



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · März/April 2000 · Nr. 278

PRIVATISIERUNG in Berlin

Das Geschäft mit den
Grundbedürfnissen boomt

VORHER

EigentümerNachhall

Zeitung der Berliner Wohnungseigentümer

Privatweg 92 · 10963 Berlin · ☎ \$\$\$\$ \$\$\$\$

CITY TOILETTE

**PRIVATISIERUNG
in Berlin**

NACHHER

- S. 5** Langsam wird's eng
- S. 7** Raubbau am Kommunalen Wohnungsbestand
- S. 9** „Safe to be afraid...“
- S. 11** Radikale Erdkunde
- S. 12** Immobilienverwertungsbeilage
- S. 18** Rezensionen
- S. 23** Bezirkskorrespondenz
- S. 25** Leserbriefe
- S. 26** Recht und Rechtsberatung
- S. 28** 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

Titel:
Foto: „Café Achteck“ Berliner Pissoir

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 10. 2. 2000
© 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,

Vor Ihnen liegt die erste Ausgabe im Jahr 2000. Und gern hätten wir Ihnen berichtet, dass dieser Jahreswechsel ein besonderer gewesen wäre: Dass beispielsweise die Wohnungsbaugesellschaften nicht weiter ihren Bestand verkaufen oder dass die Mieten in den kommenden 1000 Jahre stark sinken sollen. Aber leider können wir all das nicht berichten.

Das MieterEcho widmet sich diesmal wieder dem voranschreitenden Ausverkauf des öffentlichen und sozialen Wohnungsbestandes. Denn langsam wird es eng. Schreitet der Verkauf der Wohnungen so voran wie geplant, so werden diese Gesellschaften bald nicht mehr handlungsfähig und erst recht unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bankrott sein. Es muss jedoch immer wieder gesagt werden, dass sie diese Unwirtschaftlichkeit gerade durch die Verkäufe selber herstellen.

Der Zerfall der Gesellschaft zeigt sich eben auch an den Aufgaben, die vom Gemeinwesen geleistet werden. Je weniger integrierende Momente genutzt werden umso stärker treten Ausgrenzung und Kontrolle in den Vordergrund. Daher bleibt auch diesmal das Problem der Inneren Sicherheit Thema des MieterEchos. Im weiteren finden Sie dazu auch drei interessante Literaturvorstellungen.

Die Immobilienverwertungsbeilage muss diesmal über sehr eigenwillige Stilblüten der Kapitalverwertung berichten, da es gerade einer Genossenschaft beliebt das Vergleichsmietensystem auszuhebeln und ein Eigentümer glaubt, dass begrünte anheimelnde Innenhöfe ihm bei der Vermarktung der Wohnungen hindere.

Ihr
MieterEcho



Delegiertenwahlen

Hellersdorf 19. 1. 2000

Es wurden gewählt als	Delegierter Stellvertreter	Siegfried Lau Arno Schröter
-----------------------	-------------------------------	--------------------------------

Auf gute Zusammenarbeit.

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, 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 **Beratungsstellen** (auf Seite 28), von denen die behindertengerechten durch ♿ gekennzeichnet sind.*

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

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen.

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

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

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

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

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

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

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

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

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

Berlin, den _____ Unterschrift _____

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

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

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



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

ak – analyse & kritik
 Geheim
 Bürgerrechte & Polizei / CILIP
 Antifaschistische Nachrichten
 POONAL

Lateinamerika Nachrichten
 Links (bis Februar 97)
 junge Welt (ab 22.5.97)
 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 Abonnement/In 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

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:

mittwochs ab 15 Uhr unter der
 Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bm-g-ag@ipn.de

Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

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

Offene AG Betriebskosten

Montag, 29. 5. 2000, 18 Uhr, Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, Kleiner Sitzungssaal

Für Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Friedrichshain

donnerstags 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, ☺, ☒ Samariter-Straße, ☎ 2

Hellersdorf

mittwochs 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☒ Hellersdorf

Pankow

dienstags 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72, Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☺ Pankow

Prenzlauer Berg

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

VOR-ORT-BÜROS

Langsam wird's eng...

Kommunale Wohnungswirtschaft Berlin

Von Bernd Holtfreter und Michael Breitkopf

Kommunale Wohnungsgesellschaften gelten Politikern meist als Garanten eines sozialverträglichen Wohnungsangebotes und Marktkorrektivs, Mietern dagegen mittlerweile als Unternehmen, die die Spielräume für Mietenprogressionen bis zum Anschlag ausnutzen bzw. über ihre Köpfe hinweg in großem Maßstab Bestände privatisieren. Der folgende Artikel betrachtet die betriebswirtschaftliche Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Berlin. Wir kommen zu dem Ergebnis¹, dass die Unternehmen inzwischen derart in die Bredouille geraten sind, dass man sich um ihre Überlebensfähigkeit ernsthaft sorgen muss. Auch wenn es den Augenschein macht, dies gelte vorrangig für die Ost-Berliner Wohnungsgesellschaften, auch die West-Berliner Unternehmen werden künftig nicht mehr in der Lage sein, die betriebswirtschaftlichen Defizite der Ost-Unternehmen zu kompensieren.

Marktlage

Der Berliner Wohnungsbestand belief sich nach amtlicher Statistik Ende 1998 auf 1,84 Mio.

Wohneinheiten (WE), in denen rund 1,79 Mio. Haushalte mit 3,4 Mio. Personen leben. 1,19 Mio. WE liegen in der westlichen Stadthälfte Berlins, 650.000 im Osten. Der Eigenbestand öffentlicher Unternehmen lag Ende 1999 bei ca. 370.000 WE (ca. 20%), der genossenschaftliche Bestand bei ca. 180.000 WE (ca. 10%). 45% der Berliner Haushalte waren 1-Personen-Haushalte, 30% 2-Personen-Haushalte.

Seit 1991 ist der Berliner WE-Bestand um 127.000 WE angewachsen. 70% der Neubau-WE wurden öffentlich gefördert, wobei auf Eigentumsmaßnahmen 17% und auf Mietwohnungen 80% des Subventionsvolumens entfielen. 80% der Neubauten lagen außerhalb der Innenstadt, 70% des Gesamtvolumens im Osten Berlins. Im Brandenburgischen Umland wurden seit 1991 Flächen für 100.000 WE ausgewiesen. Bis Ende 1998 sind – in der Regel ebenfalls öffentlich gefördert – 60.000 WE errichtet worden, davon zwei Drittel im Miet-Geschosswohnungsbau.

Seit 1990 nahm die Berliner Bevölkerung per saldo um 74.000 Personen ab. Insgesamt sind

seitdem über 200.000 Berliner in den Verflechtungsraum abgewandert, zwei Drittel zogen in die Landkreise im Umland, die dem bisherigen Wohnbezirk am nächsten lagen. In absoluten Zahlen ist West- und Ost-Berlin gleichermaßen von Abwanderung betroffen, bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl war die Abwanderung im Ostteil doppelt so hoch, wie im Westen. Durch Zuwanderungen (z. T. auch Umzugsbewegungen innerhalb Berlins) konnten die Bevölkerungsverluste per saldo abgeschwächt werden: Die höchsten Abwanderungsquoten entfielen auf die Bezirke Marzahn (-12,8%), Prenzlauer Berg (-8,7%), Friedrichshain (-7,8%), Schöneberg (-6,6%), Lichtenberg (-5,8%), Wedding (-5,4%), Hohenschönhausen (-5,3%) und Mitte (-5,0%). Wanderungsgewinner sind vorrangig die Bezirke Weißensee (+31,4%), Pankow (+10,4%) und Treptow (+6,3%).

Der Abwanderungstrend hält an. Von den 4,25 Mio. EW der Region Berlin leben inzwischen 900.000 im Umland. 1998 wanderten 29.000 Berliner in den Speckgürtel, 1999 waren es immer noch 25.000. Insgesamt

verzeichnete der Speckgürtel 1998/99 123.000 Zuzüge, somit 79.000 Zuzüge von Nicht-Berlinern. Der Senat rechnet aktuell damit, dass sich die Berliner Abwanderungsquote ab 2006 auf 10.000 Bürger pro Jahr einpendelt, bis 2010 wird mit einer Abwanderung von insgesamt 184.000 Personen gerechnet. Nach dieser Berechnung liegt die Abwanderungsquote in den kommenden Jahren weiterhin bei ca. 25.000 Personen pro Jahr.

Dieser demographische Trend spiegelt sich in der wachsenden Leerstandsquote wider, die für die Unternehmen Erlöschmälierungen nach sich ziehen. Nach den obigen amtlichen Angaben besteht ein rechnerischer Überhang von 50.000 WE, bzw. ca. 3%. Dagegen beziffert das Bundesbauministerium den Berliner Leerstand Ende 1998 mit 8,52%, was ca. 157.000 WE ausmachen würde. Öffentliche Unternehmen hatten 1998 durch Leerstände und Mietminderungen einen Einnahmeausfall von ca. 180 Mio. DM zu verbuchen, dies sind etwa 7% der geplanten Mieteinnahmen. Besonders betroffen sind die Gesellschaften in Friedrichshain, Mitte, Marzahn, Hellersdorf und Köpenick.

Berlin – kurzfristige Fiskalpolitik

Bis etwa 1998 konnten die öffentlichen Wohnungsgesellschaften noch aus dem Volen schöpfen: Privatisierungen spülten ordentliche Verkaufserträge in die Kassen und auch die öffentliche Subvention von Neubauten sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen (ModInst) floss in Strömen. Dies traf sich günstig mit den Sonderabschreibungsbe-

Neubau in Berlin und Brandenburg seit 1991

Insgesamt	Geförderter Neubau	davon in Eigentum	im Mietwohnungsbau	Lage	
				Innenstadt	Außenbezirk
Berlin 127.000	70%	17%	80%	30%	70%
Brandenburg 60.000	i. d. Regel alle 60.000	33%	66%		

Wanderungsbewegung in den Berliner Bezirken

(Zahlen ergeben sich aufgrund des Wegzugs aus Berlin, wie auch des Umzugs in einen anderen Bezirk)

Insgesamt	Marzahn	Prenzlauer Berg	Friedrichshain	Schöneberg	Lichtenberg	Wedding	Hohenschönhausen	Mitte	Treptow	Pankow	Weißensee
Seit 1990 74.000	-12,8%	-8,7%	-7,8%	-6,6%	-5,8%	-5,4%	-5,3%	-5,0%	+6,3%	+10,4%	+31,4%

dingungen nach dem Investitionsfördergesetz Ost, das Investoren satte Verlustabschreibungen ermöglichte. Seit Beginn der 90er Jahre wurden 86.000 WE verkauft (ohne Gehag), davon 42.000 aus wirtschaftlichen Gründen. Von diesen Möglichkeiten profitierten auch die West-Berliner Gesellschaften, die in großem Umfang in Ost-Berlin bzw. im Brandenburger Umland investierten.

Seit 1998 hat Berlin jedoch nicht nur die öffentliche Förderung drastisch zurückgefahren, auch die günstigen Abschreibungsmöglichkeiten sind ausgelaufen. In der Konsequenz sind lukrative Privatisierungserträge nur noch beim Verkauf von Filet-Beständen zu erzielen. Außerdem hat Berlin die Unternehmen zur Deckung von Haushaltslücken kräftig zur Kasse gebeten: Insgesamt wurde der öffentlichen Wohnungswirtschaft ca. 3,1 Mrd. DM entzogen. Davon entfielen ca. 850 Mio. DM auf den Verkauf von 75% der Gehag-Anteile (insgesamt ca. 30.000 WE), ca. 750 Mio. DM auf sog. In-Sich-Geschäfte, ca. 100 Mio. DM auf Dividenden und ca. 1,4 Mrd. DM auf sog. Sonderdividenden z. B. aus dem Verkauf von landeseigenen Grundstücken.

Für die betriebswirtschaftliche Lage der Unternehmen hat diese Entwicklung herbe Konsequenzen:

- Angesichts des Wohnungsüberhangs in Berlin und dem Umland lassen sich die Mieterträge auf absehbare Zeit kaum steigern, die Erträge durch Privatisierungen brechen weg. Seitens der Unternehmen geplant ist der Verkauf von weiteren 21.000 WE bis zum Jahr 2004.
- Die bislang getätigten Privatisierungen führen zu einem deutlichen Ausfall von Mieterträgen, denen der Personalabbau innerhalb der Unternehmen in diesem Tempo nicht folgen konnte. Dies verschlechtert auch die Relation des Verwaltungsaufwandes pro WE.
- Durch den massiven Kapitalentzug seitens des Eigentümers Berlin bleiben die Unternehmen langfristig auf den damit verbundenen Kosten für Zins und Tilgung sitzen.
- Nach Auskunft des Senates stehen die Unternehmen noch vor ModInst-Aufwendungen von 4,2 Mrd. DM, wovon 2,7 Mrd. DM auf Ost-Berlin entfallen sollen. Nach unserer Schätzung ist allein in Ost-Berlin noch ca. 40%

des Bestandes zu sanieren, wofür ca. 15 Mrd. DM benötigt würden. Zur Bewältigung des vom Senat eingeschätzten Investitionsaufwandes sind die Unternehmen aber liquiditätsmäßig nicht mehr in der Lage.

- In der Folge geht die Investitionstätigkeit bereits aktuell massiv zurück. Die Unternehmen stehen damit vor weiteren Personalüberhängen im kaufmännischen und technischen Bereich.

Doch schon droht neues Ungemach:

- Zur Deckung der Haushaltslücken sollen durch weitere In-Sich-Geschäfte Einnahmen erzielt werden. Betroffen von diesen "Erwägungen" sind die WIP, WIR und Marzahn; Gesellschaften, deren Eigenkapitalquote ohnehin bereits bedenklich schwächelt.
- "Erwogen" wird auch der Verkauf von GSW und Gewobag (zusammen ca. 90.000 WE). Da Gesobau sowie Stadt und Land bereits die Verschmelzung mit Ost-Wohnungsgesellschaften zu bewältigen haben, gingen mit diesem Verkauf die letzten robusten Eckpfeiler der öffentlichen Wohnungswirtschaft verloren.
- Im Zusammenhang mit der beabsichtigten vollständigen Aufhebung der West-Berliner Sanierungs- und Erhaltungsgebiete stehen die Unternehmen tendenziell vor Rückzahlungsverpflichtungen für erhaltene Förderdarlehen sowie der Abführungsverpflichtung für sanierungsbedingte Wertsteigerungen in Milliardenhöhe. Auch die Tilgungsrichtlinien für die Förderung der 90er Jahre setzen in dieser Dekade kumulativ ein. Für einen erheblichen Teil dieser Darlehen wurde in den Bilanzen noch keine Vorsorge getroffen, da ihre eventuelle Umwidmung als Zuschuss noch offen ist.

Den Ausverkauf verhindern

Vorstehende Ausführungen machen verständlicher, dass und warum die Unternehmen aus betriebswirtschaftlicher Sicht gezwungen sind, ihre Mieter zu Beute zu erklären. Bei aller berechtigten Kritik: In diese Lage wurden die Gesellschaften durch gesetzliche Rahmenbedingungen und den Senat selbst als ihren Gesellschafter hineinmanövriert. Hinzu kommen



Vorher: Wohn- und Geschäftshaus, Friedrichstraße, Ecke Französische Straße Foto: 1884

jährliche Mietsteigerungen, die aus der Fördersystematik selbst entstehen (2. Förderweg, vereinbarte Förderung), an denen die Gesellschaften somit gar nicht partizipieren.

Zweifellos stellen bereits die Bestandsabgänge der Vergangenheit und nahen Zukunft eine massive Schwächung der kommunalen Wohnungswirtschaft in ihrer Funktion als Marktkorrektiv dar. Gravierender ist jedoch die Gefahr, dass insbesondere die Ost-Berliner Unternehmen unter den Lasten der Vergangenheit und dem verbleibenden künftigen Investitionsaufwand zusammenbrechen. Die West-Berliner Unternehmen, die ebenfalls an strukturellen Problemen laborieren und erhebliche Investitionsaufwendungen in Ost-Berlin zu verkraften haben, sind – mit Ausnahme der GSW – kaum noch in der Lage, als Auffanggesellschaften für gefährdete Ost-Gesellschaften zu fungieren.

Die Grenze der Belastbarkeit ist erreicht. Ein weiterer Kapitalentzug aus der kommunalen Wohnungswirtschaft durch den Gesellschafter Berlin ist nicht zu rechtfertigen. Vielmehr könnte dies eine Privatisierungs-Automatik bislang nicht gekannter

Größenordnung auslösen: Einen Domino-Effekt zusammenbrechender Ost-Unternehmen, der wegen dadurch absinkender Verkaufserträge für WE-Bestände auch West-Unternehmen mit in den Abgrund reißt.

Vordringlich ist, die Ost-Berliner Wohnungsgesellschaften von ihren Investitionsverpflichtungen für die noch unsanierten Bestände zu entlasten und diese im Rahmen eines öffentlichen Sondervermögens abzuarbeiten. Unsanierte Bestände mit mittlerem bzw. großem Investitionsaufwand müssten ausgegliedert, mit zinsgünstigem Kapital saniert und an Mietergenossenschaften verkauft werden.

Die damit verbundenen bilanziellen Probleme erfordern auch Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Altschuldenhilfegesetz, DM-Bilanzgesetz, etc.). Ohnehin muss hier endlich ein wirklicher Schlussstrich gezogen werden: Man muss sich darüber im Klaren sein, dass es der öffentlichen Wohnungswirtschaft in den übrigen Neuen Bundesländern um einiges schlechter geht, als in Berlin. Nirgendwo sonst gab es überhaupt Privatisierungsmöglichkeiten in die-



Nachher: Warenhaus, Friedrichstraße, Ecke Französische Straße Foto: 2000

sem Umfang, nirgendwo Investitionssubventionen in hiesiger Größenordnung. In der Folge konnte die übrige Wohnungswirtschaft keine derartigen Erträge erzielen, sitzt aber gleichwohl auf Leerständen von bis zu 30% und auf großenteils unsanierten Beständen.

Desweiteren muss eine Klärung herbeigeführt werden, wie mit der Rückzahlung von Wohnungsbaudarlehen verfahren werden kann. Dies ist insbesondere für West-Unternehmen von Bedeutung, für die ein Rückzahlungsvolumen von insgesamt ca. 3,5 Mrd. DM auch kein Pappenstiel ist. Auch in diesem Bereich besteht bei einigen Unternehmen die tendenzielle Gefahr von Insolvenz.

Es mag ungewöhnlich sein, dass in einer Mieterzeitschrift finanzstrategische Probleme der öffentlichen Berliner Wohnungswirtschaft diskutiert werden. Sicher ist: Für alles, was schief geht, werden letztlich die Mieter die Zeche zahlen müssen.

¹ Die Quellen der folgenden Angaben sind Krättke/Borst, Berlin "Metropole zwischen Boom und Krise", sowie diversen Statistiken, Zeitungsberichten und parlamentarischen Unterlagen des Abgeordnetenhauses entnommen

Raubbau am Kommunalen Wohnungsbestand

Von Andrej Holm

Seit etwa sieben Jahren veräußern die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kontinuierlich ihr Eigentum. Die Erklärungen klingen immer wieder logisch und die Reaktionen sind fast immer dieselben.

War es zunächst der Verkaufszwang nach dem Altschuldenhilfegesetz, so waren es später betriebswirtschaftliche Argumente, die Verkäufe notwendig erscheinen ließen. Die Wohnungsbaugesellschaften, vor allem die im Osten, haben einen weitgehend heruntergekommenen Bestand und unterliegen zugleich dem strengen Finanzierungsdictat der knappen öffentlichen Kassen. Also werden

Häuser aus dem Bestand verkauft, um den verbleibenden Rest zu erneuern. So jedenfalls die Legitimationen aus den Bezirken.

Die obligatorischen Proteste der Mieter aus den Häusern wurden regelmäßig in einer Mischung von Ausweglosigkeit, administrativer Beruhigung und Genossenschaftsenthusiasmus erstickt.

Für den Bezirk Prenzlauer Berg kann aus der Erfahrung der verschiedenen Verkaufswellen ein regelrechtes Muster von Privatisierungsdiskussion gezeichnet werden. Die Abläufe waren immer ähnlich:

Verkauf unter hohem Zeitdruck

Immer gibt es aus der Sicht der Wohnungsbaugesellschaft irgendwelche Fristen, bis zu denen der Verkauf vollzogen werden muss.

Bei der Altschuldenhilfeprivatisierung 1993 mussten bis Ende des Jahres Verkaufsverträge unterschrieben sein, da ab 1994 20% des Verkaufserlöses an den Erblastentilgungsfonds abgeführt werden mussten. Bei den Verkaufsraten 1997 und Ende 1998 galten die auslaufenden Steuerabschreibungsmöglichkeiten als Beschleunigungsargument.

Auch in der aktuellen Verkaufsdebatte wird mit zeitlichen Fristen argumentiert: diesmal muss wieder das Altschuldenhilfegesetz als Begründung herhalten (siehe hierzu in diesem Heft „Eine faire Chance für Genossenschaften?“, S.23). Erstaunlich ist nur, dass sich die Abführungsquoten für die Verkaufserlöse erst Ende des Jahres 2000 verändern. Das heißt, aus der Erfahrung der bisherigen Privatisierungen hat sich der Termindruck für die Wohnungsbaugesellschaft als so effektiv erwiesen, dass er jetzt sogar simuliert wird.

Empörung vom Bezirk abgedefert

Der Bezirk als Träger von politischer Verantwortung und Willensbildungsprozessen spielt bei der Akzeptanz der Privatisierungswellen eine hervorragende Rolle. 1994 nach den vollzogenen Verkäufen von Wohneinheiten der WIP an

VEBA, BERLINER BANK und REMM war es vor allem der damalige Baustadtrat vom Prenzlauer Berg Matthias Klipp, der in der Öffentlichkeit, aber auch gegenüber den neuen Eigentümern „Nachbesserungen des Kaufvertrages“ und „Anlagen zum Mietvertrag“ einforderte und damit die Kritik vom Aktionsbündnis WBA (Wir bleiben alle!) in seine Arbeit kooptierte. In der Nachbesserung sollte die Durchführung von Luxusmodernisierungen, die Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen werden. Tatsächlich durchgesetzt wurde lediglich ein Passus, der die Fristen einer Kaufoption für kaufwillige Mieter GbRs von 3 auf 6 Monate verlängerte. Anlagen zum besonderen Mieterschutz wurden von den Zwischenerwerbem mit dem Verweis darauf abgekanzelt, dass eine „Kornmanditgesellschaft ... eben keinen Eigenbedarf in Bezug auf eine Mietwohnung (hat)“ (aus einem Brief der REMM an die Mieter in den von ihnen gekauften Häusern).

Auf die Mieterproteste zu den '97 und '98 getätigten Verkäufen reagierte der Bezirk mit großen öffentlichkeitswirksamen Versammlungen. Dort erläuterten zunächst die Vertreter der WIP ihre „Verkaufszwänge“, anschließend erklärten die Vertreter des Sanierungsapparates (STERN und Mieterberatung) als auch die Baustadträtin Dorothee Dubrau (Prenzlauer Berg) den anwesenden Mietern die Vorzüge von Sanierungsgebieten und versuchten den Mietern die Angst vor einer privatfinanzierten Modernisierung zu nehmen. Und wieder wurden verschiedentliche Garantien auf Vertragsergänzungen, den besonderen Mieterschutz betreffend, verbal versprochen, die niemals eingehalten wurden.

Insbesondere die von den neuen Eigentümern vollzogene Aufteilung der verkauften Häuser in Eigentumswohnungen ließ sich erst postum nachweisen. Der Blick auf die jeweilige Protestdynamik zeigt in allen Fällen, dass das monatelange Scheinengagement der bezirklichen Verantwortungsträger zu

einer Implusion kollektiver Beteiligungsversuche geführt hat.

Perspektive – Alternative

Als Kampf um eine *andere, eine bessere* Privatisierung lässt sich die anschließende Phase beschreiben. In allen bisherigen Verkaufswellen wurden insbesondere die Möglichkeiten von einer „fairen“ Privatisierung an die Mieter diskutiert. Kriterium des Protestes war dann nicht länger die Frage *warum* wird verkauft, sondern *wie*? Es stand also im Vordergrund, ob die Wohnungsbaugesellschaft den Mietern genügend Zeit und Informationen gegeben hat, um als GbR oder als Genossenschaft das Haus selber zu kaufen und ob der Bezirk die Versuche einer „*mieternahen Privatisierung*“ ausreichend unterstützte? Die Entwicklung zeigt jedoch, dass im Mittelpunkt weniger die Mieter der ehemals kommunalen Häuser als vielmehr die potentiellen Eigentümer stehen.

Dieser Perspektivwechsel wird durch die öffentlichen Diskussionen gestärkt: so erscheinen hinsichtlich der Verkäufe 1994 „Immer neue Privatisierungshürden“ – Überschrift in der Berliner Zeitung vom 18.6.94 – im Vergleich zum mangelnden Mieterschutz als der größere Skandal. In einer aktuellen Argumentation gelingt es der Berliner Zeitung sogar, die im Bezirk gültigen Mietobergrenzen als Partikularinteressen gegen das „*schwache Pflänzchen bürgerlichen Engagements*“ und „*zum Schaden der Allgemeinheit*“ darzustellen. Denn – so die Begründung – die Mietobergrenzen könnten nur von privaten Immobilienfirmen mit höheren Eigenkapitalanteilen und Abschreibungsmöglichkeiten und eben nicht von Genossenschaften eingehalten werden. So erschweren die „*gut gemeinten Regelungen*“ gegen eine Verdrängung der angestammten Mieterschaft die Gründung von Genossenschaften und damit „*jenen Typus von „sozialem Eigentümer“, der (ein) ruhender Pfeiler im raschen Wandel des Quartier“ sein könnte. „Der Schutz vor Vertrei-*

bung“ – so die kumulative Gedankenspirale des Artikels – „*könnte ... zu einer der Ursachen der Vertreibung werden...*“ (Hartmut Häußermann in der Berliner Zeitung vom 30. 01. 2000).

Hinter diesen Wahrnehmungsverchiebungen steht ein neues Denken über die Bedeutung der Stadt, dass sich in den letzten Jahren vor allem mit der Person von Stadtentwicklungssenator Peter Strieder eine hegemoniale Stellung erobert hat. Kern dieser Vorstellungen bildet die Hoffnung auf den Eigentümer, der in seiner besitzenden Verantwortlichkeit zum Garant für *Urbanität, soziale Stadtentwicklung und bürgerliches Engagement im Quartier* zugleich werden soll.

Diese Blauäugigkeit wundert, liest sich doch die bisherige Privatisierungspraxis nicht gerade wie eine Erfolgsstory:

- Der plötzliche Verkauf der Häuser löste bei vielen Mietern eine große Verunsicherung aus, die oftmals zum panikartigen Auszug führte. Das hatte mehrere Ursachen, zum einen werden „Privateigentümer“ vielfach als Risikofaktor wahrgenommen, der bisherige kommunalverwaltete Wohnungsmarkt verspricht vor allem auch subjektiv mehr Sicherheit. Es galt den Mietern als wahres Glückslos, wenn die Wohnungen, vor allem in Altbauvierteln in denen über 80% aller Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen belastet waren, ihr Haus eigentumsrechtlich im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft blieb. Denn bereits der spekulationsartige Verkaufsboom – die Mieterwartungen der neuen Eigentümer – trieb die Mieten in die Höhe.

Die später folgenden Verkaufsbestrebungen der Wohnungsbaugesellschaften – die Zwangsprivatisierung – lösten dann quasi einen zweiten „Privatisierungsschock“ bei den Mietern aus. So zogen in zwei 1997 verkauften Häusern in der Dunckerstraße 26 und der Schliemanstraße 14 (beide

Prenzlauer Berg) innerhalb von 4 Monaten mehr als die Hälfte der Mieter aus.

- Die bisher privatisierten Häuser unterliegen z.T. einem verstärkten Verwertungs- und somit Verdrängungsdruck. Gemäß den betriebswirtschaftlichen Überlegungen der Wohnungsbaugesellschaften sollten aus den Verkäufen von 38 Häusern die Erneuerung des Restbestandes von 31 Häusern getragen werden. Das hieß: Kriterien für den Verkauf waren der Bauzustand und die erwarteten Sanierungskosten sowie die Lagegunst auf dem Immobilienmarkt. Das heißt, die zur Privatisierung ausgewählten Häuser hatten sowohl einen riesigen Sanierungsbedarf, als auch eine verwertungsgünstige Lage.

Die Lücke zwischen den aktuellen Mietpreisen in den z.T. sehr schlecht ausgestatteten Wohnungen und den von den potentiellen Investoren erwarteten Einnahmen ließen einen enormen Verdrängungsdruck für die verbliebenen Mieter erwarten. Und folglich zogen bereits im Zuge der Modernisierungsarbeiten und spätestens wegen zu hoher Mieten nach der Modernisierung weitere Mieter aus. In einigen Häusern wechselte nach Privatisierung und Modernisierung fast die gesamte Bewohnerschaft.

Die Privatisierung führte also sowohl unmittelbar durch die Verunsicherung der BewohnerInnen gegenüber dem Vorgang selbst, so wie auch indirekt, da Privatisierung in fast jedem Fall Modernisierungen zur Folge hat, zu negativen sozialen Folgen in den Häusern. Eine Diskussion zum neoliberalen Privatisierungskurs der Stadtregierung sollte deshalb weniger die Perspektiven der „neuen Eigentümer“ sondern v.a. die der „alten Mieter“ ins Zentrum stellen. Es sollte dabei dann auch nicht nur um mögliche Vereinbarungen eines zusätzlichen Mieterschutzes gehen (die sind ja auch ohne Privatisierung richtig), sondern nach wie vor um die Frage: warum überhaupt privatisiert werden muss?

»Safe to be afraid...«

Eine skandinavische Studie zur Videoüberwachung von Frauen

Das Gespräch führte Volker Eick



Hille Kaskela, Helsinki

Foto: Privat

Mit von Videokameras überwachten Bussen, Bahnen und Trams verspricht sich die Berliner BVG Einsparungen in Millionenhöhe und ihren Fahrgästen mehr Sicherheit. Eine Vorstellung, der auch in skandinavischen Ländern seit Jahren angehangen wird, ohne dass es dafür hinreichend empirische Belege gibt. Auch über die Herren hinter der Kamera, deren Anwendungsinteressen und Speichergepflogenheiten weiß man nichts. Ebenso fehlt es an einer gesellschaftspolitischen Diskussion. Hille Koskela, Soziogeographin in Finnland, arbeitet seit Jahren zum Thema „Sicherheitsgefühl und Videoüberwachung von Frauen“. Sie lehrt und forscht derzeit am Fachbereich Geographie der Universität von Helsinki.

Sie konzentrieren Ihre Untersuchung auf Finnland (Helsinki) und Schottland (Edinburgh). Warum?

Ich habe mit Interviews in Helsinki angefangen, auch weil es

meine Heimatstadt ist. Der Schwerpunkt lag auf der Angst von Frauen, aber ich habe dann die Diskussion über Videoüberwachung in Untersuchung integriert. In Schottland gibt es eine Reihe qualitativer Untersuchungen zum Thema Angst, aber kein Material über den Zusammenhang von Angst und Videoüberwachung. Daraufhin

Zwei Dinge haben mich vor allem interessiert: Mehr über die (vermeintliche) Angst von Frauen im öffentlichen Raum zu erfahren und herauszufinden, in welchem Verhältnis diese Angst zur Videoüberwachung steht. Überwachung ist ja grundsätzlich eine höchst widersprüchliche Angelegenheit in diesem Zusammenhang. Auf der einen

Können Sie einige Daten über die Effekte des Einsatzes von CCTV (closed circuit television), also geschlossenen Videoüberwachungskreisläufen in den von Ihnen untersuchten Städten nennen?

Ich habe mich bei meiner Untersuchung auf die Einstellung von Frauen zur Überwachung konzentriert, weniger auf Kriminalitätsraten. Aber alle Studien zu Kriminalität und Überwachung, die ich in Großbritannien zu diesem Komplex gelesen habe, zeigen eindeutig, dass je länger der Zeitabschnitt des Einsatzes und je größer das Gebiet des Einsatzes von Videokameras ist, desto weniger Erfolge lassen sich mit dieser Form der Überwachung erzielen. Sie funktioniert nur, wenn sie auf eng begrenzte Gebiete für kurze Zeitabstände konzentriert wird. In Finnland gibt es dazu bisher keine Untersuchung.

Welche Art von rechtlicher Regulierung gibt es beim Einsatz von Videotechnologien in Finnland?

Überwachung wird bei uns in öffentlichen Räumen de facto überhaupt nicht reguliert. Zwar



Überwachungsraum in der Metrostation Kaisamenu, Helsinki. Der „schwarze Mittelstreifen“ besteht aus getöntem Glas, das einseitig transparent ist. Das dahinter platzierte Wachpersonal sieht die Passanten, die aber nicht die Überwacher.

Foto: Hille Kaskela, Helsinki

habe ich mich entschieden, Interviews auch mit schottischen Frauen zu machen. Wie in Finnland, sind auch in Großbritannien Überwachungskameras sehr präsent, aber hier hat es bisher so gut wie keine Untersuchungen dazu gegeben.

Seite werden Videokameras ja angeblich installiert, um ein besseres Gefühl von Sicherheit und Schutz zu vermitteln, auf der anderen Seite können sie genauso gut als Anzeichen von Gefahr und Bedrohung gelesen werden und damit das Gefühl von Angst noch verstärken.

ist der häusliche Bereich, also der Privatraum, geschützt. Aber in den Städten kann jeder Überwachungskameras installieren – egal aus welchem Grund. So braucht man in Helsinki zwar eine Erlaubnis, um Gitarre auf der Straße spielen zu dürfen oder irgendwelchen Kleinkram



In den „Eisenvögeln“ versteckte Videokameras hinter dem Präsidentenpalast in Helsinki, Finnland (1999)
Foto: Hille Kaskela, Helsinki

zu verkaufen, aber wenn Du Videoüberwachung machen willst, brauchst Du das nicht. Zur Zeit wird zwar gerade ein Gesetz diskutiert, das Videoüberwachung an sogenannten „intimen Orten“ wie öffentlichen Toiletten oder Umkleidekabinen regulieren soll, doch bisher gibt es keine einzige Regelung.

Gibt es mehr privat oder mehr staatlich kontrollierte Videoüberwachungssysteme?

Kameras gibt es überall: sowohl Vertreter der Exekutive, also die Polizei, wie auch private Sicherheitsdienste, Geschäftsleute usw., bedienen sich der Technologie. Die privat betriebenen Kameras dürften dabei die Zahl der staatlich kontrollierten Kameras bei weitem übertreffen. Die Polizei nutzt die Kameras sowohl für die Verkehrsüberwachung wie zum Zurückdrängen von Kriminalität. In Helsinki gibt es Kameras auch auf den U-Bahn- und Fernbahnhöfen, in Geschäften, Shopping Malls, in Cafés, Behörden und Universitätsgebäuden und sogar in Schulen und Kirchen. Mehr und mehr werden Videokameras auch in privaten Wohngebieten installiert, so dass die Bewohner am eigenen Bildschirm beobachten können, was draußen vor sich geht.

Eine Vielzahl von Politikern und Polizeiführern sieht im

Einsatz der ja mittlerweile sehr ausgefeilten Videoüberwachungstechnologie ein Instrument der Kriminalprävention.

Das Problem ist, dass wenn – oder sagen wir falls – Überwachung dazu beitragen sollte, Kriminalität zu reduzieren, dann sicher eher im Bereich der Eigentumsdelikte, sie hat aber keinen Einfluss auf Gewaltdelikte. Manche Formen von Kriminalität, wie sogenannter Vandalismus oder Fahrraddiebstähle, können eventuell reduziert – obwohl sehr häufig nur in andere Stadtbereiche verdrängt – werden, aber Gewaltkriminalität bleibt ein wesentliches Problem, auf das Videoüberwachung keine Antwort gibt. Davon abgesehen stellt ohnehin die Mehrzahl der Überwachungen auf das nachträgliche Feststellen desjenigen ab, der Gesetze oder Verordnungen verletzt hat. Das kann in Zusammenhang mit Eigentumskriminalität sinnvoll sein, für die Verhinderung von Gewaltkriminalität bringt es nichts. Abgesehen davon wird selbstredend kein Videoband die Gewalterfahrung der Opfer jemals auslöschen können – selbst wenn der betreffende Angreifer gefasst werden sollte.

Kritiker halten diese Art von Überwachung für ein Werkzeug, das es Eliten erlaubt, Menschen zu dirigieren, zu beaufsichtigen und zu über-

wachen. Sie sehen in der massenhaften Videoüberwachung öffentlicher Räume eine Verletzung verfassungsmäßig garantierter Rechte. Anonymität, Privatheit oder das Recht auf freie Versammlung werden durch massenhafte Videoüberwachung tangiert.

Ich denke, Überwachung sollte der bestmöglichen Form demokratischer Kontrolle unterliegen. Ich kann die Bedrohung sehen, die von Überwachung ausgeht – sie kann die Privatsphäre verletzen etwa -, aber ich glaube nicht, dass wir Kameras vollständig verbieten können. Allerdings sollten die Überwacher hinter den Kameras selbst ebenfalls überwacht werden. Die schlechteste Situation ist meiner Auffassung nach die, die wir derzeit in Finnland auch tatsächlich haben: eine unüberschaubare Menge von Überwachungskameras, und niemand weiß, wer sie wo und für welche Zwecke benutzt. Sowohl die staatlichen, wie die privat aufgestellten Kameras müssen unter demokratischer Kontrolle stehen.

Was haben Sie in Hinblick auf den Kontext von Frauen und Videoüberwachung festgestellt?

Mein Motiv, mich auf Frauen zu konzentrieren war, dass sie diejenigen sind, die am häufigsten

Angst haben und, glaubt man den Protagonisten der Videotechnologie, auch diejenigen sein müssten, die von Überwachung am meisten profitieren. Tatsächlich aber waren die von mir befragten Frauen Überwachungstechnologien gegenüber höchst skeptisch. Die Erfahrung, unter Beobachtung zu stehen, ist als ausgesprochen ambivalent wahrgenommen worden. Einen Aspekt habe ich ja bereits genannt, dass Überwachung genutzt wird, um den Täter zu finden, *nachdem* die Tat geschehen ist, also nicht zum Schutz.

Überwachung lässt die Beobachteten zudem zu einem passiven Objekt werden, zum reinen Opfer. Video ist zudem sehr „unempfindlich“ gegenüber bestimmten Delikten, sexuellen Übergriffen zum Beispiel. Aber es geht noch darüber hinaus, denn Überwachungskameras können natürlich auch als Instrument für sexuelle Übergriffe genutzt werden. Solche Fälle sind auch bereits aus anderen Ländern bekannt. So haben in Schweden Marinesoldaten Militärtechnologie – Spezialferngläser, Kameras und Videoprinter – dazu genutzt, sich Pin-ups an die Spinde zu hängen. Sie hatten Frauen an einem nahegelegenen Strand fotografiert und deren Photos auch als Plakate an den Barackenwänden aufgehängt. Aus Australien wissen wir, dass dort in einem Casino der Sicherheitsdienst Videokameras auf den Damentoiletten und in den Umkleieräumen installiert hatte. Mit Hilfe von Zoom-Kameras haben die Wächschützer Detailaufnahmen gemacht, zu Videos zusammengeschnitten und auf Kameradschaftsabenden gezeigt.

Wenn wir von Alternativen reden, an welche Alternativen zu CCTV und flächendeckender Überwachung würden Sie denken?

Ich denke, wir sollten Strukturen der informellen Kontrolle, wo immer es geht, bevorzugen und nur im Notfall auf Videokameras zurückgreifen – an Plätzen, wo Eigentum Schutz braucht und keine Menschen anwesend sind, die von dieser Art der Überwachung betroffen sein könnten. In Städten sind die Aktivitäten erfolversprechend, die Menschen einladen den städtischen Raum auch wirklich zu nutzen. Das ist der bestmögliche Weg, die Straßen sicherer zu machen.

Radikale Erdkunde

Von Jens Sambale

Im Herbst 1999 trafen sich skandinavische Geographen mit deutschen und kalifornischen Gästen im finnischen Turku zum 19. Nordischen Symposium kritischer Sozialgeographen. Den Hintergrund der Veranstaltung bildete die zunehmende Warenförmigkeit geographischer Wissensproduktion durch die steile Karriere computergestützter geographischer Informationssysteme (GIS). Dank dieser Werkzeuge können jede beliebige Karte produziert und komplexe sozial-räumliche Prozesse statisch fixiert werden. Die diversen Berliner Sozialstrukturatlanten der vergangenen Jahre illustrieren den schlichten Sex-Appeal, der von einer solchen geschichtsfreien graphischen Darstellung dynamischer sozial-räumlicher Prozesse für lokalpolitische Entscheidungseliten ausgeht und nicht zufällig in überwiegend technokratischen Problemlösungsstrategien wie dem Quartiermanagement mündet: Da ist was kaputt, repariert das mal! Damit stehen Geographen scheinbar vor einer unangenehmen Entscheidungsalternative: Will man kritischer sozialer Geograph sein oder zum GIS-Volk gehören?

Raum, Zeit und das Soziale

Die stadtsoziologischen und industriegeographischen Beiträge der Los Angeles School weisen einen Ausweg (unter anderem) aus dem Dilemma zwischen affirmativer und kritischer Geographie. Als eines ihrer prominentesten Mitglieder versucht Ed Soja, die wesentliche Räumlichkeit allen menschlichen Lebens und aller sozialen Prozesse in das Zentrum wissenschaftlicher Analysen zu rücken. Ihm und anderen kritischen Geographen ist die interdisziplinäre räumliche Wende

der Sozial- und Geisteswissenschaften zu verdanken; also jene Prämisse, dass nichts und niemand außerhalb von Raum, Zeit und sozialen Beziehungen existiert. Daher muss jede wissenschaftliche (und politische) Analyse dieser gleichzeitig geographischen, historischen und sozialen Verfasstheit ihres Gegenstandes Rechnung tragen. Aber nicht, indem man einfach die Geschichte (now) auf die Geographie (where) addiert, denn dann landet man im nirgendwo, nowhere. Ein simpler Gedanke, der dem Alltagsverständnis unmittelbar zugänglich ist, der jedoch in den (Sozial-) Wissenschaften seit Mitte des 19. Jahrhunderts unter der Vorherrschaft der Geschichte verschütt gegangen ist. Oder wie der Historiker Marx dieses Programm der Ausweitung des Kapitalismus skizziert: „Die Vernichtung von Raum durch Zeit“.

Erst mit der Krise des Industriekapitalismus Ende der 60er Jahre wird Soja bei zwei philosophischen Querdenkern außerhalb des angelsächsischen Sprachraumes fündig (Michel Foucault und Henri Lefebvre), die darauf beharren, dass aller Raum immer sozial hergestellt wird und sozial reproduziert werden muss. Geographische Einheiten sind also nicht schlicht gegeben (Stadt/Land/Fluss), sondern werden, wie Geschichte, gemacht – wenn auch nicht immer freiwillig. Zwar ist die Geographie immer auch die Geographie der Sieger, aber – und darauf beharren Foucault und Lefebvre – der soziale Raum lässt sich weder widerspruchslos noch vollständig der Verwertungslogik unterwerfen. Beide identifizieren in ihren Arbeiten andere Räume: Heterotopien bei Foucault und gelebter Raum (lived space) bei Lefebvre.

Aus dieser Analyse in die Westberliner Rhetorik befreiter städtischer Räume zurückzufallen, wäre falsch, denn diese Räume stehen nicht außerhalb kapitalistischer Raumproduktion und sind keineswegs frei von ungleichen sozialen Beziehungen: Es sind Heterotopien, keine Utopien. Genauso verfehlt ist es allerdings, die Möglichkeit der Raumaneignung und –gestaltung durch soziale Bewegungen als politisches Projekt zu leugnen, wie es Soja lange tat.

Raumgerechtigkeit

Aber zehn Jahre nachdem er in Los Angeles von den sozialen Bewegungen und Klassenkämpfen der Einwanderer- und Arbeitergemeinden nur „dissonantes Schweigen“ vernommen haben wollte, räumt auch Soja ein, dass die multidimensionalen feministischen und postkolonialen Analysen dieser „anderen Räume“ zu einer beginnenden Politisierung der sozialen Raumproduktion geführt haben. Diese Politisierung fordert Raumgerechtigkeit als eine spezifische Form von Gerechtigkeit, die die Funktion bestimmter Räume für die Unterdrückung oder Emanzipation städtischer Gruppen betont. In Südkalifornien entwickeln sich aus einer solchen Analyse Forderungen nach und Strategien für eine regionale Demokratisierung und lokale Bürgerrechtsregime. Das muss kein egoistisch verbohrtetes Unterfangen sein, wie die Forderungen von Umweltgruppen nach einem System grenzübergreifender, regionaler Bürgerrechte zwischen den toxischen und sozialen Opferzonen der mexikanischen Maquiladoras (von vielen Auflagen befreite Sonderproduktionszonen entlang der Grenze, die direkt für den Weltmarkt arbeiten) und Los Angeles im Norden belegen. Ein fortgeschritteneres Beispiel sozial-räumlich orientierter politischer Bewegung liefert jedoch die radikale Gewerkschaft der Buspassagiere in Los Angeles, die den Transitraum, in dem sich die ÖPNV-Abhängigen Einwohner der Stadt bewegen (müssen), erfolgreich als „Fabrik/Gemeinde auf Rädern“ rekonstruieren und so militant wie erfolgreich unter dem Banner des Transitrassismus gegen die suburbane Schienenlobby vorgeht. Die

aggressiven Attacken gegen die Bus Rider Union (eine Art illegitimes Kind der LA School) wie die vitriolischen Angriffe auf den Schwänzer der LASchool (Mike Davis) unterstreichen, dass der Kampf um die soziale und materielle Produktion (inner-)städtischen Raumes in den USA wieder von breiten konservativen Schichten außerhalb der traditionellen Downtown-Koalition geführt wird.

Seit dem Ausläppern der Innenstadt-Aktion gibt es in Berlin keine räumlich orientierte politische Gruppierung mehr – einmal abgesehen von den Territorialterroristen des Umlandes mit ihrem beängstigend erfolgreichen Modus rassistischer Raumproduktion.

Wenn, wie Soja uns erinnert, alle großen menschheitsgeschichtlichen Revolutionen, selbst die neolithische, von der Stadt ausgegangen sind, steht zu hoffen, dass Berlin sich wieder in die urbane Tradition sozialer Innovation einreicht. Zu erwarten ist das freilich keineswegs.

Zum Weiterlesen:

- Der abschließende Band, nach „Postmodern Geography“ (1989) und „Third Space“ (1996) von Sojas Los Angeles Trilogie erscheint: „Postmetropolis“ (London: Blackwell).
- Das jüngste Werk der LA School liefert in Kürze: Michael Dear: „The Postmodern Urban Condition“ (London: Blackwell).
- Als stets umkämpftes Resultat aktiver politischer und gewerkschaftlicher Auseinandersetzungen interpretieren Roger Keil („Los Angeles“, 1998, New York: J. Wiley) und Mike Davis („Casino Zombies“, 1999, Berlin: Schwarze Risse) den Urbanisierungsprozess in Südkalifornien.
- Einer industriegeographischen Perspektive verpflichtet ist: Michael Storper: „The Regional World“, 1998 (The Guilford Press).
- Und nein! Die LA School ist kein reines Jungeninternat. Die originellsten Beiträge liefert Jennifer Wolch, jüngst zum unterschätzten Thema animalischer (Sub) Urbanisierung: „Animal Geographies“, 1998 (New York: Verso)

Immobilienverwertungsbeilage

Hofbepflanzung unerwünscht

Von der Hausgemeinschaft Winterfeldtstr. 25

Zusammengestellt von der AG Umwandlung

Am 20.11.99 erging – durch Boten – an die Mieter des Hauses Winterfeldtstr. 25 die Aufforderung, den Hof komplett zu berräumen. Unter Androhung der kostenpflichtigen Ersatzvornahme durch den neuen Eigentümer betraf das alle Motorräder, andere abgestellte Gegenstände und vor allem sämtliche PflanzgefäÙe, die seit Mitte der 80er Jahre den Hof zierten und sogar eine touristische Attraktion für Berlin darstellten.

Zur Begründung gab MEBES & WULLINGER, so heißt die Firma des Eigners, an: Behinderung der Feuerwehr, statische Bedenken des Architekturbüros LANGE & PARTNER und Berechnungen des Statikers.

Woher die plötzlichen Bedenken

Eine erste Überprüfung des Sachverhalts durch die Mieter ergab:

Im Zuge der Instandsetzung des Hauses (1982 – 1984) mit öffentlichen Mitteln des Berliner Senats erfolgte die Bepflanzung des Hofes. Die Gesamtsumme für das Haus belief sich auf 1,2 Mio., mit der ausdrücklichen Weisung, dass diese Investition nicht mieterwirksam werden dürfe. Die Kosten für die Hofbegrünung betragen ca. 30.000 Mark. Für die Hofbegrünung war das Einverständnis des Eigentümers erforderlich. Dies liegt vor. Des Weiteren liegt vor: Ein statisches Gutachten vom 5.4.83, das empfiehlt, die Hofdecke durchgängig durch Untermauerung zu verstärken, um alle statischen Bedenken gegen die Bepflanzung auszuschließen. Diese Auflage wurde vom Eigentümer erfüllt.

1985 hat eine Begehung des Hauses stattgefunden. Es mussten Bauschäden, verursacht durch den Neubau des angrenzenden Fernmeldeamtes, begutachtet werden. Zugegen waren der damalige Bezirksbürgermeister Jakesch, die Bauaufsicht, die Feuerwehr, das Tiefbauamt etc.

Gegen die Hofbepflanzung wurden keine Bedenken vorgetragen. Auch darüber gibt ein Protokoll ausführlich Auskunft.



1988 erhielten die Mieter des Hauses für die Hofbepflanzung den Ökologiepreis der NAULIN-STIFTUNG.

Von ca. 500 Hofbegrünungsmaßnahmen in Berlin bis zur Einstellung des Programms 1993, ist der Hof Winterfeldtstr. 25 die erste Maßnahme, die willkürlich zerstört wurde. Leider gibt es bei der Senatsverwaltung keine Zuständigkeit mehr für die Rechtsfolgen dieser Zerstörung, und die Zuständigkeit auf Bezirksebene ließ sich für uns auch nicht klären.

Ungeklärt sind nämlich die Eigentumsverhältnisse an den Pflanzen und den PflanzgefäÙen: Antragsteller der Hofbegrünungsmaßnahme waren die Mieter des Hauses, die die Verpflichtung übernahmen, gegen Erstattung der Materialkosten, die Hofbegrünung anzulegen und auf Dauer zu pflegen. Abgerechnet wurde zwischen dem Senat für Stadtentwicklung und dem Hausverein „LEBEN im ALTBAU e.V.“

Also entschieden sich die Mieter gegen die Zerstörung ihres preisgekrönten Innenhofes Klage einzureichen. Sie klagten auf Eigentum und Fortbestand der Hofbegrünung.

Die Begründungen des Eigentümers sind mehr als zweifelhaft

In seiner Räumungsaufforderung erwähnt Herr Dr. Mebes Berechnungen eines Statikers. Diese Berechnungen liegen je-

▲ **Vorher:** Der Hof regte Künstler an. Klaus Juegeit, Berlin „Winterfeldtstraße 25, Blick vom 2. in den 1. Hof“, Aquarell 64 x 50 cm

▼ **Nachher:** Nur einige Blumenkübel blieben stehen. ▼





▲ **Vorher:** Der idyllische, preisgekrönte Hof.

doch bis dato nicht vor. Auch vor Gericht zum Termin wegen der Einstweiligen Verfügung hat die Gegenseite keine Berechnungen vorgelegt, sondern nur die Behauptung wiederholt: Es gäbe sie.

Sicherheitshalber hatte die Hausgemeinschaft also selbst einen Statiker zu Rate gezogen: Sein Urteil bestätigt die Genehmigung der Bauaufsicht aus den 80er Jahren.

Mebes sucht Weg in der Diffamierung der Mieter

In seinen Ausführungen (Berliner Abendblatt) geht Herr Dr. Mebes dann von den statischen Einwänden ab. Er zieht sich nunmehr auf den Eigentümerstandpunkt zurück: Er möchte sich „die Gestaltung des Hofes“ selbst vorbehalten.

Und er diffamiert öffentlich Mieter. Er behauptet beispielsweise: Die Mieter hätten unerlaubt Wohnungen zusammengelegt. Drei Mieter von insgesamt fünfzig sind davon betroffen – den entsprechenden Beweis bleibt Mebes aber schuldig. Dabei ist den Beteiligten bekannt, dass es sich um Verbindungen zwischen Wohnungen handelt, die in der Nachkriegszeit durch die Wohnraumbewirtschaftung zum Teil durch einfaches Verschießen der Türen oder durch Zumauern mit einem halben Stein getrennt wurden. Die „Zusammenlegung“ der Wohnun-

gen – datiert aus den Anfängen der 80er Jahre – war dem Voreigentümer (GRUNDAG) bekannt und wurde bei den häufigen Begehungen anlässlich



▲ **Nachher:** Der einst offene Hof erinnert an ein Gefängnis

verschiedener Mietermodernisierungen immer wieder zur Kenntnis genommen und nie beanstandet.

Und Mebes greift weiter in die Trickkiste eines Vermieters, wenn er behauptet, „viele Mieter“ hätten sich nicht polizeilich gemeldet. Auch hier fehlt jeder Beweis und bleibt ein etwas sehr alberner Versuch, die Mieter an-

zuschwärzen. Also sucht Mebes weiter, und? Ach, da gab es ja noch: Überteure Untervermietung der Wohnungen an Studenten. Auch hier bleibt er den Beweis schuldig.

Alle wissen Dr. Mebes leidet an den billigen Mieten. Er hat das Haus dem bankrotten Grundstücksspekulanten Kowolik in letzter Sekunde abgekauft, nach eigenem Bekunden, ohne sich über die Details des Hauses gründlicher zu informieren. Jetzt stellt er fest, dass Mieterhöhungen gesetzlich begrenzt sind. Er also doch nicht die erwarteten Erträge einfahren kann. Daher diese angestregten Kriminalisierungsversuche gegenüber den Hausbewohnern.

Auch die Keule „Sozialschmarotzer“ schwingt der neue Eigentümer vergeblich, denn selbst die Berliner CDU hat in ihrer Wahlkampfwerbung das überdurchschnittliche Engagement der Hausbewohner der Winterfeldtstraße als vorbildlich in der Öffentlichkeit hervorgehoben.

Stattdessen sollte er wie jener NPD Funktionär, der wegen der Diffamierung von Asylsuchenden als „Sozialparasiten“ in erster Instanz zu 1.500 Mark Geldstrafe verurteilt wurde, be-

handelt werden. „Wer eine solche Formulierung im Zusammenhang mit einer abgrenzbaren Bevölkerungsgruppe verwendet, wertet diese Personen deutlich ab. Nach seinem Verständnis sei der Tatbestand der Volksverhetzung in diesem Fall

Geschichte des Hauses 1979 – 1999:

1979

Die GRUNDAG erwirbt die Häuser Winterfeldtstr. 25/31/35/37 auf Anraten des Bezirksrates Schönebergs mit der Zielsetzung: Teilabriss und Sanierung. Im gleichen Jahr werden die ersten Umsetzungen angekündigt.

Für die Winterfeldtstr. 25 ist beabsichtigt, das Vorderhaus zu modernisieren und die teils kriegsgeschädigten Seitenflügel und Quergebäude abzureißen.

1981

Hausbesetzer durchbrechen diese Planung. Die Post meldet Erweiterungsbedarf für das Grundstück Winterfeldtstr. 25 an und widerspricht über ihr Vorkaufsrecht der Modernisierung. Es kommt zur Instandsetzung des Hauses aus Inst.-Mitteln des Berliner Senats, die nicht mietschuldig werden dürfen.

1982 – 1983

Instandsetzung des Hauses. Die Mieter übernehmen den Hausanstrich und die Hausbemalung in Eigenleistung von ca. 700 Std. Zusätzlich beantragen sie Mittel aus dem Berliner Hofbegrünungsprogramm. Es wird die 11. Berliner Hofbegrünung von insgesamt über 500 Maßnahmen. Der Maler Klaus Jurgeit übernimmt den Hof in seine Sammlung „Berliner Höfe“ und malt zwei Aquarelle: 1981 vor und 1984 nach der Instandsetzung.

Das Grundstücksamt schließt mit den Hausbewohnern einen Nutzungsvertrag über einen Teil des ehemaligen Postparkplatzes, angrenzend an die Winterfeldtstr. 25, der ebenfalls von den Mietern als Garten und Kinderspielplatz gestaltet wird.

1985

Auf dem Nachbargrundstück Winterfeldtstr. 27/29 errichtet die Dt. Bundespost ein neues Dienstgebäude. Die Bauarbeiten verursachen Bauschäden in der Winterfeldtstr. 25. Diese Schäden werden ausführlich dokumentiert. Gegen die Initiativen der Hausbewohner gibt es keine Einwände.

1988

Der Hof wird von der Naulin Stiftung mit einem Ökologiepreis ausgezeichnet. Der Senat von Berlin setzt das Haus in der offiziellen Berlin – Werbung ein. Es wird ein Beispiel für die Kampagne BERLIN TUT GUT. Der Senat

Fortsetzung nächste Seite

schaltet bundesweit Anzeigen mit Abbildungen der Hofbepflanzung und einem kurzen Abriss zur Hausgeschichte. Die lateinische Inschrift auf dem ersten Quergebäude enthält einen Fehler, der dazu führt, dass das Verkehrsamt, das die jugendlichen Berlinbesucher betreut, den Besuch des Hofes damit verbindet, die Schüler den Fehler suchen zu lassen. Richtige Antworten werden mit kleinen Preisen honoriert.

Seitens der Post besteht immer noch die Intention, bei weiterem Flächenbedarf das Haus Winterfeldtstr. 25 abzureißen und die Lücke zwischen dem alten und neuen Fernmeldeamt mit einem letzten Bauabschnitt für ein Dienstgebäude zu schließen. Damit werden die Verwertungsabsichten der GRUNDAG erheblich eingeschränkt. Das Haus wird von ihr lediglich noch verwaltet in der Erwartung des Abriss und einer entsprechenden Entschädigung durch die Post. Aber die Miniaturisierung der Technik und die deutsche Einheit revidieren die Planung erneut.

1997 – 1998

Die Post deutet den Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht an. Jedoch die GRUNDAG hat sich bereits stark im Osten der Stadt engagiert. Für die Entwicklung der Winterfeldtstr. 25 reichen die Kapazitäten nicht. Die neunziger Jahre vergehen. Im Februar 1998 meldet die GRUNDAG Konkurs an. Für 2,4 Mio. Mark wird die Winterfeldtstr. 25 im Nov. 1998 vom Konkursverwalter an den Grundstücksspekulanten Peter Georg Kowollik verkauft mit Zahlungsziel 31.12.1998. Dieser Erwerber ist aber selbst so bankrott, dass er das Haus sofort wieder losschlagen muß, will er den Kaufvertrag erfüllen und sich selbst sanieren. Für 4,2 Mio. Mark bietet er das Haus bundesweit an. Ohne Erfolg. Ende 1998 wird ihm das Zahlungsziel noch einmal bis Ende Januar 1999 verlängert.

1999

Die Hausbewohner haben inzwischen mit dem Konkursverwalter Kontakt aufgenommen, in der Absicht, das Haus selbst zu kaufen. Doch der Konkursverwalter lässt eine solche Lösung scheitern. Im letzten Moment, bevor der Kaufvertrag mit Kowollik platzt, übernehmen MEBES & WULLINGER die Winterfeldtstr. 25, doch dieser Teil der Geschichte steht auf einem anderen Blatt.

sehr wohl erfüllt," hieß es in der Urteilsbegründung. Die Hausbewohner sind gegen die fortgesetzte Verunglimpfung durch Dr. Mebes juristisch vorgegangen.

Klage der Mieter formal abgelehnt

Der Hof ist jetzt nahezu leer. In der Verhandlung vor dem Amtsgericht vom 12.1.00 zum Erhalt der Hofbegrünung wurde erst gar nicht über die Sache verhandelt. Es wurde lediglich festgestellt, dass die Einstweilige Verfügung gegen MEBES & WULLINGER den Vandalismus des Herrn Mebes nicht länger würde aufhalten können. Denn nicht MEBES & WULLINGER sind Eigentümer der Winterfeldtstraße 25 GmbH und gegen die konnte die Hausgemeinschaft keine Klage vorweisen. Auch als sich die Mieter auf den Standpunkt stellten, eine Winterfeldtstraße 25 GmbH hätte ihnen auch keine Hofzerstörung angedroht, war da aus formalen Gründen nichts zu machen und bis sie eine neue Einstweilige – diesmal gegen die Winterfeldtstraße 25 GmbH – erwirkt hatten, war die Zerstörung bereits komplett. Mebes hatte diesmal schneller gehandelt.

Seit neuestem gibt es auch einen Zaun, der den Kindern den Zugang zum Spielplatz versperrt und dem Hof den Anflug von einem Knast verleiht. In den letzten 20 Jahren, solange dieses Haus ein offenes Haus war, hat es nicht so viel Zerstörung und Unfrieden gegeben wie in den letzten zwei Jahren, seit sich diese Turbokapitalisten um das Haus balgen, so die traurige Bilanz der Betroffenen. Denn der letzte Stand der Preisvorstellungen des Herrn Mebes ist auch bekannt: 6,8 Mio. DM soll die Immobilie immerhin noch kosten.

Wollen Sie weitere oder neue Informationen?
Infos aus dem Netz unter www.w25.de

Ist Ihr grüner Hof auch durch

- Baumaßnahmen
- Schikane
- den Eigentümer bedroht?

So wenden Sie sich an uns:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Thema Hofbegrünung
Möckernstr. 92
10962 Berlin
Tel: 2168001

Zum Teufel mit den Mietern oder Schwam

Wer sich nach dem Paradies verzehrt, könnte glauben, es in jenem Maklerprospekt für Eigentumswohnungen gefunden zu haben:
„Das Grundstück liegt mitten im ‚Grünen Herzen‘ der südlichen Stadtmitte von Berlin. Es ist umgeben von Parkanlagen und historischen Kirchhöfen: Der Volkspark Hasenheide und die Ruhe der Kirchhofanlagen laden zur Erholung und Entspannung ein. In nur drei Minuten zu Fuß erreichen Sie Tennisplätze und die Sporthalle. Schulen aller Art, Einkaufsgelegenheiten, umfangreiche Dienstleistungen, Gastronomie und die U-Bahnstation Südster sind ebenfalls mit wenigen Schritten erreichbar. Immer mehr Häuser im Wohn-Umfeld wurden bzw. werden liebevoll restauriert, Dächer und Fassaden begrünt, Hofflächen entsiegelt... Sie leben in einem harmonischen Umfeld... Am Puls der Stadt: die Nähe zur

City-West und –Ost sind schnell über fünf bzw. sieben U-Bahn-Stationen erreichbar.“
Allerdings ist doch wohl nicht ohne Umsteigen das Paradies zu erreichen, scheint die unorthodoxe Grammatik vermitteln zu wollen. Doch sei's drum:
„Die einmalige Lage des Hauses im Grünen wird auch Sie überzeugen.“

Paradiesisch und erreichbar?
Ein irdisches Paradies braucht aber seine Zeit. Sieben Tage sind das Minimum, wie uns allen bekannt ist. Hier in der Lilienthalstr. 12 begann die Errichtung des Garten Eden 1993 mit der Emanation (Hervorhebung aller Dinge aus dem göttlichen, d.R.) der „Willms und Höges GbR“. Zu dieser Zeit war das „Ambiente“ noch recht irdisch, in den 29 Wohnungen wohnten ca. 29 Mietsparteien. MieterInnen wie Sie und ich. Ziemlich alltäglich, nichts besonderes. Ans Paradies erinnerten nur die regel-

Der Wohnwert und die „Charlotte“

„Es ist eine erstaunliche Tatsache, dass ein Ideal – das Wohnen in einer Wohnungsbaugenossenschaft – heute noch so hoch eingeschätzt wird wie vor fast 100 Jahren“, stellt die Charlottenburger Baugenossenschaft in ihrer Selbstdarstellung fest und fährt fort: „War zunächst der Genossenschaftsgedanke im Wohnungsbau von gegenseitiger Hilfe und Unterstützung getragen, so trat bald die organisierte Selbsthilfe immer stärker in den Vordergrund. Das ist bis heute bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG so geblieben.“ Und – das muß sich doch ändern lassen, mag sich der Vorstand gedacht haben als unlängst die Mitglieder mit einer aufwendigen Broschüre über „Die WohnWertMiete“ überraschte. Diese Publikation verdient Beachtung. Durch die Mitglieder der Genossenschaft sowieso, denn für sie hat, was dort angekündigt wird, unmittelbare Konsequenzen, aber auch durch alle anderen Mieter dieser Stadt.
Zunächst aber sollte man sich vergegenwärtigen, was eine Wohnungsbaugenossenschaft ist. In einer Wohnungsbaugenossen-

schaft finden sich die Mitglieder zum Zweck der Förderung des Erwerbs und der Bewirtschaftung von Wohnungen zusammen. Die Genossenschaft, das heißt die Gesamtheit der Mitglieder, ist Eigentümer der zur Verfügung stehenden Häuser. Damit die erbaut oder erworben werden können, verpflichtet sich jedes Mitglied zur Übernahme eines Geschäftsanteils. Wird eine Wohnung von dem Mitglied bewohnt, muß mindestens ein zweiter Geschäftsanteil erworben werden. DM 1.500,— pro Geschäftsanteil scheint auf den ersten Blick nicht allzu viel – so viel zahlt man üblicherweise für einen Quadratmeter Wohnungseigentum – doch hat es mit diesen Anteilen eine besondere Bedeutung.
Anders als Aktien oder die Anteile an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts steigen sie nicht im Wert. Alle inflationären Bewegungen gehen an ihnen vorbei und die wertsteigernden sowieso.
Wenn Genossenschaften ihren Mitgliedern Wohnungen überlassen, deren Nutzungskosten unter den marktüblichen Mieten liegen, dann ist es das durch die

mäßig dröhnenden Kirchenglocken. Und wer so etwas mal mitgemacht hat, weiß, es ist die Hölle.

Ansonsten das Übliche! Bereits vor dem seinerzeitigen Verkauf wurden von den Alteigentümern „Eugen und Condorus Erben“ Modernisierungen und Sanierungen in Aussicht gestellt. Die MieterInnen sollten in die Planungen einbezogen werden, der Architekt Wissmann bemühte sich auf mehreren MieterInnenversammlungen um Konsens.

Doch was dann geschah, könnte als prophylaktische Vertreibung der MieterInnen aus dem Paradies bezeichnet werden.

Der gänzlich profane und irgendwie abrupte Eigentümerwechsel brachte zunächst nur einen Rechtsstreit über die Empfangsberechtigung für die Miete. Alles was die MieterInnen danach von den neuen Eigentümer erfuhren, war deren Kontonummer.

Ansprechpartner für das Haus gab es nicht. Auftretende Schäden mussten individuell aufge-



Wasserschaden seit 1991 wird nicht behoben

Foto: Privat

listet, gemäß § 545 BGB zur Anzeige gebracht und dann gerichtlich geklärt werden.

Aber selbst die dadurch erworbenen Rechtstitel brachten die Eigentümer nicht aus der Deckung. Ersatzmaßnahmen wurden nötig. Reparaturen beglichen die MieterInnen durch Einbehaltung von Mietzahlungen.

Viele, denen dieses Verfahren zu aufwendig war, zogen vor, die zerfallende Stätte zu verlassen. Andere jedoch hatten bereits zuvor so viel investiert, dass sie sich nicht nur dem Exodus verweigern mussten, sondern aus berechtigter Sorge über die schädliche Entwicklung die aufblühenden Leerstände sowie die Mängel dem BA Kreuzberg (Abtl. Bau- und Wohnungsaufsicht) mitteilten. Nach mehreren Telefonaten zum ersten Male schriftlich am 12.12.95. Mit der Bitte um Hilfe selbstverständlich. Eine Besichtigung kam am

Fortsetzung nächste Seite

Beteiligung am Vermögen bereits ökonomisch gerechtfertigt. Eigentlich bräuchte der soziale Auftrag, dem sich die Genossenschaften verpflichtet fühlen und den die „Charlotte“ so wacker zu erfüllen vorgibt, gar nicht erst bemüht zu werden. Wenn man ihn dennoch nicht unter den Teppich kehren darf, dann vor allem deshalb, weil sich in ihm sozialstaatliche Fürsorge verwirklicht. Die Genossenschaften haben nämlich ihr „Kapital“ nicht allein durch die Einzahlungen ihrer Mitglieder, sondern auch durch beachtliche staatliche Zuwendungen, d.h. die von anderen Mietern zur Verfügung gestellten steuerlichen Mittel bilden können. Niedrige Mieten in genossenschaftlichen Wohnungen sind nun wiederum im Sinne aller Mieter dieser Stadt, auch wenn sie nicht allen unmittelbar zugute kommen. Ihr mietpreisdämpfender Effekt durch die Berücksichtigung bei der Ermittlung der Mietspiegelwerte bietet einen erfreulichen Ausgleich.

Zur Zeit zahlen die Genossenschaftler der „Charlotte“ durchschnittlich ca. DM 6,50. Die Betonung liegt auf durchschnittlich.

Die Variationsbreite ist groß, sie reicht von DM 4,30 bis DM 13,20. Ein beachtlicher Unterschied, in der Tat. Den Vorstand veranlasst diese Tatsache zu der Feststellung: „Das ist ja wohl ungerecht!“ Wer könnte etwas dagegen haben Ungerechtigkeiten zu beseitigen? Wenn die Spanne also verringert würde, könnte sich vielleicht wirklich ein Zugewinn an Gerechtigkeit erzielen lassen. Ein löbliches Unterfangen für einen Vorstand, der ansonsten unter Beschäftigungsmangel leidet.

Doch jedem ist klar, diese Art von Gerechtigkeit kann nicht gemeint sein. Marktwirtschaftliche Gerechtigkeit ist von anderer Art. Sie stellt sich immer erst dann ein, wenn die Profite stimmen. Die zeitgenössischen Vorstände einer Genossenschaft machen da keine Ausnahme. Den angeprangerten Mißstand pervertieren sie nämlich um die Mieten insgesamt zu erhöhen. Statt DM 6,50 sollen den Genossen demnächst durchschnittlich DM 8,88 abverlangt werden. Und erst um diese höhere Durchschnittsmiete soll die Spanne verringert werden. **Das ist die neoliberale Ge-**

rechtigkeit der Genossenschaften!

In der oben genannten Broschüre „Die WohnWertMiete (Wohn, Wert und vor allem Miete ganz groß geschrieben): Sicherheit, Gerechtigkeit, Gemeinsamkeit“ behandelt der Vorstand die Leser wie Schwachsinnige, wenn er ihnen erklären will, die Charlottenburger Baugenossenschaft sei „eine Art letzter Oase“ und würde es auch nach der Einführung der WohnWertMiete bleiben.“ Die WohnWertMiete ist ein Fernziel“, wird treuherzig versichert, doch eines, das mit Eilzugtempo erreicht werden soll. „Alle 15 Monate erfolgt eine Anhebung. Mit 6% geht es los, dann folgen 6,5%, dann 7% und schließlich so lange 7,5% bis die dann gültige WohnWertMiete erreicht ist.“ Den Genossenschafte rnen drohen Mieterhöhungen in einer brutalen Art und Weise wie sie diese Stadt im Westteil seit Jahren – ja eigentlich noch nie, nicht einmal beim Übergang von der Mietpreisbindung zum Vergleichsmietensystem – erlebt hat und wie sie allenfalls im Ostteil nach der Wende durchgesetzt wurden.

Der Vorstand kommentiert den geplanten Raubzug nicht ohne Zynismus: „Sie (die WohnWertMiete) sorgt für eine sichere und sorgenfreie Zukunft.“ Die Antwort auf die Frage „Wessen?“ liegt dabei auf der Hand. Doch könnte der profitbringenden Absicht erhebliche Schwierigkeiten bereitet werden, wenn die z.Zt. im Rahmen der Mietrechtsreform diskutierte Senkung der Kappungsgrenze (siehe ME 277) von 30% auf 20% beschlossen wird. Für die Mitglieder der Genossenschaften gäbe es allerdings auch andere Mittel ihre Zukunft etwas sorgenfreier zu gestalten. Nämlich indem sie die ihres Vorstands zur Disposition stellen.

WohnWertMiete oder ähnliche Instrumente der Mietsteigerungen sollen auch in anderen Wohnungsbaugenossenschaften in der Diskussion sein. Die AG UMWANDLUNG steht mit großem Interesse als Ansprechpartner zur Verfügung. Telefonisch sind wir erreichbar unter 215 90 62 direkt oder Anrufbeantworter (Rückruf wird garantiert).

4.3.96 zustande.
Doch der Leerstand schritt voran.

Von Ruhe keine Spur

Die Eigentümer wiesen gleichzeitig während der ganzen Zeit auf geplante Modernisierungen hin. Das geschah zwar nur mündlich, doch irgendwie passierte dann auch immer etwas: Am 17.3.97 sollten Aufmaßnahmen für einen Heizungseinbau erfolgen. Ohne Modernisierungsankündigung.

Im August 1997 wurden aktive Vorbereitungen für den Einbau einer Heizung getroffen, dabei die Keller einiger MieterInnen entsorgt, unangekündigt selbstredend.

Zu dem Zwecke des Heizungseinbaus wurden erst einmal die Kamine verschüttet, obgleich die Ofenheizung noch vorhanden war.

Das war ein wenig zu viel des Guten, deshalb musste die Bauaufsicht auf Drängen der MieterInnen tätig werden.

Eine Klingelanlage sollte her! Vorbereitungen wurden eifrig getroffen. Sie gediehen soweit, dass die vorhandenen Klingeln nur noch an den Stromkabeln hingen und blanke Drähte nach den neuen Klingeln verlangten, doch ohne Erfüllung.

Das Bauaufsichtsamt ordnete Ersatzvornahme an.

Am 15.12.97 führte die Fa. „arbitare“ den Auftrag der Eigentümer aus, die Fenster „gang- und schließbar“ zu machen. Die Bedingungen schienen ideal, denn es herrschten minus sechs Grad Außentemperatur. Das Resultat war eine erhöhte Luftdurchlässigkeit.

Unterdessen erhöhte sich die Leerstands Bilanz kontinuierlich und wies im Februar 1998 bereits 10 Wohnungen aus. Dem Bezirksamt wurden regelmäßig Mitteilungen gemacht.

Neue paradiesische Meldungen

Zu dieser Zeit trat die Firma Naumann und Roestel Immobilien Consulting GbR auf den Plan. Sie bot im Auftrage der Eigentümer das Haus folgendermaßen zum Verkauf an:

„Modernisierungsfähiger Altbau in Parklage!

Das angebotene Mietshaus befindet sich in für innenstädtische Verhältnisse fast idyllisch wirkender Wohnlage. Direkt gegenüber ... befindet sich die St. Johannes Basilika mit ihren ausgedehnten Grünflächen auf

denen die Päpstliche Botschaft errichtet werden soll“.

Doch das ist nicht alles:

„Der Eigentümer hat verschiedenste Vorbereitungen zur Modernisierung des Hauses geleistet. Es liegen sämtliche notwendigen Genehmigungen vor; der DG-Ausbau mit ca. 640 m² wurde mit dem Bauamt abgestimmt und zahlreiche Baumaßnahmen wurden bereits durchgeführt.“

Gemeint sind sicherlich die im Zuge von Ersatzvornahmen auf Drängen der MieterInnen vom Bauamt veranlassten Maßnahmen. Davon erfahren die Interessenten zwar nichts, dafür werden ihnen aber die Vorteile noch einmal kurz zusammengefasst:

- „ruhige Grünlage
- gegenüber der St.-Johannes Basilika und der zukünftigen Päpstlichen Botschaft
- 41% Leerstand
- komplette Modernisierung vorbereitet“.

Die AG Umwandlung will an dieser Stelle nicht über ein System philosophieren, in dem 41% Wohnungsleerstand als verkaufsförderndes Argument soziale Wertschätzung erfahren, sondern diese im April 1998 mitgeteilte Tatsache leidenschaftlos zur Kenntnis nehmen.

Im November 1998 erhalten die MieterInnen ein Schreiben in dem zu lesen stand:

„Die bisherigen Modernisierungsversuche am Haus durch den verstorbenen Partner des Herrn Willms wurden gestoppt und abgerechnet. Alle Beteiligten sind aus ihren Verträgen entlassen und Herr Willms distanziert sich von dem damaligen Vorgehen vollständig.

Es ist nun entschieden, das Haus mit einem ganz neuen und sehr professionellen Team zu modernisieren.“

Der Leerstand, wen wundert's, drang inzwischen munter in weitere Wohnungen ein.



Vorher: MieterInnen werden vertrieben

Der Segen kommt selten allein

Die „neue und sehr professionelle“ Art der Modernisierung lernte das inzwischen recht stark zusammengeschmolzene Häuflein der MieterInnen spätestens am 3.5.99 kennen. An diesem Tage erhielt es Besuch von Herrn Willms, der so ganz nebenbei die Zustimmung zum Fahrstuhl einbaue einforderte. Der Fahrstuhl solle nicht nur die Mieten – wohnwertsteigernd – erhöhen, sondern auch noch vor dem einzigen Fenster des Berliner Zimmers entlang geführt werden. Flankiert wurde dieses Ansinnen durch das drastische Auftreten des neuen Miteigentümers Herrn Maaßen.

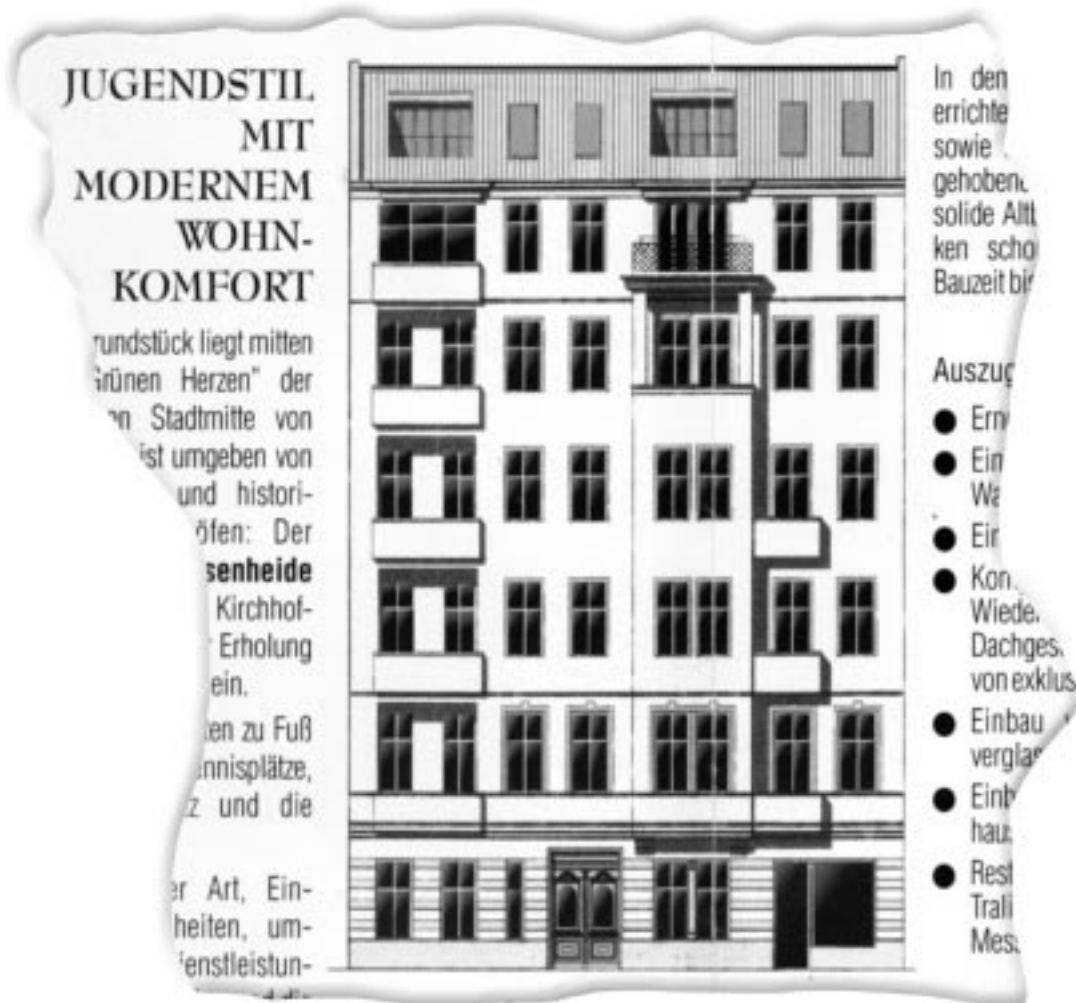
Die MieterInnen lehnten diese Form der Wohnwertsteigerung ab. Darauf erhielten sie am 20.7.99 – möglicherweise sogar als Reaktion – die erste schriftliche Modernisierungsankündigung seit 1993. Sie war allzu

„professionell“ und entsprach nicht den inhaltlichen und formalen Voraussetzungen des § 541 b. Bot den MieterInnen also keinen Grund, sich zur Zustimmung verpflichtet zu fühlen.

Quadratmeterweise Paradies

Seit September 1999 wurde das Paradies – siehe obiges Zitat aus dem Prospekt – nicht mehr im Ganzen, sondern stückchenweise, d.h. Wohnung für Wohnung zum Verkauf angeboten. In den Zeitungen finden sich seither regelmäßig Anzeigen der mit dem Verkauf beauftragten Fa. Krebs, Hauswurfsendungen machen mit den paradiesischen Möglichkeiten bekannt und selbst Plakate tauchen in den umliegenden Straßen auf.

Im Hause wird das Treiben immer hektischer. Bautrupps ziehen ein. Aus leeren Wohnungen fliegt Schutt ohne Baustellensicherung auf die Straße. Darauf



Nachher: Wohnungen stehen zum Verkauf

angesprochen, entgegen Bau-
arbeiter: „Hier wohnt doch kee-
ner mehr.“ Eine noch bewohnte
Wohnung wird auf Veranlas-
sung der Eigentümer in Anwe-
senheit der Polizei geöffnet,
„weil dem Mieter etwas zuge-
stoßen sein könne“. Anschlie-
ßend strömen Kaufinteressent-
en durch die derart begehbar
gemachte Wohnung.
Eine Mieterin erlebt im Keller ei-
ne Überraschung. Dort gab es
auf einmal Tageslicht. Der Woh-
nung darüber fehlt nämlich der
Fußboden, dem Keller die
Decke. MieterInnen berichten:
„...Wasserabläufe werden ge-
kappt und über ein Dränagerohr
einfach über die Grünfläche im
Hof laufen gelassen, der Hau-
seingang ist nicht ausreichend
abgesichert, Baucontainer ste-
hen direkt vor dem Hausein-
gang, Wasser wird ohne Ankün-
digung gesperrt ...und ...und
...und.“
Und: Der Leerstand steigert
sich.
Am 6.1.2000 erscheinen im
Hausflur Zettel auf denen der

neue Architekt, Herrn Peter
Klimberg, mitteilt, dass nun mit
der Sanierung und Modernisie-
rung begonnen wird.
Die Situation im Hause ist un-
verändert nur die Kontakte der
MieterInnen zur Bauaufsicht,
der Polizei und der Senatsver-
waltung für Umweltschutz ha-
ben sich intensiviert.
Da wird im Februar diesen Jah-
res dem Bezirksamt Kreuzberg
starker Schwammbefall in dem
Hause mitgeteilt. In einem
Schreiben des Gutachters an
die Eigentümer heißt es:
„Mit dem Schreiben vom
27.01.2000 haben wir konkret
auf die Bereiche verwiesen, in
denen bisher nach Freilegungs-
arbeiten ein Befall durch den
Echten Hausschwamm festge-
stellt wurde. Dies betrifft bisher
insbesondere: Dachgeschoss
Quergebäude Whg. 23 (Balkon-
bereich), Whg. 24 (Balkonbe-
reich), Whg. 25 (Badbereich)
und Vorderhaus Whg. 5 (Erker-
bereich). Entsprechend des vor-
anschreitenden Bautenstandes
musste festgestellt werden,

dass auch im Erdgeschoss
Whg. 2 im gesamten Fußbo-
denbereich ein Befall durch den
Echten Hausschwamm zu ver-
zeichnen ist.
Aufgrund der Vielzahl der
Schadbereiche durch den Ech-
ten Hausschwamm (Wachstum
erfolgt u.a. auch versteckt im
Mauerwerk) besteht der drin-
gende Verdacht, dass die un-
terschiedlichen Schadbereiche
zusammengewachsen sind,
bzw. noch weitere Befallsberei-
che durch den Echten Haus-
schwamm im Gebäude vorhan-
den sind. Aus o.g. Gründen
empfehlen wir Ihnen die Auf-
nahme der Fußböden in den
Nassbereichen (Küche, Bad)
sowie der Fußböden im Außen-
wandbereich. Da solche Maß-
nahmen aus unserer Sicht im
bewohnten Zustand unzumut-
bar sind (Demontage aller Sa-
nitärausstattungen in Küche
und Bad!), empfehlen wir einen
Freizug der bewohnten Woh-
nungen.
Eine Aussage zum Umfang der
Arbeiten kann erst nach Freile-

gung der typischen Schadberei-
che getroffen werden.“

Herr Maaßen (Miteigentümer)
hatte am 28.2.00 Gelegenheit
dem Kreuzberger Bauaus-
schuss die Lage darzustellen.
Es könne nicht garantiert wer-
den, dass der Schwamm nicht
bereits auf die Nachbarhäuser
übergreifen habe, es müsse
dringend gehandelt werden,
meinte er. MieterInnen – auch
nicht die letzten acht – könnten
unmöglich weiter in diesem
Hause wohnen. Gesundheits-
gefahr sei zwar noch nicht fest-
gestellt, könne zukünftig aber
nicht ausgeschlossen werden.

Zeit für ein Fazit:

Leerstände wurden seit 1994 in
diesem Hause produziert. Die
MieterInnen haben dem Bau-
aufsichtsamt seit Jahren davon
Mitteilung gemacht. Maßnah-
men, die zur Veränderung ge-
führt hätten, sind offenbar nicht
getroffen worden. Zu vermuten
ist, dass angesichts der treu-
herzigen Bekundungen der Ei-
gentümer modernisieren zu
wollen, der Leerstand geduldet
wurde. Tatsächlich aber wurde
lediglich ein Programm zur Mie-
terInnenverteilung abgewick-
elt. Das Gutachten über den
Schwammbefall wird nicht vorge-
legt. Sollte sein Inhalt
tatsächlich so dramatisch wie
dargestellt sein, dann ist vor
allem zu fragen, ob die Ursache
für den Schwamm nicht die jah-
relangen Leerstände sind.
Rechtzeitige Eingriffe des Be-
zirksamtes, wie sie die Mie-
terInnen immer wieder gefordert
haben – hätten dann nicht nur
die Vertreibung der MieterIn-
nen, sondern auch die Ausbrei-
tung des Schwamms verhin-
dern können.

Doch das alles ist kein Grund,
die Wohnungen nicht mehr zum
Verkauf anzubieten. Jetzt erst
recht. Und so kann die Fa. Krebs
weiterhin schwelgen:

„Nahezu alle Wünsche nach
Größe zwischen 50 und 190 m²
sind erfüllbar. Deckenstuck,
geschliffene Dielen und Parkettbö-
den lassen **das historische
Wohnambiente** in neuem
Glanz erscheinen. Die feinge-
schliffenen Glatputzwände und
die Downlights in Küchen, Flu-
ren und Bädern sind Zeugnis mo-
dernen Bauens in alten Häu-
sern.“ Bezugsfrei, selbstver-
ständig!

AG Umwandlung

Licht ins Dunkel – und alles im Lot?

Ein außergewöhnliches Buch über Armut und Ausgrenzung in Berlin

Claude Levi-Strauss verglich ethnologisches Denken einst mit den von neolithischen Brandrodungsbauern angefachten Buschfeuern. Es setze unerforschte Gebiete in Brand, hole hastig ein paar



Ernten ein und lasse sodann ein verwüstetes Gebiet zurück. Eine Kritik, der sich die in der Europäischen Ethnologie attraktiv werdende Forschung zu illegalisierten MigrantInnen und anderen sogenannten Randgruppen stellen sollte, bevor sie zum Handlanger der Repressionsapparate geworden ist. Von diesem Problemkomplex ist der von der Ethnologin Michi Knecht herausgegebene Sammelband „Die andere Seite der Stadt“ noch recht weit entfernt. Anfangs riecht es nach glücklichen Armen, Clochards für das 21. Jahrhundert. Zu danken ist den Texten allerdings, deutlich gemacht zu haben, dass Armut nicht einfach „geschieht“ oder nur „einfach so da“ ist. Entgegen den Unkenrufen professioneller Meinungsmacher ist Armut keine Folge individueller Lebenswege des Versagens. Vielmehr wird sie innerhalb einer Gesellschaft produziert und vermittelt, sie entwickelt sich mit und aus dem, was gemeinhin Reichtum genannt wird.

Armut durch Reichtum

Die „eine Seite“ der Stadt ist bekannt: Demonstration von Hauptstadtfähigkeit, Inszenierung glänzender Luxuswelten

und internationalem Niveau, das große Marketing und ein das Image des „Neuen Berlins“ flankierender Katalog aus stadtpolitischen Maßnahmen. Diese „Vorzugsseite“ der Stadtpolitik steht zwar nicht im Zentrum der Aufsatzsammlung, ist dennoch in gebrochener Form ihr Thema. „Die andere Seite der Stadt“ hat sich in erster Linie zur Aufgabe gemacht, das Dunkel der städtischen Realitäten jenseits des Hauptstadtdiskurses zu beleuchten. 23 Studierende der Europäischen Ethnologie an der Humboldt-Universität beschäftigten sich unter der Leitung von Michi Knecht zwei Jahre lang mit dem Phänomen „Armut in Berlin“. Sehr früh stellte die Projektgruppe fest, dass die meisten der sozial- und kulturwissenschaftlichen Interpretationsangebote zum Thema Armut – seien sie

herrschaftsstabilisierend oder auch kritisch – sich durch ein organisiertes Nicht-Wissen über die empirischen Grundlagen des Gegenstandes auszeichnen, den sie zu erforschen vorgeben.

Diesem Manko setzte das Projekt die bewusste und intensive Teilnahme am Leben der von ihm erforschten Betroffenen entgegen. Mit ethnographischem Blick und entsprechenden Methoden (teilnehmende Beobachtung, Feldforschungstagebücher, qualitative Interviews, Infragestellen eigener Vorurteile) beobachteten die Studierenden Wirklichkeit und Wahrnehmung verschiedener, von unterschiedlichen Armutsformen betroffener Menschen. In kleinen und feinen Einzelfallstudien, die auf dem Grat zwischen Exotismus und wissenschaftlicher Legitimation balancieren, präsentieren sie jetzt ihre Untersuchungen und Ergebnisse über Berliner Alltagsformen mit Armut im und durch Reichtum.

Armut durch Ausgrenzung

Das untersuchte Feld ist breit: Ein Obdachlosen-Wohnprojekt, eine soziale Einrichtung für wohnungslose Frauen, die SchauspielerInnen eines Obdachlosentheaters, Straßenkids, die Strategien von BewohnerInnen

vor und nach dem modernisierungsbedingten Abriss „ihrer“ Neuköllner Wohnstraße, der Alltag in einer Wagenburg und an einer Ost-Berliner Imbissbude, die Nutzlosigkeits-Erfahrungen arbeitsloser Ostdeutscher, die Erzählungen und Erlebnisse von MigrantInnen und Flüchtlingen im unwirtlichen Berliner Exil und alternative Entwürfe von (Lebens-)KünstlerInnen zwischen der Macht des Sozialamtes und individueller Kreativität. Allen Aufsätzen gelingt es, „ihre Forschungsobjekte“ als Betroffene und als Akteure zu portraituren, ohne ihre Armut zu individualisieren oder gar zu stigmatisieren. Bemerkenswerterweise sind die Studierenden auf keinen Menschen gestoßen, der von sich behauptete, er sei arm – dass Armut auch immer eine Außenzuweisung ist, wird schnell deutlich. Auf Zwischenergebnisse vom Zuschnitt „arm, aber glücklich“ ruhen sich die Autoren keineswegs aus, gehen damit der Gefahr der Verharmlosung von Armut auch nicht auf den Leim. Im Gegenteil: sie nehmen ihre Beobachtungen zum Anlass, um den relationalen Charakter von Armut herauszuschälen. Das Verhältnis zwischen Betroffenen und dem Rest der Wohlstandsgesellschaft wird thematisiert. Der rote Faden verweist beharrlich und mit Nachdruck auf die untrennbare Verbindung zwischen der „anderen“ und der „einen“ Seite Berlins: Eine Politik, die die Produktion von Hauptstadtfähigkeit und die Verteidigung von Konsumwelten auf die Tagesordnung setzt, sorgt auch für die Unsichtbarkeit derer, die sich hinter dem glitzernden Schein in der Kulisse des sozialen Abseits bewegen.

Ethnologie der Ausgrenzung

Armut ist ein Politikum: Sie kann euphemistisch umbenannt, verdrängt, verharmlost, zur Schürung von Abstiegsängsten und zu Disziplinierungszwecken benutzt werden. Deshalb ist das Bild Nicht-Armer von dem, was sie unter Armut verstehen, so definitionsmächtig – Armutsbilder werden schlichtweg gebraucht: „Neue Metaphern, Schlagworte und Argumente über Armut, Gerechtigkeit und

die Nutzungsweisen der Stadt begleiten nicht nur den realen Wandel, sie bereiten ihn auch symbolisch vor“. Einige Aufsätze haben die Untersuchung dieser Wahrnehmungsmuster explizit zum Thema: Armutserklärungen von Nicht-Armen werden aufgespürt anhand der Definitionen von „Sozialplanenden“, also denjenigen, die berufsbedingt mit der Verwaltung von Armut beschäftigt sind, Bilder über städtische „Randgruppen“ werden dekonstruiert, der Diskurs um Sauberkeit und Sicherheit wird als politikprägende Mythologie entlarvt, und die projekt-externen Autoren Dominik Veith und Jens Sambale liefern eine treffende Analyse der Instrumentalisierungsstrategien, die sich hinter der Zurichtung von bestimmten städtischen Quartieren zu Problemvierteln und „Innenstadtghettos“ verbergen.

Letztlich fordert „Die andere Seite der Stadt“ eine perspektivische Verschiebung im kritischen Armutsdiskurs: weg von Konzepten einer „Kultur der Armut“, hin zu einer „Ethnologie der Ausgrenzung“. Man mag fragen, ob das bereits hinreicht, ob nicht auch Interessen und institutionalisierte Machtstrukturen in den Blick zu nehmen wären. Wäre die Europäische Ethnologie als „Wissenschaft vom kulturell Fremden“ damit möglicherweise überfordert? Ihren derzeitigen Stand bringt Michi Knecht derweil so auf den Punkt: „Die Perspektive auf Armut und Ausgrenzung zu richten, heißt, nicht nur die Armen selbst ins Blickfeld zu rücken, sondern auch, wie der nicht-arme Teil der Gesellschaft mit Armut umgeht“. Die ersten Schritte in diese Richtung hat das studentische Projekt unternommen – Kompliment an die Beteiligten. Zu wünschen bleibt, dass die Kontroverse um diesen Anspruch und die Konsequenzen seiner Realisierung sowohl innerhalb als auch außerhalb der Disziplin vorangetrieben wird.

Miriam Fritsche/Volker Eick

Michi Knecht (Hg.) 1999:

Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin

Böhlau Verlag,
ISBN 3-412-05799-1
347 S., DM 38,-



Die Stadt als Beute?

Ein Gespräch mit den Autoren Walther Jahn, Stephan Lanz und Klaus Ronneberger zu ihrem jüngsten Buch „Stadt als Beute“.

Das Gespräch führten Andrej Holm und Volker Eick.

In Eurem Buch geht es vielfach um die Verknüpfung von Innerer Sicherheit und Aufwertungsprozessen bestimmter Quartiere. Könnt Ihr dafür konkrete Beispiele aus Berlin benennen, die jenseits der Innenstadt oder des Regierungsviertels liegen? Handelt es sich also um ein gesamtstädtisches Phänomen?

In Eurer Frage klingt eine räumliche Trennung der Stadt in Innenstadt und Wohnquartier an, die es – so jedenfalls ein Argumentationsstrang unseres Buches – zu hinterfragen gilt. Unserer Meinung nach geht es sehr viel genereller um eine Umwertung des städtischen Raumes, in der auch die Bedeutung der einzelnen Stadtteile und ihre Beziehung zueinander neu hergestellt werden. Dies bedeutet natürlich nicht nur eine Aufwertung beispielsweise zentrumsnaher Viertel wie am Prenzlauer Berg oder in Mitte, sondern kann auch heißen, dass einzelne Quartiere abgewertet werden, wie dies etwa in den Diskussionen um sich herausbildende „Ghettos“ oder die Großsiedlungen am Stadtrand geschieht. In der Konsequenz entstehen innerhalb der Stadt größere Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren und das sowohl räumlich als auch sozial.

Die These unseres Buches lautet, dass hierbei das Thema ‚Innere Sicherheit‘ in den deutschen Städten an Bedeutung gewinnt und in diesem Sinne handelt es sich natürlich um ein

gesamtstädtisches Phänomen. Allerdings nimmt dies an unterschiedlichen Orten der Stadt verschiedene Formen an, hat somit auch unterschiedliche Funktionen und trifft natürlich die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in ganz unterschiedlicher Weise. Wenn das Quartiersmanagement Schöneberg-Nord als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme eine Kiezpatrouille einrichtet, die im Wohnquartier „nach dem Rechten“ sehen soll, dann ist das natürlich etwas anderes, als wenn die AG City einen privaten Sicherheitsdienst für die Kontrolle des Ku’damms engagiert. Die Absicht, die hinter einer festungsartig überwachten und gesicherten Wohnsiedlung am Glienicke Horn oder einer mit „Doorman“ versehenen Wohnanlage im Prenzlauer Berg steht, unterscheidet sich natürlich von jener, die hinter der Ausweisung von über dreißig „Gefährlichen Orten“ durch die Berliner Innenverwaltung, der Installation eines Präventionsrates

oder dem Bestellen eines privaten Sicherheitsdienstes durch WBM und WBF in Mitte und Friedrichshain steht. Während es in den Innenstädten dabei eher um die präventive Abschirmung von Bürotürmen, Malls, Bahnhöfen oder Einkaufszonen von einer als feindlich empfundenen Außenwelt geht, die sich weitgehend auf ein Einverständnis mit den Nutzern stützen kann, demonstrieren die Nachbarschaftshilfen, Quartierspatrouillen und Bürgerwehren, die sich in bestimmten Wohnvierteln herausbilden, eine hohe soziale

Kontrolle nach „Innen“ und eine starke Abwehrbereitschaft nach „Außen“. In anderen Bereichen geht es wiederum um das Unsichtbarmachen von Armut, weil diese Touristen oder kaufkräftige Kunden irritieren oder schlicht das Mietniveau in dem Quartier senken könnte. Gemeinsam ist all diesen Aktivitäten, dass das Thema Sicherheit in den Vordergrund gerückt wird und sich darüber auch das Klima in der Stadt verändert. Erkennbar ist, dass dabei in immer stärkerem Maße die Aushöhlung und Einschränkung von Bürgerrechten für Teile der Bevölkerung bewusst in Kauf genommen wird. In der „Stadt als Beute“ haben wir versucht, die politischen und ökonomischen Veränderungen, die sich in den letzten Jahren in den deutschen Städten zeigen, mit dieser veränderten Wahrnehmung und Bedeutung von „Innerer Sicherheit“ in Verbindung zu bringen.

In der „Stadt als Beute“ haben wir versucht, die politischen und ökonomischen Veränderungen, die sich in den letzten Jahren in den deutschen Städten zeigen, mit der veränderten Wahrnehmung und Bedeutung von „innerer Sicherheit“ in Verbindung zu bringen.

Zu dem Aspekt der Trennung zwischen Innenstadt und Wohnquartier ist in diesem Zusammenhang noch folgendes anzumerken: die Vorstellung, dass die Zentren als Bereiche des Konsums die Alltagserfahrungen

der Menschen nicht repräsentierten und für die Lebensrealität vergleichsweise unbedeutend seien, übersieht zwei wesentliche Dinge: Einerseits gerät auf diese Weise aus dem Blick, dass schon die Definition der Innenstadt als Konsumzone und Geschäftsviertel Aufenthaltsrechte, Nutzungsmöglichkeiten und Aneignungsweisen des Raumes definiert und einschränkt. Andersherum wird auf diese Weise geleugnet, dass die Zentren ja sehr wohl Lebens- und Arbeitsorte für Teile der Bevölkerung sind. Erst wenn man ver-

innerlicht hat, dass der Kurfürstendamm nur zum Einkaufen da ist, erscheint es logisch, dass dort alles stört, was nicht in dieses Konzept passt. Das können dann mal jugendliche Migranten sein, die sich dort treffen, mal Demonstrationen oder aber Menschen, deren Äußeres einer lockeren Konsumatmosphäre im Weg steht.

Andererseits sind die Veränderungen der Innenstadt, die in Berlin unter dem Stichwort „Umbau zur Dienstleistungsmetropole“ laufen, ja nicht ohne Auswirkungen auf die Gesamtstadt. Wenn die vorhandenen finanziellen Ressourcen zunehmend in die direkte und indirekte Subventionierung von innerstädtischen Großprojekten gesteckt werden, stehen sie eben für andere mögliche Ausgaben nicht mehr zur Verfügung. Zum anderen geraten durch diese politische Orientierung, die immer mit dem scheinbaren Naturgesetz „Globalisierung“ begründet wird, die verfügbaren ökonomischen Potentiale Berlins fast vollständig aus dem Blick. Die Vorstellung, dass sich Berlin mit allen Mitteln zu einer global konkurrierenden Dienstleistungsmetropole wandeln sollte, führte etwa dazu, dass zentrale Ostberliner Industrieanlagen in verwertbare Immobilien zur Entwicklung von Büros und teurer Wohnungen verwandelt wurden.

Eine dazu gegensätzliche Politik haben beispielsweise Städte wie Magdeburg, Jena oder Eisenhüttenstadt verfolgt, die versuchten, gemeinsam mit der Treuhandanstalt ausgewählte industrielle Kerne zu erhalten. Als exemplarisch für Berlin kann hingegen der Umgang mit den Elektro-Apparate-Werken (EAW), ehemals einer der größten Ost-Berliner Arbeitgeber, dem Narva-Kombinat, oder auch mit dem Industriegebiet Oberschöneweide gelten. Mit der Abwicklung der Kombinate verloren nicht nur Tausende den Arbeitsplatz, der anschließende Umbau der Areale zu Orten wie der „Oberbaum-City“ zementierte die damit entstehende soziale Spaltung auch

noch: Als Mieter für dieses 1,3 Milliarden DM teure Quartier stellen sich die Bauherren vor allem "Kreative" vor, eine Mischung aus Architekten, Designern, Künstlern und Softwareunternehmen. Die Leute, die hier zuvor gearbeitet haben, werden dazu kaum gehören: Wenn überhaupt, finden sie in einem solchen Dienstleistungszentrum einen Job höchstens als schlecht bezahltes und nicht abgesichertes Sicherheits-, Reinigungs- oder Dienstbotenpersonal.

Bezogen auf Eure Frage scheint es so zu sein, dass die Innenstädte die Knotenpunkte in der Herausbildung einer neuen Metropolenökonomie darstellen. Dabei kommt den teilweise privatisierten und überwachten Orten einschließlich der Verdrängung von nicht-konformen Nutzungs- und Aneignungsweisen eine Vorbildfunktion für die Umgestaltung der gesamten Stadt zu.

Ihr habt Eurem Buch den Titel „Die Stadt als Beute“ gegeben. An verschiedenen Stellen geht Ihr auf die Arbeiten von Neil Smith ein, der ein Buch zur Stadtpolitik New Yorks unter dem (Unter)Titel „The Revanchist City“ geschrieben hat. Wie sind diese beiden Titel in Eure Diskussion eingebettet? Wer macht „Beute“ zu wessen Lasten? Wie ist der Terminus „revanchist“ im Kontext der Stadtpolitik zu verstehen? Wer „rächt“ sich an wem, wer gibt „Revanche“?

Was der amerikanische Stadtforscher Neil Smith exemplarisch an New York zeigt, ist ja, dass der gegenwärtige Wandel der Metropolen nicht nur durch die Kapitallogik einer Vermarktung von Grund und Boden erfolgt, sondern auch an eine „revanchistische Politik“ – was sowohl Rükeroberung als auch Rache meint – gekoppelt ist. Es greift einfach zu kurz, die derzeitigen Veränderungen nur mit ökonomischen Interessen erklären zu wollen – auch wenn diese eine wesentliche Rolle spielen. Gemeint ist vielmehr, dass es um einen umfassenden gesellschaftlichen Wandel geht, bei dem auch die Position der einzelnen Menschen innerhalb der Gesellschaft neu definiert wird.

Nun vertreten wir in unserem Buch nicht die Auffassung, dass die Entwicklungen diesseits und jenseits des Atlantiks identisch sind – ein Kapitel unseres Buches heißt entsprechend

„This is not America“. Dennoch wird auch in Deutschland mit der Aushöhlung des Sozial- und Wohlfahrtsstaates die Position jedes Einzelnen innerhalb der Gesellschaft prekärer. Im Zuge der zunehmenden Betonung von Eigenverantwortlichkeit – ob auf dem Wohnungsmarkt, bei Altersvorsorge oder Arbeitslosigkeit – verwandeln sich bisherige Rechte innerhalb des Wohlfahrtsstaates verstärkt in Pflichten. Häufig kommt es wieder zu der aus dem 19. Jahrhundert bekannten Unterscheidung zwischen den „würdigen Armen“, die sich bemühen, der Gemeinschaft nicht „auf der Tasche zu liegen“, und den „unwürdigen Armen“, die selbst an ihrer Situation schuld seien. Was damit gemeint ist, bringt der englische Premier Tony Blair auf den Punkt: „Es ist wichtig, zu erklären, dass wir kleinere Vergehen nicht länger tolerieren. Das Grundprinzip lautet: Ja, es ist gerechtfertigt, gegenüber den Obdachlosen auf der Straße intolerant zu sein“ (zit.n.: Guardian 10.4.1997).

So nimmt denn auch die Bereitschaft zu, bestimmte Gruppen oder Milieus auszugrenzen und ihnen bestimmte städtische Räume streitig zu machen. Hierbei schlagen viele Kommunen einen Weg ein, auf dem auch soziale oder rechtliche Errungenschaften rückgängig gemacht werden. Beispielsweise unterlaufen viele Kommunen durch bestimmte Festsetzungen in den Gefahrenabwehrverordnungen faktisch die in den siebziger Jahren vollzogene Entkriminalisierung von „Bettelei und Landstreichertum“. Dabei lässt sich die repressive Ausgrenzung von Menschen, die als nicht konform definiert werden, erfolgreich damit legitimieren, dass es um die Rükeroberung bestimmter städtischer Gebiete durch die „Gemeinschaft der Wohlanständigen“ gehe.

All diese Veränderung verlaufen natürlich nicht ohne Akteure. Allerdings ist es zu einfach, die Verantwortung für solche Prozesse allein in der Politik oder der Verwaltung zu suchen. Was sowohl die Analyse dieser Prozesse als auch das politische Handeln schwierig macht,

ist zum einen die Tatsache, dass sich Verdrängung, Kriminalisierung oder erhöhte Kontrolle auf einen breiten Konsens innerhalb der Bevölkerung stützen kann. Andererseits sind ja unterschiedliche Gruppen auf verschiedene Weise von diesen Entwicklungen betroffen. So kann es ja beispielsweise sein, dass jemand, der sich von steigenden Mieten und der Umstrukturierung seines Stadtteils bedroht fühlt, gleichzeitig positiv auf Sicherheits- und Sauberheitskampagnen Bezug nimmt, die sich wiederum gegen andere Milieus richten.

Und in der Tat lässt sich zweierlei beobachten: zum einen nimmt die Bereitschaft zu, auf Grund von eigenen Befindlichkeiten oder Interessen – in der Regel ist in diesem Zusammenhang vom subjektiven Sicherheitsgefühl die Rede – die Rechte von anderen Menschen einzugrenzen oder zu beschneiden. Das kann bedeuten, dass Jugendlichen ihre Treffpunkte in den Innenstädten streitig gemacht werden, die Sondergesetze für Asylbewerber benutzt werden, um ihnen den Zugang zu bestimmten Stadtvierteln zu verbieten oder Obdachlose an den Stadtrand transportiert werden. Die „legitime Intoleranz“ von der Blair allen Ernstes spricht, findet hierin ihren Ausdruck.

Zum anderen, und das ist eigentlich erstaunlich, nimmt auch die Bereitschaft zu, sich selbst überwachen und kontrollieren zu lassen. So hat etwa die Deutsche Bahn AG ihr Videoüberwachungssystem nicht klammheimlich eingeführt, sondern macht offensiv damit Reklame, 24 Stunden alles im Blick zu haben. Auch hierin kommt eine Veränderung des politischen Klimas zum Ausdruck.

Im Kontext von Aufwertungsstrategien spielt ja – gerade in einer Stadt wie Berlin, die einen verhältnismäßig hohen Mietwohnanteil hat, der Wohnungsbau, Modernisierung und Sanierung eine besondere Rolle. Was hat sich, sagen wir, seit dem Anschluss auf dem Wohnungsmarkt getan? Für wen

wird wo mit welchen Geldern gebaut – und für wen nicht mehr? Liegt diesen Strategien auch ein „revanchistischer“ Subtext zugrunde?

Generell gilt ja der Politik in Berlin der hohe Mietwohnungsanteil als Problem. Man verabschiedet sich von der Vorstellung, die Kommune müsse auf dem Wohnungsmarkt als Akteur agieren, der die durch den Markt entstehenden sozialen Härten zumindest abmildert. Entsprechend tritt an die Stelle von sozialem Wohnungsbau nun eine verstärkte Eigentumsförderung. Gleichzeitig privatisiert die große Koalition mit dem Hinweis auf die leeren Kassen Teile der Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – hier spielt natürlich auch der Bund mit dem Alt-schuldenhilfegesetz eine Rolle – oder verkauft gleich die ganzen Unternehmen. Da parallel dazu immer mehr Wohnungen, die in den sechziger und siebziger Jahren fertiggestellt worden sind, aus der Sozial-Bindung fallen bzw. gefallen sind, nimmt der Einfluss der Kommune auf den Wohnungsmarkt stetig ab. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgefordert sind, marktnah zu agieren und das auch tatsächlich tun. Die Verkaufspolitik etwa von WBF, WIP oder WBM, die in aller Regel trotz gegenteiliger politischer Vorgaben einer mieternahen Privatisierung an meistbietende Investoren veräußern, macht dies deutlich.

Gleichzeitig bessert aber auch der Berliner Senat seinen Haushalt durch sogenannte In-Sich-Geschäfte auf. Dabei fusionieren zwei landeseigene Gesellschaften indem ein Unternehmen ein zweites übernimmt und an das Land den Kaufpreis bezahlt. Dieser wiederum wird – auf Kosten der Mieter – dadurch aufgebracht, dass man Tausende der attraktivsten Wohnungen verkauft. In nachgefragten Quartieren nimmt dadurch der Verwertungsdruck auch im Altbaubestand zu und beschleunigt die Verdrängung von Bewohnern, die nur eine geringe Miete zahlen können.

Was den revanchistischen Subtext angeht, so lässt sich das vielleicht an einem Beispiel deutlich machen: Die Diskussionen um Eigentumsförderung, neue Stadtbürger und urbane Kultur hier in Berlin befördern ja mehr als nur die Subventionierung der eigentumsfähigen Schichten. Es wird

eine ganz bestimmte Vorstellung davon produziert, wie die Stadt auszusehen habe und wie sie zu nutzen sei. Indem beispielsweise das Planwerk Innenstadt die östliche Innenstadt im Rahmen internationaler Städtekonkurrenz zum Entwicklungshindernis erklärt, gerät nicht nur der Städtebau etwa auf der Fischerinsel unter Druck, sondern es wird ja auch die Frage thematisiert, wer solche Räume nutzen kann und wie. Wie selbstverständlich geht man hier – etwa im Gegensatz zum Städtebau der DDR – davon aus, dass das Wohnen von Mietern, die nicht zu den neuen

Dienstleistungsmilieus der sog. Stadtbürger gehören, nicht in die Innenstadt passe. Denn auf diese Weise, so die hier zum Tragen kommende Marktlogik, sei der städtische Raum „unter Wert“ genutzt. Plötzlich gelten bestimmte soziale Praktiken oder die Bevölkerungsstruktur an solchen Orten als nicht akzeptabel. Damit verschieben sich auch die politischen Bewertungen. Die Kommunalpolitiker problematisieren nicht mehr eine mögliche Verdrängung, sondern verweisen auf die Notwendigkeit, solche Orte in den Innenstädten aufwerten zu müssen. Der Yuppie, der in den achtziger Jahren auch dem Großteil der westdeutschen Kommunalpolitik als Sinnbild für Egoismus und Abgrenzung diente, mutiert in diesem Wandel zum verantwortungsbewussten Stadtbürger und gefeierte Retter der urbanen Kultur. Das heißt, es geht auch hier um weit mehr als nur um die Fassaden.

Der Begriff „neofeudaler“ Gesellschaftsstrukturen, die ihr ja auch als eine Kategorie einführt, um die als „Armutsriskanten“ bezeichneten Prozesse der Ausgrenzung und Segregation im städtischen Raum zu beschreiben, ist ja an sich nicht neu. Seit einigen Jahren diskutieren etwa verschiedene Wissenschaftler die Frage, ob durch die digitale Welt nicht neofeudale, mittelalterliche Strukturen neu erstehen: exklusiv, nicht kontrollierbar, an Grenzen und Territorien – Grundlage

von Nationalstaatlichkeit – nicht mehr gebunden.

Mit dem Begriff neofeudal wollten wir weder einen Rückbezug zu anderen historischen Epochen herstellen, noch verstehen wir den Begriff im Sinne von Staatlichkeit, die auf ein bestimmtes Territorium bezogen ist. Wir haben solche Terminiologien wie „Neofeudalismus“ oder auch den bereits erwähnten „urbanen Revanchismus“ in unserem Buch eingeführt, um deutlich zu machen, dass gegenwärtig ein politischer

Einschnitt stattfindet, der das Alltagsleben und die sozialen Beziehungen in einer Form beeinflusst, die mit dem Begriff Neoliberalismus nicht ausreichend erklärbar ist.

Seit den 80er Jahren haben neoliberale Ideologien stark an Einfluss gewonnen. Dies schlägt sich – wie zum Teil schon angesprochen – politisch und zunehmend auch materiell, also bezogen auf die konkreten Lebensumstände der Leute, auf der lokalen Ebene nieder. Dabei sind die Veränderungen, die wir derzeit erleben, nicht allein Antworten auf die Krise des Wohlfahrtsstaates der Nachkriegszeit, sondern gehen weit darüber hinaus. Mit dem scheinbar endgültigen Triumph des Kapitalismus und dem Rückgang kollektiver Solidarsysteme zeichnet sich gegenwärtig das Ende des Vorsorgestaates ab, der als Reaktion auf das gesamtgesellschaftspolitische Scheitern des Liberalismus am Ende des letzten Jahrhunderts entstanden war. Ein Scheitern, das übrigens von den Apologeten des Neoliberalismus völlig ausgeblendet wird. Bei den aktuellen Prozessen handelt es sich damit um einen säkularen, tiefgreifenden Einschnitt, in dem sich elementare Bestandteile einer sozialen Regulation in der Auflösung befinden, die über einen langen historischen Zeitraum hinweg unter den unterschiedlichsten politischen Regimen die Entwicklung in Deutschland prägten. Für die Beschreibung dieser gesellschaftlichen Tendenzen taugt das Label „Neoliberalismus“

oder „neoliberale Stadt“ nur begrenzt.

Uns war es wichtig, deutlich zu machen, dass sich ein Typus von Stadt herauszubilden scheint, in der die Hierarchie unterschiedlicher Rechte und gesellschaftlicher Positionen der Menschen nicht mehr als vorübergehendes und prinzipiell aufhebbares Ungleichgewicht gelten soll, sondern als natürliche und legitime Voraussetzung der gesellschaftlichen Ordnung. Das bedeutet unserer Meinung nach nicht die schlichte Rückkehr zum traditionellen Liberalismus des 19. Jahrhunderts, sondern eine grundlegende Neubestimmung der gesellschaftlichen Ordnung.

In den Städten spielen dabei regelrechte „Sicherheitsgemeinschaften“ eine wichtige Rolle, deren Ziel darin besteht, bestimmte Situationen und Territorien zu kontrollieren und die stark an feudale Strukturen erinnern. Zunehmend wird der städtische Raum aufgesplittet in privat oder auch öffentlich regulierte Territorien, für die jeweils eigene Regeln gelten, an die man sich zu halten hat bzw. die jeweils auch den Zugang beschränken und bestimmte Personengruppen ausschließen. Dies beginnt damit, dass man die Landesgrenzen faktisch mitten in die Städte verlegt, wenn der Bundesgrenzschutz und die Polizei jetzt auf der Straße scheinbare

„Ausländer“ mit dem Ziel kontrollieren dürfen, illegal Eingewanderte aufzuspüren. Es geht weiter an sog. „gefährlichen Orten“, von denen man mit Platzverweisen vertrieben werden kann. Es zeigt sich auf Bahnhöfen und in Shopping-Centers, die Verhaltensweisen und Zugänge mit

Hausordnungen regulieren, die sich an den Normen einer bürgerlichen Wohlanständigkeit orientieren. Und es greift bereits über auf Wohngebiete, wenn Wohnhäuser und Spielplätze videoüberwacht werden, und Patrouillen durch die Kieze streifen. Die USA zeigen, wie weit das gehen kann: Dort werden immer mehr Wohnsiedlungen von Mauern umschlossen und ganze Business-Distrikte von privaten Betreibern mit eigenen Regeln versehen, kontrolliert und überwacht.

Mit dem Begriff „Neofeudalismus“ wollen wir einen Wandel umschreiben, der sich unter anderem in solchen Entwicklungen ausdrückt. Der Begriff kann aus unserer Sicht aber nur vorläufig sein, da er noch nicht präzise das abbildet, was sich gegenwärtig an gesellschaftlichen Umwälzungen vollzieht.

Die „Wege aus der Mitte“, mit denen ihr am Ende einen Bogen zu vorhandenen bzw. notwendigen sozialen Bewegungen schlagt, sind leider Trampelpfade geblieben. Euer Aufruf, eine „neues Verständnis vom Sozialen“ zu entwickeln, zielt vor allem darauf, Armut und Ausgrenzung anders zu sehen. Ist Diskurskritik politische Praxis im Zeitalter des Neoliberalismus?

Natürlich meinen wir nicht, man müsse Armut nur aus einer anderen Perspektive betrachten, um die positiven Seiten an ihr herauszuarbeiten und die Probleme lösen sich – frei nach dem Motto „Geld allein macht nicht glücklich“ – von alleine auf. Was wir in „Die Stadt als Beute“ zu zeigen versuchen, ist, dass die Durchsetzung des Neoliberalismus sehr unterschiedliche Formen von Macht- und Unterdrückungsverhältnissen produziert. Als ein Ergebnis scheint sich die zentrale Dimension der sozialen Frage von der Ausgrenzung zur Ausgrenzung zu verlagern, die in der Bundesrepublik vor

Als ein Ergebnis scheint sich die zentrale Dimension der sozialen Frage von der Ausgrenzung zur Ausgrenzung zu verlagern, die in der Bundesrepublik vor allem über die Exklusion vom Arbeitsmarkt erfolgt.

allem über die Exklusion vom Arbeitsmarkt erfolgt. Aber auch die Arbeitsverhältnisse polarisieren sich durch Deregulierung. Die erfolgreiche Legitimierung der Einschränkung oder Abschaffung von

sozialen Standards und Grundrechten als scheinbar notwendige Maßnahmen, um die Wohlfahrtswirkungen des neuen Marktfundamentalismus zur Entfaltung zu bringen, zeigt, dass sich das ideologische Klima deutlich verschoben hat. Wie bereits oben gesagt, ist dafür unserer Meinung nach nicht nur die veränderte Ökonomie verantwortlich. Auch die Absatzbewegungen der Mittelklassen und die damit verbundenen Entsolidarisierungen tragen zu einer verschärften Gren-

ziehung zwischen „Innen“ und „Außen“ bei.

Wenn wir bei der Bewertung möglicher politischer Optionen so vorsichtig sind, so hängt das genau mit dieser Analyse zusammen. Die gegenwärtigen gesellschaftspolitischen Kräfteverhältnisse lassen einfach wenig Raum für Interventionsmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass die Zersplitterung der Gesellschaft und damit einhergehende Individualisierungsprozesse es auch unmöglich machen, eine Opposition gegen den Neoliberalismus mit einem einheitlichen Handlungsmodell oder aus einem geschlossenen Weltbild heraus zu organisieren. Gerade die Praxis der neuen sozialen Bewegungen zeigt, dass die Autonomievorstellungen der Menschen widersprüchlichen Ansprüchen folgen. Zudem sind die gesellschaftlichen Gruppen in unterschiedlicher Weise von Unterdrückungs- und Diskriminierungsformen betroffen. Die selektive Klassifikation von Menschen nach ethnischer Zugehörigkeit, Geschlecht oder sozialer Position produziert ungleiche Machtverhältnisse und auch ungleiche Möglichkeiten des Widerstands.

Das heißt nun aber nicht, dass Widerstand sinnlos ist oder sich allein in einer Diskurskritik erschöpfen sollte, auch wenn diese wichtig ist. Im Gegenteil wird es in Zukunft gerade darauf ankommen, sehr heterogene Bündnisse zu schmieden, ohne die Widersprüchlichkeiten zwischen den einzelnen Kollektiven vorschnell aufzulösen. Dabei ist wenig hilfreich, die Praktiken unterschiedlicher Milieus immer nur aus der Perspektive sozialer Probleme zu betrachten, wie das beispielsweise in der Sozialarbeit geschieht. Das ist es, was wir meinen, wenn wir schreiben: „Von entscheidender Bedeutung wäre es zunächst, wieder ein Verständnis vom Sozialen zu entwickeln, das nicht nur als eine Kultur der Probleme erscheint, sondern auch als Reich der Freiheit“.

Ronneberger, Klaus; Lanz, Stephan; Jahn, Walther 1999: *Die Stadt als Beute* Dietz Verlag, 240 S., 24,80 DM ISBN: 3-8012-3083-X

„Über Stadtmodernisierung, Wohnungsmarkt und Judenverfolgung in Berlin 1937 bis 1943“

Susanne Willems veröffentlicht ihre Dissertation über den Wohnungsmarkt in der Reichshauptstadt zur Nazizeit

Rezension von Simone Hein

Zentrales Thema der fundamentalen Arbeit von Susanne Willems ist die Frage, WARUM die Berliner Juden deportiert wurden und nach welchem geheimnisvollen Algorithmus dies geschah. dass es dabei um ihre Wohnungen ging, war selbst den Betroffenen bewusst. Ein Berliner Ehepaar konnte sich bei Beginn der Deportationen Mitte Oktober 1941 Hoffnungen auf das Überleben ihrer als Jüdin verfolgten Tochter vor allem aus dem einen Grunde machen, nämlich, „dass sie keine Wohnung hat“. Willems geht nun über die bisher bekannten Fakten der „Judenfreimachung“ ganzer Berliner Kieze hinaus und ist den wohnungspolitischen Zusammenhängen und vor allem dem sozialtechnisch-juristischen Räderwerk auf die Spur. Was sie dabei aufdeckt, ist einerseits ein klassischer Verblendungszusammenhang, nämlich eine gewaltige Illusionsmaschine, mit der das finale Scheitern des Wohnungsbaus der Nazis immerhin einige Jahre lang mit Erfolg kaschiert werden konnte. Wo keine Zuwächse sind, wird halt in großem Maßstab umverteilt. Gerade diese, gegen den gewerkschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau der Weimarer Republik gerichtete Lügenmaschine kostete Berliner Juden ihr Leben. Da die Nazis spätestens ab 1938 außerstande waren, ausreichend billigen Wohnraum als Zugang für den ersten Wohnungsmarkt neu zu schaffen (zu bauen), ließ der Generalbauinspekteur Albert Speer Altbauwohnungen requirieren, um die wachsende Nachfrage in einem kontrollierten zweiten Wohnungsmarkt zu bedienen. Wer damals eine Wohnungszuweisung beantragte, sorgte mit dafür, dass sie einem der konstruierten „Rassejuden“ genommen werden würde. Der fand dann allenfalls als Untermieter bei Juden oder in Heimen der Jüdischen Gemeinde Zuflucht, bis die Massendeportationen der Berliner Juden die auf diesem dritten Wohnungsmarkt erzwungene Verelendung als

Politik einer innerstädtischen „Endlösung“ unsichtbar machten. Die brisanteste Entdeckung, die Willems in den ‚Archiven des Todes‘ (Akten des Oberfinanzpräsidenten zur Vermögensverwertung) machen konnte, liegt in der Aufdeckung des Zusammenhangs zwischen der zentral gesteuerten Entstehung dreier verschiedener Wohnungsmärkte und deren externer Regulierung hier und Deportation da. Banalerweise entscheidet ein kleiner Eintrag und ein Amtsstempel über die letzten Rechte von Menschen: Zu sein oder nicht zu sein. Traurig und böse zugleich kommentiert die Verfasserin in ihrem Nachwort diese Erkenntnis so: „Ein Brandanschlag, ähnlich dem der Widerstandsgruppe von Herbert Baum, in der Registratur der Wohnungsabteilung des Hauptamtes für Verwaltung des Generalbauinspektors in der Berliner Straße 9, dem Haus des Deutschen Gemeindetages, hätte das verlässliche Berliner Instrumentarium der Verfolgung zerstören können.“

Susanne Willems Forschungsarbeit allerdings allein unter Holocaust- und NS-Aspekten sehen wollte, würde damit die Aufklärung des Vorganges als rein historische Erkenntnis unterschätzen. Was hier aber mit den Zuweisungspraktiken und der gezielten Verteilung von Belegungsrechten auf der Hand liegt, ist letztlich ein steuerungs-politisches Instrumentarium, das sich jederzeit und jedenorts im Zuge rassistischer, revanchistischer oder schlicht substanzialistischer Stadtentwicklungspolitiken reaktivieren lässt. Wer die „Zitadelle“ störfrei halten und einem massenhaften Ansturm von den Rändern her abwehren will (der für Berlin etwa nach dem EU-Beitritt der mittel-ost-europäischen Märkte eintreten könnte), wird sich – soweit ihm kein Ausgleich über den Neubau von Wohnungen für ein Existenzminimum gelingt – idealerweise jener eindeutig ausgrenzenden Regularien besinnen oder ähnliche neu erfin-

den. Wohnungsschein und Arbeiterlaubnis werden über Abschiebung oder Duldung entscheiden. Und je härter die Verteilungskämpfe, desto krasser die Stigmatisierung der Konkurrenten mittels Feindbildern. Diese Stereotypen sind alle schon da: Von den polnischen und britischen Lohndrückern über die „südosteuropäisch aussehenden“ Trickbetrüger bis hin zur „Russienmafia“ existieren Varianten auf die „jüdisch-bolschewistische Unterwanderung“ oder die Parole vom „raffenden Kapital“. Schon meinte die Junge Union Wahlkampf damit machen zu können, dass sie fordert, in Kreuzberg, jener türkischen Diaspora, möge endlich Deutschland wieder sichtbar werden. Zumindest im Hinblick auf die Schulen ist bereits ernsthaft von Quotierung, jenem diabolos technikus, die Rede. Da steht der Stempel, dieses potentielle und effektive bürokratische Mordinstrument, unversehens schon ante portas.

Das Buch „Über Stadtmodernisierung, Wohnungsmarkt und Judenverfolgung in Berlin 1937 bis 1943“ (Phil.Diss. Ruhr-Universität Bochum 1999), Autorin Susanne Willems, erschien in der Schriftenreihe der Gedenk- und Bildungsstätte „Haus der Wannsee-Konferenz“ edition hentrich, Berlin 2000 ISBN: 3-89468-259

Kleine Ergänzung:

Das „Haus der Wannsee-Konferenz“ plant entsprechende Bildungsveranstaltungen zu dem Thema im Jahr 2000 durchzuführen.

Auf den Seiten der Bezirkskorrespondenz kommen Mieterinitiativen und Bezirksgruppen zu Wort. Die Berliner MieterGemeinschaft ist sehr daran interessiert, jenen die direkt und existenziell von den Veränderungen um und in ihrer Wohnung betroffen werden, einen Raum zu gewähren, der nicht durch andere beispielsweise voyeuristische Interessen bestimmter Medien verzerrt wurde. Und wir stellen fest: die Aktivitäten gelten in der überwiegenden Anzahl der Fälle der Abwendung neuer Kapitalverwertungsstrategien, die sich grundsätzlich auf das Mietssystem insgesamt auswirken.

MieterInnen müssen sehr auf Draht sein, damit ihnen niemand vorgaukeln kann, sie könnten als organisierte Hausgemeinschaft zum Beispiel im Rahmen einer Genossenschaft die gesellschaftlich voranschreitende Entsolidarisierung aufhalten; ihr vor der eigenen Haustür Einhalt gebieten.

Gern wird dann so getan, als wenn ihr Engagement die Grundlage des Gemeinwesens schlechthin und die letzte Möglichkeit darstellen würde, die unvermeidliche Verdrängung der sozial schwächeren und armen Bevölkerungsschichten abzuwenden.

Die Berliner MieterGemeinschaft freut sich über jegliche Aktivitäten den Kapitalverwertungsprozess im Zaum zu halten, warnt jedoch auch vor all zu eifriger Unterstützung von Alternativen, die sich letztendlich doch nur im engen Korsett der gesellschaftlichen Verhältnisse tummeln können.

Denn auch Genossenschaften – oder gerade die härter als große Wohnungsbaugesellschaften – werden ‚rechnen‘ müssen. Und arme Mieter in billigen Wohnungen rechnen sich nun mal weniger als verkaufsträchtig ausgebaute Dachgeschosse, aus deren Erlös man die notwendige Instandsetzung der Fassade zu bezahlen trachtet. Da entstehen schnell Interessensgegensätze und das eigene Treppenhaus wird zum „gefährlichen Ort“.

Eine faire Chance für Genossenschaften?

Die Mieter der „Bremer Höhe“ kämpfen gegen Umwandlung

Von Christof Schaffelder

Jeder weiß es: Die Privatisierung von landeseigenen Wohnungen heißt im Klartext, es wird vor allem an „Zwischenerwerber“ privatisiert, die die Wohnungen dann mit entsprechenden Profitraten vor allem an auswärtige Kapitalanleger veräußern. Die Folge: Die Mieten steigen, die Wohnsituation wird von den Mietern als bedrohlich wahrgenommen, viele Mieter suchen woanders eine Bleibe, und das nicht unbedingt in Berlin. Das ursprüngliche Ziel der Privatisierungskampagne ist zumindest in einem Punkt gescheitert: langjährig gewachsene Nachbarschaften zu stabilisieren. Die Privatisierung treibt eher Steuerzahler aus der Stadt, als dass sie sie bindet. Dennoch dreht sich das Privatisierungskarussell lustig weiter.

Der Fall: WiP

Im Prenzlauer Berg schloss die WiP (Wohnungsbaugesellschaft im Prenzlauer Berg) im Dezember einen Kaufvertrag mit dem „Bauverein zu Hamburg“ über insgesamt 514 Wohnungen der Wohnanlage „Bremer Höhe“, im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, zum Zweck der Sanierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Der Bauverein wittert ein gutes Geschäft. Im Sanierungsgebiet gelten Sonderabschreibungen, mit denen sich Anleger aus ganz Deutschland locken lassen. Zudem schwimmt die Hamburger Aktiengesellschaft nach ihrem Gang an die Börse in Geld, sie kann die Kaufsumme also ohne große Kreditaufnahme aufbringen. Insgesamt 27,75 Millionen DM oder rund 850 DM/m² sind ihr die unsanierten Altbauten wert.

Doch warum steht die WiP unter Druck? Noch in diesem Jahr soll sie von der Schwesterfirma WIR (ehem. Neue Heimat) übernommen werden. Für dieses „In-Sich-Geschäft“ sol-

len 50 Millionen DM an den Landeshaushalt fließen. Die WIR ist jedoch nicht in der Lage, diesen Preis zu zahlen, sie hat praktisch keinerlei Reserven. Weil aber die WiP die Bremer Höhe erst 1998 nach einem Rechtsstreit über Restitutionsansprüche übernommen hat, ist die Immobilie noch nicht mit Hypotheken belastet. Was liegt da näher als ein Verkauf, auch wenn der nach dem Altschuldenhilfegesetz abgerechnet wird und 50% des Kaufpreises an den Erblastentilgungsfonds weitergereicht werden muss.

Mieter wollen bleiben

Die Bremer Höhe liegt im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, dessen soziale Zusammensetzung als bedroht gilt. Um das Gebiet vor dem „Umkippen“ zu bewahren werden hier nicht nur öffentliche Fördermittel für die Sanierung gewährt, es wurde auch ein sogenanntes „Quartiersmanagement“ eingerichtet, das den sozialen Zusammenhalt stabilisieren soll. Die Umwandlung und Veräußerung der 514 Wohnungen der Bremer Höhe würde diesen sozialen Zusammenhalt aber mit Sicherheit schwächen: unmittelbar nach dem Bekanntwerden des Immobiliendeals hat die Auszugswelle eingesetzt. Die Zerstörung des über lange Jahre gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungsgeflechtes, kann aber auch noch so viel Quartiersmanagement nicht wieder herstellen.

Den Mietern gefällt das Spiel mit ihren Wohnungen daher gar nicht. Rund 100 Wohnungen stehen schon jetzt oder demnächst leer. Ein anderer Teil jedoch hat die Initiative zum Bleiben ergriffen. Nachdem Ende Oktober 1999 die ersten Informationen über den bevorstehenden Verkauf der Wohnanlage durchgesickert waren, hat sich aus der Nachbarschaft

heraus eine Genossenschaftsinitiative gegründet. Auf Mieterversammlungen mit rund 350 Anwohnern wurde ausgelotet, dass die Bereitschaft da ist, die Wohnanlage selbst in genossenschaftlicher Form zu erwerben, zu sanieren und zu betreiben. Unterstützt werden die Mieter dabei von einem regelrechten Netzwerk, das sich in den letzten 10 Jahren im genossenschaftlichen Bereich gebildet hat. Andere Genossenschaften, der alternative Prüfverband, Betroffenenvertretungen, Bezirkspolitiker und Abgeordnete aus dem Berliner Abgeordnetenhaus (hier vor allem Bernd Holtfreter, der baupolitische Sprecher der PDS) halfen nicht nur mit verbaler Unterstützung. In kurzer Zeit gelang es, in der Öffentlichkeit politischen Druck zu entfalten. Dennoch schloss die WiP im Dezember den Kaufvertrag. Eine Klausel, nach der sie wieder zurücktreten kann, wenn bis zum 30. April die Genossenschaft ein gleichwertiges Angebot vorlegt, wurde jedoch eingefügt. Darauf gründen sich jetzt die Hoffnungen der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe, die sich Ende Januar mit über 50 Gründungsmitgliedern offiziell konstituierte.

Senator solidarisch?

Obwohl es fast aussichtslos erscheint, bis Ende April knapp 30 Millionen DM aufzutreiben, stehen die Chancen gar nicht

Die Angelegenheit zieht weitere skandalöse Kreise:

In der Berliner Morgenpost vom 29. Feb. 2000 war zu lesen, dass die im Kaufvertrag enthaltene Maklerklausel Fragen nach der Aufrichtigkeit der WiP bei der Zusammenarbeit mit der Genossenschaft aufwirft. Für den Verkauf an den Bau-Verein soll die eingesetzte Maklerfirma 230.000 Mark Courtage bekommen. Das ist an sich nichts ungewöhnliches, jedoch der Geschäftsführer der TREUCONSULT Immobilien GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführer der WiP, Klaus-Dieter Friedland. In dem vorliegenden Kaufvertrag bekommt darüber hinaus der Bau-Verein von der WiP die ungewöhnlich kulante Vollmacht eingeräumt, noch vor Eintrag in das Grundbuch die Wohnanlage mit einem Grundpfandrecht bis zur Höhe von 71 Mio Mark zu belasten.

so schlecht. Eine Bank, die Depfa-Bank aus Wiesbaden, hat bereits aktives Interesse gezeigt. Sie finanziert u.a. die Voruntersuchungen, die notwendig sind, um den erforderlichen Sanierungsaufwand und damit die Gesamtkosten zu ermitteln. Auch im parlamentarischen Raum regt sich etwas. So gelang es, den neuen Fraktionsvorsitzenden der SPD, Wowerit, bei einer Veranstaltung des "Stadtforum von Unten" für die Genossenschaft zu begeistern. Stadtsoziologe Prof. Häußermann von der Humboldt-Universität nahm die Bremer Höhe in einem Grundsatzartikel in der Berliner Zeitung zum Anlass einer Generalkritik an der Baupolitik in Berlin. Und „Supersenator“ Strieder (SPD) reagierte schließlich: In einer Presseerklärung erklärte er sich solidarisch mit den Genossenschaftlern. Vor dem Abgeordnetenhaus forderte er die Unterstützung des gesamten Senates, wohlweisend, dass dessen Vertreter im Aufsichtsrat der WiP dem Kaufvertrag mit dem „Bauverein zu Hamburg“ bereits zugestimmt hatten.

Die Frage ist nun, wie weit diese Unterstützung über bloß verbale Willensbekundungen hinausgeht. Um der Genossenschaft eine Chance zu geben, ist nämlich nicht nur die öffentliche Förderung der Sanierungsmaßnahmen notwendig, bei der 60% der Sanierungskosten übernommen werden. Auch der Kaufpreis ist in dieser Höhe von der Genossenschaft über marktübliche Kredite nicht zu finanzieren, die geringen Mieteinnahmen vor der Sanierung und die durch Mietobergrenzen und Förderprogramme gekappten Mieteinnahmen danach lassen die Refinanzierung dieser Kredite nicht zu. Vom Senat wird hier auch finanziell Handlung gefordert.

Dann könnte die Sache einen positiven Effekt weit über die Bezirksgrenzen des Prenzlauer Bergs hinaus haben: Wenn ein Modell entwickelt wird, das Genosschaftsinitiativen bei Privatisierungen landeseigener Wohnungen eine faire Chance einräumt.

Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe i.G.: Schönhauser Allee 59b, 10437 Berlin, Sprechzeit: Do., 18-20 Uhr.

Aktivitäten aus Lichterfelde

Aus Lichterfelde erreichte die Redaktion ein Schreiben, das Aktive aus der Wohnanlage Finckensteinallee 1 bis 7 an die Senatsverwaltung versandt haben.

Hierin bemängeln die BewohnerInnen die Einteilung ihrer Wohnhäuser in die „gute Wohnlage“ und erwarten stattdessen die Eingruppierung in die „mittlere Wohnlage“.

Informierte Mieter wissen, dass sich daraus eine Veränderung des Mietspiegelfeldes ergibt, das wiederum maßgeblich für Mieterhöhungen ist. Insbesondere wird in diesem Schreiben darauf verwiesen, dass die Häuser „am verkehrsturbulenten Kreuzungsbereich von Dakestraße und Hindenburgdamm einen Block“ darstellen, „der sehr starkem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Die Wohnsituation ist insofern sehr schlecht.“

Des Weiteren verweisen sie darauf, dass „die Bewohner keinen Zugang zu S- und U-Bahn“ hätten und „vor allem auf eine Buslinie angewiesen“ seien, „um zu ihren angestammten Einkaufsbereich in der Schlossstraße Steglitz zu gelangen.“ Insgesamt betrachten sie begründet ihre Wohnlage hinsichtlich der Versorgung als schlecht.

Die Redaktion des ME begrüßt derartige Aktivitäten, wirkt gern unterstützend. Wir hoffen, dass die Lichterfelder Initiative Schule macht.

Spendenaufzur zur Freilassung von Harald G., Axel H. und Sabine E. !

Am 19. Dezember 1999 um 6.00 Uhr stürmten schwerbewaffnete Polizeieinheiten die Privatwohnungen von Axel H. und Harald G. in Berlin und Sabine E. in Frankfurt/Main und verhafteten sie.

Zeitgleich wurde die Umgebung des Mehringhofes in Berlin-Kreuzberg, die Arbeitsstelle von Axel H. und Harald G., von ca. 1000 Polizeibeamten umstellt. Die Beamten suchten im Mehringhof nach einem Sprengstoff- und Waffendepot.....gefunden wurde nichts.

Die Verhaftungen und Durchsuchungen wurden von der Bundesanwaltschaft damit begründet, daß die drei Mitglieder der Revolutionären Zellen bzw. der Roten Zora sein sollen. Es wird ihnen die Beteiligung an Aktionen gegen die staatliche Flüchtlingspolitik in den Jahren 1986/87 vorgeworfen. Die BAW stützt ihre Anschuldigungen auf Aussagen eines weiteren Inhaftierten, der im November festgenommen wurde, als Kronzeuge auftreten soll und seitdem den Staatsanwälten Geschichten erzählt.

Wir wenden uns an Dich/Sie mit der Bitte um Spenden für die Unterstützungsarbeit für die drei.

Wir müssen in diesem Jahr etwa 140.000,- DM für die Deckung von AnwältInnen-, Reise- und sonstigen Unterstützungskosten aufreiben. Dieses Geld lässt sich nicht allein durch Basare und Solifeten beschaffen. Wir sind daher auf Eure / Ihre solidarische Hilfe angewiesen.

Jede Spende ist willkommen und eine Hilfe!

Vielen Dank für Eure / Ihre Unterstützung!

Spenden bitte auf das Konto:

Martin Poell

Postbank Berlin, BLZ 10010010, Kto.-Nr. 2705-104

Stichwort: Freilassung

Weitere und immer aktuelle Informationen findet Ihr / finden Sie unter: www.freilassung.de

Kontakt:

Bündnis für Freilassung

Gneisenaustr. 2a, 10961 Berlin, Tel./Fax: 693 83 18

Bürozeiten: Mo. 16.30 - 19.00 Uhr

E-Mail: info@freilassung.de

Baustellenlärm ist unerträglich

In Berlin-Tiergarten Süd (nördlich des Landwehrkanals, zwischen Wissenschaftszentrum Berlin, BEWAG-Gelände, Neue Gemäldegalerie, Matthäuskirche und Neue Nationalgalerie) gibt es auch noch Wohnungen. Eine kleine weiße Wohnanlage, die im Rahmen der IBA 1985/1987 erbaut worden ist. Mit Fertigstellung des Wissenschaftszentrums Berlin und der zahlreichen Museumsbauten sind die lärmgeplagten MieterInnen davon ausgegangen, dass der jahrzehntelange Baustellenlärm eine Ende haben würde. Irrtum!

Seit dem 15. Januar diesen Jahres wird auf dem Gelände der BEWAG mit dem unter Denkmalschutz stehenden „Shell-Haus“ der langgestreckte Flachbau – das ehemalige BEWAG-Rechenzentrum – eingerissen. Tagelang werden mit Rammen und Kränen wuchtig die riesigen Betonbrocken zerkleinert. Auch die bis dahin sorgsam gepflegten Grünanlagen, die das Gelände einrahm-

ten, wurden plattgewalzt und in eine staubige, schuttige Gerölllandschaft umgewandelt. Der Boden war wochenlang aufgewühlt und Rohre und Kabel wurden neu verlegt. Der Lärm von morgens 7 Uhr bis in die späten Abendstunden wurde unerträglich. Die Erschütterungen ließen in den Schränken der AnwohnerInnen die Teller, Tassen, Schüsseln und Gläser klirren, die Lampen wackeln und die Fußbögen vibrieren.

Und noch etwas erhöhte die Belastung: Bürgersteige und Fahrradwege wurden von den Baumaßnahmen selbst oder durch rangierende LKWs vereinnahmt, versperrt oder bebaut.

Auf Nachfrage zuerst bei der GASAG, die das gesamte Gelände von der BEWAG seit 1998 gemietet hat, und dann bei der BEWAG selbst wurde den AnwohnerInnen mitgeteilt, dass es sich um temporäre Baumaßnahmen bis Ende März 2000 handele. Für die GASAG werden ca. 120 PKW-Stellplätze

gebaut. Sie versicherten, dass die Bürgersteige nach Beendigung der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand versetzt würden.

Was den MieterInnen nicht gesagt wurde war, dass es sich bei den Baumaßnahmen nur um einen ersten Bauabschnitt handelt. Varianten der Nutzung des gesamten Geländes sind noch in der Diskussion. Eine Variante sieht die Sanierung aller Gebäude vor. Von Abriss der beiden Hochhäuser und Neubau eines Hotels ist dabei die Rede. Insofern müssen die AnwohnerInnen perspektivisch davon ausgehen, dass mit der Genehmigung weiterer Baumaßnahmen weiterhin mit jahrelangem Baustellenlärm, Staub und Schmutz zu rechnen ist. Der wird sich auch weiterhin über die kleine Wohnanlage ausbreiten und vor allem im Sommer und an stürmischen oder regnerischen Tagen das Wohnen erheblich beeinträchtigen.

Mit anderen Worten: die Perspektive sieht für die AnwohnerInnen gar nicht gut aus. Baustellenlärm und Bauschmutz machen krank! Vor allem wenn er über Jahre hinweg von allen Richtungen kommt.

Dass zum Bild einer Großstadt Baustellen und damit auch Bau-

stellenlärm gehören, steht außer Frage. Keiner will einen Stillstand in der Stadtentwicklung Berlins. Doch die AnwohnerInnen interessiert die Frage nach dem Wie?

Es muß doch, so fragen sie weiter, möglich sein, Baumaßnahmen heutzutage in einer großen Stadt so zu organisieren und durchzuführen, dass das betroffene Umfeld nicht in diesem erheblichen Maße belästigt, behindert und beeinträchtigt wird. Erst wenn auch für sie eine akzeptable Lösung gefunden wird, wäre eine innovative, umwelt- und menschenfreundliche Bauleistik umgesetzt, die dem neuen Jahrtausend entspreche.

Die MieterInnen der kleinen Wohnanlage würden sich freuen, andere Betroffene oder Experten zu dem Thema kontaktieren zu können. Wer mit fachlichen und praktischen Erfahrungswerten zum Stand einer erprobten lärmarmen Bautechnik weiterhelfen kann, wird herzlich geben, sich über die Berliner Mietergemeinschaft mit den AnwohnerInnen selbst in Verbindung zu setzen.

Gerda Fürch

Zu dem Artikel „Alternative Vorschläge zur Mietrechtsreform“

ME 277

Ich bin der Meinung, dass eine Kappungsgrenze von 20% völlig sinnlos und überflüssig ist, denn eine Wohnung wird weder schöner noch größer. Ausserdem steigt kein Einkommen um 20%. Dieses Gesetz bevorzugt nur Vermieter, die ohnehin alles auf die Miete umlegen, selbst Grundsteuer und Versicherung. Am Ende kassieren sie nur Gewinne. Ich hoffe, dass Sie Ihren Einfluss geltend machen im Sinne der Mieter.

M. Garz

Das Haus in dem ich wohne, gehört zum Kiezgebiet Stefanstraße. Hier darf der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung von x DM pro m² nicht überschreiten. Leider nur nach einer Modernisierung. Bei der prozentualen Erhöhung gilt dies leider nicht. Warum nicht? Das Haus war schon immer Privatbesitz. Als wir 1982 einzogen, bekamen wir eine normale Mieterhöhung, die Neben- und Heizkostenabrechnung. Der Eigentümer gab sich immer viel Mühe mit dem Haus. 1987 wurde das Haus verkauft. Der neue Eigentümer formte die Bruttokaltmiete. Auf Anraten der Mietergemeinschaft ließen die Hausbewohner ihn gewähren. Nun fällt ihm ein, dass es ein schlechtes Geschäft war. Die Erhöhung der Nebenkosten waren so hoch, dass er sie

mit den Mieterhöhungen nicht abfangen konnte. Jetzt möchte er die Bruttokaltmiete wieder in eine Nettokaltmiete umwandeln. (Als Köder drückte er über formale Tricks die Nebenkosten auf 1,67 DM/m², d.R.) Die Mieter haben die Rückumwandlung abgelehnt. Wenn wir zugestimmt hätten würden wir enorme Nachzahlungen haben, da mit 100%iger Sicherheit plötzlich (die realen Kosten, d.R.) die Reinigung und der Hausmeister wieder in den Nebenkosten drin wären.

Dietmar Lippeck



Da ich von Berlin nach Aachen verzogen bin...

Ich habe auch das MieterEcho sehr geschätzt, das nicht nur die aktuelle Rechtsprechung referierte, sondern Hinter- wie auch Abgründe des Berliner Wohnungsmarktes kritisch kommentierte. Ich möchte mich dafür bedanken.

Kay Sempell

Begründung einer Mieterhöhung

Will der Vermieter die Miete gem. § 2 MHG erhöhen, so muss er sich der Mühe unterziehen, Mieterhöhungsverlangen an seine Mieter heranzutragen, in denen diese ihre Mietsituation wiederfinden können, ohne sie durch eine Vielzahl von Kästchen und Kreuzchen heraussuchen zu müssen.

Die Rückrechnung von Brutto- auf Nettokaltmiete ist nachvollziehbar darzulegen.

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 30. November 1999 – Az: 19 C 479/99 –

Der Vermieter übersandte dem Mieter eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Mieterhöhung bestand aus einem Formular, welches der Mietsituation des Mieters nicht entsprach. So waren unter anderem verschiedene Optionen für gesonderte Zuschläge auf den Mietspiegelwert vorgesehen, die auf die Wohnung des Mieters überhaupt nicht anwendbar waren.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es hat ausgeführt, das vom Vermieter verwendete Formular sei nicht auf das vorliegende Mietverhältnis zugeschnitten. Es wies darauf hin, dass es zur Begründung nicht ausreiche, einfach nur das einschlägige Mietspiegelfeld zu nennen und ansonsten auf besondere Zuschläge, wie z. B. Schönheitsreparaturen, oder ein modernes Bad zu verweisen.

Der Vermieter muss sich nach Ansicht des Amtsgerichts der Mühe unterziehen, ein Mieterhöhungsverlangen so an den Mieter heranzutragen, dass dieser seine Mietsituation wiederfinden kann, ohne sich aus einer Vielzahl von Kreuzchen und Kästchen das Passende heraussuchen zu müssen.

Darüber hinaus hatte der Vermieter unterlassen, im Mieterhöhungsverlangen nachvollziehbar darzulegen, wie sich die in der Bruttokaltmiete enthaltenen Betriebskosten errechnen, wie er also die Rückrechnung von der Bruttokaltmiete auf die Nettokaltmiete vorgenommen hat.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Kostenrisiko bei vergeblicher Mängelsuche

Kann die Ursache eines vom Mieter gemeldeten „Schadens“ nicht geklärt werden und stellt sich heraus, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorliegt, ist es angemessen, die Kosten der versuchten Mängelbeseitigung zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen.

Amtsgericht Neukölln, Urteil vom 15. November 1999 – Az: 14 C 320/99 –

Der Vermieter stellte allen Mietern über einen privaten Kabelbetreiber einen Kabelanschluss zur Verfügung. Der Mieter hatte dem Vermieter mitgeteilt, dass ein Schaden an der Mietsache vorliegen müsse, da das Fernsehbild ständig abstürze. Der Vermieter beauftragte daraufhin eine Fachfirma, die den Kabelanschluss überprüfte und dabei feststellte, dass kein Defekt vorlag. Nach Ansicht der Fachfirma musste der Schaden entweder im Fernsehgerät oder aber beim Kabelanbieter zu suchen sein.

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Kosten für die Inanspruchnahme der Fachfirma.

Das Amtsgericht gab dem Vermieter in Höhe der Hälfte der Kosten Recht.

Es vertrat die Ansicht, der Vermieter habe die Fachfirma mit der Untersuchung – zumindest auch – im Interesse des Mieters beauftragt. Der Auftrag wurde aufgrund der Mängelanzeige, nicht jedoch im Auftrag des Mieters ausgelöst. Es bestehe ein Anspruch des Vermieters nach den Regeln der Geschäftsbesorgung ohne Auftrag. Die Beauftragung der Fachfirma durch den Vermieter habe eine für Mieter und Vermieter nützliche Geschäftsbesorgung dargestellt. Die Untersuchung habe objektiv sowohl dem Interesse des Mieters als auch dem Interesse des Vermieters gedient. Zum einen diene die

Fehlersuche der Ausräumung einer etwaigen Fehlerquelle der Sendestörung beim Mieter, zum anderen hat der Vermieter den mietvertraglich geschuldeten Zugang der Mieter zu den Informationen der Sendeanstalten zu gewährleisten.

Das Gericht hielt es daher für geboten, die Kosten hälftig zu teilen. Ein Anspruch auf vollständige Zahlung der entstandenen Kosten durch den Mieter bestand nach Auffassung des Gerichts nicht. Für den Schadensersatzanspruch fehlte es an einer schuldhaften Pflichtverletzung durch den Mieter. Es lag durch aus im Bereich des Möglichen, dass die aufgetretenen Fernsehstörungen auf Fehler in der Hausantennenanlage zurückzuführen waren. Die Mängelanzeige, die Anlass zur Beauftragung der Fachfirma war, kann nicht als schuldhafte Pflichtverletzung angesehen werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß

Anmerkung: *Der Einsender – dessen Auffassung wir teilen – hält die Entscheidung des Amtsgerichts für keineswegs überzeugend. Das Gericht hat bei der Würdigung des Sachverhalts übersehen, dass der Vermieter mit der Beauftragung eines Fachbetriebes zur Schadensfeststellung und/oder –beseitigung originär im eigenen Interesse handelt. Es hat ebenso übersehen, dass der Mieter grundsätzlich dazu verpflichtet ist, Mängel der Mietsache anzuzeigen. Jeder Mieter muss auch berechtigt sein, dem Vermieter ohne eigenes Kostenrisiko Mängelanzeigen zukommen zu lassen, wenn die technische Ursache für den Mangel unklar ist.*

Das Urteil war nicht berufungsfähig und ist daher rechtskräftig.

Modernisierungsvereinbarung und Kündigung wegen Eigenbedarfs

Treffen Mieter und Vermieter eine Mietermodernisierungsvereinbarung, in der das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den Vermieter ausgeschlossen ist, dann muss sich auch der Erwerber des Grundstückes diese Beschränkung des Kündigungsrechts entgegenhalten lassen.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 21. Oktober 1999 – Az: 10 C 344/99 –

Die Mieter hatten mit der Wohnungsbaugesellschaft eine Zusatzvereinbarung geschlossen, in der sie sich zum Einbau einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Heizungsanlage verpflichteten. In der vorformulierten Vereinbarung hieß es unter anderem: „Der Vermieter verzichtet dem Mieter gegenüber für die Dauer des Mietverhältnisses auf die Ausübung des Kündigungsrechtes nach § 564 b II Nr. 2 und 3 BGB.“

Die Klägerin erwarb das Grundstück von der Wohnungsbaugesellschaft und kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die Mieter widersprachen der Kündigung und setzten das Mietverhältnis fort. Die Vermieterin klagte gegen die Mieter auf Räumung der Mietsache.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es führte zur Begründung aus, dass die Voraussetzungen für eine wirksame Kündigung wegen Eigenbedarfs an sich vorlägen. Im vorliegenden Fall sei die Kündigung jedoch durch die Zusatzvereinbarung mit der Wohnungsbaugesellschaft wirksam ausgeschlossen worden. Diese Vereinbarung sei wirksamer Bestandteil des Mietvertrages geworden.

Mit der Eintragung der Käuferin in das Grundbuch sei diese gem. § 571 BGB in das ursprünglich zwischen den Mietern und der Wohnungsbaugesellschaft bestehende Mietverhältnis eingetreten. Das Amtsgericht stellte klar, dass nicht nur die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarten Rechte und Pflichten, sondern auch die zwischen den Mietparteien getroffenen Zusatzvereinbarungen auf den Erwerber des Grundstückes übergehen. Dies folge aus dem Rechtsgedanken des § 571 BGB, der dem Mieter die durch Vertrag gegen den ursprünglichen Vermieter erworbenen Rechte sichern will.

Die Vermieterin konnte sich vor dem Amtsgericht auch nicht mit Erfolg auf den behaupteten Wegfall der gemeinsamen Geschäftsgrundlage (bezüglich der Zusatzvereinbarung) berufen. Denn der mit der Zusatzvereinbarung verfolgte Geschäftszweck, dass der

Mieter die von ihm instandgesetzte Wohnung auch dauerhaft nutzen könne, sei nicht nur Geschäftsgrundlage, sondern sogar Vertragsbestandteil geworden. Weitere Anhaltspunkte, aus denen zu erkennen gewesen wäre, dass die vereinbarte Kündigungsbeschränkung nur zwischen den Mietern und der Wohnungsbaugesellschaft gelten solle, seien nicht zu erkennen gewesen.

Die Vermieterin wurde auch nicht mit dem Argument gehört, der zeitlich unbeschränkte Verzicht auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs führe zu einer dauerhaften Entziehung des Eigentums und verstoße deshalb gegen das Grundgesetz. Das Amtsgericht wies zunächst darauf hin, dass hierdurch die Kündigung aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen sei. Darüber hinaus sei die getroffene Regelung auch interessengerecht, da die Mieter die Modernisierung im Vertrauen auf ihre Rechtsposition durchgeführt hätten und aus diesem Grunde besonders schutzwürdig seien. Demgegenüber hätte die (neue) Vermieterin bei Erwerb der Immobilie ohne weiteres den Umfang ihrer Rechte und Pflichten einschließlich der beschränkten Kündigungsmöglichkeit erkennen können.

Schließlich wies das Amtsgericht die Behauptung der Vermieterin zurück, die Mieter hätten die für die Modernisierung aufgewandten Kosten nicht ordnungsgemäß mitgeteilt. Denn selbst wenn diese Pflichtverletzung vorläge, würde sie den Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts nicht zum Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung berechtigen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn

Wartungskosten bei Gasaußenwandheizungen

Die regelmäßig anfallenden Kosten für die Wartung von sogenannten „Gasaußenwandheizungen“ können vom Vermieter nicht auf den Mieter umgelegt werden.

AG Köpenick, Urteil vom 16. September 1999 – Az.: 2 C 212/99 –

Der Mieter hatte auf eigene Kosten eine Gasaußenwandheizung eingebaut und diese später an den Vermieter übereignet.

Der Vermieter verlangte im Rahmen der von ihm jährlich vorgenommenen Betriebskostenabrechnung vom Mieter die angefallenen Kosten für die Wartung der Gasaußenwandheizung.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es hat festgestellt, dass die Kosten einer Gasaußenwandheizung nicht zu den umlagefähigen Kosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung gehören. Denn in Ziffer 4 d der oben genannten Anlage wird ausdrücklich nur auf sogenannte Etagenheizungen Bezug genommen. Dies sei bei einzelnen Brennstellen nicht der Fall. Diese Erwägungen werden darüber hinaus dadurch gestützt, dass in der oben genannten Anlage die Kosten für die Beseitigung von Wasserablagerungen erwähnt werden. Die deutet nach Ansicht des Amtsgerichts darauf hin, dass es sich um Heizungsanlagen handeln muss, in denen Wasser als Transportmedium (für die Wärmeenergie) verwendet werden muss.

Nach Ansicht des Amtsgerichts ist auch keine analoge Anwendung der Vorschrift möglich, da es an einer planwidrigen Lücke im Gesetz fehle. Die Vorschrift des § 546 BGB regelt nämlich deutlich, dass die Lasten der Mietsache vom Vermieter zu tragen sei. Nur die Kosten einzelner, in der oben genannten Anlage genau bestimmter Betriebskosten könnten auf den Mieter umgelegt werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingeborg Loch



Befristete Mietverträge und Zwangsverwaltung

Der Inhalt der Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des Zwangsverwalters (ZwVerwVO) befreit diesen nicht von den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Schließt ein Zwangsverwalter in Anwendung des § 6 ZwVerwVO einen auf ein Jahr befristeten Mietvertrag, dann steht dem Mieter gleichwohl das Recht zu, gem § 564 c Abs. 1 BGB die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen.

LG Berlin, Beschluss vom 29. Dezember 1999 – Az.: 62 T 91/99 –

Der Mieter hatte einen auf 1 Jahr befristeten Mietvertrag mit dem Zwangsverwalter geschlossen. Zwei Monate vor Ablauf der Frist verlangte der Mieter vom Zwangsverwalter die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 564 c BGB. Der Zwangsverwalter lehnte dies ab und verwies auf die für ihn geltende Vorschrift des § 6 ZwVerwVO, nach der er verpflichtet sei, ausschließlich Mietverträge abzuschließen, deren Mietdauer ein Jahr nicht überschreite. Er bot dem Mieter daher lediglich einen weiteren auf ein Jahr befristeten Mietvertrag an. Er war der Meinung, wegen der bevorstehenden Zwangsversteigerung reiche eine weitere Verlängerung um ein Jahr aus. Der Mieter habe nach Ablauf der (neuen) Befristung die Möglichkeit, den Fortsetzungsanspruch gegen den Erwerber geltend zu machen.

Die Klage des Mieters hatte in der zweiten Instanz Erfolg. Das Landgericht stellte fest, dass dem Mieter ein Anspruch auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses zusteht. Die Aufgabe des Zwangsverwalters bestehe darin, in Ausübung der ihm übertragenen Rechte und Pflichten alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestande zu erhalten und ordnungsgemäß zu benutzen. Solange er Zwangsverwalter sei, habe er die Rolle des Vermieters daher mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Aus diesem Grunde konnte der Mieter nur gegen den Zwangsverwalter klagen.

Aus dem Umstand, dass der Zwangsverwalter die Rolle des Vermieters übernommen hatte folgte nach Ansicht des Landgerichts auch, dass sich der Anspruch auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 564 c BGB gegen den Zwangsverwalter richtet. Hierbei komme es nicht darauf an, ob eine spätere Aufhebung der Zwangsverwaltung absehbar ist oder nicht.

Der Zwangsverwalter wurde auch nicht mit dem Argument gehört, die Vorschrift des § 6 ZwVerwVO verbiete ihm den Abschluss von Mietverträgen, die länger als ein Jahr befristet sind. Die Verordnung bestimme lediglich, dass die vom Zwangsverwalter abzuschließenden Mietverträge die Zeit von einem Jahr nicht überschreiten sollen und verpflichten den Zwangsverwalter, eine Entscheidung des Gerichts einzuholen, wenn er eine Abweichung für geboten hält. Nach Ansicht des Landgerichts wird der Zwangsverwalters hierdurch nicht von den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches befreit, so dass es nicht auf die Frage ankomme, ob die oben genannten Verordnung überhaupt verfassungsgemäß sei.

Schließlich konnte der Zwangsverwalter seine „Pflicht“ zum Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages auch nicht dadurch erfüllen, dass er dem Mieter einen weiteren befristeten Mietvertrag angeboten hat. Die Auffassung des Zwangsverwalters und des Amtsgerichts, es mache keinen Unterschied, aufgrund welcher rechtlichen Grundlagen der Mieter in seiner Wohnung verbleibt, ist nach Ansicht des Landgerichts rechtsfehlerhaft und provoziert darüber hinaus nach Ablauf der neuen Befristung erneuten Streit.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Andreas Günzler

Unsere Beratungsstellen

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

■ Charlottenburg

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

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreuzigerstraße 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, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchhof 142, 256

■ 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 bulunmaktadı

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

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

■ Lichtenberg

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

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

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

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

■ Marzahn

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

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 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. 38, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorfpark

■ 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

■ Tiergarten

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

■ Treptow

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

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplauquetstraße 32a, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
ACHTUNG: Bitte Aushang beachten –
während der Bauarbeiten
Utrechter Str. 43, bei Altas

■ 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

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

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

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