facetten des Vorhabens und die Problemlage der wohnungsuchenden Senioren aufklären. Und die Bürger kamen in die Aula der Gesamtschule in der Rüdersdorfer Straße – mehr als 400. Die Anliegen von Saal und Podium waren allerdings verschieden. Nein, die Leute wollten wirklich keinen Architekten mit dem Zeigestock am Lageplan, nicht über Geschoßzahl und Bauzaun fachsimpeln. Sie wollten ihre eigene Botschaft senden: die Verschwendung von Steuermitteln, die ohnehin starke Überalterung im Quartier, eine städtebauliche Lösung, welche abzulehnen sei. Keine Hand blieb unten bei ihrer Resolution: Verzicht auf das Bauvorhaben, Rücknahme der Baugenehmigung!

Nun bröckelte auch im Bezirksamt die Durchhaltefront. Mit knapper Mehrheit wurde am 1. Dezember beschlossen, die WBF um einen Verzicht auf das Vorhaben zu ersuchen. Mehr als einen solchen Appell gibt die Rechtslage nicht her, aber der öffentliche und politische Druck wurde so weiter gestärkt. Es wird sich allerdings zeigen müssen, ob diese Position nun – angesichts der millionenschweren Forderung – auch durchgehalten wird. Doch so schlecht sind die Karten gar nicht verteilt: Schließlich hat sich die WBF durch den monatelangen nicht öffentlichen Umgang mit der Förderzusage auch selbst in die jetzige Lage manövriert. Zudem ist ihre Forderung auch in der Höhe ein schlechter Witz. Für Planungs- und Vorbereitungskosten sind maximal 15%

Fortsetzung Seite 18 unten

## Friedrichshain

### Wie stark sind die Mieten seit 1996 im Bezirk gestiegen?

Die unabhängige Bürgerinitiative Mieterladen und die Arbeitsgruppe Kiezentwicklung nehmen als einen Arbeitsschwerpunkt die Mietentwicklung und vor allem deren Auswirkung unter die Lupe.

Wir haben festgestellt, daß Mietserhöhungen nicht nur in Zusammenhang mit Modernisierungen stehen, sondern vornehmlich in unsaniertem Bestand festzustellen sind. Lediglich 20% der Wohnungen in Friedrichshainer Sanierungsgebieten sind bisher überhaupt durch die Vermieter saniert worden. Die Mietsteigerungen in den unsanierten Beständen nutzen die Erhöhungsspielräume des seit 1997 geltenden Miethöhesgesetzes voll aus.

### Wie sieht die soziale Lage aus?

45 Prozent der Friedrichshainer sind erwerbstätig, 25 Prozent befinden sich im Studium oder in der Ausbildung, 15% sind Rentner und weitere 15% befinden sich in unsicherer sozialer Lage. Die Haushaltsnettoeinkommen zeigen, daß ca. die Hälfte der Wohnbevölkerung unterhalb der Wohnberechtigungsscheingrenze angesiedelt ist. Zwar sind 66% Einpersonenhaushalte, aber nur 40% leben tatsächlich allein. Weil die Miete nicht anders aufzubringen ist, zieht man oft zusammen.

Bereits 1997 wurden sowohl im sanierten als auch im unsanierten Bestand bis zu DM 1,50 über dem Mietspiegel gezahlt. Hinzu kommt, daß die Mietspiegelwerte besonders im sanierten Altbau steigen.

### Welche Rolle spielt die Wohnungsgesellschaft Friedrichshain (WBF)?

Wir glauben, daß die Mietpolitik der WBF aufgrund ihrer marktbeherrschenden Stellung die Mietentwicklung bestimmt. Der WBF gehört ca. 60% des gesamten Friedrichshainer Wohnungsbestandes (zum Vergleich: der WBM in Mitte gehören 70%). Die hohe Fluktuation von 20% im Jahr führt dazu, daß die WBF und andere Vermieter bei Neuvermietung an die höchstmögliche Grenze des Mietspiegels gehen können. Wir befürchten, daß die ständig steigenden Mieterträge der WBF vorwiegend von den einkommensschwachen Haushalten in den unsanierten Beständen gezahlt werden.

Damit wir diese Vermutung belegen können, benötigen wir ihre Unterstützung und die Ihrer Nachbarn, Freunde und Bekannten.

Wir wissen, daß das Heraussuchen der Daten einige Arbeit bereiten kann. Wir bitten Sie dennoch, sich diese Mühe zu machen und Ihre Informationen bis zum 31.01.2000 an die UBI Mieterladen Kreuzzigerstr. 23, 10247 Berlin oder per e-mail an M.Breitkopf@t-online.de oder per Fax an 294 12 17 einzusenden.

Wer einen Rücklauf wünscht oder gar mitarbeiten möchte, sollte seinen Namen oder eine Telefonnummer auf dem Fragebogen angeben. Der Datenschutz wird zugesichert. Ihre persönlichen Daten finden keinen Eingang in die Auswertung der Umfrage.

Im Voraus bereits herzlichen Dank für die Mieterunterstützung.

### Ziel der Umfrage

Die Aktion zielt darauf ab, im Vorfeld der Erstellung des 1. Gesamtberliner Mietspiegels 2000 einen Überblick über die tatsächlich gezahlten Mieten zu erhalten. Bislang finden preisgebundene Wohnräume keinen Eingang in den Mietspiegel. Alle „preiswerten“ Wohnungen fal-

len aus der Erhebung heraus. Wir sehen das Aufstellungsverfahren als dahingehend interessengeleitet an, daß Erhöhungen durch den Mietspiegel für den Vermieter möglichst erleichtert werden. Stattdessen streben wir die Einführung eines wirklich repräsentativen Verfahrens an.

Heike Weingarten  
(Für den Mieterladen und die AG Kiezentwicklung)

### Umfragebogen

Angaben der Nettokaltmiete ohne warme und kalte Betriebskosten:

1. Straße, Hausnummer, PLZ:

---



---

2. Einzugsdatum:

Bei Einzug saniert  unsaniert

3. Miete per 31.12.1996 bzw. bei Einzug nach dem 31.12.1996

DM

4. Mieterhöhungen (ohne Betriebskosten) nach 01.01.1997

Datum. Erhöhungsbetrag

Datum Erhöhungsbetrag

Datum Erhöhungsbetrag

5. Wurde ihre Wohnung nach Einzug saniert?

Datum durch Vermieter

durch Mieter

6. Eigentümer/Verwaltung:

---



---

7. Wie hoch sind ihre Betriebskosten für:

Hof/Gartenpflege:

Hauswart:

Hausreinigung



Fortsetzung von Seite 17

der Gesamtbausumme (12,7 Millionen sind geplant) zu kalkulieren. Wohl gemerkt des fertiggestellten Objekts. Wer nicht rechnen kann oder so das Geld verschleudert, sollte ohnehin die Finger vom Bauen lassen.

Ein gelungener Scherz ist hingegen die Ankündigung der WBF, den Baukörper jetzt neben den vorhandenen Balkonen an der Giebelseite von Haus 61 anzudocken. An der Südseite der Wohnungen soll-

ten zusätzlich einheitlich Loggien angebaut werden. Bei den nicht zustimmungswilligen Mietern auch ohne Fenster- und Türöffnung ausführbar. Dies soll nun so doch nicht gemeint gewesen sein.

### Festgefahrene Situation

Die Situation scheint festgefahren, die WBF bleibt bisher in der Sache hart, doch beim Um-

gangston mit den Mietervertretern schaltete der Vorstand mittlerweile auf die weiche Welle um. Bisher kaum hinterfragt wurde im Zusammenhang mit diesem Fall die Förderpolitik und der betriebswirtschaftliche Druck auf die Wohnungsgesellschaften, mit teilweise unsinnigen Neubauten ihr Anlagevermögen zu erhöhen. Nur so können diese ihre Verbindlichkeiten weiter ausweiten. Eine effektive und auch im

Interesse der bedürftigen Seniorinnen und Senioren liegende Förderung müßte demgegenüber die Schaffung entsprechenden Wohnraums durch Investitionen in den Bestand anstreben. So könnten bauliche Verdichtungen vermieden und sozialer Entmischung und homogenen Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt werden.

Frieda Hain  
(Zwischenüberschriften von

## Mitte

### Die Schule in der Weinmeisterstraße wird geschlossen!

Am Dienstag, dem 30. November 1999 tagte der Bezirksschulbeirat des Bezirkes Mitte und beschloß nach einer Anhörung im Sinne des gültigen Schulverfassungsgesetzes ein Papier, das bei der zuständigen Stadträtin sicher seit Wochen als „nach Zustimmung nur noch zu unterschreiben“ in der Schublade liegt. Dieses Papier besiegelt die Schließung der Schule in der Weinmeisterstraße, ehemals die Mett-Oberschule in der Spandauer Vorstadt, neudeutsch: die Oberschule im Scheunenviertel.

Ein Vorgang, der angesichts des „Bevölkerungsrückganges“, gemeint ist das Ausbleiben von Kindern, und „orientiert an bindenden Organisationsvorgaben wie unter fiskalischen Zwängen“ (laut einem Papier des Bezirksamtes Mitte) eine außerordentlich zwingende Sachlogik hat. Die Verfasser dieses langen, fleißigen Analysepapieres haben die „Standortfrage“ so lange wie möglich ausgeklammert. Nun wird die Schule in der Weinmeisterstraße geschlossen!

Als normale Mutter von drei Kindern in der Spandauer Vorstadt versteh ich nur Bahnhof.

Natürlich geht die Zahl der Kinder in unserem Gebiet und ostdeutsch bundesweit zurück.

Wie in einer scharfsinnigen soziologischen Interpretation neulich zu lesen war, ist dies vielleicht die größte Verweigerung junger Frauen aus dem Osten, im westdeutschen Wohlstandssystem anzukom-

men. Natürlich ziehen die Familien aus der Spandauer Vorstadt zunehmend aus. Mittlerweile weiß man nicht mehr, was ist Ursache und was ist Wirkung.

Zwar gibt es Mietobergrenzen entsprechend der Einkommensverhältnisse der Bewohner, aber wohin mit den Kleinen, wenn sie nicht Gameboy spielen und fernsehen wollen. Wo sind die wilden romantischen Hinterhöfe geblieben, wo die verwilderten Brachflächen? Zugebaut, von Sicherheitsdiensten bewacht als Parkplätze, von den neuen Eigentümern und Bewohnern beschlagnahmt und vor jedem Kind argwöhnisch verschlossen.

Neulich sah ich wie Herr Hoffmann, der Eigentümer und Bewohner der Sophien-Gipshöfe mißtrauisch den Kindern zusah, die sich auf seiner Freifläche, die laut Schild ausdrücklich als „Kinderspielplatz kein Hundeauslaufplatz“ betitelt ist, tummelten. Höchstwahrscheinlich traute er sich nicht in meiner Gegenwart den Kunstanspruch dieses Schildes mit der Realität zu brechen.

Die Weinmeisterschule wird nun auch geschlossen! Oh welche Kulturbarbarei! Ein kulturelles und soziales Zentrum mit außerordentlich langer Geschichte wird hier aufgegeben. Genau das Thema, für das sich dieses Gebiet so gut vermarkten läßt, steckt im Standort dieser Schule.

Eine der letzten Bastionen sozialer Netzwerke, sozialer Nachbarschaftsarbeit wird geopfert. Seit 1865 ist dieser Ort ein Schulstandort in einem

Gebiet, das durch seine Toleranz bekannt wurde. Alle Konfessionen bauten seinerzeit auf engstem Raum hier ihre öffentlichen Einrichtungen: die Katholiken z.B. ihr Krankenhaus (das Hedwigskrankenhaus), die jüdische Gemeinde ihre Synagoge und verschiedene öffentliche Einrichtungen wie die Schule in der Großen Hamburger Straße und die Sophiengemeinde ihre Kirche und Schulen. Am Standort Weinmeisterstraße das Sophiengymnasium und ihre Realschule, zunächst als Sophien-Töchtertschule, später die 2. Städtische Studienanstalt und Lyzeum, im zweiten Weltkrieg eine Handelsschule für Mädchen und die Friedrichwerderschule, eine Oberschule für Jungen.

Durch den zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört, wurde der Ort 1950 bis 53 als Mittelschule wieder bebaut. Zwar war das neue Gebäude Ausdruck einer bestimmten Ignoranz zum historischen Stadtraum, denn man setzte die Schule bewußt von der Straße zurück. Aber gleichzeitig symbolisiert der Ort auch das aufstrebende moderne Gestalten in Form von Großzügigkeit und Weitläufigkeit und galt damals als eine der größten und modernsten Schulen Ostberlins.

Nun soll die Schule in der Weinmeisterstraße geschlossen werden!

In einer Schulbroschüre wird die Schule als ausgesprochene Kiezschule beschrieben. Sie hat einen einmaligen gebundenen Ganztagsbetrieb, der sich auf die Förderung durch

benachbarte öffentliche und freie Träger stützt. Sie ist als Schule für ihre Öffnung zum Wohnumfeld bekannt und gilt darum als „Kiezschule“. Nützt alles nicht. Sie wird geschlossen! Das Gebäude ist denkmalgeschützt; leider gibt es für Nutzungen keinen gesetzlichen Schutz. Das benachbarte Schülerfreizeitzentrum und deren Kooperation mit dem Freizeitbereich der Schule spielt bei den Überlegungen zur Schließung der Schule keine Rolle und kann dies auch nicht mehr verhindern.

Vielleicht unterschreibt ja gerade in diesem Augenblick der Investor den Vertrag zum Verkauf des Monbijouparks. Der Bezirk gab sich Mühe, die Vermarktung an die Sanierung des Kinderbades im Mombi zu koppeln. Welche Kinder?

Was reg ich mich eigentlich auf, meine Kinder sind aus dem Gröbsten raus. Fabian verließ die Berthold-Brecht-Oberschule in der Auguststraße, noch bevor die jüdische Gemeinde ihr Eigentum zurücknahm. Heute steht das Gebäude leer. David ging aus der Koppenplatzschule, noch bevor sie mangels Kinderzahl mit der Schule in der Gipsstraße zusammengelegt wurde. Auch diese Schule am Koppenplatz ist als Schulstandort bald vereinsamt. Gerüchte gehen um, daß es bald ein Künstlerhaus werden soll. Genau das, was uns hier fehlt! Joschka sollte eigentlich als Kind aus der Spandauer Vorstadt in die Jüdische Schule gehen, um eine

Fortsetzung Seite 20 unten

## Friedrichshain

### An alle M.A.R.L.A.N.D. Mieter

Vielen Dank für Ihre Rückmeldungen. Wir sind auch weiterhin an Kontakten interessiert.

Nutzen Sie dafür bitte die Telefonnummer der BMG 216 80 01.

Es gibt bereits in drei Bezirken Betroffene, die sich gerne untereinander über die gemachten Erfahrungen austauschen möchten. Wir geben Ihnen dazu Mitte oder Ende Januar Gelegenheit. Am Anfang des neuen Jahres werden wir die entsprechenden Einladungen verschicken. Z.Zt. sind wir noch auf der Suche nach einem geeigneten Raum, da der Mieterladen diesem Ansturm nicht gewachsen ist.

Beim ersten Treffen wird es keine Tagesordnung geben. Es geht in erster Linie um ein Kennenlernen und sie sollen bestimmen, worüber Sie reden und sich austauschen wollen.

Wir danken der BMG an dieser Stelle für die zugesagte und auch bereits praktizierte logistische Unterstützung.

Das Mieterladen-Team/Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG

# Vermögensbesteuerung

Geldmangel in der Staatskasse und der Grundsatz der Steuergerechtigkeit verlangen gleichermassen nach der Vermögensbesteuerung. Deshalb gehörte die Wiedereinführung der unter Kohl abgeschafften Vermögenssteuer zu den Grundforderungen der SPD – vor der Bundestagswahl 1998. Was Mitte Dezember 1999 – über ein Jahr nach der Wahl – vom SPD-Parteitag dazu beschlossen wurde, erscheint Experten mehr als dürrtig. Zu diesen Experten gehören die Wirtschaftswissenschaftler der Gruppe Alternative Wirtschaftspolitik, die am 6. Dezember 1999 ein Sondermemorandum zu dieser Frage vorgelegt haben.

## Vermögenssteuern 2,8 % vom Aufkommen!

Zu den Tatsachen: Lohn- und Umsatzsteuer machen zusammen über die Hälfte aller

Steuereinnahmen des Staates aus – werden in ihrer Masse also vor allem von den abhängig Beschäftigten aufgebracht. Allein die Lohnsteuer bringt rund 30 % des Steueraufkommens.

Auf der anderen Seite gibt es superreiche Haushalte, die Millionenvermögen besitzen, von denen sie nichts abzugeben brauchen. Das sind vor allem jene 4 % aller Haushalte, von denen jeder für sich mehr als eine Million besitzt und die zusammen ein Viertel des gesamten Geldvermögens in der BRD halten. Wollen Sie Zahlen? Gesamt-Geldvermögen: 5.700 Milliarden Mark. Ein Viertel davon: 1.425 Milliarden Mark bei 4 % der Haushalte!

Die OECD hat Untersuchungen über den Beitrag der vermögensbezogenen Steuern am Steueraufkommen in verschiedenen Ländern durchgeführt. Danach sind es in Grossbritannien 10,8 %, in den USA sogar 12 %, in Deutschland dagegen

2,8 % (aber 30 % durch die Lohnsteuer!).

Solche Feststellungen haben nichts mit der „Schürung von Sozialneid“ zu tun, wie gewisse Leute – aus ihrer sozialen Lage heraus verständlich – zu suggerieren versuchen, sondern mit dem Sinn für Steuergerechtigkeit.

## Alternativvorschläge für Vermögenssteuer

Worum geht es der Gruppe Alternative Wirtschaftspolitik?

- 1) Es geht um das private Geld- und Sachvermögen – aber nicht um das Vermögen von Unternehmen.
- 2) Soweit es Immobilienvermögen betrifft, sollte der Verkehrswert maßgebend sein.
- 3) Freibeträge pro Haushalt: 700.000 DM, zuzüglich 100.000 DM pro Kind.
- 4) Steuersatz: 2 %.

Nach Berechnungen der Gruppe würden nach Abzug der Freibeträge 1.500 Milliarden DM als Bemessungsgrundlage für eine künftige Vermögenssteuer verbleiben. Das ergäbe ein Steueraufkommen von mindestens 30 Milliarden pro Jahr. Und man braucht keine Angst zu haben, die Vermögen würden dadurch schnell schwinden: Sie nehmen ja jedes Jahr spürbar zu! Von 1980 bis 1998 hat sich das Geldvermögen fast vervierfacht – es stieg von 1.500 auf 5.700 Milliarden DM.

## Weitere Vorschläge

Weitere Vorschläge der Gruppe Alternative Wirtschaftspolitik betreffen die (Wieder-)Einführung nationaler Kapitalverkehr-/Börsenumsatz-Steuern und die unbefristete Besteuerung von Kursgewinnen bei Wertpapieren. Hieraus erzielbare Steuereinnahmen: 25 Milliarden DM durch Kapitalverkehrssteuern und 11 Milliarden über die Besteuerung von Spekulationsgewinnen.

J.G.

## 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

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort

Fortsetzung von Seite 17

lange Kultur- und Bildungstradition dieses Gebietes von der Wiege auf zu lernen.

Leider gab es nicht genug Plätze für Kinder aus nichtjüdischen Haushalten. Nun geht er bereits im vierten Jahr in die Gipsschule und lernt dort neben Lesen und Schreiben vor allem das Sich-auseinandersetzen-mit-anderen-Meinungen. Leider wird er nicht auf die Gesamtschule in der Weinmeisterstraße gehen können, obwohl dieses Schulmodell auf dieses Gebiet wie die Faust aufs Auge paßt. Miteinander auseinandersetzen, dem Gebiet verhaftet bleiben, aus dem Gebiet kommen, die Geschichte der Gegend kennenlernen, Konflikte austragen, sich das Gebiet aneignen, um Gelder kämpfen, um Freiräume kämpfen – wird alles nicht mehr stattfinden. Aber wo wird es in Zukunft stattfinden?

„Schlaflos in Seattle“ – beeindruckend die Bilder im CNN über die Proteste gegen die Weltwirtschaftslogik. Ich bin zwar im Bezirkselfernauschluß, aber die Finanz- und Sachlogik der Schulschließung ist größer als alle Argumente für den Erhalt der Schule an diesem Standort für die Kinder in der Spandauer Vorstadt. Leider war der Protest nicht stark genug, um die Schließung zu verhindern, um die Sachlogik zu stoppen.

„Schlaflos in der Spandauer Vorstadt“ ? Wo sind die politischen Strukturen und Partner dafür? Die Schule in der Weinmeisterstraße wird erstmal geschlossen! Schade.

K. Baumert

# Neu, alt und nie –

## Botschaftsberichte aus Berlin und Bonn

Max Welch-Guerra hat in seinem kürzlich veröffentlichten Band »Hauptstadt Einig Vaterland« konstatiert, es sei bei der Hauptstadtproduktion auch immer um eine »ersehnte „Normalisierung“ Deutschlands« gegangen, nicht einmal eine »symbolische Einbeziehung der Migranten« habe es bei diesem Prozeß gegeben (vgl. die Besprechung im letzten ME). Wie sich diese Problematik auf die in die Stadt ziehenden Beschäftigten der gut 400 Botschaften, Konsulate, Residenzen und anderen ausländischen Repräsentanten auswirkt und mit welchen – auch eigenen – Interessen sie den Hauptstadtwerdungsprozeß beeinflussen, darüber kann man bei Welch-Guerra so gut wie nichts lesen. Eine bedauerliche Lücke. Zu denken wäre hier etwa an den Macht- und Kontrollanspruch, den die US-Botschaft seit Monaten am Pariser Platz um ihre sogenannten Sicherheitsinteressen inszeniert. Neben der Verkleinerung des „Mahnmals für die ermordeten Juden Europas“ sind durch den Botschafter der USA, John Kornblum, aus diesem Grund zahlreiche Poller in Berlins „guter Stube“ und Straßenverlegungen gefordert worden. Zu denken ist aber grundsätzlich auch an die Verteilung der verschiedenen Residenzen und Botschaften über den Stadtraum – und über die kommende Leere in Bonn.

### Botschaften ohne Botschaft

In die von Welch-Guerra hinterlassene Lücke stößt der Nürnberger Geograph und »aktive[ ] Teilnehmer des Mauerfalls, wenn auch nur als Mauerspecht im Januar 1990«, Tobias Krätzer, nur zum Teil. Zwar will Krätzer, der hier eine Fleiß- und sei-

ne Diplomarbeit vorgelegt hat, „nur“ zwei Thesen prüfen, nämlich, ob Kanzleien und konsularische Vertretungen in Berlin zwar »zentrenbestimmende Funktion« haben, gleichwohl nicht »zentrentypisch« sind. Und er prüft, wie sich dies für die Residenzen (Wohnsitze) der Diplomaten und Berufskonsuln verhält: »Zentrentypisch sind solche Funktionen, die unbedingt den Citystandort aufsuchen, ohne zahlenmäßig ins Gewicht fallen zu müssen. (...) zentrenbestimmende Funktionen [sind] jene, die [ ] sowohl innerhalb wie außerhalb der City (...), jedoch in der City in so großer Zahl vertreten sind, daß sie das Bild der City prägen« (18, Hervorh. im Original).

Auch überrascht das Ergebnis – auf einer Zeitschiene für 1990, 1997 und 2000 ermittelt bzw. erwartet – wenig: Ein Regierungs- und Parlamentsviertel im Spreebogen »und ein neues Diplomatenviertel am südlichen Tiergartensaum« werden als zentrale Kulminationspunkte identifiziert (102), zu denen sich weitere gesellen. Die Ziele der Stadtverwaltung – Dispersion bei den Residenzen (Verteilung über das gesamte Stadtgebiet) und Agglomeration der Botschaften auf drei Quartiere (Tiergarten, Pankow-Niederschönhausen, Klingelhöfer-Dreieck) – wurden, wenn denn drei Zeitschriftenbeiträge zweier Autorinnen als hinreichender Beleg für dieses Interesse gelten dürfen (85), also nicht vollständig erreicht. Denn auch die Residenzen der Diplomaten und Berufskonsuln finden sich »schwerpunktmäßig in besseren Wohngebieten und Villenorten« (101). Doch was er in 40 Befragungen und zahlreichen Interviews (die nicht wiedergegeben wurden) zusätzlich an Details ermitteln konnte, ist über seine – wenig überras-

chend – bestätigten Thesen hinaus durchaus lesenswert.

### Konfliktfrei ins Jahr 2000?

So zur unterschiedlichen Vergabep Praxis bei privater und öffentlicher Botschaftsbörse (75f) und der detaillierten, vielschichtigen Beschreibung alter und neuer Botschaftsstandorte (auch in Bonn). Außer einem wohl als Seitenhieb gemeinten Ausreißer – die Botschaft Chinas liege mit 23.000 qm Fläche in Pankow, »wo es sich einmauert« (101), so als gelte das für die videobewehrten Fassaden anderer Botschaften weniger als für eine große Grünanlage – ist ein z.B. auf Macht und Raum oder Zugangsbedingungen für städtische Räume angelegter, analytischer Ton oder immerhin Unterton leider so gut wie nicht zu vernehmen, hätte aber in eine Arbeit, die sich der Auseinandersetzung mit »Standortfaktoren« (15) verpflichtet fühlt, unbedingt hinein gehört.

Die Vertreibung von Kleinhändlern und Touristenbussen am Pariser Platz auf Initiative des Hotel Adlon und mit Unterstützung der Bank- und Botschaftsanrainer findet ebenso wenig Erwähnung, wie die bereits vermißte Würdigung des in den Medien als recht verbissen dar-

gestellten Kleinkriegs zwischen Senat, Auswärtigem Amt und US-Regierung um den Botschaftssitz am Pariser Platz ausbleibt. Zu gewinnen ist jedoch ein schöner Eindruck vom Umgang etwa mit den Interessen armer Länder. »Zur Jahrtausendwende«, wird das Auswärtige Amt zitiert, könne es zwar zu einer »Zwei-Klassen-Gesellschaft unter den diplomatischen Vertretungen in Deutschland kommen«, da vermutlich viele Botschaften aus finanziellen Gründen in Bonn verbleiben müßten, das Außenministerium betrachte jedoch seine Verpflichtungen mit der privaten und öffentlichen Botschaftsbörse, die sich aus dem Wiener Abkommen von 1961 ergeben, »als erfüllt« (80). Das dürfte letztlich auch für die zu deskriptiv angelegte stadtgeographische Diplomarbeit von Tobias Krätzer gelten.

Volker Eick

Krätzer, Tobias 1998: *Botschaften und Konsulate in Berlin. Eine stadtgeographische Analyse*, Berlin Verlag Arno Spitz, Berlin, 150 S., zahlreiche Tab./Abb., DM 34,-

Welch-Guerra, Max 1999: *Hauptstadt Einig Vaterland. Planung und Politik zwischen Berlin und Bonn*, Verlag Bauwesen Huss Medien GmbH, Berlin, 224 S., 75 Abb., davon 21 vierfarbig, DM 58,-

## ÜBRIGENS ...

### Verringerte Bauzahlen belegen: Neue Wohnungsknappheit in Sicht

Im Mietwohnungsbau sank die Zahl neugebauter Wohnungen von 285.586 im Jahre 1997 auf 177.000 in diesem Jahr – das ist eine Verringerung um 38 %. Die Anzahl von Bewilligungen für den sozialen Wohnungsbau nahm ebenfalls stark ab: die 82.576 Bewilligungen im Jahre 1998 lagen um 23 % unter den Bewilligungen des vorangegangenen Jahres. Dies veranlasste die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, Anke Fuchs, vor einer neuen Knappheit an bezahlbaren Wohnungen zu warnen. Der tatsächliche Bedarf an jährlichem Wohnungsneubau, so Frau Fuchs, liege bei 400.000, darunter mindestens 150.000 Sozialwohnungen. Die Regierung Schröder jedoch lässt sich nicht nur Zeit bei der Wohngeldnovellierung, sie kürzt auch weiter, wie ihre Vorgängerin, an den Mitteln für den sozialen Wohnungsbau: Für das Jahr 2000 sind gerade noch 600 Millionen DM vorgesehen, ein Jahr später sollen gar nur noch 450 Millionen DM bereitgestellt werden. Das lässt die Warnung von Frau Fuchs sehr realistisch erscheinen...

J.G.

## Umstellung der Mietzinsstruktur

*Ist zwischen den Mietparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart und hat der Vermieter bei einer Mieterhöhung eine Nettokaltmiete zuzüglich eines Vorschusses auf die Betriebskosten ausgewiesen, dann wird durch Zustimmung des Mieters zu dieser Mieterhöhung eine Abänderung der Mietzinsstruktur dann nicht konkludent vereinbart, wenn der Mietzins seitdem unverändert bleibt und eine Abrechnung der Betriebskosten nicht erfolgt.*

*LG Berlin, Urteil vom 23. August 1999 – 62.S.142/99 –*

Vermieter und Mieter hatten im Mietvertrag eine Bruttokaltmiete vereinbart. In einer Mieterhöhung aus dem Jahre 1987 hatte der Vermieter erstmalig die Betriebskosten aus der „Grundmiete“ herausgerechnet und gesondert ausgewiesen. Bis zum Jahre 1993 hat es eine Erhöhung der Betriebskosten nicht gegeben. Lediglich die „Grundmiete“ wurde erhöht und vom Mieter zuzüglich der unverändert gebliebenen Betriebskosten gezahlt. Im Jahre 1993 rechnete der Vermieter erstmals über die Betriebskosten des Jahres 1992 ab und erhöhte die Vorauszahlung. Der Mieter zahlte die erhöhten Vorschüsse nicht, sondern weiterhin die alte Miete. Im Jahre 1995 stimmte der Mieter wiederum ausschließlich einer Erhöhung der „Grundmiete“ zu. Einen Monat später teilte er dem Vermieter mit, daß er weiterhin von einer Bruttokaltmiete ausgeht.

Mit der Klage verlangte der Vermieter die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Er stellte sich auf den Standpunkt, der Mieter hat die Umstellung der Mietstruktur durch schlüssiges Handeln angenommen.

Das Gericht ging davon aus, daß zwischen den Parteien weiterhin eine Bruttokaltmiete vereinbart und demzufolge die Abrechnung von Betriebskosten nicht möglich ist. Es zweifelte bereits daran, ob in der Erklärung aus dem Jahre 1987 überhaupt ein Angebot auf Abänderung der Mietstruktur von einer Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete gesehen werden kann, welches der Mieter dann, durch schlüssiges Verhalten, angenommen hat. Nach Ansicht des Gerichts ist ein entsprechendes Angebot des Vermieters auch deshalb zweifelhaft, weil er sich im Anschluß daran bis zum Jahre 1993 widersprüchlich verhalten und weder über die Betriebskosten abgerechnet, noch die Vorschüsse erhöht hat.

Unabhängig davon, ob überhaupt ein wirksames Angebot auf Abänderung der Mietstruktur vorgelegen habe, sei dieses vom Mieter nicht schlüssig angenommen worden. Nach Ansicht des Gerichts hat der Mieter keine Handlungen bzw. Zahlungen vorgenommen, die auf einen entsprechenden rechtsgeschäftlichen Willen schließen lassen. Auf die Mieterhöhungsverlangen aus dem Jahre 1987 und 1995 hat der Mieter lediglich einer Erhöhung der Grundmiete zugestimmt, ohne daß sich diese Erklärung auf die Betriebskosten oder die Mietstruktur bezogen hatte. Die Verwendung des Begriffes „Grundmiete“ bedeutet nach Ansicht des Gerichts kein Einverständnis mit einer Änderung der Mietzinsstruktur.

Der Mieter hatte auf die vom Vermieter vorgenommene Abrechnung der Betriebskosten und Erhöhung der Vorauszahlungen nicht reagiert und weiter die alte Miete gezahlt. Damit hat er gerade zum Ausdruck gebracht, daß er mit einer Vertragsänderung nicht einverstanden ist. Im Gegensatz zu einem – ebenfalls vom Landgericht Berlin – entschiedenen Fall, in dem das Gericht in der widerspruchslosen mehrmaligen Zahlung der Abrechnungsbeträge und erhöhten Vorauszahlungen eine Zustimmung auf Abänderung der Mietzinsstruktur gesehen hat, liegt hier eine übereinstimmende Änderung der Mietzinsstruktur durch schlüssiges Verhalten nicht vor, weil beiderseitig übereinstimmende Konsequenzen gerade nicht gezogen worden sind.

Die Klage des Vermieters wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gründt, Große, Dr. Tietzsch*

## Schönheitsreparaturen

*Wird die Wohnung noch vor der Beendigung des Mietverhältnisses im Einvernehmen mit dem Vermieter an einen Nachmieter übergeben, dann kann der Vermieter vom Vormieter keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen verlangen.*

*AG Pankow – Weißensee, Urteil vom 19. April 1999 – 4 C 211/98*

Der Vermieter und der Mieter hatten sich auf die vorzeitige Beendigung eines bis zum Jahre 2003 befristeten Mietvertrages zum 30. September 1997 geeinigt. Am 12. September 1997 forderte der Vermieter den Mieter auf, einen Fleck an der Küchenwand und zwei Dübellöcher zu beseitigen. Diese Mängel wurden vom Mieter sofort beseitigt und die Wohnung bereits am 16. September 1997 im Einverständnis mit dem Vermieter dem Nachmieter übergeben. Mit Schreiben vom 14. September 1997, welches der Mieter am 19. September 1997 erhielt, forderte die Hausverwaltung den Mieter zu weiteren Renovierungsarbeiten auf. Zu diesem Zeitpunkt war der Nachmieter bereits vollständig in die Wohnung eingezogen. Mit Schreiben vom 20. Oktober 1997 lehnte der Vermieter die weitere Durchführung der Schönheitsreparaturen ab und verlangte vom Mieter Schadensersatz.

Als der Mieter die Erstattung der Kaution verlangte, rechnete der Vermieter mit dem Mietzins für September 1997 sowie dem oben genannten Schadensersatzanspruch auf und behielt außerdem einen Betrag in Höhe von 600,00 DM als Rückstellung für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung ein.

Das Gericht gab der Klage des Mieters auf Auszahlung der Kaution abzüglich der Miete für September 1997 statt. Dem Vermieter stand nach Ansicht des Gerichts weder ein Anspruch auf Rückstellung eines Teils der Kaution wegen der noch abzurechnenden Nebenkosten noch ein Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen zu.

Der Vermieter hatte sich mit der Abrechnung der Betriebskosten länger als ein Jahr Zeit gelassen. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist konnte der Vermieter nach Ansicht des Gerichts daher keine weiteren Vorschüsse mehr verlangen und aus diesem Grunde die Kaution auch nicht mehr – teilweise – einbehalten. Das Gericht führte aus, daß der Vermieter zwar nicht mit der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1997 ausgeschlossen ist, die Rückzahlung der Kaution jedoch nicht durch Hinausschieben der Abrechnung verhindern kann.

Dem Vermieter stand auch kein Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zu. Soweit der Mieter sich im Mietvertrag zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet hatte, waren diese erst mit Beendigung des Mietverhältnisses und damit am 30. September 1997 fällig. Da der Nachmieter jedoch bereits zum 16. September 1997 mit Einverständnis des Vermieters die Wohnung bezogen und somit einen Anspruch auf ungestörte Überlassung der Mietsache erworben hatte, war dem Mieter die Renovierung der Wohnung nach Einzug des Nachmieters nicht mehr möglich, denn ihm stand kein Anspruch gegen den Nachmieter auf Zugang zur Wohnung zu. Die Unmöglichkeit der Leistung trat noch vor Fälligkeit und Verzug der Leistungspflicht ein, so daß ein Anspruch auf Schadensersatz gem. § 326 BGB schon aus diesem Grunde nicht bestehen konnte. Da der frühe Einzug des Nachmieters nicht auf eigenmächtiges Handeln des Mieters zurückzuführen, sondern im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgt ist, traf den Mieter auch kein Verschulden daran, daß die Durchführung der Schönheitsreparaturen unmöglich geworden war, so daß er nicht zum Ersatz des Nichterfüllungsschadens gem. § 325 BGB verpflichtet war.

Das Gericht vertrat die Ansicht, daß dem Vermieter auch unabhängig davon überhaupt kein Schaden entstanden sei. Da der Nachmieter die Wohnung in nicht einwandfrei renoviertem Zustand übernommen und vom Vermieter auch nicht die Durchführung einer Anfangsrenovierung gefordert hatte, entstanden dem Vermieter keine Nachteile in dem neu begründeten Mietverhältnis. Aus diesem Grunde wurde der Klage des Mieters auf Rückzahlung der Kaution – unter Abzug der vom Mieter

noch nicht gezahlten Miete für September 1997 – stattgegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan

Anmerkung: Grundsätzlich führt die Tatsache, daß ein Nachmieter auf die Anfangsrenovierung verzichtet, nicht dazu, daß der Vermieter einen einmal entstandenen Schadensersatzanspruch nicht mehr verlangen kann. Die meisten Gerichte gehen in diesen Fällen davon aus, daß es dem Mieter nicht zum Vorteil gereichen darf, wenn ein Nachmieter die Anfangsrenovierung übernimmt oder hierauf verzichtet.



## Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

*Eine wirksame Betriebskostenabrechnung erfordert die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie des Abzugs der Vorauszahlungen des Mieters. Eine unwirksame Abrechnung wird auch nicht durch nachträgliche Erläuterungen, etwa im Prozeß, wirksam.*

LG Berlin, Urteil vom 12. Juli 1999 – 62 S 35/99 –

Ebenso: LG Berlin, Urteil vom 23. August 1999 – 62.S.170/99 –

Der Vermieter klagte auf Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. In dieser Betriebskostenabrechnung wurde für die Verteilung der Positionen Hausreinigung und Allgemeinstrom eine geringere Gesamtläche als bei den weiteren Betriebskosten zugrunde gelegt und dies damit begründet, daß für den Gewerbemietler keine Hausreinigungskosten anfallen. Bei der Position Allgemeinstrom wurde entsprechend einer Vereinbarung mit dem Gewerbemietler ein Pauschalbetrag in Höhe von DM 50,00 zum Abzug gebracht.

Das Gericht wies die Klage ab. Nach Ansicht des Gerichts gehören in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu einer wirksamen Abrechnung folgende Angaben des Vermieters:

- die geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels,
- die Berechnung des Anteils des Mieters an den Gesamtkosten
- und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Im vorliegenden Falle ging das Gericht davon aus, daß die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erfüllt waren. Im Regelfall muß eine Betriebskostenabrechnung für das gesamte Gebäude bzw. die gesamte Wirtschaftseinheit erstellt werden. Soweit einige Teile des Gebäudes gewerblich genutzt werden, bedarf es nach Ansicht des Gerichts regelmäßig eines Vorwegabzuges des gewerblichen Anteils der Betriebskosten und einer Erläuterung dieses Abzuges. Entsprechendes gilt auch, wenn, wie im vorliegenden Fall, Teile des Gebäudes aus der Betriebskostenabrechnung herausgenommen werden. Der Vermieter muß dann in der Betriebskostenabrechnung angeben, in welchem Umfang und aus welchem Grunde diese Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden. Dafür genügt es nicht, wenn lediglich die Kosten angegeben werden, ohne daß erläutert wird, warum die Verteilung so erfolgt. Im vorliegenden Falle hatte der Vermieter lediglich pauschal behauptet, daß für einen gewerblich genutzten Teil des Gebäudes Hausreinigungskosten nicht anfallen. Ebenso hatte er eine Strompauschale in Höhe von DM 50,00 abgezogen, ohne dies näher zu erläutern. Dabei kam es nach Ansicht des Gerichts nicht darauf an, ob die mit dem Gewerbemietler vereinbarte Pauschale den anderen Mietern zum Vorteil gereicht oder nicht. Die Tatsache, daß diese Pauschale für die Wohnraummieter nicht nachteilig ist, muß sich aus der Abrechnung selbst ergeben.

Der Vermieter hatte die fehlenden Erläuterungen im Prozeß nachgeliefert. Darauf kam es jedoch nicht mehr an, da eine unwirksame Abrechnung nicht durch nachträgliche Erläuterungen wirksam wird. Die Klage des Vermieters auf Nachzahlung der Betriebskosten wurde wegen Fehlens einer wirksamen Abrechnung abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann

## Mängelbeseitigung

*Es ist dem Vermieter nach Treu und Glauben verwehrt, sich bei einer Klage des Mieters auf Zahlung der für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten darauf zu berufen, daß ein Mangel nicht vorliegt, wenn er in einem Vorprozeß den Mieter auf Duldung dieser Maßnahme verklagt und dies mit der Instandsetzungsbedürftigkeit der Mietsache begründet hatte.*

AG Wedding, Urteil vom 28. Januar 1999 – 19 C 616/98 –

Der Vermieter hatte den Mieter auf Duldung des Austauschs der alten Doppelkassenfenster durch Isolierglasfenster verklagt. Im Laufe des Prozesses teilte der Vermieter mit, daß es sich nicht um eine Modernisierungsmaßnahme, sondern um eine Instandsetzungsmaßnahme handelt. Daraufhin schlossen der Vermieter und Mieter im Vorprozeß einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Duldung des Einbaus verpflichtete.

Der Vermieter reagierte auf die Aufforderung des Mieters, einen Termin zum Einbau der Isolierglasfenster zu benennen, nicht. Der Anwalt des Mieters forderte den Vermieter unter Fristsetzung auf, einen Termin für den Einbau der Fenster zu benennen und kündigte gleichzeitig für den Fall des ergebnislosen Fristablaufs an, die für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten gegen den Vermieter klageweise geltend zu machen. Der Vermieter ließ die gesetzte Frist ungenutzt verstreichen. Daraufhin klagte der Mieter auf Zahlung eines Vorschusses zur Instandsetzung der alten Fenster. Der Vermieter stellte sich nunmehr auf den Standpunkt, die Fenster seien überhaupt nicht instandsetzungsbedürftig, es sei lediglich die Farbe abgeblättert, weil der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen unterlassen hätte. Darüber hinaus vertrat der Vermieter die Ansicht, eine vollständige Erneuerung der Fenster stelle eine Wohnwertverbesserung dar, auf die der Mieter keinen Anspruch hat.

Das Gericht gab der Klage des Mieters statt. Es vertrat die Ansicht, daß eine Beweisaufnahme über den Zustand der Fenster nicht erforderlich ist. Zwar enthält der im Vorprozeß geschlossene Vergleich nicht die Verpflichtung des Vermieters zum Austausch der alten Fenster, so daß der Mieter hieraus keine vollstreckbaren Rechte ableiten kann. Der Vermieter kann sich jedoch nach Treu und Glauben auf die fehlende Mangelhaftigkeit der Fenster nicht mehr berufen. Er hatte im Vorprozeß ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den zu duldenen Maßnahmen um Instandsetzungsmaßnahmen handelt. Das Gericht ging davon aus, daß ein unvoreingenommener Dritter diese Erklärung nur so verstehen konnte, daß tatsächlich ein Instandsetzungsbedarf bei den Fenstern besteht. Aus diesem Grunde ist es vom Vermieter rechtsmissbräuchlich, sich nunmehr auf die angebliche Mängelfreiheit der Fenster zu berufen.

Da der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten war, können die Mieter den Mangel selbst beseitigen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Das Gericht entsprach daher dem Antrag des Mieters auf Zahlung des verlangten Kostenvorschusses.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Markus Willkomm

# Unsere Beratungsstellen

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

**ACHTUNG:** Zum Jahreswechsel (24. – 31. 12. 1999)  
sind die Beratungsstellen geschlossen Für dringende Beratungen siehe Seite 2.

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

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

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
**ACHTUNG: Bis auf Weiteres**  
Auerbacher Ring 40, in der Geschäftsstelle  
der Lokalen Agenda 21, ☐ 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,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
☐ Platz der Luftbrücke  
**keine Beratung am 23. 12. und 30. 12. 99**

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

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
Auguststr. 21, Hof, in der 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** 18.15 bis 19 Uhr,  
jeden 2. und 4. Montag im Monat,  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☏,  
☐ Prenzlauer Allee, ☐ 1

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung, „BV Teute“,  
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,  
Rosa-Luxemburg-Platz, ☐ 6, 8,  
13, 53, ☐ 157

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

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

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

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 3, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☏,  
☐ 1, 2  
**(ab 1.1. 2000 Christburger Straße 38)**

## ■ Schöneberg

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

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Nollendorfstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☐ Nollendorfplatz

## ■ 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  
☐ Osdorfer Str., ☐ 186 ab ☐ Rathaus  
Steglitz, ☐ 110

## ■ Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
Kaiserin-Augusta-Straße 23,  
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,  
☐ Kaiserin-Augusta-Straße  
**keine Beratung am 20. 12. und 27. 12. 99**

## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

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

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malplaquetstraße 32a, im Treffpunkt M 32,  
☐ Leopoldplatz  
**ACHTUNG: Während der Bauarbeiten**  
Urtrecher Str. 43, bei Altas –  
Bitte Aushang beachten  
**keine Beratung am 23. 12. und 30. 12. 99**

## ■ Weißensee

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

## ■ Wilmersdorf

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