



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01  
<http://www.bmg.ipn.de> · Mai / Juni 2000 · Nr. 279

## Auf dem Weg zu neuer Wohnungsnot?

Abschied von der sozialen  
Wohnungspolitik **S. 6**

Gegen einen Verkauf der GSW **S. 8**

Löcher im Spekulationskuchen **S. 14**

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92  
10963 Berlin  
Tel.: 216 80 01

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort



## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

### Für Hausgemeinschaften:

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

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

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

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

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

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

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

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

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

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

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (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



## 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: bmg-ag@ipn.de

### Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

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

### Offene AG Betriebskosten

Montag, 4. 9. 2000, 18 Uhr,  
Bezirksamt Hohenschönhausen,  
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal

### Treffen von GSW-MieterInnen gegen Privatisierung:

freitags ab 16.30 Uhr,  
im Garten zwischen Hauseingang Fraenkelufer  
und Synagoge

## VOR-ORT-BÜROS

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

#### Friedrichshain

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

#### Hellersdorf

mittwochs 18 bis 20 Uhr, Auerbacher Ring 40, Ko.-  
Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

#### Pankow

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

#### Prenzlauer Berg

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

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin, ist 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.

- S. 4** Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes
- S. 6** Abschied von der sozialen Wohnungspolitik
- S. 8** Gegen einen Verkauf der GSW
- S. 9** Wir wissen einfach noch nichts Konkretes
- S. 10** Who is who im Geschäft mit der GSW
- S. 14** Löcher im Spekulationskuchen
- S. 20** Workfare – wenn der Sheriff vom Sozialamt kommt...
- S. 22** Immobilienverwertungsbeilage
- S. 24** Bezirkskorrespondenz
- S. 26** Recht und Rechtsprechung
- 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: Geschäftsstelle der GSW

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluss:** 10. 5. 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,

*Ob Altschuldenhilfegesetz oder leere Kassen im Senatshaushalt, ob In-Sich-Verkäufe oder Veräußerung an Banken, ob Privatisierung in erster Linie an die Mieter oder en bloc an Zwischenerwerber, Umwandler, Spekulanten – die Tendenz ist offensichtlich: Die Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes.*

*Durch die Veräußerung der mit Steuermitteln finanzierten Wohnungen und insbesondere durch die Reduktion des bereits jetzt schon nur noch marginalen öffentlichen Wohnungsbaus verschleudern die politisch Verantwortlichen ein wesentliches Element, um der Verarmung ganzer Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken und soziale Chancengleichheit – schließlich ein Grundbegriff westlicher Demokratie – zu garantieren. Wer da von Wohnungseigentum für alle als private Alterssicherung spricht, wird – gleich einem Trojanischen Pferd – zum Wegbereiter der Kapitalisierung weiterer Lebensbereiche.*

*Das ME widmet sich anlässlich der geplanten – die Wohnungswirtschaft in Berlin komplett verändernden – Verkäufe weiterer Wohnungsbaugesellschaften wieder schwerpunktmäßig der Privatisierung. Immer deutlicher formuliert sich die Kritik von Seiten der Betroffenen wie auch aus den Reihen der politisch Verantwortlichen.*

Ihr  
MieterEcho



## Informationsveranstaltung zum Thema Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes

Veranstalter:  
GSW-MieterInnen gegen Privatisierung

**Dienstag 13. Juni – 19.00 Uhr**  
im KATO – U-Bahnhof Schlesisches Tor

Regelmäßige Treffen der Initiative entnehmen Sie bitte dem ME S. 2

# Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes

Von Julia Oppermann



Wohnungsnot in der BRD

Foto: „Wie soll man hier leben?“  
1981

**Engels haben die Marxisten den wichtigen und leider für manch einen von ihnen gar nicht so selbstverständlichen Hinweis zu verdanken, dass es sich bei der „Wohnungsfrage“ um ein höchst rationales ökonomisches Geschehen handelt. Das in diesem Geschäft angelegte Kapital versucht die Durchschnittsprofite zu realisieren genau wie jedes andere Kapital. Es**

**gelten für die verschiedenen beteiligten Kreisläufe – Produktionskapital, Finanzkapital und Grundeigentum mit der Grundrente – die allgemeinen Gesetze der kapitalistischen Warenproduktion.**

**Dies und einiges andere muss unbedingt in Rechnung gestellt werden, auch wenn es heutigentags nicht ganz zeitgemäß erscheint.**

## Der Wohnungsmarkt und seine Besonderheiten

Doch das ist nur eine Seite. Eine andere ist, dass der Markt für die „Ware“ Wohnung – genau genommen handelt es sich bei der Mietwohnung um „Leihkapital in Warenform“; erst als Eigentumswohnung emanzipiert sie sich zur Ware – dass der Markt Besonderheiten aufweist, die den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage vermittelt der Konkurrenz zu Ungunsten der Mieter erheblich stören. Dies liegt in erster Linie an der Monopolstellung dieser „Ware“. Sie kann nicht substituiert werden, wie Kartoffeln durch Nudeln, beim Ansteigen der Kartoffelpreise. Eine große Rolle spielt die dem ganzen Geschäft innewohnende „Trägheit“. Trägheit auf der Nachfrageseite: Ein kleinere, bzw. größere Wohnung muss erst gesucht und gefunden werden, die Umzugskosten sind hoch und schließlich sind mit einem Umzug häufig auch soziale Un-

bequemlichkeiten und Nachteile verbunden. Von nicht geringerer Bedeutung ist die Trägheit auf der Angebotsseite: eine erhöhte Nachfrage wird wegen der langen Bauzeiten erst sehr verspätet, nach kräftigen Mietsteigerungen und zudem nicht ohne politischen Anschlag durch Neubauten ausgeglichen.

Diese Tendenz zur die Mieter benachteiligenden Asymmetrie, stellt eine der Besonderheiten des Wohnungsmarktes dar.

Eine weitere und ebenso wichtige Besonderheit des Mietwohnungsmarktes bildet seine Segmentierung. Nicht jeder Nachfrager hat Zugriff auf den gesamten Markt. Die meisten sind an ihre soziale Umgebung gebunden. Ein Kreuzberger Arbeiter zieht in den Wedding, nach Neukölln oder Schöneberg, kaum aber nach Wilmersdorf, Zehlendorf, Dahlem oder Frohnau. Leerstände in den bürgerlichen Seitenstraßen des Kurfürstendamms stehen den Obdachlosen aus

Friedrichshain nicht zur Verfügung. So kann es wie zur Zeit geschehen, dass die Mieten in einfachen Wohnlagen, weil es – salopp gesagt, den Leuten immer dreckiger geht – stark ansteigen, während gleichzeitig durch großzügige Luxusapartements nichts als ein kalter Hauch der Leere weht, der deren ambitionierte Preise sanft dahinwelken lässt.

## Die soziale Lage der Mieter

In Berlin sind noch ca. 90% der Einwohner Mieter (trotz der konzertierten Bemühungen der Strieder, Eichstädt-Bohlig, Kleemann und jetzt auch Kurth und Co). Die Bevölkerungsstatistik gibt wichtige Auskünfte über die „Entwicklung der Beteiligung am Erwerbsleben und die Quel-

Bevölkerung ...	1991	1995	1998
insgesamt (in 1.000)	3.424,4	3.465,7	3.418,1
<b>...nach der Beteiligung am Erwerbsleben (in 1.000)</b>			
Erwerbspersonen	1.886,1	1.877,8	1.799,6
Erwerbstätige	1.689,9	1.595,9	1.476,7
Erwerbslose	196,1	281,9	322,9
Nichterwerbspersonen	1.538,3	1.587,9	1.618,5
<b>...nach der Quelle des überwiegenden Lebensunterhaltes (in 1.000)</b>			
Erwerbstätigkeit	1.645,7	1.547,1	1.408,4
Arbeitslosengeld/hilfe	115,9	182,4	231,8
Rente, Pension	629,3	651,8	716,1
Unterhalt durch Eltern, Ehegatten usw.	873,2	839,4	789,7
Eigenes Vermögen, Vermietung usw.	15,3	16,9	17,5
Materialien	65,2	127,2	186,0
Sonstige Unterstützung	79,8	100,9	68,8
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin			

len des überwiegenden Lebensunterhaltes“. Die Statistik zeigt, dass die Berliner Bevölkerung seit spätestens 1991 eine drastische Verschlechterung ihrer sozialen und wirtschaftlichen Lage erlebt.

In diesem Zeitraum hat sich aber nicht nur die Zahl der Erwerbstätigen um 240.000 (ca. 15%) verringert, auch die Qualität der Erwerbstätigkeiten folgt sehr unterschiedlichen Schicksalen. Die Anzahl der minderqualifizierten Dienstleistungsbeschäftigungen stieg ebenso wie die der hochbezahlten außertariflichen Jobs (allerdings die ersten in weitaus stärkerem Maße als die zweiten), die „fordistischen“ Normalarbeitsverhältnisse hingegen – das sind alle durch Tarifvertrag geregelt und gewerkschaftlich geschützt – sind vom Aussterben bedroht.

Eine Tatsache, die ihren offensichtlichen sozialräumlichen Ausdruck in den Gebieten findet, die von der neusten Politik als „soziale Brennpunkte“ bzw. „Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf“ ausgemacht und über die die zum Zwecke „sozialen Empowerments“ der Kiezbevölkerung vollkommen untauglichen „Quartiersmanager“ gestreut werden.

Den verminderten wirtschaftlichen Chancen der Mieter stehen aber andererseits unvermindert ansteigende Mietbelastungen gegenüber. Über die Preisentwicklung der Mieten informiert die nachfolgende Statistik.

Zunahme des Anteils der Miete am Konsumtionsfond der Bewohner, schwinden der Kaufkraft bis zur Verarmung bei großen Teilen der Bevölkerung machen dämpfende Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt, einem Markt der sehr schnell einen Nachfrageüberschuss – das wäre dann eine neue reale Wohnungsnot – zu produzieren vermag, immer unentbehrlicher.

Doch wird diesem Erfordernis in irgendeiner Weise von einer vorausschauenden Politik Rechnung getragen?

## Politische Regulierung des Wohnungsmarktes

Die Wohnungspolitik der Bundesrepublik hat zu keinem Zeitpunkt die Eigentumsfrage gestellt. Sie hat aber in den frühen Jahren als Interessenvertre-

terung des idealen Gesamtkapitalisten entschieden zugunsten des Produktionskapitals agiert. Der soziale Wohnungsbau war ein Instrument zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Dies aber nicht, um der Bevölkerung eine Freude zu machen, sondern einerseits um der sozialen Harmonisierung zu dienen und andererseits den Wert der Arbeitskraft zu subventionieren. Damit ist gemeint, den Reproduktionsfond der Beschäftigten, d.h. die Haushaltskassen durch geringe Mieten zu entlasten und auf diese Weise niedrige Löhne zu ermöglichen.

Dieser soziale Wohnungsbau, eine der Säulen der fordistischen Regulierung, wurde in den 80er Jahren in dem gleichen Maße schrittweise zur Disposition gestellt, in dem der gesamte Fordismus in die Krise geriet. Die heutige neoliberale Politik, setzt ganz im Widerspruch zu einer gesellschaftlichen Entwicklung, die enorme soziale und wirtschaftliche Polarisierungen hervorbringt, an die Stelle sozialer Transformationen mit der die unterschiedlichen Lebensverhältnisse auszugleichen wären, den rücksichtslosen Abbau des Sozialstaates.

Im 19. Jahrhundert, als es zwar riesige Wohnungsprobleme aber keine Wohnungspolitik gab, wurde bewiesen dass der Wohnungsmarkt unbedingt politischen Einfluss braucht. Dämpfende Wirkung geht von allen, dem reinen Marktgeschehen entzogenen und politisch beeinflussbaren, Potentialen des Neubaus und des Wohnungsbestandes aus. Der politisch gesteuerte Neubau – in Form des sozialen Wohnungsbaus – verkümmert zur Karikatur. Die Bundesregierung stellt in diesem Jahr DM 450 Mio. DM zur Verfügung, in den früheren Jahren waren es jeweils mehrere Milliarden, während gleichzeitig Bund und Länder für die Eigentumsförderung 25 Milliarden DM ausgeben.

Der politisch regulierbare öffentliche Wohnungsbestand wird parallel dazu systematisch an Spekulanten geradezu verschleudert.

Eine finanzpolitische Rechtfertigung dafür gibt es nicht. Denn trotz aller „Finanznöte“ könnten durch Umverteilung der großzügig zu Verfügung gestellten Mittel für die Eigentumsförde-

Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte	1991	1995	1998
<b>Gesamtlebenshaltung</b>	87,4	100	103,0
Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke	98,6	100	101,1
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	92,0	100	103,2
Bekleidung, Schuhe	96,2	100	95,9
<b>Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe</b>	<b>77,7</b>	<b>100</b>	<b>105,5</b>
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	92,9	100	100,4
Gesundheitspflege	89,8	100	113,9
Verkehr	85,3	100	104,4
Nachrichtenübermittlung	95,2	100	97,3
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	92,5	100	101,5
Bildungswesen	59,3	100	114,0
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	89,7	100	102,9
Andere Waren und Dienstleistungen	83,5	100	102,7

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

rung die städtischen Wohnungsbaugesellschaften problemlos in öffentlichem Eigentum erhalten bleiben.

Doch genau das geschieht nicht. Die Probleme der öffentlichen Haushalte sind nur das Alibi für eine Politik der Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes. Die Totalliberalisierung erfolgt in zwei Stufen: 1. Die Privatisierung kompletter öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften durch Verkauf an Spekulanten weit unter dem

Wert und 2. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, politisch gefördert um jeden Preis.

Eine solche Politik entlastet den öffentlichen Haushalt durch die Trinkgelder aus dem Verkauf überhaupt nicht. Sie schafft das Fundament für ungeheure Belastungen in der Zukunft und sie stellt zielsicher die Weichen für eine neue Wohnungsnot. Eine solche Politik verdient Widerstand. Ya Basta!



Hausfassade des KuKuCK

Foto: „hoch die kampf dem“ 1981

# Abschied von sozialer Wohnungspolitik Zum Verkauf der GSW

Von Barbara Oesterheld  
(MdA, Die Grünen/Bündnis 90)

Grünraum der „Weißen Stadt“ im Bestand der GSW, erbaut um 1930



3,1 Milliarden DM haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten fünf Jahren in den Berliner Landeshaushalt gezahlt. Im gleichen Zeitraum wurden 3,1 Milliarden DM für die Eigenheimförderung des Landes Berlin ausgegeben. Also eine gewaltige Umverteilung vom sozialen und städtischen Wohnungsbestand hin zur Förderung von Eigenheimen für besserverdienende Haushalte.

Den Zwang aus dem Altschuldengesetz für die Ostberliner Gesellschaften 15% des Bestandes zu privatisieren kostete das Land Berlin bisher 44.370 Wohnungen. Die damalige große Koalition verpflichtete sofort auch die Westgesell-

schaften 15% ihres Bestandes zu verkaufen. Weil davon offensichtlich zu wenig in die Landeskasse floss (das Geld bleibt bei der Gesellschaft, höchstens die Dividende erhöht sich), wurden nun die unterschiedlichsten Maßnahmen ergriffen, um Geld aus diesen Unternehmen zu ziehen. Da mussten virtuelle Grundstücke von den Gesellschaften gekauft werden, von denen niemand wusste wo sie liegen. Dann wurden Kredite frühzeitig abgelöst. Aber alles brachte noch nicht genug ein. Es begannen die sogenannten „In-sich-Geschäfte“, das heißt eine landeseigene Gesellschaft kauft die andere. Bei diesen Verkäufen wurden natürlich keine tatsächlichen Verkaufswerte ermittelt. Es ging vielmehr um die politische Frage, wieviel Geld das kaufende Unternehmen zahlen konnte. Nicht das Land Berlin musste Kredite aufnehmen, sondern die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Damit die Gesellschaften ihre Kredite bedienen und über Finanzmittel verfügen konnten, wurden zusätzliche 41.700 städtische Wohnungen verkauft. Aber auch diese Verkäufe erwirtschafteten wohl noch nicht genug und so wurde – angefangen mit dem Wohnungsunternehmen GEHAG – der Ver-

kauf ganzer Unternehmen an private Investoren hoffähig gemacht. Als Trostpflaster diente, besonders für die „traditionellen SPD-Mitglieder“, dass das Land Berlin 25,1% der Anteile behalten würde. In der tatsächlichen Politik des privatisierten Unternehmens änderten diese Anteile nichts an der auf Ausbeutung des Unternehmens zielenden Geschäftspolitik. Kaufte der Investor der GEHAG den Quadratmeter einer Wohnung für 350 DM, so erzielt er heute bei einem Verkaufspreis von 1.950 DM den Quadratmeter den fünffachen Gewinn.

## Eine einfache Rechnung

10 Mietparteien hat die große Koalition aus CDU und SPD das „Dach über dem Kopf“ verkauft, nur um ein einziges Eigenheim zu fördern. Das ist Verschleuderung städtischen Eigentums. Diese zutiefst unsoziale Maßnahme wird jedoch vertuscht. Obwohl offensichtlich ist, dass aufgrund der Einkommensverhältnisse, des Alters oder der unsicheren Arbeitsplatzsituation nur wenige Haushalte überhaupt in der Lage sind, solch hohe Kosten für den Kauf einer Wohnung aufzubringen, wird der Kauf von Eigentumswohnungen als

„Altersvorsorge für Alle“ als soziale Errungenschaft propagiert.

Eine umfangreiche Privatisierung von städtischen Wohnungen an Immobilienunternehmen und Anleger ist das Ergebnis.

Nun beabsichtigt die große Koalition von SPD und CDU die GSW und die GEWOBA zu verkaufen. Zwar betont SPD Senator Strieder, es sei sein Wille, die GSW an die Landesbank Berlin zu verschern, die doch (wohl auch als Trostpflaster gedacht) zu über 50 Prozent im Eigentum des Landes Berlin ist. Doch freut der Deal wahrscheinlich besonders die IBG, eine Untergesellschaft der Bankgesellschaft, denn schließlich sitzt sie noch immer auf den Wohnungen der AUBIS Bankrotteure (CDUler, die von ihrem CDU Freund Landowsky besonders üppig mit Krediten bedacht wurden – und diese in den Sand setzten), die zu Fondsgesellschaften umgewandelt werden sollen. Denn noch fehlen dazu die guten Wohnungen, die einen Fonds für Anleger erst attraktiv werden lassen. Da kämen die GSW Wohnungen wie gerufen!

Wie attraktiv derartige Wohnungen sind, zeigt die Diskussion um die GEWOBA: Schon

jetzt bewerben sich die unterschiedlichsten Unternehmen, obwohl der Senator diesen Verkauf noch heftig demotiviert. So ein Schnäppchen will sich offensichtlich niemand entgehen lassen, zeigte sich doch an der GEHAG, wieviel Profit sich aus diesen Unternehmen herauschlagen lässt.

In Berlin leben nur vier Prozent der Bevölkerung der Bundesrepublik, aber zehn Prozent der SozialhilfeempfängerInnen. 775.000 Berliner Haushalte hätten Anspruch auf eine Sozialwohnung. Diese soziale Situation muss Ausgangspunkt der Berliner Wohnungspolitik sein. Sie hat die Aufgabe Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, die auf dem privaten Wohnungsmarkt keine Chancen haben, und sie hat die Aufgabe mit dem städtischen Wohnungsbestand preisdämpfend auf die Mieten aller Wohnungen zu wirken.

Diese originären Aufgaben staatlicher Wohnungspolitik hat der Berliner Senat schon lange aufgegeben. Der soziale Wohnungsbau in Berlin wurde von der großen Koalition abgeschafft, die finanzielle Förderung zur Instandsetzung und Modernisierung vorhandener Wohnungen wurde zum Geschenk für die Hausbesitzer: Die für sie verpflichtende Instandsetzung wird vom Staat gefördert, während die Kosten für Modernisierungen auf die

Miete umgelegt werden dürfen. So steigt die Mietbelastung für diese Haushalte wie bei jeder nicht geförderten Sanierung. Als wohnungspolitisches Instrument der Stadt sind also die städtischen Wohnungen ohne Ersatz.

Diese im großen Stil weiter zu verkaufen ist wohnungspolitisch unverantwortlich:

- immer weniger Wohnungen stehen für den Zugriff des Landes Berlin zur Verfügung,
- es wird Bezirke geben, die nach diesen Verkäufen kaum noch über städtische Wohnungen verfügen können,
- das führt zu einer Konzentration städtischer Wohnungen besonders in den Ostbezirken und vor allem in den Großsiedlungen,
- daraus entsteht zukünftig eine Belegungskonzentration, die angeblich gerade durch Quartiersmanagement, Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe und von Belegungsbindungen etc. bekämpft werden soll.

Die Verkäufe sind nicht nur wohnungspolitisch unverantwortlich, auch finanzpolitisch ist der Verkauf einer großen Gesellschaft wie der GSW unsinnig: Der Verkaufserlös für das Land wird nicht mehr als 22.000 DM pro Wohneinheit betragen. Ein Schnäppchen für jeden der diese Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und teuer weiter-

verkauft. Beim Land Berlin verbleiben die finanzschwachen Gesellschaften.

Es ist eine katastrophale Haushaltspolitik, wenn – zu Gunsten einer kurzfristigen Finanzspritze für den Haushalt – mittel- und langfristig die finanziellen Verpflichtungen ins Uferlose steigen. Voraussetzung für eine sinnvolle Haushaltskonsolidierung ist: eine kurz-, mittel- und langfristige Berechnung, in die sowohl die Kosten für Wohngeld- und die Mieten für SozialhilfeempfängerInnen eingehen, als auch die Einkommenssituation der Berliner Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte, die einen Anspruch auf Sozialwohnungen haben. Der Verkaufspreis für eine Wohnung muss in Bezug gesetzt werden zu den Kosten, die zukünftig für den Ankauf von Belegungswohnungen bezahlt werden müssen. Der Preis für eine Belegungswohnung liegt zwischen 45.000,- bis 60.000,- DM für die Dauer von zehn Jahren, wenn Immobilienunternehmen überhaupt bereit sind Wohnungen zur Belegung herzugeben.

Oberstes Ziel ist die Garantie eines langfristigen städtischen Wohnungsbestandes, der den staatlichen Aufgaben der Wohnungsversorgung gerecht wird. Das setzt den Erhalt bzw. die Wiedergewinnung der Finanztüchtigkeit aller städtischen Gesellschaften voraus. Um dieses Ziel zu erreichen

haben wir die Wohnungsholding vorgeschlagen. Sie kann einen Finanzausgleich zwischen armen und bessergestellten Wohnungsunternehmen ermöglichen, ohne dass einzelne Gesellschaften durch gegenseitige Käufe in den Ruin getrieben werden. Um aber die Möglichkeit zu erhalten, arme Gesellschaften aufzufangen, brauchen wir die finanzstärkeren Gesellschaften, wenn die große Koalition diese jetzt verkauft, wird das Land Berlin für die hoch verschuldeten Gesellschaften aufkommen müssen oder auch diese werden verkauft, damit das Land nicht draufzahlen muss. Damit ist dann der gesamte Bestand der städtischen Wohnungen gefährdet.

Die Leidtragenden sind die Mieterinnen und Mieter. Bei vielen Verkäufen städtischer Wohnungen haben sie die Auswirkungen erfahren müssen. Es ist von daher wichtig, dass Kritik an den Verkäufen von GSW und GEWOBAG von allen Seiten laut und heftig wird. Dazu sind Briefe an CDU und SPD Abgeordnete oder Unterschriftensammlungen ebenso wichtig wie Aktionen von Mieterinitiativen in betroffenen Häusern. Die SPD wird auf ihrem nächsten Parteitag eine Diskussion zu diesen Verkäufen führen, auch dort sollten betroffene Mieterinnen und Mieter ihren Unmut nachdrücklich deutlich machen.



Laubenganghaus der „Weißen Stadt“ im Bestand der GSW, erbaut um 1930

# Gegen einen Verkauf der GSW

Von Hans-Georg Lorenz (MdB, SPD)



Friedrich-Ebert-Siedlung im Bestand der GSW, erbaut um 1930



Die Fülle der Argumente gegen den Verkauf der GSW zu ordnen und zusammenzufassen ist fast unmöglich. Jeder Versuch muss fragmentarisch bleiben.

**Dennoch will ich die mir am wichtigsten erscheinenden Argumente zusammenfassen:**

1. Der Verkauf einer Wohnungsbau-Gesellschaft (WBG) an einen Erwerber ist stets damit verbunden, dass öffentliches Eigentum zu einem Preis verschleudert wird, der weit unter dem tatsächlichen Wert liegt. Wenn die WBG ihren Bestand selbst verkaufen würde, könnte ein Vielfaches des Preises erzielt werden, den ein Erwerber der ganzen WBG bezahlt. Das ist kein Zufall, sondern ökonomisch zwangsläufig. **Im Ergebnis ist ein solcher Verkauf stets und in Übereinstimmung mit den Gesetzen des Marktes ein Verschleudern öffentlichen Eigentums.**
2. Ein Erwerber wird stets die vorhandenen Bestände an Wohnungen verkaufen, so-

**weit diese verkauft werden können. Und er wird dies in einer Weise tun, die keinerlei Rücksicht auf die Mieterstruktur nimmt.**

Dass der Erwerber der GSW angesichts der hohen Fluktuation und der zahlreichen Mieter, die mit ihrer Miete in Rückstand sind, dazu in der Lage ist, gehört zu den Wahrheiten, die sich aus den statistischen Daten unwiderlegbar ergeben.

Die Erfahrung lehrt, dass keine Vereinbarung mit dem Senat einen Erwerber hindern kann, rücksichtslose Verkaufspolitik zu betreiben. Das Beispiel der GEHAG, die in den ersten fünf Jahren nach ihrem Verkauf mehr als eine halbe Milliarde DM an Dividende zahlt, dennoch alle Investitionen aus dem Kapital der WBG selbst zieht und einen vierfachen Börsenwert erzielt hat, spricht eine überdeutliche Sprache.

Und diese Steigerungen des Aktienwertes deutet nicht auf Mieterfreundlichkeit, sondern ausschließlich auf rücksichtslose Durchsetzung der Erwerberinteressen. Das nämlich macht den Börsenwert aus.

Wer darüber jammert, beweist nur, dass er das System und das Spiel nicht verstanden hat, das nunmehr sogar breitere Teile der Bevölkerung spielen und dabei teilweise über ihre eigene Entlassung in die Arbeitslosigkeit jubeln, weil das die Börsenkurse steigert.

**3. Die Mieter werden die Rechnung doppelt und dreifach bezahlen:**

- Am Ende müssen sich die Mieten erhöhen, vielleicht nicht gleich, aber bald. Auch dies beweist die Statistik.

Und die Statistiken der Vergangenheit sind nur der Indikator für eine Zeit, in der nicht nur der Wohnungsmarkt gesättigt, sondern der Einfluss des Staates durch über 350.000 Wohnungen noch sehr stark war.

- Wenn sie sozial schwach sind, werden Mieter verdrängt, müssen sie die gewohnte Umgebung verlassen. Und diese Verdrängung wird nicht nur, wie wir wissen, durch Mietsteigerungen bewirkt. Verdrängung und zusätzliche finanzielle Belastung sind also das Schicksal der Mieter.

**4. Die wirkliche Rechnung aber wird das Land Berlin bezahlen:**

- Der schwindende Einfluss auf die Mietgestaltung, die Mieterhöhungen werden die sozialen Folgekosten drastisch erhöhen. Sie werden ein Vielfaches dessen ausmachen, was man durch den Verkauf der WBGen und die dadurch vermiedenen Schulden an Zinsen einspart. Sie machen den Verkauf zu einer Milchmädchenrechnung.
- Da diese Kosten – im

Gegensatz zu den Zinsersparnissen – dauerhaft sind, wird eine wirkliche Haushaltskonsolidierung immer schwieriger. Die Verkäufe dienen also dem Ziel der Konsolidierung allenfalls für fünf Jahre. Danach werden sie sich böse in ihr Gegenteil verkehren.

- Die soziale Gestaltung der Stadt, die sogenannte soziale Entmischung, wird angesichts der einseitigen Verteilung des noch vorhandenen Einflusses auf dem Wohnungsmarkt in den westlichen und östlichen Bezirken letztlich unmöglich. Was dies bedeutet, müsste der Senat wissen, oder sind die Vorkommnisse in Teilen des Weddings, Kreuzbergs und Neuköllns nicht Beispiel genug?
- Was dies für die dort wohnende Bevölkerung, die heranwachsenden Kinder an Chancenlosigkeit bedeutet: ein Sozialdemokrat kann da nur Wut gegenüber jenen empfinden, die auf diese Perspektiven mit Gleichgültigkeit reagieren.
- Die soziale Unruhe, die aus solchen Prozessen erwächst, wirkt sich schlimmer auf das Verhältnis der Bürger zum Staat aus als jede Spendenaffäre. Die SPD weiß, wie sensibel die Menschen auf Gefährdungen ihrer Wohnungen reagieren. Sie hat damit einmal einen Wahlkampf ge-



gen Diepgen und Landowsky gewonnen.

- Die Kaufkraft der Stadt, die ohnehin ständig sinkt und überhaupt nur durch öffentliche Gelder auf niedrigem Niveau erhalten bleibt, wird durch höhere Mieten weiterhin sinken.
- 5. Die entlastenden Argumente des Senats können nicht beruhigen:**
- Der Verkauf an die Bankgesellschaft ist eine Mogelpackung. Dem Senat gelingt es nicht einmal über seine Anwesenheit im Aufsichtsrat der GEHAG, die Einhaltung der Verträge zu garantieren. Wie sollte es dann über den indirekten Einfluss auf die Bankgesellschaft gelingen? Hier sind auch die Senatsvertreter verpflichtet, gesetzlich verpflichtet, den Bankinteressen zu dienen und keine soziale Wohnungspolitik zu betreiben. Überdies ist der Bestand der Bankgesellschaft keineswegs gesichert, sondern eher unwahrscheinlich. Auch verantwortliche Wirtschaftswissenschaftler und Praktiker geben kleinen Banken keine Überlebenschance – und den Landesbanken auch keine Überlebensberechtigung.
  - Jedes Unternehmen, das eine WBG zu einem Preis erwirbt, der über ihrem Ertragswert liegt, kann nur durch rücksichtslosen Verkauf die erforderlichen Gelder einnehmen, um diesen Kauf rentabel zu machen. Einnahmen in einem Umfang, der die Mieterinteressen berücksichtigt, könnte auch eine Wohnungsbaugesellschaft erzielen. Jeder Verkauf ist daher eine Gefährdung der Interessen der Stadt Berlin und seiner Mieter.

Ich fordere daher den Senat auf, von einem Verkauf der Wohnungsbaugesellschaften Abstand zu nehmen. Auch wenn wir Verständnis für die Nöte des Senats haben, der die Schuldenlöcher auch kurzfristig stopfen muss, der Verkauf von Wohnungsbaugesellschaften ist mit Sicherheit die schlechteste Lösung, die man sich einfallen lassen kann. Der Senat sollte die von den Wohnungsbaugesellschaften bearbeiteten Lösungen endlich weiter verfolgen. Wir wissen, dass die GSW lange an einem Konzept gearbeitet hat, dem Senat eine hohe Abführung in Höhe von fast einer Milliarde Mark zu sichern.

Für die Mieter kommt nur eine Lösung in Betracht, die die GSW in staatlichem Eigentum erhält.



Geschäftsstelle der GSW

Foto: 2000

**Die GSW beschäftigt derzeit ca. 1.100 Mitarbeiter, allein 450 davon sind Hauswarte. Sie werden von drei freigestellten Betriebsräten vertreten. In den letzten Jahren hat auch die GSW einige Tochterfirmen gegründet, wie die VVG, die sich mit dem Verkauf der zu privatisierenden Wohnungen befasst. Wärme- und Energieversorgung in den Häusern der GSW – sofern es sich um hausinterne Anlagen handelt – werden ebenfalls von Tochterfirmen sichergestellt. Weiterhin ist das Vertrauen in diese nach Angaben des Betriebsrates hoch. Jüngst verfasste er gemeinsam mit der Geschäftsführung ein Schreiben an die Mitarbeiter, worin die Forderungen an die Verantwortlichen der Politik – Strieder und Kurth – dargelegt werden: Die Erhaltung der GSW als Unternehmen mit einem Mindestwohnungsbestand, Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen und die Suche nach einer für das Unternehmen günstigen und sozialverträglichen Lösung.**

**Dorothee Wendt befragte Edda Broski und Dieter Spiering, beide freigestellte Betriebsratsmitglieder, über ihre größte Sorge.**

*Frau Edda Broski:* Die GSW ist für uns wie eine große Familie. Es hat bis heute keine betriebsbedingten Kündigungen gegeben – in anderen Gesellschaften ist das allerdings bereits üblich. Und auch wenn seit 1998 Neueinstellungen leider nur noch befristet vorgenommen wurden, haben wir doch ungefähr 60 bis 70 Zeitarbeitsverträge abgeschlossen. Die GSW ist auch führender Ausbilder in der

Wohnungswirtschaft: Derzeit sind 30 Azubis im Unternehmen tätig und von denen wird in der Regel auch die Hälfte übernommen. Also wer sich engagiert und mitarbeiten will, für den haben wir noch immer mit der Geschäftsleitung eine vernünftige Lösung gefunden.

Bisher muss man leider sagen, denn wie das werden wird, darüber wissen wir einfach noch nichts Konkretes. Ich persönlich habe jedoch keine Angst um meinen Arbeitsplatz, ich bin Betriebsratsmitglied und gehe bald in Rente. Aber um die Kollegen mache ich mir Sorgen: Solche, die erst vier oder fünf Jahre dabei sind oder all die langjährigen Mitarbeiter, die jetzt so um die 50 sind, bei denen sieht es ganz anders aus, für die müssen wir eine gute Lösung finden. Angst habe ich aber auch um meine Wohnung. Viele – sehr viele – Mitarbeiter wohnen in GSW-Häusern, wir haben ja in ganz Berlin Wohnungen.

*Dieter Spiering:* Der öffentliche Wohnungsbau hat doch die Aufgabe für am Wohnungsmarkt Benachteiligte ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Und ich kann mir nicht vorstellen, dass ein privater Vermieter unser von Verarmung betroffenes Klientel aufzunehmen.

Und bedenken Sie einmal: Wenn die GSW wie die GEHAG für 1,6 Mrd. über den Tisch geht, das sind rund 300 DM/m<sup>2</sup>, dann wird Staatseigentum regelrecht verschertelt. Und selbst wenn der Investor die Wohnungen für nur 1.000 DM/m<sup>2</sup> weiterverkauft, klingt das zwar wie ein günstiges Angebot, sein Gewinn liegt aber schon um fast das Dreifache über dem Kaufpreis. Wir denken daher,

300 DM/qm wäre auch ein fairer Preis für Mieter.

**Welche Erfahrungen hat denn die GSW oder besser gesagt ihre Tochter die VVG beim Verkauf der Wohnungen bereits gesammelt?**

*Edda Broski:* Im Frühjahr 1996 wurde die VVG ausgegliedert – übrigens haben wir für die Mitarbeiter dieses Tochterunternehmens vereinbart, dass ihr Arbeitsvertrag bei Konkurs oder Auflösung der VVG wieder von der GSW übernommen wird. Die VVG verfügt über 10.700 ausgewählte Wohnungen. Davon sind bis heute 1.800 verkauft worden.

*Dieter Spiering:* In dem Gründungsvertrag mit der VVG ist allerdings klar vereinbart, dass vermietete Wohnungen nicht an Dritte verkauft werden können. So konnten nur Mieter selber kaufen oder leere Wohnen veräußert werden.

*Edda Broski:* Die Angst unter den Mietern war anfangs groß, und viele Mieter haben eine andere Wohnung bei der GSW gesucht.

*Dieter Spiering:* Meines Wissens gab es keine „Angstauszüge“. Ich wohne auch in einem solchen Komplex und wir haben mit der GSW einen Zusatz zum Mietvertrag vereinbart. Der betont noch mal, dass die Wohnung nicht in vermietetem Zustand verkauft werden darf.

*Edda Broski:* Aber dieser Zusatz zum Mietvertrag wurde nicht generell allen angeboten, jeder Mieter musste sich selber darum kümmern.

*Dieter Spiering:* Schon, aber es haben doch auch viele genutzt.

*Edda Broski:* Also ich weiß schon, dass auch viele Wohnungen leer stehen. Zum Beispiel im Scholerpark, insbesondere die Paterwohnungen. Aber das ist nur mein Eindruck, regelrechte Statistiken sind uns nicht bekannt. Wir wissen zum Beispiel auch nicht, ob das Panikauszüge waren oder die Umzüge normale Mieterbewegung darstellen.

*Dieter Spiering:* Generell hat sich die Wohnraumnachfrage verändert. Als ich noch Wohnungsverwalter war, da kamen auf eine Wohnung fünf Bewerber, heute ist es nahezu umgekehrt: da kann sich der Bewerber die Wohnungen regelrecht aussuchen.

**Sie betonen das gute Verhältnis zur Geschäftsführung.**

*Edda Broski:* Die GSW ist noch eine der wenigen Wohnungsbau-Gesellschaften, deren Hauswarte festangestellt sind und in Dienstwohnungen vor Ort wohnen. Wir – auch für das Unternehmen ist es im Endeffekt wirtschaftlich günstiger – haben damit gute Erfahrungen gemacht.

Ich sage es einmal so, die Geschäftsführung weiß auch, dass wenn es zu einem Verkauf kommt vor allem ihre Posten wackeln – das konnten sie schon bei der GEHAG beobachten; wir sitzen sozusagen in einem Boot.

*Dieter Spiering:* Als Betriebsratsmitglied muss ich bei dem Verkauf der GEHAG kritisieren, wie sich die DAG und die IG-Bau verhalten haben. Sie haben die Verträge zwar begleitet, aber eben nicht günstige Bedingungen für die Mitarbeiter ausgehandelt. Es darf beim Verkauf der GSW keine betriebsbedingten Kündigungen geben.

**Was gedenkt der Betriebsrat hinsichtlich des Verkaufs zu unternehmen?**

*Dieter Spiering:* Ich darf Ihnen vielleicht aus dem Positionspapier unseres Betriebsratsvorsitzenden Ralf Wittig, das er anlässlich der von Hans-Georg Lorenz (SPD) initiierten Veranstaltung im Abgeordnetenhaus ausgearbeitet hat, zitieren. Denn wir kritisieren, dass sich der Berliner Senat immer mehr aus der Verantwortung gegenüber Sozialschwachen verabschiedet und sein „Tafelsilber verscherbelt“. Die Einnahmen der öffentlichen Wohnungswirtschaft in den letzten fünf Jahren beträgt 4 Mrd. DM „und ließe sich noch weiter aufstocken. Die Arbeitsplätze wurden bereits in den Jahren von 1994 bis 1998 um 1.720 Stellen reduziert“. Wittig schreibt weiter, dass man vielmehr nach „neuen sozialen Trägern“ Ausschau halten sollte, denn „die Verantwortung für soziale Gettos“ zum Beispiel in Marzahn – nach dem Motto „ab in die Plattenbauten, die will keiner haben“ – trägt der Senat mit.

**Was passiert mit den Angestellten der GSW wenn verkauft wird?**

*Edda Broski:* Wir sind der Gründung von Genossenschaften gegenüber aufgeschlossen, obgleich wir nicht wissen, ob wir da nicht der Zerschlagung der GSW Tür und Tor öffnen. Die GSW hat zur Zeit 9 Teilverwaltungen. Und wenn die in 9 Genossenschaften oder in 9 kleine Unternehmen aufgeteilt werden, dann ist das eine bedeutende Gefahr für die Rechte der Mitarbeiter. Wir wissen aus Erfahrung, dass die GSW sowohl für die Mieter wie für die Angestellten bisher gute Arbeit geleistet hat.

# Who is who im Geschäft mit der GSW



Von Chaim Reich

Die folgende kleine Reihe der Akteure beim Deal mit den Immobilien beschränkt sich auf den Kreis der von der CDU favorisierten Interessenten an der Übernahme der GSW und ihrer politischen Klientel. Sie ließe sich beliebig ausweiten und dennoch würden die Porträts keinen Hinweis auf irgendeine Wohnungsbautätigkeit, Wohnungsverwaltung oder irgendetwas dergleichen enthalten. Der gesamte Komplex der Privatisierung – besser der Totalliberalisierung des Wohnungsmarktes – vollzieht sich ausschließlich als Handelsgeschäft.

So wie die kleinen Umwandler, die Jahns, Mebes und Wullinger und wie sie alle heißen, Häuser kaufen, um die Woh-

nungen zu verkaufen (allerdings in der Regel nach Modernisierung), kaufen die Großen dieser Branche, Ehlerding, Ristow etc. ganze Wohnungsbau-Gesellschaften, um sie anschließend gewinnbringend in Einzelteile zerlegt weiter zu verhöckern.

Und das Geschäft boomt. Die RSE AG hat seit 1995 enorme Kurssteigerungen erlebt, der Wert der WCM Aktie hat sich im gleichen Zeitraum vervielfacht und der DIMAX, der Index der Immobilienaktiengesellschaften, ist den Wertsteigerungen des DAX weit vorausgeeilt. Die Rechnungen werden zur Zeit geschrieben. Zur Bezahlung werden sie zu gegebener Zeit den Mietern vorgelegt.





## Karl Ehlerding, WCM

„Der bescheiden aber bestimmt auftretende Unternehmer, der die Sprache des Volkes spricht, sieht sich nicht als kalter Finanzjongleur“ schrieb die Hamburger Morgenpost am 23.5.1997 über den Hamburger (Bremerhavener) **Dipl.-Kaufmann Karl Ehlerding**. Bescheidenes Auftreten, Volksnähe und – so sollte man erst später erfahren – staatsbürgerliche Wohltätigkeit! Kein Wunder, dass die Presse sich einem solchen Menschen gern widmet.

Angefangen hat alles schon sehr früh, stellt DER SPIEGEL am 30.6.99 fest: „Ehlerding berichtete vor längerer Zeit in einem seiner seltenen Interviews ... wie in seiner Studenzeit der Aufstieg zum milliardenschweren Finanzmagnum begann. Für eine Seminararbeit hatte er den Wert einer Aktiengesellschaft zu ermitteln und übte am Beispiel der Hildesheim-Peiner-Kreis-eisenbahn das Thema Liquidationsbilanzen. Der 20jährige Student glaubte an einen Rechenfehler, als er den Wert je Aktie mit 110 Mark ermittelte, denn im Kursblatt war das Papier nur mit zwei Mark notiert. ... Die Firma besaß Grundstücke mitten in Peine. Da kaufte Ehlerdings für all sein Geld Aktien, die ihm zwei Jahre später einen Gewinn von mehr als 200 Mark pro Stück brachten, steuerfrei. ... Aus dem studentischen Zeitvertreib ist mittlerweile eine der größten deutschen Aktiengesellschaften geworden. Die WCM AG hieß früher Württembergische Cattun-Manufaktur und war nur an der Börse in Stuttgart notiert. Im Jahr 1987 betrug das Grundkapital 1,275 Millionen Mark, dem Markt standen 25.500 Aktien zum Nennbetrag von 50 Mark zur Verfügung. Heute ist das Kapital von 318,24 Millionen Mark in 159,12 Millionen Stückaktien eingeteilt... Aus der einstigen Baumwollfabrik wurde eine Gesellschaft, die sehr erfolgreich mit Anteilen von Firmen handelt und gleichsam

nebenbei ein beträchtliches Immobilienvermögen aufbaute.“

Diese Gesellschaft gehört dem Herrn Ehlerding zu 67% und mit ihr möchte er demnächst in den Dax, dem Index der größten 30 deutschen Unternehmen, aufgenommen werden.

„Die WCM hat zwei Kerngeschäftsfelder:

- Wohnimmobilien in ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und
- Unternehmensbeteiligungen an einer Vielzahl von börsennotierten Gesellschaften.“ (WBC, Geschäftsbericht)

Was die Beteiligung an der „Vielzahl börsennotierter Gesellschaften“ betrifft so folgt sie einerseits noch heute dem von dem jungen Studiosus entwickelten Schema, unterbewertete Gesellschaften zu kaufen, allerdings insofern verfeinert, als es nicht nur unterbewertete Gesellschaften im Ganzen sein müssen: es können auch unterbewertete Filetstücke sein, die herauszulösen sich lohnt weil sie gewinnbringend weiterverkauft werden können, während der Rest, um die Arbeitsplätze bereinigt, sich selbst überlassen bleibt. Andererseits haben sich gänzlich zerschrotenen Gesellschaften als nützlich erwiesen. Gesellschaften, die nur noch als quasi Untote, sog. „Mäntel“, an den Börsen herumgeistern. Die eigenen Gewinne können nämlich durch deren Verlustvorträge neutralisiert und damit steuerfrei gehalten werden. Ein lohnendes Geschäft für jemanden, der das eine oder andere zu versteuern hat.

Diese Manipulationen sind erfolgreich für Herrn Ehlerding, aber nicht allseits geschätzt in Kapitalistenkreisen, so DER SPIEGEL vom 7.2.2000: „Kritische Beobachter, die das trickreiche Geflecht von Ehlerdings WCM durchleuchten, finden selten freundliche Worte. Die als zurückhaltend geltende Schweizer Fachzeitung ‚Finanz und Wirtschaft‘ schreibt: ‚Es fehlt an der nötigen Tradition des Unternehmens, an Kontinuität und Transparenz‘. In einer Investment-

Studie bemängelt die Dresdner Kleinwort Benson Research (Dresdner Bank) die restriktive Informationspolitik: Folgen der Managemententscheidungen könnten von Außenstehenden ‚kaum nachvollzogen‘ werden. Die ‚Börsen-Zeitung‘ beschreibt Ehlerdings Wirken als ‚bakteriologische Zersetzungstätigkeit an den Rändern des Kapitalmarktes‘.“

Die „bakteriologische Zersetzungstätigkeit“ beschränkt sich aber leider nicht nur auf den Kapitalmarkt oder Kapitalismus – dort wäre sie uns eigentlich willkommen – sie hat längst schon auf das Immobiliengeschäft, das zweite Standbein der ehlerdingschen WCM, übergriffen.

Die Verwesungsproduktion schildert DER SPIEGEL (7.2.2000): „Ehlerding gilt als ausgebuffter Firmenhändler und Steuerprofi. Seine Meisterstücke sind Transaktionen mit ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. ... Den ersten Coup landete die WCM 1990 in Mönchengladbach. Sie erwarb die Mehrheit an der Gladbacher Aktienbaugesellschaft (GAB) und konnte rund 6.100 Wohnungen übernehmen.

Der GAB-Deal wurde für Ehlerding zum Jackpot. Seine WCM hatte die Wohnungen weit unter Einzelverkaufspreis erworben. Das Eigenkapital der WCM stieg unter anderem durch diese Transaktion in einem Jahr von 42,5 Millionen auf 560 Millionen Mark.“

Ehlerdings wichtigster Handel sollte der Erwerb der Eisen-

bahnerwohnungen werden. 114.000 wollte der Bund – heidewitzka – auf den Markt bringen. Ein japanischer Interessent bot wesentlich mehr als ein Konsortium, dem die ehlerdingsche WCM angehörte. Doch nicht die Japaner, sondern Ehlerding und Co. bekamen den Zuschlag. Eine Situation, die der DIE WELT Anlass für folgende Feststellung war:

„Das seltsame Geschäft mit den Eisenbahnerwohnungen – ökonomische Überlegungen spielten beim Verkauf der Immobilien offenbar keine Rolle. Warum eigentlich, so fragen sich Insider, schlägt der Bund ein Kaufangebot des japanischen Finanzkonzerns Nomura für die Eisenbahnerwohnungen aus, obwohl es um eine Milliarde Mark höher liegt als das

der deutschen Bietergemeinschaft, die – noch unter der Kohl-Regierung – den Zuschlag für die Privatisierung erhielt? Den Bund der Steuerzahler beispielsweise lässt diese Frage nicht ruhen. ‚Wenn sich der Verdacht erhärtet, dass Parteispenden in Millionenhöhe bei der Entscheidungsfindung nachgeholfen haben, dann ist das ein Skandal ersten Ranges‘, sagt Steuerexperte Jäger. Tatsache ist jedenfalls, dass nicht die Japaner sondern die WCM als Teil eines regionalen Bieterkonsortiums am 23. Juni 1998 vom damaligen Bundesverkehrsminister Matthias Wissmann (CDU) den Zuschlag für 31.000 von insgesamt 114.000 Eisenbahnerwohnungen bekam. Im selben Jahr besserte das Ehepaar Ehlerding ... die



Fraenkelufer 4

Foto: 2000

Kassen der CDU mit Millionenpenden auf. Das 8,1-Milliarden-Angebot der Deutschen Annington, Tochter der Nomura, lag damals bereits vor. Das Bieterkonsortium wollte nur 7,1 Milliarden Mark zahlen.“ (DIE WELT, 17.12.)

Drei Tage später widmet sich DIE WELT dem selben Thema noch ein Mal:

„Den 20. September 1999 wird Matthias Wissmann so schnell nicht vergessen. In der Abschlussbesprechung zum Rechenschaftsbericht 1998 eröffneten seine Mitarbeiter dem CDU-Schatzmeister ihre Recherchen über einen besonders spendablen Hamburger Kaufmann: Karl Ehlerding und seine Frau Ingrid hatten der Partei rund 3,4 Millionen Mark gespendet. Dazu kam ein zinsloses Darlehen über 2,5 Millionen Mark – die größte Parteispende in der Geschichte der CDU. Die Recherchen ergaben, dass Ehlerding Mehrheitsaktionär der Firma WCM ist. „Da war klar, jetzt gibt es ein Problem“, sagt ein CDU-Prüfer. Denn WCM hatte im Konsortium mit anderen regionalen Bietern den Zuschlag für die milliardenschwere Privatisierung der Eisenbahnerwohnungen erhalten. Dafür war aber noch der letzte Verkehrsminister der Regierung Kohl zuständig: Matthias Wissmann. Dass ein Zusammenhang mit der Rekordspende vermutet werden würde, war allen Beteiligten klar.“

An dieser Stelle muss man sich einfach einmal dem Text widmen. Ist die Darstellung nicht köstlich? Man kann es sich richtig vorstellen. Wissmann, Schatzmeister, bekommt von einem aufgeregten Mitarbeiter gemeldet: „Also wir haben hier eine Spende entdeckt. 5,9 Mio. von einem Herrn Ehlerding.“ Darauf Wissmann, Ex-Bauminister: „Ehlerding, Ehlerding? Wer iss denn ditte?“ Aufgeregtes Blättern im Telefonbuch, nervöses Runklicken im Internet und schließlich: „Mensch, dit iss der Mehrheitaktionär von der WCM.“ Darauf Wissmann wieder: „WCM? Wat iss denn ditte?“ So oder ähnlich muss es sich abgespielt haben.

Wir, die wir Herrn Ehlerding inzwischen besser kennen, verlassen ihn jetzt kurzfristig, um uns einem weiteren Akteur zuzuwenden.



## Lutz Ristow, RSE

Was es nicht alles gibt! Einen Immobilienmann der Woche z.B. In der Woche um den 4.3.2000 hat DIE WELT den Titel dem Dr. Lutz Ristow verliehen.

Die Beschreibung dieser Persönlichkeit liest sich spröde:

„Dr. Lutz Ristow: Jahrgang 1940, Dipl.-Kaufmann, Dr. rer. pol., Vorstand Global Bank AG, Hamburg, ab 1981 selbständiger Unternehmensberater und Vermögensverwalter in Hamburg, 1994 Erwerb des börsennotierten Mantels der Rinteln-Stadthagener Eisenbahn-AG (RSE) als Führer eines Investorenkonsortiums, seit 1995 Vorstandsvorsitzender der RSE AG.“

Anders als Herr Ehlerding scheut Herr Dr. Ristow die Öffentlichkeit nicht. Im Gegenteil, er teilt sich ihr ausgesprochen gerne mit. So unter anderem zur Steuerreform:

„Lutz R. Ristow, Vorstandsvorsitzender der RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG spricht von einem ‚endgültigen Durchbruch für Immobilien-AGs‘. Die steuerfreie Veräußerung von Immobilienbeständen, die in Kapitalgesellschaften gehalten werden, führe im Fall einer Gewinnthesaurierung zu einer Erhöhung der Eigenmittel und damit zu einer Stärkung der Investitionskraft.“

„...Die Folge ist eine Gewinnsteigerung mit Auswirkung auf den Börsenkurs.“ DIE WELT, 14.01.2000)

Er meint damit, dass die geplante Steuerreform den Händlern mit Wohnungsbaugesellschaften, also in erster Linie ihm und Herrn Ehlerding, alle anderen sind nur kleine Lichter, ein saftiges Zubrot bescheren wird.

Über die Ausbildung der zukünftigen Führungselite äußert er sich kritisch:

„In einer Flugzeughalle der DaimlerChrysler Aerospace Airbus diskutierten die Teilnehmer, moderiert von Wirtschaftssenator Thomas Mirow, über das Thema: ‚Braucht

Deutschland Eliten? Und wenn ja, wie sollen die Hochschulen die künftige Elite ausbilden?‘ Den Unmut der Wirtschaftsführer formulierte am deutlichsten Lutz R. Ristow, Vorstandschef des Hamburger Immobilienunternehmens RSE AG. ‚Wir sind ein Unternehmen, das in ganz Europa expandiert. Die Führungskräfte, die ich dazu brauche, finde ich nicht an deutschen Hochschulen‘, sagte er. Juristen oder Kaufleute von deutschen Hochschulen seien zwar gute Spezialisten in ihren Fächern. Ihnen fehle jedoch die soziale Kompetenz und der ‚Blick über den Tellerrand‘, der in der Praxis heute unerlässlich sei. Ristow: ‚Diese Absolventen kennen das deutsche Rechts- und Wirtschaftssystem. Aber sie wissen wenig über Mentalitäten und Systeme in anderen Ländern, und ihnen fehlt oft auch die Offenheit und die Bereitschaft, sich in solche anderen Möglichkeiten hinein-zudenken. Diese Fähigkeit brauchen wir aber in einer Wirtschaft, die immer internationaler arbeiten muss.‘

Als Konsequenz forderte er aber nicht mehr Praxisnähe im Studium, sondern praktisch die Entmachtung der Hochschulen. Ristow: ‚Das Wichtigste ist, dass die Studenten ihr Studium schneller beenden, damit sie in jüngeren Jahren in die Unternehmen kommen und dort fortgebildet werden können.‘ (DIE WELT, 4.2.2000)

Das macht Sinn, was er da sagt. Vor allem die „Entmachtung der Hochschulen“. Die dafür aufgebrauchten Steuermittel, könnten ihm und seinen Kollegen ja direkt zufließen. Von Steuern, vor allem wie man sie vermeidet, versteht er eine Menge:

„Ab Mitte der achtziger Jahre bekam die Immobilie eine immer größere Bedeutung. Der Ursprung der RSE war denn auch, wie so oft in der Immobilienwirtschaft, ein steuerliches Problem. ‚Damals standen wir in der Gefahr, unsere freiberufliche Tätigkeit durch gewerbliche Aktivitäten zu infizieren. Der Vorschlag lautete, eine GmbH zur Abschottung zu gründen. Ich sagte schon damals: wenn schon, dann richtig, dann soll es eine AG sein.‘

Ristow war natürlich klar, dass die Gründung einer AG nicht nur Kosten verursachen und einen erheblichen administrativen Aufwand nach sich ziehen würde, sondern vor allem auch viel Zeit in Anspruch nehmen würde. So entschied er sich – ganz Pragmatiker – stattdessen zum Erwerb eines börsennotierten Mantels: der Rinteln-Stadthagener Eisenbahn-AG. „Das läßt uns DIE WELT vom 4.3.2000 wissen und fragt: „Doch was will die RSE, was will die WCM mit Wohnungen? ‚Der Werthebel‘, so Ristow, ‚liegt in den ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 erhielten sie ein wertvolles Abschiedsgeschenk: der Wert der Immobilien, die abgeschrieben damals vielleicht mit 200 DM pro m<sup>2</sup> in den Büchern standen, konnte auf den Teilwert hochgeschrieben werden, Veräußerungserlöse sind daher bis zur Höhe des Teilwertes steuerfrei.‘

„Zwei Männer erkannten frühzeitig die Chancen, die sich daraus ergeben. Karl Ehlerding, Hauptaktionär der WCM, und Lutz Ristow.“ (DIE WELT, 4.3.2000)

Kein Wunder, dass die beiden schließlich zusammenfanden. Im Januar fand die freundliche Übernahme der RSE durch die WCM statt.

Zuvor allerdings hatte Lutz Ristow bereits ein tüchtiges Stück Berlin zusammengekauft. 5.500 Wohnungen der Herlitz Falkenhöhe AG und schließlich 32.000 Wohnungen der GEHAG 1998. Weil man aber von der Steuerersparnis allein nicht leben kann, hat die Vermarktung schon begonnen. Die Ostberliner Bestände der GEHAG sind bereits verkauft und zur Zeit läuft in größerem Stil der Verkauf in der Britzer Hufeisensiedlung an.

Die Britzer Hufeisensiedlung, das ausgereifteste Werk sozialen Bauens, die Jahrhundertarchitektur von Bruno Taut, als Spekulationsobjekt für die Herren Ehlerding und Ristow.

Wie heruntergekommen muß eine politische Mannschaft sein, der solche Leistungen zuzuschreiben sind? Einen daraus lernen wir gleich kennen:



## Jürgen Kleemann, GEHAG

Sie erinnern Herrn Kleemann? Den noch blasseren Bausenator des „blassen Eberhard“? Im Sommer letzten Jahres richtete sich die Aufmerksamkeit der Medien auf ihn, als er sich um Sitze für das Olympiastadion bemühte. Das war zwar immerhin etwas, doch auch schon ziemlich alles. Als DER TAGES-SPIEGEL die Mitglieder des vorigen Senats kurz vor Ablauf der Amtszeit aufforderte, eine Bilanz ihrer Arbeit zu ziehen, mochte Herr Kleemann – wahrscheinlich Ausdruck eines natürlichen Schamgefühls – als einziger nicht mittun. Der TAGESSPIEGEL sprang in die Bresche:

„Den Stau hat er nicht aufgelöst. Überhaupt hat sich in der Verkehrspolitik während der Amtszeit von Jürgen Kleemann (CDU)

nicht viel geändert. Nicht einmal beim Straßenbau. .... Rechtzeitig vor den Wahlen hat es gerade noch geklappt, kamerawirksam den ersten Spaten für den Bau der Teltowkanalautobahn in den märkischen Sand zu rammen. Auf die Ortsumgehung in Köpenick müssen die Autofahrer dagegen noch eine Weile warten. Hier ging viel Zeit verloren, weil Kleemann die Spreebrücke ursprünglich durch eine Maut von den Autofahrern finanzieren lassen wollte. Diese Pläne haben sich jedoch, wie viele andere, zer schlagen.

Beim öffentlichen Nahverkehr gab er zwar vor, ihn fördern zu wollen, doch eingesetzt hat er sich dafür kaum. Neue Straßenbahn-Strecken gab es viel weniger als geplant. Termine wurden oft verschoben...

Als Bausenator setzte Kleemann dagegen deutlichere Zeichen. Mehrfach entzog er den Bezirken die Zuständigkeit und setzte dadurch seine (Hochhaus-) Vorstellungen durch. Fertig wurde in seiner Amtszeit aber

auch hier keines der Prestigeprojekte.“(Tagesspiegel, 6.10.99)

Doch was soll's. Auch für Herrn Kleemann ist ein Senatorenjob nur ein Vorspiel für die eigentlichen Aufgaben in der Wirtschaft. Zwar hat der erste Versuch nicht geklappt. Er wollte „Chef der Projektplanungsgesellschaft Schönefeld (PPS) werden, die für den Bau des neuen Flughafens zuständig ist und sich auch um die Privatisierung der Berlin Brandenburg Flughafen Holding (BBF) kümmert.“ Schrieb der TAGES-SPIEGEL am 10.7 und fuhr fort: „Nach Ansicht von Christian Gaebler von der SPD zeigt die Überlegungen über Kleemann, wie der Regierende Bürgermeister Diepgen versuch(t)e, seine politischen Freunde nach der Politik zu versorgen.“

Doch auch wenn daraus nichts wurde, unversorgt sollte er nicht bleiben. DIE WELT konnte am 14.12. verkünden: „Vergangene Woche hatte der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesell-

schaft GEHAG Kleemann einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt – auf Vorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden Lutz Ristow. ‚Ich habe Kleemann als hoch qualifizierten, sachkompetenten Mann kennengelernt‘, so Ristow. ... Als Bausenator saß Kleemann mit der Finanzsenatorin im Lenkungsausschuß für die GEHAG-Privatisierung und bestimmte maßgeblich die Konditionen mit... Finanziell dürfte Kleemann einer rosigen Zukunft entgegensehen. Aus dem Beteiligungsbericht des Landes Berlin geht hervor, dass die Vorstandsposten bei der Gehag mit einem Jahresgehalt von etwa 300.000 DM dotiert sind. Am Freitag räumte Kleemann seinen Schreibtisch beim Senat. Der Abschied vom Senatorenposten wird ihm durch ein Übergangsgeld aus Steuergeldern in Höhe von 250.000 Mark versüßt. Außerdem hat der scheidende CDU-Politiker Anspruch auf eine Pension in Höhe von 62 Prozent seines Senatorengehaltes – etwa 10.600 Mark.“

Na hat sich doch gelohnt, oder?



Wohnanlage Prenzlauer Berg erbaut für die GEHAG um 1927

# Löcher im Spekulationskuchen

Ein Rückblick auf die Erfindung des sozialen Wohnungsbaus

Von Simone Hain



Blick in die Hufeisen-Siedlung im Bestand der GEHAG.

Foto um 1930

**Als der venezianische Architekturhistoriker Manfredo Tafuri („Kapitalismus und Architektur“, Hamburg und Westberlin 1977) Mitte der neunziger Jahre ein letztes Mal Berlin besuchte, waren seine hiesigen Anhänger sehr bemüht, ihm möglichst alle Kostbarkeiten der nun offenen Stadt zu zeigen: Schinkel, Knobelsdorff, die Potsdamer Schlösser und Gärten, das Klinikum Buch, Scharouns Philharmonie oder vielleicht doch lieber die Stalinallee? Allein, der eben noch einmal dem Tode entronnene hatte einen einzigen Wunsch – er wollte nur Bruno Tauts Hufeisensiedlung sehen. Tafuri hielt sie für Berlins größten kulturellen Schatz – einen verwirklichten Traum von der neuen Welt.**

Berlin ist im 20. Jahrhundert in der ganzen Welt für seine Erfindungen berühmt geworden. Neben dem Kino und der Elektrolok sowie dem von Heinrich Herz vorbereiteten Radioverkehr hat ein weiteres hiesiges Produkt die Welt verändert: die Einführung und baukulturelle Entfaltung des sozial(isiert)en Massenwohnungsbaus. Weit über Prinzipien der Gemeinnützigkeit und kommunalen Wohlfahrt hinaus waren gerade in Berlin glänzende Beispiele einer kollektiven (zumeist genossenschaftlichen) Verwaltung des Territoriums entstanden. Auf weiten zusammenhängenden Bauflächen, den

ersten Großsiedlungen, war mit dem Kapitalverwertungsgesetz auch die horrende Spekulation mit städtischem Boden erfolgreich aufgehoben worden. Berlins Bau- und Bodensozialisten hatten gewissermaßen riesige Löcher in den Spekulationskuchen gerissen und überdies einen gestalterisch überzeugenden Beweis für die Möglichkeit alternativer Raumordnungen erbracht. Ob im Prenzlauer Berg die Siedlung Carl Legien, Afa-Hof in Treptow, Onkel-Toms-Hütte in Zehlendorf, Weiße Stadt oder Freie Scholle im Norden – für mehrere Generationen von linken Stadtforschern und Planungs-

theoretikern aus den Vereinigten Staaten, Westeuropa oder Lateinamerika war Berlins Zwanziger-Jahre-Wohnungsbau das Mekka antikapitalistischer Stadtentwicklungspolitik. Eine Siedlung unter den vielen und vielgestaltigen allerdings

zwischen Individuen und Gesellschaft – die Erde sollte, wie Bruno Taut emphatisch schrieb nunmehr allen eine gute Wohnung werden. Im so gewonnenen „Außenwohnraum“ wurden Rasenteppiche für die spielenden Kinder ausgelegt



Luftaufnahme der Hufeisen-Siedlung im Bestand der GEHAG. Foto um 1930

war nicht ganz von dieser Welt. Wie ein riesiges Glücks- und Weiblichkeitssymbol war sie um einen Pfuhl herum in die Topografie märkische Landschaft eingeschrieben. Ein Hufeisen symbolisierte die Versöhnung von Stadt und Land und harmonische Beziehungen

und die Treppe zum Teich fungierte als Bühne und Podest für festliche Ereignisse und Aufführungen. Leuchtend farbige Häuser, eine „rote Front“, ein kräftig ockerfarbenes, rautenförmiges „Hüsung“ und leuchtend blaue, weiße und gelbe Einzelhäuser setzten in dem



„Revolutionäre“, Erich Mühsam (Mitte) mit Freunden.  
Foto: August Sander um 1928

grünen Landschaftsraum ebenso temperamentvolle wie musikalische Akzente. Hier hatten Zofia Marchlewska, Erich und Zensl Mühsam und bedeutsame Persönlichkeiten des anderen, alternativen Berlin Wohnung genommen: Puppenspieler, Reformlehrer oder Schriftsteller. Aus der Serie von Fotografien, mit denen der Fotograf August Sander „Menschen des XX. Jahrhunderts“ porträtierte, ist vor allem das Bild der „Revolutionäre“ berühmt geworden. Auf den Treppenstufen des farbigsten der Siedlungshäuser sitzt – zwischen zwei seiner Genossen – Berlins bedeutendster Anarchist, den die Nazis fünf Jahre später in Sachsenhausen zu Tode foltern sollten.

Andere Fotos – vor allem aus der Gartenstadt Falkenberg – zeigen die Siedler bei wahrhaft dadaistischen Umzügen und Spielen mit Fahnen und schrillen Kostümen. Das utopische Flair von kulturellem Überschuss und kollektiven Leidenschaften ist es, das Tafuris letzten Wunsch begründete. Immer hatte er bei seinen Forschungen und im Unterricht an der Universität Venedig über Ideologiekritik oder kommunistische Verweigerungshaltungen hinaus versucht, für den real existierenden Kapitalismus, mit der List der Tauben herauszufiltern, welche Determinanten des Planungsprozesses von Mal zu Mal mit Teilzielen der

Arbeiterklasse übereinstimmen können, und welche nicht“. Nun wandte der alt gewordene Mann sich angesichts des behaupteten „Endes der Geschichte“ und des scheinbar totalen Sieges des Kapitalismus in Berlin noch einmal jener schönsten unter den großartigen Berliner Siedlungen zu, trotz alledem und wie zur Gegenbehauptung. Britz war für ihn eine Hauptstadt im Lande der konkreten Utopie.



Dada-Straßenfest in der Tautsiedlung.

Foto um 1930

Der Siedlungsgedanke ist natürlich nicht in der deutschen Reichshauptstadt entstanden, sondern eher in zähem Ringen von den gesellschaftlichen Peripherien des endzeitlichen Kaiserreiches ins Zentrum des Imperiums vorgedrungen. Der eigentliche Triumph des Berliner Siedlungsbaus lag genau genommen darin, dass in der Hauptstadt, wo der Boden am teuersten war – wie zum Beispiel im Anschluss an die gründerzeitlichen Mietshausgebiete Berlins im Prenzlauer Berg – gewissermaßen profit- und spekulationsfreie Zonen entstehen konnten. Nach den Gartenstädten im ländlichen Umland war es, wie Taut in seinen „Siedlungsmemoiren“ schreibt, gerade in Berlin gelungen, dem „Mietskasernenstädtebau auf eigenem Feld erfolgreich Konkurrenz zu machen“.

Im Prenzlauer Berg und Neukölln waren mit der Legien-Siedlung, Atilahöhe oder der Ossastraße zuletzt ausgesprochen dichte und städtische Bebauungsstrukturen mit kollektiv bewirtschafteter Infrastruktur wie Waschküchen oder genossenschaftlichen Konsumläden entstanden – dies allerdings immer noch außerhalb des S-Bahnringes.

Erst nach dem zweiten Weltkrieg breiteten sich diese in Westberlin kommunalsozialistisch, in Ostberlin staatssozialistisch konstituierten wohnungswirtschaftlichen Zonen schließlich auch über die im Endkampf des Zweiten Weltkriegs massiv zerstörte zen-

tralste innerstädtische Fläche innerhalb des „Hundekopfes“ aus. Die im Laufe der Zeit ausprobierten Bebauungsformen dieser Gebiete sind vielfältig und man könnte heute die langfristig erfolgreichsten und Bewährtesten zum Ausgangspunkt von zeitgemäßen und bedürfnisgerechten Weiterentwicklungen machen. Das Hansaviertel bietet Wohnen inmitten eines wunderbaren Parkes, die vormalige Stalinallee dagegen repräsentative Zentrenbildung und hauptstädtisch anmutende öffentliche Räume.

Selbst die Möglichkeit von touristisch anziehender Stadtreparatur mit Mitteln des sozialisierten Wohnungsbaus wurde im Nikolaiviertel oder am Gendarmenmarkt prinzipiell nachgewiesen. Im Jahr 1957 sind in einem „Lückenbauprogramm“ des Ostberliner Magistrats allein 10.000 kommunale Wohnungen gewonnen worden. Die trial-and-error Spur des Versuchs mit dem Neuen hat im Laufe eines konfliktreichen Lernprozesses also mannigfaltige Lösungen hervorgebracht.

Es muss ungute Gründe oder interessenbezogene Wahrnehmungssperren geben, wenn heute dagegen gebetsmühlenartig ausschließlich vom totalen Versagen des modernen wohlfahrtstaatlichen Städtebaus die Rede ist. Ehrlicher ist es dagegen, wenn es heißt, dieser ließe sich nicht länger finanzieren.

Sind wir aber tatsächlich ärmer geworden seit jenen spätkaiserzeitlichen Tagen, in denen Ludwig Hoffmann und Alfred Messel prachtvolle öffentliche Bäder, Bibliotheken oder Schul- und Krankenbauten errichteten? Sind die „sieben fetten Jahre“ der Berliner GEHAG während der Weimarer Republik etwa Ergebnis stabiler Haushaltslagen gewesen? Wie um Himmelswillen finanzierte die am Boden zerstörte Stadt nur ihren Wiederaufbau nach dem letzten Krieg? Gerade die Not ist es gewesen, der wir die erfinderischsten sozialen Bautypen und wohnungswirtschaftlichen Modelle zu verdanken haben. Aber in erster Linie waren es politische Mehrheiten und der erklärte Wille zur Veränderung, die verbunden mit dem Durchbruch der Sozialdemokratie zur staatstragenden Kraft jene gigantische Umverteilungsleistung in Gestalt der 1924 eingeführten Hauszinssteuer möglich machte.

Der soziale Wohnungsbau ist in den fordistischen Industriegesellschaften nicht etwa strukturgesetzlich mit abgefallen, sondern er wurde politisch erkämpft und in großartigen Bündnissen durchgesetzt. Es war die Epoche, die sich den Sieg des sozialen Gedankens zum Leitstern gewählt hatte. „Eine Größe hat unserer Zeit“, hieß es in Tauts 1919 geschriebener

„Stadtkrone“, nämlich „...Besseres wollen. Es gibt eine Kraft, die überschreitet die Grenzen, der



Titelvignette aus Bruno Tauts Buch „Die Stadtkrone“ Holzschnittprägung 1919

sich befehdenden Stände und lebt in jedes Menschen Herz.“ Auf eines seiner Blätter hatte er das lithurgische Sanktum geschrieben. „Heilig, heilig, heilig!“ und damit den Sozialismus „im überparteilichen, im ideellen und utopischen Sinne“ gewissermaßen zur neuen Zivilreligion erklärt. Das Wort Zivilgesellschaft, das heute eher zum Synonym für revanchistische Bürgerwehren zu werden droht, wäre damals vor allem

als Solidarität und soziale Verantwortung interpretiert worden. Schließlich war die Wohnungsnot gewaltig. Auf Grund aberwitziger Spekulation und Preistreiberei erreichte Berlin Ende des 19. Jahrhunderts das zehnfache Bodenpreisniveau von London. Das führte zu der dichten Überbauung der Berliner Blöcke und unwürdigsten Wohnverhältnissen in Kellern, Remisen, Mansarden und zu hohen Sterblichkeitsraten.

1910 war der spekulative Miets-

kannt, dass sich Bodenkapital systematisch parasitär gegenüber dem Industriekapital verhält und in keiner Weise an Produktivitätssteigerungen, Sozialproduktentwicklungen und anderen volkswirtschaftlichen Effekten beteiligt ist, sondern sie im Gegenteil regelmäßig konterkariert.

Es wurde als ebenso archaische wie bedrohliche Form des Wirtschaftens verstanden und selbst in Industriellenmilieus zunehmend geächtet. Arbeiterklasse und industrielle Groß-

1918. Zwar hatte seit 1910 ein weiter Konsens unter Stadtplanern und Reformern darin bestanden, die Kommunalisierung des Bodens zu fordern, doch erst mit den Wahlen von 1920 errangen die sozialistischen Kräfte eine Zweidrittelmehrheit und konnten mit Unterstützung von Teilen der Demokraten schließlich das „Gesetz über die Bildung der neuen Gemeinde Berlins“ in Kraft setzen. Damit entstand nach Los Angeles flächenmäßig die zweitgrößte Stadt der Welt, die umgehend mit



Karikatur aus GEHAG-NACHRICHTEN, um 1930

kasernenstädtebau in eine Absatzkrise gestürzt, von der er sich nie wieder ganz erholen sollte. Zwischen den Monopolpreisen der Terraingesellschaften und den niedrigen Löhnen öffnete sich eine Schere. Der private Wohnungsbau traf die eigentliche Nachfrage nicht mehr. Das erzeugte bei gleichzeitig wachsender Wohnungsnot Leerstand und hatte eine nie gesehene Pleitenwelle im Bausektor zur Folge. Aufgrund der ausbleibenden Investitionen – sie verlagerten sich in die Rüstung – sank die Wohnungsproduktion auf ein Drittel.

Staat und Industriekapital begannen in Befürchtung schwerer Unruhen, vor allem aber heftiger Lohnkämpfe nun selbst gegen das „Grund- und Bodenkapital“ zu polemisieren. Jedem ehrlichen Arbeiter und tapferen Soldaten wurde fürderhin ein „von Wucherhänden geschütztes Heim“ garantiert. Der Bodenwucher – beklagte zum Beispiel Friedrich Naumann – fresse die Gewinne der wachsenden Industrie. Immer

bourgeoisie hatten in dieser Frage gemeinsame Interessen – das ist die Basis des späteren Erfolgs alternativer Bodenpolitik und der Hintergrund des kulturellen Phänomens des „Weissen Sozialismus“ der Weimarer Republik. Obwohl seit 1915 der unrentierliche Kleinwohnungsbau für Arbeiter staatlich gefördert wurde, ließen die dringenden Veränderungen jedoch bis zur Revolution auf sich warten.

Auf Grund des Dreiklassenwahlrechtes mussten nämlich bis 1918 mindestens die Hälfte der Stadtverordneten aus dem Milieu der Hausbesitzer kommen. Damit war ein Prozent der Berliner Bevölkerung – denn nur so viele persönliche Eigentümer gab es damals – von vornherein in einer Mehrheitsposition. Der Bruch des Hausbesitzerprivilegs und die 1924 (bei staatlich kontrolliert niedrigen Mieten) eingeführte Besteuerung der Eigentümer (Hauszinssteuer) waren schließlich die bedeutendsten Erfolge der Revolution von

dem leistungsfähigsten kommunalen Verkehrssystem ausgestattet werden konnte. Der rasche Ausbau des Schnellverkehrssystems – der S-Bahnen – reduzierte nicht allein die üblicherweise stundenlangen Arbeitswege, sondern erschloss wichtige Landreserven innerhalb der Stadt für Massenwohnungsbau.

Mitunter konnte die Stadt dieses Land zu günstigen Konditionen ankaufen und an die Baugenossenschaften weitergeben. So entstanden die Weiße Stadt, die Siemensstadt und die Hufeisensiedlung Britz. Zugleich wurden zwischen 1924 und 1930 die Park- und Grünflächen der Stadt von 310 Hektar auf 1.350 Hektar vergrößert. Stadtwanderwege, grüne Lungen, sollten einen Ausgleich zu den überdichten Innenstadtebenen schaffen. Die Idee der mäßig polyzentralen Stadtlandschaft wurde geboren.

Natürlich gab es in Anbetracht der wirtschaftlichen Interessen



der Immobiliengesellschaften eine jederzeit prekäre Situation. Das was sich durchsetzen ließ, blieb hinter den Ansprüchen einer rationalen Stadtentwicklung zurück. Jeder wohnungspolitische Handlungsvorteil war gewöhnlich in langen Kämpfen teuer erstritten. Für die Sozialisierung der Baubetriebe war in Berlin vor allem der ehemalige Stadtbaurat von Schöneberg, Martin Wagner, eingetreten. Er rügte, dass seine Partei, die SPD, eine umfassende Kommunalisierung hintertrieb und schlug daraufhin kurzerhand den genossenschaftlichen bzw. gewerkschaftlichen Weg ein. Bereits 1919 wurde er erster Geschäftsführer der „Sozialen Bauhütten“ und 1924 der übergreifenden, aus 17 kleineren Organisationen gebildeten freigewerkschaftlichen Wohnungsfürsorgeorganisation „Dewog“. Diese steuerte und finanzierte das aus der Hauszinssteuer geförderte Wohnungsbauprogramm der Weimarer Republik. Die von Wagner herausgegebene Zeitschrift „Wohnungswirtschaft“ war für diese Bewegung das wichtigste politische Verständigungsmedium. Wagner schwebte ein großer regional organisierter Wirtschaftsbetrieb vor. Trotz erheblicher Widerstände der bürgerlichen Parteien hatte die Bauhütte Berlin immerhin Filialen in Rathenow, Guben, Cottbus, Senftenberg, Luckenwalde und Forst, an denen die örtlichen Gewerkschaften beteiligt waren. Die „Dewog“ hatte mit dem ADGB, der Arbeiterbank, der Volksfürsorge wesentliche körperschaftliche Aktionäre, ihre Berliner Tochter GEHAG bekannte sich ausdrücklich zu kollektivistischen Lebensweisen und marxistischen Theoremen. Andere gemeinnützigen Baugesellschaften orientierten sich mehr auf ein kleinbürgerliches Milieu und bürgerliche Vorstellungen von Heim und Geborgenheit. Alle gemeinnützigen Unternehmen zusammen sorgten vor dem Hintergrund des Zuzugs von weiteren 400.000 Menschen für einen raschen Anstieg der Neubauzahlen. 1924 begann es mit 10.050 Wohnungen um 1927 mit 19.800 erstmals wieder Vorkriegsniveau zu erreichen und 1930 den Höchstwert bei 43.897 Wohnungen zu erklimmen. Zu diesem Zeitpunkt schätzte man den Fehlbetrag noch immer mit 200.000 Wohnungen ein – eine strukturelle Misere auf die die Nazis ab



Foto: Archiv der Genossenschaft

1937 mit rassistischen Exmitierungen zu reagieren begannen, die schließlich unmittelbar in die Deportation der Berliner Juden mündete (siehe Mieter-Echo 278/2000, S. 22).

Trotz dieser organisatorisch günstigen Verhältnisse stieß der Kampf um die Sozialisierung des Wohnungsbaus in Berlin auf besonders harte Widerstände. Im Unterschied etwa zu Frankfurt am Main oder Magdeburg behinderten die Interessen der Privatwirtschaft jegliche zusammenhängende und großzügige Maßnahme und Planung: Manipulationen und Spendenskandale rissen insbesondere beim Kampf um die weltstädtischen Knotenpunkte Alexanderplatz und Potsdamer Platz nicht ab. Vor allem blieben die Innovationen sektoral auf Planen und Bauen beschränkt, während Baustoffindustrie und Kapitalmarkt jegliche Rationalisierungsgewinne durch Preis- und Zinsbildung ad absurdum führten. Die Grundrisse wurden vor allem aus dem Grund kleiner, dass nämlich die Mieten nur selten tatsächlich auch für Arbeiter finanzierbar waren. Vor diesem Hintergrund übri-

gens hatte der finnische Architekt Alvar Aalto 1930 die Einführung einer „internationalen Maurerstunde“ als Orientierungs- und Vergleichseinheit des sozialen Wohnungsbaus vorgeschlagen. Der Widerstand radikalisierte Martin Wagner und ließ ihn zum Anhänger des sowjetischen Planungsmodells werden. Gekoppelt mit der Propagie-

der Weltwirtschaftskrise kapitulieren. Arbeitslos geworden zogen sie nach nur drei Jahren zurück in die Gründerzeitwohnungen der Verwandten, die abermals zu sozialen Konflikt-herden wurden. Später wurden die Siedlungen verstärkt an Beamte des Deutschen Reiches vergeben – ihr radikal alternatives Image ging weitgehend verloren. Die grünen Rasenteppiche

**Was in der Kaiserzeit mit der Bodenreformbewegung und in den Revolutionsmonaten des Jahres 1918 mit den Bauhütten und Selbsthilfe-genossenschaften allerorten partikulär begonnen hatte, hatte innerhalb weniger Jahrzehnte gewissermaßen Besitz vom Kerngebiet des deutschen Kapitalismus ergriffen. Das macht Berlin weltweit zu einem einzigartigen revolutionären Fall veränderter Raumökonomien. Nur vor diesem Hintergrund lässt sich auch die Inbrunst und Bösartigkeit der aktuell ablaufenden Revanche recht begreifen. Hinter dem privatisierungswütigen Rückbau der „Mieterstadt“ verbirgt sich – präzise auf den Punkt gebracht – vor allem und in erster Linie die Strategie einer Zurückeroberung von längst verlorenem Land. Ein (kalter) Krieg der Revanchisten.**

wurden parzelliert und zu privaten Hausgärten umgewandelt. Spätestens 1936 zur Olympiade waren auch die leuchtenden Anstriche der Häuser verschwunden. Stadtführer priesen nun die ocker getünchten GEHAG-Bauten als nationalsozialistische Muster-siedlungen an. Unfähig zu ver-

gleichbar wohlfeilen Wohnungsbauten, schmückten sich die Nazis solange gewissermaßen mit fremden Federn, bis sie auf die mörderische Idee der Massenrequirierung von Judenwohnungen verfielen. Die gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände waren schon 1933 gleichgeschaltet und verstaatlicht worden. Bei der postfaschistischen Reorganisation des öffentlichen Wohnungs-

**Noch in den achtziger Jahren war Berlin stolz auf seine Siedlungsbauten der Weimarer Republik, die die Tradition des sozialen Wohnungsbaus begründeten. Die Fotos der denkmalpflegerisch auf das Feinste sanierten Bauten und die großen Modelle reisten um die Welt. In Madrid, in Portugal, Brasilien und den USA galten sie nicht allein als noch immer vorbildliche Beispiele genossenschaftssozialistischer Wohnungspolitik, sondern als ausgesprochen schöne Stadtbauwerke. Ein Jahrzehnt nach dem Fall der Mauer hat sich das revisionistische Pendel nun gegen sie gerichtet. Was mit dem En-bloc-Verkauf der historischen „Stalinallee“, der Leipziger Straße und der ruhmreichen GEHAG begonnen hatte, soll nun auch auf die Bestände der GSW ausgedehnt werden: Die Privatisierung von kommunalem und genossenschaftlichem Vermögen. Zuvor aber wurden sie in Feuilleton und Architekturdebatten politisch-moralisch gewissermaßen sturmreif geschossen. Plötzlich waren sie durch die bank weg „antiurban“ und „anonym“. Ein Anlass für aktivistische und kapitalstarke „Stadtbürger“ zur Totalrevision.**

sektors erwies sich die nachhaltige Zerschlagung der organisierten Arbeiterbewegung, ihrer Institutionen, Banken und politischen Verbände als die schwerste Hypothek. Die Siedlungsbewegung, die wesentlich von den freien Gewerkschaften und mit ihnen verbündeten Reformern, Architekten und Volkswirten getragen gewesen war, erhielt jetzt mit „Neuer Heimat“, GSW und ähnlichen gemeinnützigen Gesellschaften eine verstärkt fürsorgestaatliche Grundierung. Auf alle Fäl-

le verlor sie ihren ursprünglichen Charakter einer gesellschaftskonzeptionell und kulturell alternativen Bewegung „von unten“. Dies hat in den vergangenen Jahrzehnten vielfach Anlass zu berechtigten Kritiken an der „Anonymität“, der reinen Versorgungsmentalität und rein bauwirtschaftlichen Ausrichtung des Großsiedlungsbaus gegeben. Gerade linke Kritiker haben den „Bauwirtschaftsfunktionalismus“ (Adorno), den nahezu rein verwirklichten Fordismus, die Strategien der „Bio-

macht“ (Foucault) mit den Hygienediskursen (Licht, Luft, Sonne) auf das heftigste attackiert. Heute können sich die Eliten der neoliberalen Deregulierung und Privatisierung sowie die offen revanchistischen Politiker und Journalisten bei ihrer allgegenwärtigen Gehirnwäsche gegen die „Mieterstadt“ auf jene ideologie- und machtkritischen Arbeiten beziehen.

Sie nutzen sie demagogisch um das Kind gewissermaßen mit dem Bade auszuschütten, den Teufel mit dem Pelzeub zu vertreiben. Ob es der Redakteur der Berliner Zeitung Michael Mönninger ist, der die moderne Architektur in Deutschland generell dem „organisierten Verbrechen“ zuordnet oder der SPD-Politiker Hans Stimmann, der uns die planerische Landnahme des Innenstadtplans und die kürzliche Gründung der „Aktiengesellschaft Bürgerstadt“ als „Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaus mit anderen Mitteln“ verkaufen will – alle diese Stimmen gehören in das Konzert eines weltweit zur Staatsdoktrin erhobenen städtebaulichen Revanchismus.

Dabei geht es darum, dass wildgewordene Kleinbürger,

grün-alternative Parvenus und theologische Heilpraktiker sich nun endlich vom Gedanken der Solidarität und Sozialpflichtigkeit zu „emanzipieren“ wünschen. Sie wollen „Bauland erobern“ und dadurch die Planstadt der Moderne privatkapitalistisch „schwarz durchkreuzen“, wie Dieter Hoffmann-Axthelm sagte.

Wenn sie wie Antje Vollmer, die angehende Kulturstaatssekretärin, vermeintlich staatlich gegen den modernen Obrigkeitsstaat vorgehen müssen, treibt sie dabei nichts anderes als das schiere Eigeninteresse eines antietatistischen postachtundsechziger Milieus, das sein (von den faschistischen Übervätern?) ererbtes Vermögen in den sicheren Hafen von Immobilien- und Wohneigentum anzulegen drängt.

„Wir sind am Ende der historischen Phase, die mit der feierlichen Abschaffung des privaten Bauherrentums nach dem Ersten Weltkrieg anfang“ durfte die Planungshistorikerin Ludovica Scarpa in einem programmatisch mit „Das Recht auf Ungleichheit“ überschriebenen Aufsatz in der „Berliner Zeitung“ am 6.2.1999 verkünden. Sie machte sich zur Anwältin der „alten, angeblich bösen Stadt



Die Carl-Legien-Siedlung

Luftaufnahme um 1930

der Spekulation des 19. Jahrhunderts“ und empfahl die preußische Armenhilfe, Nächstenliebe und christlichen Beistand als kompensatorische Praktiken.

Man kann es nicht besser kommentieren als mit den Worten von Neil Smith: „Das ist ihre Sprache. Das ist ihre zutiefst anti-demokratische, bösartige und gefährliche Strategie und Politik.“<sup>1)</sup> Nirgendwo kommt es besser zum Ausdruck gegen wen es bei der großen Generalrevision des Sozialen Gedankens geht als in Klaus Hartungs Zeit-Dossier zum Planwerk Innenstadt („Operation am offenen Herzen“), nämlich „gegen die Rechthaberei der Basis ... das grün-alternative Feuchtbiotop ... die Hauptstadt der DDR ... das SPD-Dogma der sozialen Stadt“ und man kann mit Hoffmann-Axthelm fortfahren: gegen „die Leute mit den roten Parteibüchern, die sich doch nicht in der Innenstadt festsetzen können“, gegen „zahnlose Restlinke, die das Scheitern ihrer Utopie nicht verkraftet haben“, gegen „wortmächtige DDR-Intellektuelle, die sich damit nur ins gute Geschäft bringen wollen“, gegen die „autoritäre Denkmal-

pflege, die eine Allianz mit sozialistischen Ostalgitikern eingegangen ist“.

Smith dazu: „Es ist ein Wandel der politischen Kultur, eine politische Antwort auf die massiven gesellschaftlichen Umstrukturierungen seit den siebziger Jahren. Es hat eine Weile gedauert, bis sich diese Form der revanchistischen Reaktion herausbilden konnte. Vor allem zielt diese Reaktion darauf, sich die Stadt und das ganze Land wieder anzueignen. In der Perspektive der Herrschenden und Eliten sind es die Obdachlosen, die Migranten, die Schwarzen, die Gewerkschafter und die anderen sogenannten Minderheiten, die ihnen die Städte und das Land gestohlen haben. Und nun ist es an der Zeit, sich die Städte zurückzuerobern.“

Was Smith für Amerika beschreibt, braucht für Berlin nur um Nuancen verändert werden: Schuld sind hier vor allem die Kommunisten, die Türken, alle Staatsalimentierten in ihren Hängematten! Und natürlich die Herren Wagner, Taut, Scharoun, Graffunder, Novy, Hämer. Alles unter dem Motto: „Reißt sie ein die gebauten Gemeinheiten! Füllt die Löcher im Spekulationskuchen. Je privater unsere Städte und Gemeinden, desto mehr Selbstherrlichkeit und Würde. Bürger macht mit!“



Die Carl-Legien-Siedlung im Bestand der GEHAG, erbaut um 1930

1) Neil Smith in einem Interview zu seinem Buch „The New Urban Frontier – Gentrification and the Revanchist City“ 1996; in „Umkämpfte Räume“ 1998

## Polit-organisatorischer Workshop

### Auf dem Weg zu neuer Wohnungsnot?

Das in den neuen Ländern diskutierte wohnungspolitische Problem, sind nicht die Mieten und ihr ständig steigender Anteil an den Haushaltsausgaben, sondern die Leerstände in den Plattenbauten. Als Lösung für seine Verringerung wird der Abriss erwogen, an die Herabsetzung der Mieten denkt niemand.

Die öffentlichen Wohnungsbestände werden nicht erhalten und erweitert, sondern gnadenlos privatisiert.

Die Mietwohnung, bislang immer noch die preiswertere und sozialere Form des Wohnen, wird diffamiert, die Eigentumsbildung, trotz leerer Haushaltpflichtkassen fürstlich gefördert. Sozialer Wohnungsbau findet nicht mehr statt.

Als soziale Variante wird dagegen die eigentumsorientierte Genossenschaft propagiert.

Diese Entwicklung neoliberaler Deregulierung der Wohnungspolitik vollzieht sich inzwischen mit einer Selbstverständlichkeit und einer Dynamik, dass es einem den Atem verschlägt. Widerstand scheint kaum noch möglich.

Grund genug für einen polit-organisatorischen Workshop:

**Welchen politischen Einfluß kann die Berliner MieterGemeinschaft entfalten – und welche Mitwirkungsmöglichkeiten haben die Mitglieder?**

**Termin:**

**Samstag, den 24. Juni 2000**

**Ort:**

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**

**Möckernstrasse 92, 10962 Berlin**

**Tel.: 216 8001**

(Teilnahme ist selbstverständlich kostenlos, für Essen und Trinken wird gesorgt. Wir bitten um Anmeldung bis zum 22. Juni 2000)

**10.00 – 10.15 Einführung in die Problematik der Privatisierung**

**10.15 – 11.00 Verkauf des öffentlichen Wohnungsbestandes**

Politisch Verantwortliche diskutieren mit betroffenen Mietern

**11.05 – 11.30 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**  
Referent Joachim Oellerich (BMG)

**11.30 – 12.30**

**Mietergenossenschaften – sozialer (Aus-)Weg zum Eigentum?**

Traditionelle Genossenschaften und aktuelle eigentumsorientierte Genossenschaften.

Diskussion

**12.30 – 13.30**

Mittagspause

**13.30 – 15.00**

**Beratung in Arbeitsgruppen**  
zu den Themenschwerpunkten des Vormittags und die praktische Umsetzung politischen Einflusses

**15.00 – 15.30**

Kaffeepause

**13.30**

**Austausch der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen und Abschlussdiskussion**

# Workfare – wenn auch der Sheriff vom Sozialamt kommt...

Von Ernst Veblen

Für eine »Spätfolge der 68er« hält es Stuttgarts Oberbürgermeister, Dr. Wolfgang Schuster, dass seine Bevölkerung zwischen »Rechten und Pflichten, zwischen Freiheit und Verantwortung« wohl zu trennen weiß. Ein hartnäckiges Übel, ideologisiert der OB: »Wir müssen von daher sehr viel grundsätzlicher ansetzen. Auch ansetzen gegen Megatrends.« So ein ‚Ansatz‘ ist für Schuster exemplarisch im Konzept „Gelbe Engel“ realisiert: Die „Gelben Engel“ sind in Niedriglohn- und Arbeitszwang gebrachte Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger, die als Privatpolizei gegen Obdachlose und Bett-

lerInnen vorgehen. »Das hat sich«, so Schuster, »nicht zuletzt auch deshalb bewährt, weil manche von ihnen vorher selbst auf der Parkbank saßen. Dies ist für mich auch ein sozialpolitisches Zeichen. Das ist sehr viel besser, als weiter Sozialhilfe zu zahlen und dann die Diskussion zu führen, ob Betteln erlaubt sein soll oder nicht.« OB Schuster ist mit diesem Modell einer sich selbst regulierenden Armutsbevölkerung nicht allein. Der Einsatz von Sozialhilfeempfängern gegen Arme steht nicht nur auf kommunaler, sondern auch auf EU- und auf Bundesebene hoch im Kurs.

Mit Programmen wie der „Aktion Sicherheitsnetz“, die den BGS zur Bundespolizei entlang der Grenzen und im Landesinnern aufbaut (Koordinierung: BMI), der kommunalen Kriminalprävention (BKA), dem Berliner Quartiersmanagement (Senat)<sup>1</sup> und dem jüngst aufgelegten Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (DifU /empirica)<sup>2</sup> ist das Ende einer auf individuelle Lebenslagen orientierten (Sozial-)Politik und zugleich der Beginn einer Definition von Problemgruppen, die in festgelegten Quartieren einzudämmen seien – eine Politik des Quartierscontainment.

## Vom Sozialfall zum Sozialraum

So geraten nun neben der Kreation von Gruppen auch ganze Quartiere ins Visier einer sich als „nachhaltig“ qualifizierenden Strategie. „Sektorenübergreifend“ soll die Verwaltungsmodernisierung vorangetrieben und, merkantil aufgepeppt, als Stadtteilmanagement und Bewohneraktivierung »problem- und projektbezogen« in den sog. benachteilig-



Armut in der BRD

Foto: „Wie soll man hier leben?“ 1981

ten Quartieren installiert werden. Verwaltungskonzepte, die den zahlungskräftigen Bürger zum Kunden und Dienstleistungen zum Produkt machen, greifen in Konzepte, die Arbeitslosen- und Sozialhilfe beziehende „Kunden“ auf Selbstbestimmung und Arbeitszwang in Armutsquartieren fixieren sollen.

Helmut K. Anheier, Professor an der *London School of Economics*, betonte unlängst die besondere Rolle, die im Zuge einer solchen neoliberalen Modernisierung freien Trägern beim Umbau des Sozialstaats zukommen könne. Der „Dritte Sektor“, im EU-Jargon das „Dritte System“, also das zwischen Staat und Markt agierende *Non-profit*-Spektrum von Organisationen, stehe vor großen Herausforderungen. Denn die Kenntnisse und Innovationsfähigkeit der freien Träger sind zunehmend gefragt und zentral für diesen Modernisierungsprozess, der vorrangig auf lokaler Ebene umgesetzt werden müsse und auch die Träger selbst verändere. Anheier betrachtet diesen privatwirtschaftlichen Trend mit einigem Optimismus als spezifische Form von »Selbstorganisation« und betont, dass insbesondere die EU unterstützend eine »zunehmend aktive Rolle in diesem Politikfeld« spielen wird.

Auf der anderen Seite stehen Befunde, die kaum von einer Verbesserung der sozialen Lage, sondern allenfalls von symbolischer Politik »im Schatten der Hierarchie« (Scharpf) ausgehen. Kleineräumige Partizipationsangebote und zivilgesellschaftliche Rhetorik, statt sozialer Gerechtigkeit und Umverteilung, lautet die Kritik. Der Rückgriff allein auf symbolische Politik greift jedoch zu kurz.

## Mobilmachung der Kommunen: Arbeitszwang statt „empowerment“

Denn freie Träger füllen nicht nur Lücken, die der Rückzug des Staates hinterlässt, sondern stellen ihre besonderen Kenntnisse in den Dienst eines »Regierens aus der Distanz« und reorganisieren so Regierungshandeln. Dabei spielen vermeintliche Pflichten des Einzelnen gegenüber der Gemein-

schaft eine immer bedeutsamere Rolle, gerade wenn es um den Arbeitsmarkt geht.

Den rund 270.000 SozialhilfeempfängerInnen Berlins, von denen rund 70.000 als »arbeitsfähig« gelten, rücken die Bezirksverwaltungen, so sie dazu verwaltungstechnisch in der Lage sind, mit sog. »Drei-Mark-Jobs«, also mit Arbeitszwang für drei Mark pro Stunde in »gemeinnütziger und sozialer Arbeit« (gzA) zu Leibe. Wer sich weigert, für diesen Lohn jeweils 40 Stunden anzutreten, dem wird die Sozialhilfe gekürzt oder ganz gestrichen. Eine ältere (und unvollständige) Studie aus der Sozialverwaltung nennt 205 vollständige Streichungen der »Hilfe zum Lebensunterhalt« und gut 1.600 Kürzungen (um 25%) in diesem der »Hilfe zur Arbeit« (HzA) vorgeschalteten Programm. In Neukölln etwa bestand die Verpflichtung zum Streichen der Wände des Bezirksrathauses für drei Mark die Stunde, in Wilmersdorf gilt entsprechend der Zwang, Akten durch die tristen Flure zu schieben oder in den städtischen Parks Müll und Unkraut zu beseitigen.

Als erfolgreich betrachtet sich auch die bayerische Landeshauptstadt München. Dort sind rund 44.000 Sozialhilfeempfänger gemeldet, von denen 21.800 im arbeitsfähigen Alter sind. 8.000 gelten als arbeitsfähig. Von 500 Sozialhilfeträgern wurden knapp 20 Prozent die Sozialhilfe nicht gezahlt, gekürzt oder vollständig gestrichen, weil sie sich weigerten, den Zwangsarbeitsanweisungen Folge zu leisten. Hamburg, Köln und Frankfurt/M. haben, wie Lübeck oder Leipzig, vergleichbare Programme aufgelegt. Neuester Schrei ist der Einsatz von SozialhilfeempfängerInnen und Langzeitarbeitslosen in einem Arbeitsfeld, das ohnehin seit Jahren für seine Dumpinglöhne bekannt ist: das private Sicherheitsgewerbe.

## Vom Sozial- zum Sozialhilfe-Cop

So hat etwa die „Industrie- und Handelsschutz GmbH“ (IHS) eigens eine gemeinnützige GmbH gegründet, um in diesem Marktsegment Arbeitskräfte für den Einsatz auf U-

und S-Bahnhöfen ‚abzufassen‘. In über zehn Projekten lässt die Firma, die in den vergangenen Jahren als „IHS GmbH“ noch selbst für die Vertreibung von über 100.000 Obdachlosen im Auftrag der BVG verantwortlich zeichnete, 330 Langzeitarbeitslose über Arbeitsbeschaffungs- oder Strukturanpassungsmaßnahmen diesen Job, ganz im Sinne Schusters, in ihrer „IHS gGmbH“ nun selbst erledigen. Für die „IHS“ heißt das »die Wahrnehmung des Jedermannsrecht«. Das Jedermannsrecht ist eine fragile Rechtskonstruktion, die u.a. hilft, das Gebot der Verhältnismäßigkeit im „Einsatz“ gegen andere Personen zu umgehen: Übergriffe von Wachschützern etwa gegen hilflose Personen bleiben so meist ungesühnt.

Nicht anders die „Jahreszeiten GmbH“, die in Spandau mit sog. Parkwächern auf ABM-Basis agiert. In Phantasieuniformen patrouillieren die Doppelstreifen von 8 bis 20 Uhr. Neukölln setzt, nach dem Einsatz von »Green Cops« in der Hasenheide, nun auch auf den Friedhöfen ABM-Kräfte ein. Bürgermeister Bodo Manegold (CDU) hält deren Einsatz, nachdem die 17 regulären Arbeitsplätze gestrichen wurden (-34%), »aus Pietätsgründen« für angebracht. Seine Ex-Sozialstadträtin, Stefanie Vogelsang (CDU), führt – wie im übrigen Berlin bundesweit – mit über 12.000 Arbeitszwangseinsätzen die Landesstatistik an.

Auch in Hamburg, wo die „GATE GmbH“ als Beschäftigungsträger des Senats fungiert, werden nach Concièrges, den Blockwarten des 21. Jahrhunderts, nun knapp 50 Langzeitarbeitslose als sog. „City Ranger“ auf die Straße geschickt, um »gegen Graffiti und randalierende Jugendliche« vorzugehen, so die Sozialbehörde und das Bezirksamt Harburg. In die attraktive Marktlücke für freie Träger stößt auch die „Altonaer Arbeitsförderungsgesellschaft“, die mit Unterstützung der Sozialbehörde und des Arbeitsamtes einen „S-Bahn Begleitdienst“ installiert hat, wo seit 1997 über 200 Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger gegen »unerwünschte und problembelastete Personen« vorgehen. Wenn auch die Verwaltung 5,7 Millionen Mark in das Projekt steckt, die Bahn lediglich 60.000 Mark für die Phantasie-Uniformen beisteuert, kann so doch mittelfristig ein staatsei-

gener Niedriglohnsektor etabliert werden.

## Eine Lokale Agenda des Arbeitszwangs

Der in Berlin als freier Träger tätige Verein „Berlin macht mit e.V.“ hat sich auf den Einsatz von Sozialhilfeempfängern zur »Begehung und Betreuung von Parkanlagen« und das »Beseitigen von Graffitiunreinigungen« in den Bezirken Wedding und Neukölln spezialisiert und lässt knapp 50 von ihnen ausschwärmen. Die „Steremat GmbH“ lässt im »Interesse der Bürger der Stadt und der Besucher aus dem In- und Ausland« Müll u.a. in Steglitz und im Prenzlauer Berg im Rahmen des Senatsprojektes „Integration durch Arbeit“ (IdA) durch SozialhilfeempfängerInnen einsammeln. Der „IHS gGmbH“ gilt »die Profilierung Berlins zur Hauptstadt« und ihr soziales Engagement als offizielle Begründung für solcherart Tätigkeit im Bereich des staatlich organisierten Niedriglohnsektors. Ein Trend, auf den zunehmend auch städtische Eigenbetriebe durch Ausgründungen in gGmbH aufspringen. So wird aus dem neoliberal-

kommunitaristischen Jargon der CDU, der sich aus massiven Sozialkürzungen und Kriminalitätsdebatten speiste, der kommunitaristisch-neoliberale Jargon, der sozialdemokratisch-grün als Diskurs „subjektiver Sicherheitsgefühle“ sowie unter der Überschrift Gemeinwesen- und Bürgerarbeit daherkommt. Dieser neue Diskurs knüpft aus Kanthers krudem „Sicherheitsnetz“ und Kohls „sozialen Hängematten“ ein Geflecht aus Arbeitszwang und Niedriglohn. Zu seinen zentralen Knoten gehören neben den lokalstaatlichen Verwaltungsinstanzen, die EU-Ebene und die freien Träger des Dritten Sektors.

<sup>1</sup> Auch in Hessen, Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt, Hamburg und weiteren Bundesländern waren oder werden vergleichbare Aktivitäten entwickelt oder befinden sich in der Umsetzungsphase. An allen Projekten sind freie Träger aktiv beteiligt.

<sup>2</sup> Das DiFu (Deutsches Institut für Urbanistik) ist Dienstleister der Kommunen (Bezirke) der Bundesrepublik und nimmt u.a. Forschungsaufgaben wahr. Die empirica GmbH ist eine kommerzielle Politikberatungsinstitution mit enger Anbindung an die SPD und die SPD-nahe Friedrich-Ebert-Stiftung.

## STÄDTE FÜR ALLE – Local Heroes 21

Parallel zur „Weltkonferenz zur Zukunft der Städte URBAN 21“ findet vom 3. bis 6. Juli 2000 in Berlin „STÄDTE FÜR ALLE – Local Heroes 21“, ein Treffen von städtischen Basisorganisationen statt. Dieses Treffen dient zur Vorbereitung der World Assembly of Urban Inhabitants im Oktober 2000 in Mexiko.

„STÄDTE FÜR ALLE – Local Heroes 21“ ist Teil der europäischen Vorbereitungen zum „Welttreffen der Stadtbewohner“, das auf Initiative von Basisbewegungen aus mehreren Kontinenten im Oktober 2000 in Mexico-City stattfinden wird. Der Diskussionsprozess „auf dem Weg nach Mexiko“ soll über ein dezentrales Diskussionsforum im Internet [www.habitat-forum-berlin.de](http://www.habitat-forum-berlin.de) eingeleitet und durch Workshops bei der Tagung in Berlin weitergeführt werden.

**Termin: 3 bis 6. Juli 2000**  
Tagungsort: ufa-Fabrik, Victoriastr. 10-18,  
Berlin-Tempelhof, (U6 Ullsteinstraße)

## Lilienthalstraße 12

### 2. Akt, fragenreich

*Die wenig paradisischen Zustände in der Lilienthalstr. 12 wurden im ME 278 ausführlich beschrieben: Sich seit Jahren immer weiter ausbreitende Leerstände, Sanierungsabsichten der Eigentümer, die allenfalls zur Verunsicherung der Mieter aber nicht zu irgendwelchen brauchbaren Ergebnissen führten, daneben in letzter Zeit – putzmunter – Wohnungsverkäufe und schließlich durch den Eigentümer die Verkündung ex cathedra: „Das Haus ist schwammverseucht“.*

### Schwamm oder nicht Schwamm, das ist hier die Frage!

Seither rätseln die übriggebliebenen Mieter, ob sie alle Schwamm heißen, denn der Echte Hausschwamm wurde zwar gutachterlich erwähnt aber an seiner Existenz in diesem Haus bestehen Zweifel. Gäbe es ihn, hätte er seit Jahren ideale Lebensbedingungen. Dr. Grosser vom Institut für Holzforschung schreibt im Merkblatt 1-2-91 der WTA über das Vorkommen: „Der Echte Hausschwamm kommt vorwiegend in Altbauten vor...“

Besonders hausschwammgefährdet sind unbewohnte und/oder nicht gelüftete Häuser sowie allgemein alle Gebäude mit hoher relativer Luftfeuchte in Verbindung mit Schäden der Bausubstanz. Von zunehmender Bedeutung sind Schadensfälle, die aus unsachgemäßen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen resultieren. Die Geschichte des Hauses in der Lilienthalstr. ließe sich vor dem Hintergrund dieser Darstellung als eine einzige liebevolle Bemühung, dem Echten Hausschwamm ein gemütliches Heim zu bereiten, interpretieren. Vielleicht ist gerade deshalb von ernsthafter Schwamm-sanierung wenig zu spüren. Zwar wurden Balken ausge-

wechselt, doch die beseitigten liegen im Hausflur und warten zum Preis von DM 5,- pro Stück auf Käufer. Sie werden weder, wie das für schwammbefallenes Material vorgeschrieben ist, als Sondermüll entsorgt, noch ist an ihnen Schwamm zu entdecken. Allenfalls Trockenfäule, sagen Fachleute. Der Echte Hausschwamm ist tückisch denn: „Eine sehr viel größere Gefahr als altes vieljähriges Myzel (d.i. der Schwamm selbst, d. A.) für einen Wiederbefall stellen die Sporen dar, die über viele Jahre keimfähig bleiben. Unter Laborbedingungen keimten noch 20 Jahre alte Sporen aus.“ (Grosser a.a.O., S. 19) Diese Sporen, vom Echten Hausschwamm in großen Mengen produziert, können in befallenen Kellerräumen einen regelrechten Staubfilm bilden. In der Schüttung, der Substanz in den Deckenzwischenräumen, finden sie sich üblicherweise massenhaft. Deshalb muss auch die Schüttung als Sondermüll behandelt werden. Doch gerade sie wird in der Lilienthalstr. ungeniert weiter aus dem Fenster entsorgt. Ein Vorgehen, das nicht gerade die Zweifel an dem Vorhandensein von Schwamm zwingend beseitigt. So äußerten sich auch die Mieter auf der Sitzung des Stadtteilausschusses 61 am 4.4.2000 gegenüber dem Eigentümer Herrn Willms. Der sagte zu, das außer ihm noch niemanden bekannte Gutachten unverzüglich zugänglich zu machen. Doch geschehen ist bisher nichts. Auch das Bezirksamt kennt das Gutachten nicht.

### Wozu gibt es ein Bezirksamt?

Auch eine gute Frage. Eine Antwort haben die Mieter bisher nicht finden können. Zwar haben sie seit 1993 jeden Leerstand im Haus gemeldet, doch ohne die zuständigen öffentlichen Bediensteten zu irgendeinem wahrnehmbaren Handeln zu veranlassen. Die Eigentümer

Willms/Maaßen haben offensichtlich eine gewisse Neigung zur Passivität behördlicherseits bereits taktvoll ins Kalkül gezogen. Sie belästigen die Beamten gar nicht erst wegen irgendwelcher Baugenehmigungen. Sie fangen einfach an. Z.B. mit dem Dachgeschossausbau, dabei eine vor dem Bauausschuss gemachte Zusage des Bezirksbürgermeisters, Herrn Dr. rer. nat. F. Schulz, die noch längst nicht erteilte Genehmigung an eine vernünftige Vorgehensweise im Hause zu binden, für das zu halten, was sie wohl auch war, eine launige Bemerkung. Der zuständige Sachbearbeiter wurde in Kenntnis gesetzt: und zwar von den Mietern. Schwer nachzuvollziehen, was er gedacht haben mag. Wer da glaubt, „Scheiße, hat man denn nie seine Ruhe“, oder etwas in der Art, mag sich täuschen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jedenfalls, eine der Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum, wurden prompt ausgestellt. Und dass es sich dabei um keine kleine Leistung handelt, wird man gleich sehen. Im dritten OG. des Vorderhauses gibt es nämlich zwei Wohnungen, für die zwei Mietverträge mit ein und derselben Mietpartei geschlossen wurden. Diese beiden Wohnungen wurden vor einigen Jahren mit Genehmigung des seinerzeitigen Eigentümers zusammengelegt.

Nach wie vor handelt es sich um zwei Wohnungen aber keine von ihnen ist abgeschlossen. Dennoch – ohne Rücksicht auf die Arbeitsbelastung – wurde Abgeschlossenheit bescheinigt. Keine Spur von Amtschimmel!

Und schließlich: in der Frage Schwamm oder nicht Schwamm zeigte das Bezirksamt geradezu außergewöhnliche Tüchtigkeit. Zwar ist man der Frage von der Sache her nicht weiter nachgegangen, aber so etwas sind Kleinigkeiten, nicht wert, sich weiter damit aufzuhalten, denn die Mieter und das ist es letztlich worauf es ankommt,

die Mieter sind postwendend von der Notwendigkeit des Auszuges in Kenntnis gesetzt worden.

Damit beantwortet sich auch auf's Schönste die eingangs gestellte Frage nach dem Sinn des Bezirksamtes: Das Bezirksamt ist dazu da, den Herrn Willms und Maaßen zu glauben. Und das ist gut so, denn wer außer der Behörde sollte das wohl tun?

### Wer sonst noch glaubt dem Eigentümer?

Tja, wer? Da wäre ein freundlicher, kultivierter Herr z.B., der kürzlich lange vor dem Haus gestanden hat, bevor er seine Scheu überwand und im 3. OG des Vorderhauses klingelte. Der Mieterin, die ihm bereitwillig öffnete, stellte er sich mit einer gewissen Verwunderung vor. Verwundert, weil er geglaubt hatte, die Wohnung sei leer. Sie sei ihm jedenfalls als bezugsfrei verkauft worden. Eigentlich habe er schon zum 1.3. einziehen wollen, aber nun würde sich der Termin wohl verschieben, denn die Sanierungsarbeiten seien noch nicht zum Abschluss gekommen, habe man ihm gesagt. Noch wohne er in Bonn, doch wenn sein Dienstsitz nach Berlin verlegt wird, müsse er hier eine Unterkunft finden. Aus diesem Grund habe er die Wohnung gekauft und auch bereits bezahlt. Dass die Wohnung überhaupt nicht zur Verfügung stünde, könne er gar nicht fassen, denn er sei weit davon entfernt, Mieter verdrängen zu wollen. Hätte er die im ME 278 geschilderten Verhältnisse gekannt, d.h. wäre er richtig informiert worden, hätte er sich mit diesen Eigentümern in keine Geschäfte eingelassen.

Wer die von den Eigentümern mit dem Verkauf der Wohnungen beauftragte Firma Krebs, aus Fichtetal, als Kaufinteressent nach Mietern in dem Haus fragt, bekommt zur Antwort, dass die eventuell noch vorhandenen Mieter kein Problem darstellen. In dieser Aussage steckt ein guter Hinweis. Denn man gibt sich in dem Hause mit der Lösung des Problems „Mieter“ in der Tat alle Mühe. Zuge-

geben nicht gerade einfallsreich, so etwas hatten wir schon besser, aber immerhin: plötzlich, kurz vor Ostern, waren die Gasleitungen gekappt und die Mieter konnten sehen, wo sie ihren Osterbraten zubereiteten. Die charmante Antwort, auf eine einstweilige Verfügung zur Wiederherstellung des alten Zustands, bestand in der Lieferung eines zweiflammigen Elektrokochers, billigster Machart. Noch ein wenig provinziell die Methoden, aber das Bemühen, die den Käufern zugesicherte „Bezugsfreiheit“ herzustellen, lässt sich erkennen.

Doch wie verhält es sich in einem anderen Fall? Wieder hatte der Kaufinteressent (oder waren es zwei?) den Verkäufern geglaubt. In das vierte Obergeschoss wollten zwei Herren einziehen. Ein wenig Luxus kann man schon verlangen als zukünftiger Wohnungseigentümer auch in Kreuzberg und schließlich vier Treppen zu erklimmen ist rauh. Ein Fahrstuhl (selbstverständlich wohnwertsteigernd und damit auch die Mieten erhöhend) sei geplant, sicherte man verkäuferseitig zu. Nachdem der Vorvertrag geschlossen und eine erste Anzahlung von 6.600,- DM überwiesen worden war, erkundigte sich der Käufer vorsorglich beim Bezirksamt und erfuhr, dass ein Antrag für den Einbau eines Fahrstuhls niemals gestellt worden sei. Drohungen mit gerichtlichen Auseinandersetzungen, pikanterweise geführt von dem Anwalt, der auch die Mieter vertritt, verhalten dem enttäuschten Wohneigentumsuchenden zur Rückerstattung seiner Einlage.

Welche Antwort hätte wohl die Firma Krebs in diesem Fall gegeben? Sicherlich die, dass ungestellte Anträge und nicht erteilte Genehmigungen überhaupt kein Problem darstellten, denn wie man das Bezirksamt kenne, habe man bei der Kreuzberger Behörde dazu eine ebenso liberale Einstellung wie zu jahrelangen ungenehmigten Leerständen.

Womit die Firma Krebs aus Fichtetal die Verhältnisse in Kreuzberg wohl auf den Punkt gebracht hätte.

## Wenn nötig schickt er den Wachschatz mit dem Pitbull ins Haus

**Im letzten Heft berichtete das ME ausführlich über die Mieterinitiative in der Winterfeldtstrasse 25, die sich gegen die ausgesprochen willkürlichen Vermarktungsstrategien der Eigentümer-Umwandler MEBES & WULLINGER wehren.**

### Vieles ist seit dem passiert.

Die MieterInnen konnten per Einstweiliger Verfügung vor Gericht den geplanten Dachgeschossausbau stoppen; und die Anwälte von MEBES & WULLINGER nahmen kurz vor dem Gerichtstermin einen Teil der Klagen wegen unerlaubt eingebauter Bäder und unerlaubter Wohnungszusammenlegung freiwillig zurück.

Diese zwei Niederlagen wurmten Herrn Mebes offensichtlich

maßlos, denn eines Tages sahen sich die MieterInnen von Kameras in Durch-, Auf- und Zugängen des Hauses überwacht. Zur „Steigerung des Terrors“ nötigte von Mebes beauftragtes Wachschatzpersonal, von Kampfhunden begleitet und selbstverständlich ohne sich selbst ausweisen zu können, den MieterInnen Identitätskontrollen ab. Zu allem Überfluss waren die Pitbulls im Hof nicht angeleint, so dass das Durchqueren oder etwa das Spielen der Kinder im Hof gefährlich wurde. Der von den Mieter gerufenen Presse und Frau Dr. Ziemer, Bürgermeisterin von Schöneberg, erteilte Mebes kraft seines Eintrags im Grundbuch kurzerhand Hausverbot. Die MieterInnen initiierten daraufhin eine Pressekonferenz ausserhalb des Hauses der Winterfeldt 25. Befragt über die Gründe für diese Maß-

nahmen sagte Mebes gegenüber dem Tagesspiegel: „um den Sachbeschädigungen Herr zu werden“. Was er darunter verstand, blieb jedoch offen, vielleicht dachte er an die Pflanzen, die noch bis vor kurzem die Fassaden der Winterfeldtstrasse 25 zierten. Möglich wäre aber auch, dass Mebes es auf die Aushänge der Mieterinitiative abgesehen hatte. Denn, so sinnierte er weiter, ein paar Mieter machten Stunk, um ihre billigen Mieten zu sichern. Auch der Morgenpost gab er zu verstehen unter welchem Wahn er leidet: „Die Mieter wollen nur erreichen, dass sie selbst die Wohnungen billig erwerben können.“

Hinter den Verkaufserwartungen für die Wohnungen in der Winterfeldtstrasse zurückzubleiben, wäre für Mebes, jenen bereits in Ostberlin bekannten „wütigen Umwandler“, vielleicht eine ganz neue Erfahrung. Zwischenzeitlich sind die Kameras und der Wachschatz – auch das kann die Mieterinitiative sich auf ihr Konto schreiben – verschwunden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
<http://www.w25.de>.

AG Umwandlung



BewohnerInnen der Winterfeldtstraße

**Wer Erfahrungen mit MEBES & WULLINGER gemacht hat – bitte unbedingt Kontakt aufnehmen mit:**

**AG Umwandlung in der Berliner MieterGemeinschaft**

**Tel: 216 8001 / 215 90 62**

## Die Charlotte und die „WohnWertMiete“

2. Teil

Zwar sind nur die Siemensstädter Genossen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG angesprochen worden, aber der Saal des evangelischen Familienzentrums in der Toeplerstr. hätte nicht kleiner sein dürfen bei der öffentlichen Spandauer Mitgliederversammlung der BMG. Thema der Veranstaltung am 18.4. 2000 war eine Diskussion

petenten Darstellung konzentrierte Aufmerksamkeit zuteil wurde, gestaltete sich der zweite Tagesordnungspunkt außerordentlich lebhaft. Verständlich, denn hinter der beabsichtigten Einführung der WohnWertMiete verbirgt sich nichts anderes als eine drastische Mietsteigerung. „Wenn die Miete innerhalb kürzester Zeit auf das Niveau des

Frage. „Seit 27 Jahren, so lange wohne ich hier, ist die Einlage im Wert nicht gestiegen,“ assistierte ein Nachbar. Einig waren sich die Teilnehmer in der Ablehnung der Pläne des Vorstands. „Diese Pläne“, so wurde erläutert „stellen nichts anderes dar, als den Versuch zweifelhafte Praktiken aus Hamburg zu übernehmen.“ Eindrucksvoll war die Schil-

systematisch von den vorstandstreuen Vertretern und vom Vorstand isoliert und durfte sich fast als Feind der Genossenschaft fühlen. Vorwürfe eine „Nebemietervertretung“ zu betreiben – was auch immer das heißen mag – dienten dazu, sachliche Kritik zu kriminalisieren. In die gleiche Richtung zielten Berichte von Genossen, die sich nicht getraut hatten, Aushänge zu machen. Man kann sich die Empörung der Anwesenden bei solchen Erlebnisberichten vorstellen. „Denn schließlich“, brachte es einer der Genossen auf den Punkt, „sind die Vorstandsmitglieder unsere, ja unsere Angestellten!“

Die Vertreterversammlung und die gewählten Vertreter erwiesen sich als großes Mysterium. Niemand kannte einen der Vertreter, dem er vertrauensvoll die Stimme gegeben hatte. Und so war folgerichtig auch eine der Forderungen, die nach einer öffentlichen Versammlung, auf der der Vorstand den Genossen Rechenschaft über das zweifelhafte Konzept geben sollten und die Vertreter ihre Positionen hierzu darstellen können. Dieser Vorschlag wurde aufgegriffen und auch an den Vorstand gerichtet. Sollte es dazu nicht kommen, bleiben als Alternative von den Genossen selbst organisierte bezirkliche und schließlich gesamtberliner Diskussionsveranstaltungen.

Ein Aktivenkreis hat sich gebildet und bereits erste Treffen angesetzt. Für dieses Gremium ist die WohnWertMiete Thema Nummer Eins. Aber nach den Erfahrungen der letzten Zeit und angeregt durch die Berichte auch die innergenossenschaftliche Demokratie.

Wer gehört hat, was auf der Veranstaltung zusammengetragen worden ist, kann dem nur zustimmen und vollen Erfolg wünschen.

AG UMWANDLUNG

### Aus dem Schreiben der Charlottenburger Baugenossenschaft an die BMG



Wir haben auf unserem Grundstück, direkt auf einem unserer Aushangkästen, eine Einladung von Ihnen zu einer Veranstaltung am 18.4.2000 vorgefunden. Dazu waren Sie nicht berechtigt und wir müssen diese Verfahrensweise strikt ablehnen.

Bezeichnenderweise trug das Schreiben **keine** Unterschrift.

Bei der fraglichen Veranstaltung sollte gemäß der Tagesordnung u.a. die „WohnWertMiete“ unserer Genossenschaft thematisiert werden. Da jedoch Ihrerseits niemand sich bei uns über unser neues Verfahren informiert hat, ist uns nicht klar, wie Sie eine objektive Darstellung dazu geben konnten. Aus Berichten von Teilnehmern wissen wir inzwischen, dass Ihre Behandlung des Themas dann auch nur recht einseitig gewesen ist.

Es müsste jedoch gerade auch in Ihrem Interesse liegen, die sozialen Vorteile der Woh-

nungsbaugenossenschaften Ihren Mitgliedern nahezubringen. Das Beispiel der Charlottenburger Baugenossenschaft, sich mit einer eigenverantwortlich gebildeten Unternehmensmiete von den starren Regelungen und Mietgrenzen des MHG abzukoppeln und niedrige Mieten/ Nutzungsgewühren zu bilden, müsste doch Ihre Anerkennung finden. Stattdessen betreiben Sie Polemik. Da wir Ihnen fachlichen Sachverstand nicht absprechen wollen, müssten wir eigentlich von beabsichtigter Ignoranz ausgehen.

Wir würden es für angebracht halten, wenn Sie uns Ihre Stellungnahme zukommen ließen.

Mit freundlichen Grüßen  
Charlottenburger Baugenossenschaft eG  
Der Vorstand:  
Hildebrand und Breyer

der geplanten Mietrechtsreform und die „WohnWertMiete“ der Charlotte. Während der Rechtsanwältin Maja Lachmund bei ihrer kom-

Mietspiegels angehoben werden soll, warum werden dann nicht die Einlagen der Genossen zurückgezahlt?“ war eine emporsteuerte und nicht nur rhetorische

derung von Kritikern der Pläne des Vorstands. Das Klima einer sachlichen Diskussion fanden sie zu keiner Zeit. Wer diesem Konzept nicht zustimmte wurde



# In fast jedem M.A.R.L.A.N.D.-Haus gibt es Probleme

Wir haben uns in der Vergangenheit wiederholt mit Mietern der M.A.R.L.A.N.D. Hausverwaltung getroffen. Ein Großteil der Häuser gehört dem Kaufmann Gijora Padovicz. Aber nicht nur das, mehrheitlich ist er z. B. auch am Architektenbüro P3, das für die Häuser arbeitet, beteiligt. Die Vorgehensweise ist immer die selbe. Die Mieter sollen für die Sanierung der Häuser raus. Danach sind die Häuser zum Verkauf vorgesehen. Das ist nichts besonderes. Auch dass Mängel und berechnete Mietminderungen für die Mängel nicht von der Verwaltung zur Kenntnis genommen werden, ist leider kein Einzelfall. Interessant wird es jedoch, wenn ein Teil der Mieter auf Mietzahlung verklagt wird, obwohl es sich dabei nicht um eine Mietschuld handelt, sondern um eine berechnete Mietminderung. Oft erfahren die Mieter auch erst durch Mahnschreiben und Kündigungen von der Intension des Vermieters, da auf Schreiben und Anrufe der Mieter die Verwaltung in Form von Geschäftsführer Marc Wiese und anderen Mitarbeitern nicht zur Verfügung steht. Das wiederum steht im krassen Gegensatz zur Aussage von Padovicz, anlässlich eines Gespräches bei der Baustadträtin Ende '99 im Bezirksamt. Dort sagte er ganz klar, dass kein Mieter wegen einer berechtigten Mietminderung Ärger mit der Hausverwaltung bekomme. Klagen seien schließlich teuer.

Die Erfahrung der Mieter spricht eine andere Sprache. Ein Mieter aus Prenzlauer Berg wurde sogar telefonisch durch die Verwaltung regelrecht abgefertigt. Er könne ja froh sein, teile man ihm mit, dass nach 40 Jahren die Mauer gefallen sei (Den Rest wollen wir hier nicht wiedergeben). Peinlich auch, dass der so behandelte Mieter ein ehemaliger Wessi ist. Er dachte nicht daran, sich derart abspesen zu lassen.

Den Mietern in der Grünberger Straße wurde gar ein nicht genehmigter Bauantrag vorgelegt. Er sah eine Luxusmodernisierung vor, die im Millieuschutzgebiet Boxhagener Platz nicht genehmigungsfähig ist.

Ziel der Eigentümer war also, die Mieter zu verunsichern und auf Grund einer nicht mehr bezahlbaren Miete bereits im Vorfeld aus dem Haus zu bekommen.

Umsetzmieter, die eine Endumsetzung wünschten und keine Nerven für eine Modernisierung hatten, wurden Wohnungen in Häusern angeboten, wo bereits die Termine für die Sanierung des Hauses in Aussicht standen.

Oft geht die Sanierung auch mit Grundrissveränderungen einher, die viele Mieter gar nicht wollen.

Fakt ist, dass es in fast jedem M.A.R.L.A.N.D.-Haus Probleme gibt. Die Nachfrage der Ratsuchenden in Friedrichshain ist hoch.

Lange dachten wir, dass es sich um ca. 300 Häuser handelt. Uns sind Häuser in Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain bekannt. Wir haben jedoch von Mietern erfahren, dass es sich um ca. 2000 Häuser berlinweit handelt. Damit ist die M.A.R.L.A.N.D. etwas Besonderes. Denn hinter 2000 Häusern verbergen sich entsprechend viele Mieter und Einzelschicksale.

Unsere bisherigen Bestrebungen eine Betroffenengruppe aus der Taufe zu heben, sind gescheitert, auch daran, weil viele Mieter frustriert sind. Einen Austausch über die verschiedenen Erfahrungen mit der Hausverwaltung halten wir jedoch immer noch für äußerst wichtig. Mieter helfen Mietern. Es gibt Erfahrungen, wo es sich durchaus gelohnt hat, etwas mehr zu wissen und mit bestimmten Dingen verantwortungsvoll umzugehen. Wenn die Vorgehensweise der Verwaltung nicht aufgebrochen wird, werden weitere Mieter über den Tisch gezogen.

Wenn Sie betroffen sind oder sich für eine Betroffenengruppe interessieren, wenden Sie sich bitte an die Berliner Mietergemeinschaft. Wir organisieren gerne ein weiteres Treffen und geben den Anstoß zur Selbsthilfe.

*Bezirksgruppe Friedrichshain  
der BMG*

## Achtung Sekte!

In Friedrichshain agiert seit über einem Jahr die Psychogruppe Humanistische Bewegung (HB) in Form einer Kiezzeitung. Es ist erschreckend, welche Akzeptanz die Sekte bereits in der Bevölkerung erreicht hat, so dass Gewerbetreibende durch Anzeigenschaltung in der Zeitung die Drahtzieher im Hintergrund unterstützen.

Wir suchen auf diese Weise weitere Kontakte aus anderen Bezirken. Es gibt Bezirke, wo beherzte Menschen es schafften, die HB aus dem Kiez zu vertreiben. Wir sind an einem Erfahrungsaustausch interessiert, da die HB mittlerweile auch auf Raumsuche im Bezirk ist. Vom Bezirksamt haben wir Unterstützung signalisiert bekommen und hoffen, dass dies ernst gemeint ist, wenn es so weit ist. Bis dahin hoffen wir auf Ihre Unterstützung.

Melden Sie sich bitte bei:  
**Isa Haskel**  
c/o Hausbriefkasten  
Kreutzigerstraße 23  
10247 Berlin



## Mieter helfen Mietern

**Erfahrungsaustausch  
von M.A.R.L.A.N.D.-Mieter  
Interessierte bitte melden bei:  
Berliner Mietergemeinschaft e.V.  
Tel: 2 16 80 01**

## Schönheitsreparaturen bei „DDR-Mietverträgen“

*Eine an das ZGB der DDR angelehnte Klausel, nach der der Mieter für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses verantwortlich ist, führt bei Beendigung des Mietverhältnisses nur dann zu einer Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, wenn die Substanz der Wohnung gefährdet ist.*

*AG Lichtenberg, Urteil vom 30. Juli 1999 – Az.: 9 C 272/98 –*

Zwischen den Mietvertragsparteien war in dem im Jahre 1983 geschlossenen Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter „...für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses verantwortlich ist...“ Darüber hinaus war der Mieter verpflichtet, „...bei Auszug aus der Wohnung diese in einem unter Berücksichtigung des normalen Verschleißes vertragsgemäßen Gebrauchszustand besenrein...“ zurückzugeben. Der Vermieter verlangte bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Nach erfolgloser Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung erhob der Vermieter Zahlungsklage wegen des aufgrund der unterbliebenen Schönheitsreparaturen entstandenen Schadens.

Das Amtsgericht Lichtenberg wies die Klage (insoweit) mit der Begründung ab, der Mieter sei zur Vornahme von Schönheitsreparaturen weder während noch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet gewesen. Da in der Vereinbarung zum Mietvertrag lediglich vorgesehen war, dass der Mieter die Wohnung unter Berücksichtigung des normalen Verschleißes durch vertragsgemäßen Gebrauch besenrein zurückzugeben habe, könne der Vermieter hieraus keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Renovierungsarbeiten beim Auszug ableiten. Nach Ansicht des Gerichts enthielt die Klausel keinen Hinweis auf den malermäßigen Zustand der Wohnung bei Rückgabe.

Das Amtsgericht gelangte weiter zu der Ansicht, dass dem Vermieter auch kein Anspruch wegen der während der Dauer des Mietverhältnisses unterlassenen Schönheitsreparaturen zustand. Zwar enthalte die Klausel, nach der der Mieter für die malermäßige Instandhaltung während der Mietzeit für die Dauer des Mietverhältnisses verantwortlich sei, eine Regelung über die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. Die Auslegung der Vereinbarung ergebe jedoch, dass damit nur die Pflicht während der Dauer des Mietverhältnisses, nicht jedoch eine Renovierungspflicht bei dessen Beendigung gemeint sei.

Diese Argumentation wird nach Ansicht des Amtsgerichts durch die Auslegung anhand der bei Vertragsschluss geltenden gesetzlichen Regelung des ZGB der DDR gestützt, nach der dem Mieter die durch vertragsgemäße Nutzung notwendigen Malerarbeiten oblagen. Zwar komme nach dem Wegfall der Geltung des ZGB nicht die gesetzliche Regelung des BGB zum tragen, nach der die Durchführung der Schönheitsreparaturen mangels anderweitiger Vereinbarung vom Vermieter geschuldet sei, denn die Vereinbarung zum Mietvertrag habe durchaus eine eigenständige Bedeutung. Wegen der Anlehnung der Vereinbarung an das ZGB und dessen Auslegung konnte der Mieter jedoch weitgehend selbst bestimmen, wann und in welchen Abständen er die Malerarbeiten in der Wohnung durchführen wollte. Im offiziellen Kommentar zum ZGB wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mieter nicht verpflichtet sei, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Weitervermietung an einen Nachmieter ermöglichen würde. Der Mieter könne aufgrund der Vereinbarung vom Vermieter nur nicht die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen und müsse, wenn er die malermäßige Instandsetzung wünsche, diese selbst durchführen. Eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nach Ansicht des Amtsgerichts daher nur dann, wenn ohne Ausführung der Arbeiten das Mietobjekt in seiner Substanz gefährdet wäre.

Aus diesem Grunde kam es für die Frage, ob der Mieter bei Auszug aus der Wohnung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet war darauf an, ob aufgrund der unterbliebenen Schönheitsreparaturen die Substanz der Wohnräume gefährdet war. Die pauschalen Behauptungen des Vermieters, die Wände seien sehr fleckig, stark verschmutzt und die Tapete sei stark verschlissen, lässt nach Ansicht des Gerichts nicht auf eine Substanzgefährdung schließen. Aus diesem Grunde wurde die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Andreas Fehlhaber*

## Kürzung bei nicht verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung

*Rechnet der Vermieter die Heiz- und Warmwasserkosten entgegen der zwingenden Vorschrift der Heizkostenverordnung nicht teilweise nach Verbrauch, sondern vollständig anhand der Wohnfläche ab, dann kann der Mieter den gesamten in Rechnung gestellten Heizkostenbetrag um 15 Prozent kürzen.*

*AG Köpenick, Urteil vom 22. März 1999 – Az.: 12 C 211/98 –*

Der Vermieter hatte die Kosten für Heizung und Warmwasser ausschließlich nach der Wohnfläche abgerechnet, obwohl die Wohnung des Mieters mit Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet war. Daraufhin kürzte der Mieter den gesamten in Rechnung gestellten Heizkostenbetrag um 15 Prozent. Der Vermieter wollte dem Mieter nur eine Kürzung des Rechnungsbetrages zugestehen, der entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden war. Er vertrat den Standpunkt, soweit auch die Heizkostenverordnung eine Umlage nach der Wohn- oder Nutzfläche vorsieht, er demnach aufgrund der Heizkostenverordnung zu einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung berechtigt gewesen sei, dürfe der Mieter diesen Teil der Abrechnung auch nicht kürzen. Der Mieter wollte den gesamten Betrag um 15 Prozent kürzen und reichte insoweit Zahlungsklage beim Amtsgericht ein.

Das Amtsgericht Köpenick gab dem Mieter recht. Es sprach dem Mieter ein Kürzungsrecht auf den gesamten vom Vermieter in Rechnung gestellten Heizkostenbetrag zu. Nach Auffassung des Gerichts ergibt sich trotz des nicht ganz eindeutigen Wortlauts des § 12 der Heizkostenverordnung aus dem Zusammenhang, dass der Vermieter angehalten werden soll, durch verbrauchsabhängige Abrechnung zum Energiesparen beizutragen. Dies soll durch eine pauschale Kürzungsmöglichkeit für den Mieter sanktioniert werden. Der Mieter ist daher zu einer generellen Kürzung der für Warmwasser und Wärme in Rechnung gestellten Beträge berechtigt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Ingo Kruppa*

## Unklarheiten bei Vereinbarung zur Mietstruktur

*Ist in einem Mietvertrag geregelt, dass ein bestimmter Teilbetrag der Gesamtmiete als Vorauszahlung auf die Betriebskosten gezahlt werden solle, und ist an anderer Stelle vereinbart, dass die Betriebskosten in der Miete enthalten seien, dann kann der Vertrag dahin ausgelegt werden, dass eine Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart wurde.*

*LG Berlin, Urteil vom 07. Februar 2000 – Az.: 62 S 399/99 –*

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zahlung des Abrechnungsbetrages aus einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter stellte sich auf den Standpunkt, es sei eine Bruttokaltmiete vereinbart worden. Da die Betriebskosten in der Miete enthalten wären sei eine gesonderte Abrechnung nicht möglich.

In § 7 des Mietvertrages war vereinbart:

„Die Miete beträgt monatlich	420,- DM
Der Heizkostenvorschuss	
gemäß § 9 beträgt monatlich	60,- DM
Der Betriebskostenvorschuss	
gemäß § 15 beträgt monatlich	60,- DM“

In § 15 des Mietvertrages heißt es:

„In der Miete sind die nachfolgenden Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters (vom ....) anteilig enthalten.“

Das Amtsgericht hatte die Klage des Vermieters abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass eine Nettokaltmiete nicht wirksam vereinbart worden sei, da die Vereinbarungen zu § 7 und § 15 des Mietvertrages einander widersprüchen. Der § 7 des Mietvertrages sehe vor, dass der Mieter die Betriebskosten neben der Miete zu entrichten habe (Nettokaltmiete). In § 15 sei dagegen eindeutig geregelt, dass die Betriebskosten in der Miete enthalten seien (Bruttokaltmiete). Diese Unklarheit gehe gem. § 5 AGBG zu Lasten des Verwenders des Formulars, in diesem Falle des Vermieters. Mangels einer wirksamen Vereinbarung ist nach Ansicht des Amtsgerichts vom gesetzlichen Leitbild des § 546 BGB auszugehen, so dass alle Lasten der Mietsache und somit auch die Betriebskosten vom Vermieter zu tragen sind.

Das Landgericht Berlin hob das Urteil auf und gab der Klage des Vermieters auf Zahlung des Abrechnungsbetrages statt. Nach Auffassung des Landgerichts weise der Mietvertrag die vom Amtsgericht angenommene Unklarheit bei der Vereinbarung der Mietstruktur (Nettokaltmiete oder Bruttokaltmiete) nicht auf. Es führte aus: Zunächst weist § 7 Nr. 1 des Mietvertrages in den Rubriken „Heizkostenvorschuss“ und „Betriebskostenvorschuss“ jeweils einen Betrag aus. Zwar stellt § 15 des Mietvertrages fest, dass in der Miete – und der Vertragstext unterscheidet jeweils zwischen Miete und Nebenkosten – die Betriebskosten enthalten sind, dies kann jedoch nicht losgelöst von den sonstigen Bestimmungen des Mietvertrages gesehen werden. Denn § 15 Satz 2 des Mietvertrages bestimmt wiederum die Leistung monatlicher Vorschüsse an den Vermieter neben der Miete. Auch sieht § 15 eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vor.

Dann aber ergibt nach Ansicht des Landgerichts die Auslegung des § 15 in Verbindung mit § 7 des Mietvertrages, dass die Betriebskosten in der „Gesamtmiete“ enthalten sein sollen und nicht, dass es sich um eine Bruttokaltmiete handele. Da der Mieter somit zur Vorauszahlung der Betriebskosten verpflichtet sei, könne der Vermieter auch die Zahlung der Abrechnungsbeträge verlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Stocker

## Mangel einer Mietsache bei Verdacht der Gesundheitsgefährdung

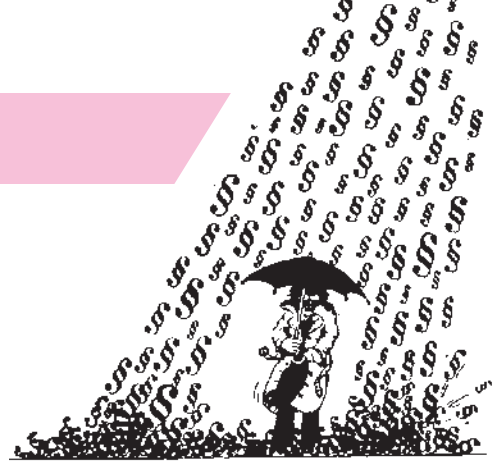
*Der bloße Verdacht einer Gesundheitsgefährdung stellt keinen zur Minderung des Mietzinses berechtigenden Sachmangel dar, wenn ein Sachverständigen-gutachten ergibt, dass die Gefahr nicht bestanden hat.*

*AG Schöneberg, Urteil vom 21. Dezember 1999 – Az.: 19 C 289/97 –*

In der Wohnung des Mieters befand sich ein Kachelofen. Zwischen den einzelnen Kacheln fehlte an einigen Stellen die Lehmfüllung. Da der Kachelofen schlecht zog, befürchtete der Mieter, der Kachelofen könne undicht sein, und giftiges Kohlenmonoxid in die Wohnräume leiten. Daraufhin minderte der Mieter den Mietzins.

Der Vermieter erhob Klage auf Zahlung des nach seiner Meinung zu Unrecht einbehaltenen Minderungsbetrages. Ein in dem Rechtsstreit vom Gericht beauftragter Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass der Ofen nicht undicht sei und eine Gesundheitsgefährdung nicht vorgelegen habe.

Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters statt. Es gelangte zu der Ansicht, der Mieter sei nicht zur Minderung des Miet-



zinses berechtigt gewesen. Nach Ansicht des Amtsgerichts berechtigt nur eine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache den Mieter zur Minderung des Mietzinses. Eine solche Beeinträchtigung habe der Mieter jedoch nicht beweisen können. Der bloße Verdacht eines Mieters, von der Mietsache könne eine Gefahr für seine Gesundheit ausgehen, stelle keinen Mangel dar und berechtige den Mieter nicht zur Minderung des Mietzinses. Der Vermieter konnte daher vom Mieter den vollen Mietzins verlangen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans Günter Hell

## Unwirksame Kautionsvereinbarung

*Ist die zwischen dem Mieter und dem Vermieter getroffene Vereinbarung über die Zahlung einer Kautionsvereinbarung unwirksam, dann darf der Vermieter gegen den Erstattungsanspruch des Mieters seine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis nicht aufrechnen.*

*AG Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 21. Februar 2000 – Az.: 6 C 625/99 –*

Der Mieter hatte bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautionszahlung geleistet. Der Mietvertrag enthielt eine Vereinbarung, nach der sich der Mieter verpflichtete, eine Mietkaution in Höhe der dreifachen monatlichen Kaltmiete bei Vertragsschluss in bar zu bezahlen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Mieter die Kautionszahlung vom Vermieter zurück. Der Vermieter verweigerte die Rückzahlung der Kautionszahlung mit dem Argument, ihm stünden Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zu. Während des Rechtsstreits erklärte er die Aufrechnung der Erstattungsansprüche des Mieters mit seinen Gegenansprüchen.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters stattgegeben und den Vermieter verpflichtet, den Kautionsbetrag an den Mieter zu zahlen. Es vertrat die Ansicht, die Vereinbarung zur Mietkaution sei wegen Verstoßes gegen § 550b BGB unwirksam. Nach der zwingenden Vorschrift des § 550b BGB sei der Mieter berechtigt, die Kautionszahlung in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig werde. Nach der Vereinbarung in der Anlage zum Mietvertrag war vorliegend die Kautionszahlung bei Beginn des Mietverhältnisses in einer Summe zu zahlen. Das Amtsgericht führt weiter aus, dass der Zweck des § 550b BGB darin bestehe, den Mieter vor zu hohen Belastungen bei Abschluss des Mietvertrages zu schützen und gelangte zu der Ansicht, dass nicht nur der Teil der Klausel, der zum Nachteil des Mieters von der Vorschrift des § 550b BGB abweiche, sondern die Klausel in ihrer Gesamtheit unwirksam sei, da sie den Mieter darüber hinwegtäuscht, dass er die Kautionszahlung in drei Raten zahlen darf.

Mangels Kautionsabrede könne das vom Mieter gezahlte Geld auch nicht wie eine Kautionszahlung verwendet werden; das habe zur Folge, dass der Vermieter gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters wegen einer unberechtigten Mietkautionszahlung auch nicht Gegenansprüche aufrechnen könne. In der Literatur und Rechtsprechung sei anerkannt, dass über die gesetzlich oder vertraglich ausdrücklich geregelten Fälle hinaus eine Aufrechnung ausgeschlossen ist, wenn der Zweck der geschuldeten Leistung eine Erfüllung durch Aufrechnung als mit Treu und Glauben unvereinbar erscheinen lasse.

Auf die Frage, ob dem Vermieter die Gegenansprüche auch tatsächlich zustanden, kam es daher nicht mehr an. Der Vermieter wurde zur Rückzahlung der Kautionszahlung verpflichtet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

# Unsere Beratungsstellen

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

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

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

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
**ACHTUNG: Bis auf weiteres**  
Auerbacher Ring 40, in der Ko.-Zentrale  
der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

## ■ Hohenschönhausen

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

## ■ Köpenick

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

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

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

**Freitag** 18 bis 19 Uhr, Dresdener Str. 12,  
im Mieterladen des STADTBüro e. V.,  
☒ Kottbusser Tor  
**am 23.6.200 keine Beratung!**  
**ab 30.6.200 neuer Ort!**  
Oranienstraße 43, VH, 1.OG im Mieterladen  
des STADTBüro e. V.,  
☒ Moritzplatz, Kottbusser Tor, ☒ 129

## ■ Lichtenberg

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

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

**Mittwoch** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,  
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 „KulturGut“,  
☒ Marzahn

## ■ Mitte

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

**Mittwoch** 19 bis 20.30 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,  
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorfsplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der 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,  
Dörfeldstraße 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 Börnstraße,  
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 sind die  
behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet.

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.