



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · November/Dezember 2000 · Nr. 282

SCHÖNER WOHNEN?

Refugien der Sicherheit S. 4

Das Rad wieder erfinden S. 8

Ergänzung zum Mietspiegel S. 22



Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

Für Hausgemeinschaften:

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

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

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

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über 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

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

Achtung: Ab 2001 neues Kontaktelefon – bitte bei der Berliner MieterGemeinschaft nachfragen

Offene AG Betriebskosten

Montag, 5. 2. 2001, 18 Uhr,
Bezirksamt Hohenschönhausen,
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal
Vorläufig letzter Treff der Arbeitsgruppe

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

Bis Mitte August 2001:
montags 13 bis 14 Uhr, Am Rudolphplatz 5, 10245 Berlin,
RuDi Kiezladen

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 von **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).

Achtung: Vom 27. 12. bis 29. 12. 2000 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

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 in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

- S. 4** *Refugien der Sicherheit*
- S. 8** *Das Rad wieder erfinden*
- S. 12** *Vom Wüten der Mythen*
- S. 14** *Ergänzung zum
Mietspiegel:
Betriebskostenpauschale
und Sondermerkmale*
- S. 15** *Audite et altera pars*
- S. 16** *Immobilienverwertungs-
beilage*
- S. 20** *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: Montage Einfamilienhauswerbungen

Layout: Conny Wolff

Redaktionsschluss: 10.11. 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,

Refugien der Sicherheit werden von Walter Jahn, Stephan Lanz, Ellen Bareis und Klaus Ronneberger untersucht. Gemeint sind die Eigenheime im Umland und gefragt wird, warum man als Urbanit zu einem Suburbaniten wird. Eine andere Art von Sicherheit bietet die Videoüberwachung. Um sie machen sich einige Kreuzberger besorgte Gedanken. Sie stellten die überraschend einfache Frage: „Was wird, wenn der Strom ausfällt?“ Ihr verblüffender Vorschlag: Der gute alte Wachturm muß wieder her. Gesagt, getan, auf dem Kotti (Kottbusser Tor) ist er zu neuem Leben erwacht und weckt in so manch einem nostalgische Gefühle.

Sicherheit in weiterem Sinne ist auch der Gegenstand von Volker Eicks Beitrag über Kommunale Sozialverwaltungen. Selbst im Zeitalter der Dienstleistungen betrachten sie Klientel nicht als Kunden, sondern als Objekte der Kontrolle.

Herman Werle informiert über die weitere Entwicklung bei der GSW, Chaim Reich und Alfred Gerhard halten Nachlese zur Mietrechtsreform und den Mietspiegeln.

Ihr
MieterEcho



Hinweis zum Jahreswechsel

Folgende Beratungsstellen sind zwischen Weihnachten und Silvester 2000 für **unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen** geöffnet:

Mittwoch, 27.12.2000

Kreuzberg
Möckernstraße 92
Geschäftsstelle
16.00 bis 17.30 Uhr

Prenzlauer Berg
Wichertstraße 20/Ecke
Kieztreff der Volkssolidarität
18.00 bis 20.00 Uhr

Donnerstag, 28.12.2000

Friedrichshain
Kreutzigerstraße 23
Mieterladen
18.30 bis 20.00 Uhr

Schöneberg
Nollendorfstraße 38
Mieterladen NOLLZIE
19.00 bis 20.00 Uhr

Freitag, 29.12.2000

Kreuzberg
Oranienstraße 43, VH, 1. OG
Mieterladen STADTBüro
18.00 bis 19.00 Uhr

Refugien der Sicherheit

Einblicke in den suburbanen Alltag

Von Walther Jahn, Stephan Lanz, Ellen Bareis und Klaus Ronneberger

Keine Angst vor „Drogenheinzeln und Kinderfängern“ versprechen sich die Erwachsenen

Berlin ist eine Mieterstadt, doch nicht jeder Berliner ist ein Mieter. Und einige von denen, die es einmal waren, sind es heute schon lange nicht mehr. Ihrem Schicksal gilt in besonderer Weise die Sorge der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Nein, von den Obdachlosen ist natürlich nicht die Rede, eher im Gegenteil von denen, die ein anderes Obdach gefunden haben, ein Eigenheim und das nicht einmal in Berlin, sondern im Umland.

Für sie interessiert sich auch der nebenstehende Bericht. Dabei wird bewusst auf die Beschreibung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Situation der Interviewten verzichtet. Gefragt wird, wie es kommt, dass diejenigen, die in den 70er und 80er Jahren den neuen sozialen Bewegungen zuzurechnen waren, jetzt die Lebensmuster ihrer Eltern reproduzieren. Lebensformen, die sie als ausgeprägte Nonkonformisten, ursprünglich entschieden abgelehnt hatten

Die Antwort, weil man von Nonkonformismus allein nicht leben kann, und weil man wie die Eltern eine tüchtige Portion Opportunismus braucht, um sich Eigenheim und nonkonformistischen Lebensstil, der inzwischen im Einkauf in kleinen schicken Boutiquen kulminiert, leisten zu können, wäre sicherlich ebenso richtig wie auch trivial.

Angesichts der Klarheit und Entschiedenheit ihrer Motivation aber, und das macht der Bericht deutlich, erscheinen die Bemühungen der Herren Strieder und Stimmann um die „Urbaniten“ einigermassen naiv. Und nichts anderes hat das MieterEcho in der Diskussion um den Masterplan schon immer behauptet.

„Wenn Ihr mich vor 10 Jahren gefragt hättet, ...“

... ob ich mal ins Umland ziehen will, hätte ich Euch für verrückt erklärt“, erklärte eine unserer Interviewpartnerinnen und brachte damit die zentrale Frage am Beginn unserer Untersuchungen auf den Punkt.

Wie kommt es, so überlegten wir, dass das Leben in Suburbia (engl.: Vorstadt) auch auf Leute eine ungebrochene Anziehungskraft auszustrahlen scheint, die zuvor mit der Konformität ihrer Elterngeneration gebrochen hatten. Gehört es nicht seit Jahrzehnten zu den Grundüberzeugungen der Linken und der feministischen Bewegung, dass das „Eigenheim im Grünen“ die charakteristische Wohnform der patriarchalen Familie mit ihren geschlechtsspezifischen Rollenzuweisungen darstellt, dass Frauen allein schon durch die räumliche Struktur der Vororte zu einem isolierten Hausfrauentum verdammt sind? Weit über die links-alternative Kreise hinaus gelten die suburbanen Reihenhaussiedlungen als

der Inbegriff eines monotonen und spießigen Lebens.

Was bedeutet in dieser Situation die zunächst aus persönlichen Erfahrungen resultierende Beobachtung, dass nicht wenige – meist im Verlauf der Familienbildungsphase – in das Umland ziehen, obwohl sie zuvor dem Vorstadtleben ablehnend gegenüberstanden?

Bringt der Wohnsitzwechsel fast automatisch einen „Rückfall“ in tradierte Modelle der Elterngeneration mit sich, oder entwickeln die Neuankömmlinge Strategien, die eine vollständige Anpassung an konventionelle Normen verhindern? Erweist sich Suburbia als eine räumliche Falle, die jegliche Form von „Andersartigkeit“ tilgt, oder bestehen – allen Vorurteilen zum Trotz – auch dort Möglichkeiten, eigenständige Lebenskonzepte zu verfolgen? Diesen Fragen versuchten wir in der kleinen qualitativen Studie nachzugehen, für die wir 17 Leute im Alter zwischen 30 und 55 Jahren interviewten, die dem Umfeld der neuen sozialen Bewegungen in den 70er und 80er Jahren zugerechnet werden können.



„Trautes Glück?“

Zum Wohle des Kindes

In der Frage nach dem Motiv für das Verlassen der Kernstadt in Richtung Suburbia sind sich alle Befragten einig: der Kinder wegen. Nach den Interviews bekommt man den Eindruck, als seien eine angemessene kindliche Lebensumwelt und die Stadt nicht miteinander vereinbar: Ohne Kinder, so der Grundtenor der Befragten, wäre die Innenstadt nach wie vor ihr bevorzugter Wohnstandort. Niemand scheint der Stadt überdrüssig. Im Bild von ihr überwiegt vielmehr das Positive: Kultur, Toleranz, soziale und ethnische Vielfalt, das bunte Leben auf die Straße prägen die Vorstellung vom urbanen Leben, an dem man eigentlich teilhaben will, der „Kleinen“ wegen aber darauf verzichtet.

Das Abwägen über das Für oder Wider eines Umzugs an den Stadtrand wirkt auf dieser Grundlage als rationale Kalkulation über Grenzkosten- und -nutzen, deren Variablen sich mit der Gründung einer Familie drastisch verschieben. Während ausschließlich der Stadt positive Eigenschaften zugeschrieben werden, gilt Suburbia als Ort, der zwar keine eigenen Qualitäten aufweist, die urbanen Zumutungen jedoch aufhebt. Zum einen besteht die Hoffnung, ihre räumliche Struktur erleichtere die Elternarbeit: Während etwa Kleinkinder im eigenen Garten unbeaufsichtigt spielen können, müssen sie bei jedem Gang von der Etagenwohnung zum Spielplatz begleitet und beaufsichtigt werden. Zum anderen aber scheint nur Suburbia eine glückliche Kindheit zu garantieren. Die meisten Befragten scheinen

fast automatisch davon auszugehen, dass Ruhe, naturnaher Freiraum und eine Abschirmung vor gesellschaftlichen Realitäten dafür unabdingbare Voraussetzungen sind. Lediglich eine Gesprächspartnerin verweist darauf, dass das an ihrem neuen Wohnort vorherrschende „spießige Gedankengut“ auch Nachteile mit sich bringen kann: Ihre Tochter kön-

ne „jetzt zwar frei laufen, aber nicht mehr frei denken“. Trotzdem lässt sie keinen Zweifel daran, dass sie beim Wechsel des Wohnortes das Wohl der Tochter im Auge hatte.

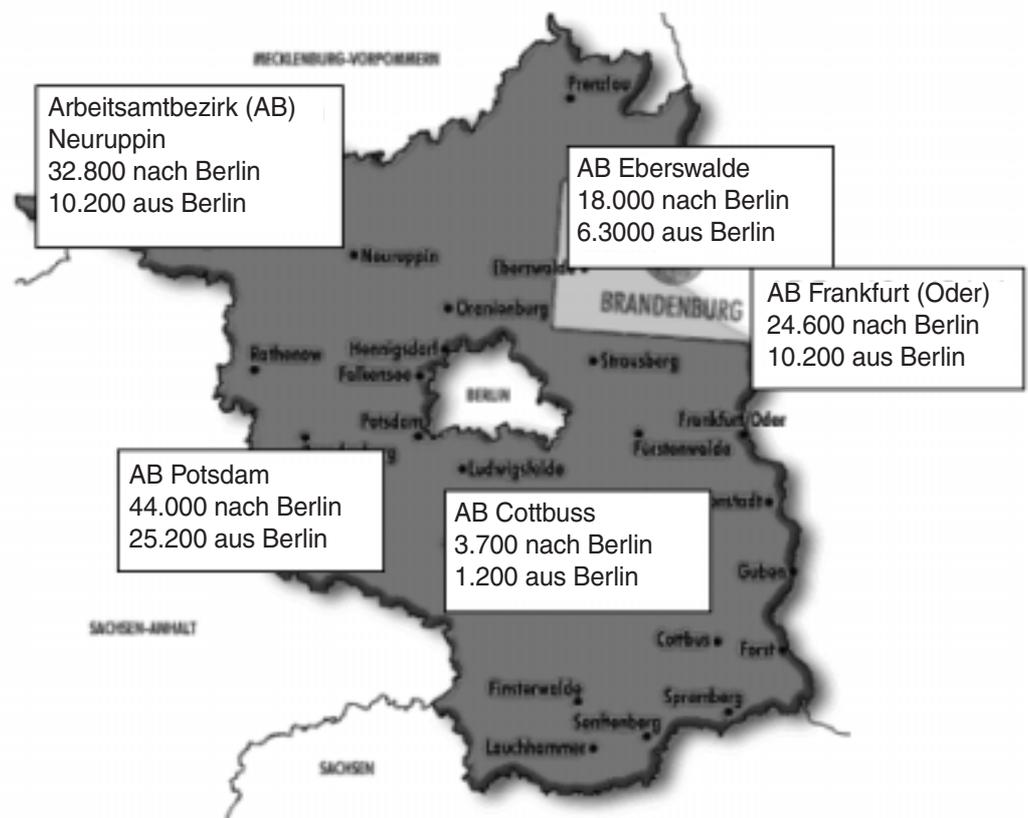
Die Kinder sollen den üblichen Zumutungen urbanen Lebens nicht ausgesetzt werden. Ihre Angst vor „Drogenheizen und Kinderfängern“, überspitzt eine Interviewte ihre diffusen Ängste über das „Aggressionspotential der Stadt“ ironisch, hätte sie nicht mehr losgelassen. Die Probleme der Stadt reichen so aus Elternsicht stets über Phänomene hinaus, die eine geringe Lebensqualität bewirken, wie Verkehr, Schmutz oder der Mangel an Grün. Vielmehr scheint hier der Mechanismus einer im Grunde konservativen Großstadt-Kritik zum Tragen zu kommen: In der prinzipiellen Lasterhaftigkeit des Metropolendschungels imaginiert man die Gefahr für die physische (Kinderfänger) und die psychische (Drogenheize) Unversehrtheit der Kinder. Im Familienkontext verkehrt sich die

zunächst positiv konnotierte urbane Vielfalt zur Belastung oder unberechenbaren Bedrohung, die durch „zunehmende Verrohung“, die „ganzen Verrückten in der U-Bahn“ oder gar aus dem Gefühl heraus entsteht, in der Innenstadt von „türkischen Mitbürgern umzingelt“ zu sein.

Angesichts solcher Aussagen stellt sich die Frage, ob die Verlagerung des Wohnortes lediglich das Ergebnis einer rationalen Kosten-Nutzen-Abwägung darstellt, bei der sich Suburbia als der effizienteste Raum für die Familie erweist. Es drängen sich darüber hinaus andere Vermutungen auf: Eine Gesprächspartnerin, die den Umzug in die Peripherie noch vor Geburt ihrer Kinder als unvorstellbar empfunden hatte, erzählt von ihrem Gefühl, dass man das „automatisch drin“ habe, „mit der Familie an den Stadtrand zu ziehen“. Es sei fast wie eine „Vorbestimmung“. Es wirkt, als hätten die Stadtflüchtlinge psychische und soziopolitische Strukturen der

Pendlerbewegung von und nach Berlin

Aus dem Mitte des Jahres veröffentlichten Pendlerbericht des Landesarbeitsamtes Berlin geht hervor, dass 70.000 Menschen aus der Region Berlin-Brandenburg regelmäßig nach Westdeutschland zur Arbeit fahren. Innerhalb eines Jahres ist dem Bericht zufolge die Zahl der Pendler um 9.600 angestiegen, das entspricht 16,4% mehr als im Vorjahr. Die Gesamtzahl setzt sich zu mehr als 60% aus Berlinern und zu rund 12% aus Cottbussern zusammen, die gemeinsam den größten Anteil der Pendler in die alten Bundesländer ausmachen. Aber auch zwischen den beiden benachbarten Bundesländern Berlin und Brandenburg herrscht reger Pendelverkehr:



Gesellschaft auf eine Weise verinnerlicht, die im Fall einer Familiengründung den Umzugswunsch in die Vororte gleichsam auslöst.

Ursachen dafür liegen wohl nicht nur im überlieferten Bild einer Archetypik des Urbanen, wonach zur Stadt neben der Chance einer von überkommenen Normen und sozialer Kontrolle befreiten Selbstverwirklichung immer die Gefährlichkeit eines bedrohlichen Dschungels gehört. Vielmehr ist hier den sozialpsychischen Spuren einer Verknüpfung von Bevölkerungs- und Wohnungspolitik zu folgen, die in der Folge konservativer Großstadtkritik in den fünfziger Jahren zumindest in der Bundesrepublik das freistehende Einfamilienhaus zum Ideal erhob. Quer zu allen politischen Konstellationen wird seit dieser Zeit die symbolische Identität von Familie und Eigenheim durch die Ideologie und die Förderrichtlinien der Wohnungspolitik dominiert. Während den Konservativen die städtische Mietwohnung als verderblich für die familiäre Sittlichkeit galt, verstanden die Sozialdemokraten die suburbane Eigenheimförderung als effektive Strategie zur Versorgung „breiter Schichten des Volkes“ mit Wohnraum.

Wir und die Anderen

Angesprochen auf die soziale Zusammensetzung der neuen Siedlung sind sich die Befragten einig: Hier wohnen „weder die ganz Armen noch die ganz Reichen, so Mittelschichten eben“. Zu diesen zählen sie sich auch selbst. Weniger Ausbildung, Einkommen oder ethnische Zugehörigkeit markieren in der suburbanen Mittelstandsgesellschaft die soziale Trennlinie, sondern unterschiedliche Lebensentwürfe.

Schon im Vorfeld war die Furcht vor den kleinbürgerlichen und spießigen Milieus in Suburbia ein zentrales Moment, den anvisierten Umzug mit Skepsis zu betrachten. Am neuen Ort angekommen, bestätigen sich zunächst vorherige Befürchtungen: die Nachbarn seien „spießig“ mit ihrem „kleinbürgerlichen Fensterschmuck“. Zu beklagen sind „Intoleranz“ oder „Kulturlosigkeit“: „Alles wirkt grau, ich fühle mich permanent overdressed“, so eine Neu-Suburbanitin. Häufig entsteht

mit wahrgenommener räumlicher Enge die Furcht vor sozialer Kontrolle. Es überwiegt das Gefühl, sich anpassen zu müssen, auffällige Kleidung nicht mehr anziehen zu können oder die Sorge davor, als Alleinerziehende fehl am Platze zu sein. Fragen etwa nach z.B. der Teilhabe am örtlichen Vereinsleben werden mit einem „soweit sind wir noch nicht gesunken“ quittiert. Allerdings bestehen nur in einem Fall konkrete Konflikte mit den neuen Nachbarn. Diese scheinen primär als Projektionsfläche und Gegenbilder zum eigenen Lebensentwurf zu dienen: Wie sie möchte man auf keinen Fall enden.

Bei genauerer Analyse erweisen sich die intensiven Abgrenzungsbemühungen als gezielter Versuch, den kindgerechten neuen Wohnort mit dem auf Selbstverwirklichung zielenden urbanistischen Lebensstil in Einklang zu bringen. Häufig versuchte man gemeinsam mit Freunden in eine Stadtrand-siedlung zu ziehen. Vor Ort angekommen wollen die meisten Befragten ein soziales Umfeld schaffen, das auf den eigenen Lebensstil zugeschnitten ist: Kontakte bauen sie in der Regel zu Leuten mit einer ähnlichen Biographie auf. Hierbei stellen die Kinder eine zentrale Ressource dar. Denn über sie ist es – etwa in Schulen und Kindergärten – möglich, Eltern mit ähnlichen Lebensstilen kennen zu lernen und sich so vom Zwang der sozialen Integration in die dominierenden kleinbürgerlichen Milieus zu lösen.

Auf diese Weise bilden sich in Suburbia kleinere Lebensstil-Enklaven heraus, die vom dominierenden Milieu abgekoppelt sind.

Die eigene Platte lockt



pelt sind. Dies relativiert die stets unterstellte Homogenität der Vororte. Trotzdem empfinden viele InterviewpartnerInnen dort die soziale Zusammensetzung als einen wesentlichen Mangel. Hierbei treten aber Widersprüchlichkeiten auf: „Ich will es gar nicht gefiltert, ich will es schon bunt, das ist aber nicht so einfach, man muss auch ehrlich sein. In Kreuzberg war es ja bunt, das darf sich ja jetzt auch nicht widersprechen“, argumentiert etwa eine Gesprächspartnerin, der bewusst ist, dass die als negativ empfundenen Seiten sozialer Vielfalt schließlich einer der Gründe war, sich und dem Kind die Innenstadt nicht länger zumuten zu wollen. Erkennbar wird dies auch beim Thema Schule: Während die Qualität der innerstädtischen Schulen vor allem wegen der sozialen Zusammensetzung ihrer Schüler als wesentlicher Mangel angesehen wird, gilt dieses Problem mit dem Umzug als gelöst. Nicht zuletzt hierbei zeigt sich, dass die Suche nach einem gewissen Niveau von gesellschaftlicher Normalität ein wesentliches Moment des Umzuges darstellt: „Was in der Innenstadt zuviel an sozialer Mischung ist“, so bringt es ein Gesprächspartner auf den Punkt, „ist hier zu wenig“.

Emergency-Exit Downtown

Unsere InterviewpartnerInnen vermittelten nicht den Eindruck, als wollten sie sich in die Normalität der bürgerlichen Kleinfamilie zurückziehen. Der Umzug an den Stadtrand stellt so

mit grundsätzlich keine schlichte Regression auf den Pfad der Eltern-Generation dar. Im Gegenteil – alle versuchen, tradierte Familienkonzepte zu unterlaufen. Insbesondere die Frauen entwickeln Strategien, um der Falle verräumlichter Rollenzuweisungen zu entgehen.

Bei den kürzlich Zugezogenen spielt dabei der Bezug zur Innenstadt eine zentrale Rolle: Alle haben nach wie vor zentrale persönliche Kontakte zu Freunden, die in der Innenstadt leben. Überwiegend nutzt man diese Kontakte, um Suburbia – ohne Kinder – für Freizeitaktivitäten in der Innenstadt, also Kneipen-, Kino-, oder Theaterbesuche vorübergehend zu verlassen. In einer außerhalb der Siedlung gelegenen Arbeitsstelle liegt der andere wesentliche Außenbezug, der die räumliche und soziale Enge der Stadtrand-siedlung aufbricht: So benedete etwa eine ältere Gesprächspartnerin, die ihr Gefühl von Eingegengtheit trotz ihrer Berufstätigkeit, die sie innerhalb der Wohnsiedlung ausübte, nicht los wurde, ihren Ehemann um seinen Arbeitsort in der Innenstadt. Nicht schon die Tatsache, dass man einer Erwerbsarbeit nachgeht, sondern vor allem deren Anbindung an die Kernstadt vermag die Reizlosigkeit Suburbias offenbar erst zu kompensieren.

Interessant ist die Tatsache, dass weder die Entfernung noch die Verkehrsverbindung zur Innenstadt die Anbindung an sie maßgeblich zu beeinflussen scheinen. Bedeutsam ist vielmehr das dort verfügbare soziale Netz auf der einen und die Organisationsform der

Familie auf der anderen Seite. Je offensiver die jeweiligen Paare eine von konventionellen Normen abweichende Familienbeziehung leben – mit geteilter Reproduktionsarbeit, getrennten Freundeskreisen und doppelter Erwerbsarbeit – desto selbstverständlicher wirkt das 'Switchen' zwischen Innenstadt und Wohnort, zwischen Familienleben und Außenbezügen.

Hierbei zeigt sich, wie wenig sich die 'neuen Väter' der 68er-Generation aus dem klassischen Rollenverständnis heraus bewegt haben. Die Erziehung der Kinder geht eher zu Lasten der Frauen, die überwiegend nur dann ihren Beruf ausüben, wenn – wie etwa bei Lehrerinnen – Kindererziehung und Arbeitsalltag miteinander vereinbar sind. Dagegen deutet sich in den meisten Interviews mit den neuen – wohlgeachtet nonkonform orientierten – Suburbanen eine geringere geschlechtsspezifische Differenz an. So überwiegen partnerschaftliche Modelle für Kinderbetreuung und Haushaltsführung, die eine innerfamiliäre Rollenverteilung in Abhängigkeit von Einkommen und beruflicher Situation der PartnerInnen phasenweise organisieren. Im Vergleich zum gesellschaftlichen Mainstream rücken dabei erstaunlich häufig die Frauen in die Position einer 'Hauptnährerin'. Ungleich verteilt hingegen wirkt die Sorge darüber, die Außenbezüge – und dies bedeutet in allen Fällen: zur Innenstadt – nicht abreißen zu lassen. Während den interviewten Männern die Verfügbarkeit von Netzen und Kontakten außerhalb Suburbias als Selbstverständlichkeit erscheint, ist den Frauen die Gefahr bewusst, dass sich der suburbane Wohnort in eine räumliche Falle für ein emanzipatives Lebensmodell verwandeln kann, wenn die Innenstadtbefüge wegbrechen. Zwei Beispiele demonstrieren diese Gefahr:

Beide Frauen gaben mit der Geburt des zweiten Kindes ihren qualifizierten Job auf, um sich für eine begrenzte Zeit Erziehungsaufgaben zu widmen. Sie rutschten daraufhin in die Rolle nicht nur der Haupterziehenden sondern auch der Hausfrau, während gleichzeitig ihre sozialen Kontakte außerhalb der Familie zunehmend brüchiger wurden. Obwohl die

Männer nicht zu einer partnerschaftlichen Arbeitsteilung zu bewegen sind, versuchen beide, über die Wiederaufnahme einer Erwerbsarbeit der Isolation im Familienheim zu entkommen. Eine Frau scheiterte bislang am Versuch, einen qualifizierten Job zu finden, der sich mit der Kinderbetreuung verträgt. Die andere hingegen beginnt zum Zeitpunkt des Interviews eine ihrer Qualifikation nur bedingt entsprechende Halbtagsstelle auf Honorarbasis, für die sie mindestens zwei Stunden täglich pendeln wird. Durch die Restriktionen des Arbeitsmarktes wird hier die ohnehin prekäre Lage der beiden Frauen zusätzlich verschärft.

Betreiben alle anderen jüngeren Neu-Suburbanen ihre lokale Verwurzelung aufgrund der Priorität ihrer Außenbezüge zur Innenstadt relativ beiläufig oder lehnen lokale Vergemeinschaftungsformen sogar vehement ab, lässt sich bei diesen beiden Frauen beobachten, dass die Suche nach nachbarschaftlichen Beziehungen und gemeinschaftlichen Netzen innerhalb der Siedlung zum gleichsam existenziellen Bedürfnis gerät: Wünscht sich die eine Frau eine Siedlung mit eigenem Kindergarten, selbstorganisiertem Clubhaus und gleichgesinnten NachbarInnen, betont die andere ihre starke emotionale Bindung an das von ihren Großeltern geerbte Haus und die umgebende Siedlung.

Die Interviews zeigen somit zwar, dass Suburbia sehr wohl ein familiäres Leben jenseits

konventioneller Normen und geschlechtlicher Rollenzuweisungen ermöglicht. Allerdings kann sich die Stadtrandsiedlung durch ihre sozialräumliche Struktur nach wie vor in eine räumliche Falle verwandeln, wenn die Außenbezüge wegbrechen und der Versuch partnerschaftlicher Arbeitsteilung fehlschlägt: Und davon sind weiterhin hauptsächlich Frauen betroffen. Da sich die meisten unserer Interviewpartnerinnen dessen sehr wohl bewusst sind, versuchen sie Gegenstrategien zu entwickeln, um nicht in einer solchen Sackgasse „hängenzubleiben“.

Der Weg zurück

Galt der Elterngeneration das suburbane Einfamilienhaus als Symbol sozialen Aufstiegs und materieller Sicherheit für den Lebensabend, sehen die meisten Befragten den Aufenthalt am Stadtrand als vorübergehende biographische Phase an. Da der Umzug nach Suburbia hauptsächlich „zum Wohle der Kinder“ erfolgte, beabsichtigen sie, wieder in die Stadt zurückzuziehen, sobald diese das Haus verlassen haben. Hierfür ist nicht zuletzt die Form der Eigentumsbildung von Bedeutung: Ermöglicht etwa eine Erbschaft die Finanzierung des Eigenheims, spielt die eigentumsbedingte Bindung an den neuen Wohnort eine lediglich untergeordnete Rolle. Für jene HausbesitzerInnen hingegen, die mit der Finanzierung des Eigenheims die größten Bela-

stungen eingegangen sind, rückt das Verlassen der Peripherie in die Ferne.

Dass die Perspektive eines 'Suburbia auf Zeit' durchaus Relevanz für das Handeln besitzt, zeigt sich bei den Interviewten der 68er-Generation. Fast niemand möchte sich auf Dauer im vorstädtischen Leben einrichten. Vielmehr wird bei den meisten der Absprung entweder vorbereitet oder ist bereits vollzogen. Offen bleibt, für welches Modell sich die 1990er-Generation nach dem Auszug ihrer Kinder entscheiden wird: Der häufig formulierten Idee, dann wieder in die Innenstadt zurückzukehren, scheint die Idealvorstellung vieler Befragten von ihrem künftigen Wohnort zu widersprechen: Eine von einem großen Garten umgebene alte Villa, die zwar nahe zur Kernstadt, aber eben nicht in ihr liegen soll, symbolisiert hierbei das Wunschbild. Welchen Realitätsgehalt diese Imagination auch immer haben mag: es ist nicht unwahrscheinlich, dass mit dem suburbanen Familienalltag die Bindung zur Stadt mit der Zeit verloren geht und deshalb auch ein zukünftiges Interview mit einem „Wenn ihr mich vor zehn Jahren gefragt hättet...“ beginnen könnte.

Die ungekürzte Version dieses Textes erscheint in Kürze in der Zeitschrift "Widersprüche", Ausgabe "Fragmente städtischen Alltags", Dezember 2000, Kleine-Verlag.

So wohnen Mieter und Eigentümer

Wohnungsgrößenklassen Flächen in qm	Anteile der Wohnungen in Prozent		
	Mietwohnungen		Eigentümerwohnungen
Unter 40	Westdeutschland	7,8	0,5
	Ostdeutschland	9,6	0,6
40 bis 80	Westdeutschland	60,3	16,5
	Ostdeutschland	76,4	25,8
80 bis 100	Westdeutschland	18,3	18,8
	Ostdeutschland	9,1	22,0
100 und mehr	Westdeutschland	13,6	64,2
	Ostdeutschland	4,9	51,5

Das Rad wiedererfinden:

Die städtische Zukunft der ökologischen Modernisierung

Roger Keil

Die Scheibe als Buch...

Anlässlich der „Weltkonferenz zur Zukunft der Städte – URBAN 21“, die im Juli diesen Jahres in Berlin stattfand, bat die Berliner Mietergemeinschaft politisch engagierte Wissenschaftler zur Stellungnahme (vgl. unseren Reader sowie die vorangegangenen Ausgaben), deren Dokumentation wir auch in dieser Ausgabe fortsetzen.

Unterschlagen wollen wir nicht, dass das zur Konferenz vorgelegte Papier durch eine Buchpublikation unterfüttert worden ist, die die neoliberalen Nebelkerzen des Konferenzpapiers auf nunmehr 465 Seiten zündet. **Peter Hall** und **Ulrich Pfeiffer** haben unter dem Titel „**URBAN 21. Der Expertenbericht zur Zukunft der Städte**“ bei der Deutschen Verlagsanstalt, Stuttgart/München (DM 49,80) ihren abschließenden, hoch umstrittenen Bericht vorgelegt, der auch innerhalb der Expertenkommission auf Widerspruch stieß.

Während Minister Reinhard Klimmt sich über die Publikation freut, weil „der Hintergrundbericht hilft, den Weltbericht besser zu verstehen“, heißt es in einer dem Band vorangestellten Stellungnahme zurückhaltend: „Der Bericht dient als Hintergrundbericht für die Konferenz und zur Einführung in die einzelnen Workshops.“ Beendet wird die Stellungnahme mit dem Satz: „Die Weltkommission URBAN 21 sieht sich nicht imstande, die Verantwortung für alle Formulierungen und Details zu übernehmen.“ Somit liegt mit diesem Band nicht die Position der Expertenkommission vor, und es stellt sich so doppelt die Frage, wer diesen Bericht braucht. (ve)



Die Idylle am Stadtrand lockt mit Blumen



Zur Person:

Roger Keil, geb. 1957 in Frankfurt/M., studierte Politikwissenschaften in Frankfurt/M. (Dr. phil. 1992) und hält eine Professur für Umweltstudien und Politikwissenschaften an der York Universität, Toronto, Kanada. In den vergangenen Jahren forschte er hauptsächlich zu Politik in „world cities“, wie Los Angeles und Frankfurt/M., zuletzt Toronto und Berlin. Sein besonderes Interesse gilt der städtischen Ökologie-Politik; er ist Gründungsmitglied des *International Network of Urban Research and Action*.

Zuletzt erschienen:

Keil, R. (1993): *Weltstadt – Stadt der Welt: Internationalisierung und lokale Politik in Los Angeles, Münster*

– Hitz, H./u.a. (1995): *Capitales Fatales: Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich, Zürich*

– (1998): *Los Angeles: Globalization, Urbanization, and Social Struggles, Chichester*

„Urbanization in the advanced capitalist countries...has not in recent history been about sustaining bioregions, eco-complexes, or anything other than sustaining the accumulation of capital“ (David Harvey, zitiert in Gleeson und Low, 2000: 13).

Die Autoren des Berichts „*Reinventing the City*“ propagieren einen technologischen und marktorientierten Machbarkeitspragmatismus, der selbst in großem Maße für diejenigen städtischen Probleme verantwortlich gemacht werden kann, die hier angeblich gelöst werden sollen. Das Dokument ist am eigenen Anspruch gemessen – der ökologischen Modernisierung – enttäuschend und eine vertane Chance. Ökologische Modernisierung, eine ohnehin fragwürdige Theorie und Praxis, kann gewöhnlich für sich beanspruchen, technologische und Verhaltensänderungen gemeinsam in Angriff zu nehmen, auch wenn Verhältnisse von Macht und Wohlstand unverändert bleiben. Obwohl der vorliegende Text als Programm der ökologischen Modernisierung verstanden werden will, erschöpft er sich in halbherzigen technologischen Transformationen, denen jede soziale Basis zu fehlen scheint.

In dem folgenden kurzen Kommentar werde ich mich im Wesentlichen auf umweltbezogene

ne und ökologische Fragestellungen beschränken. In Übereinstimmung mit anderen, allgemeineren Kritiken des Textes – wie denen von Neil Brenner und John Friedmann in dieser Ausgabe – halte ich Voraussetzungen, Vorhaben und Ausführung des hier vorgelegten Projektes für generell kritikwürdig. Insbesondere die Evokation eines einheitlichen globalen städtischen Netzwerks, der neoliberale Grundtenor mit der Betonung von Markt und Konsum, der globalmodische Sprachduktus, der sich für keine Plattitüde zu schade ist, die willkürliche und diskriminierende Einteilung aller Städte der Welt in drei Gruppen, die Ausblendung innerstädtischer Widersprüche durch technologische Überbelichtung und der religiöse Glaube an *good governance* gehören zu den hervorsteckendsten Problemen. Auf den ersten Blick (und darüber werden die meisten LeserInnen nicht hinauskommen) hat der Bericht „*Reinventing the City*“ den Habitus einer kritischen, den gegenwärtigen städtischen Herausforderungen mit Innovationskraft entgegentretenden Studie; bei näherem Hinsehen handelt sich um den schalen Aufguss herkömmlicher entwicklungspolitischer Medizinalien. Würden wir den Rezepturen der Autoren folgen, machten wir uns der Festschreibung und Vertiefung der Entwicklungstendenzen globaler Ungleichheit schuldig. Arm bliebe arm (und zwar nachhaltig, katastrophisch und dauerhaft) – reich bliebe reich (und zwar weiterhin unnachhaltig, selbstgerecht und unaufholbar).

Aus der Fülle problematischer Stellen des Textes ragen zwei heraus. Erstens ist da die nichtssagende und naive *good-governance*-Blume in Abbildung 1. Hier werden keine Macht- und Spannungsverhältnisse oder etwa Widersprüche angesprochen, sondern es wird suggeriert, dass die 'Blätter' der 'Blüte' alle nahtlos und harmonisch in ein Ganzes zusammenpassen. Selbst urbanistische Novizen wissen, dass es sich hier um eine grobe Fehldarstellung der städtischen Verhältnisse handelt. Der Realität verschränkter oder verflochtener Vielgestaltigkeit städtischer Entscheidungsfindungsprozesse im Spannungsfeld ökonomischer Globalisierung und staatlicher Restrukturierung wird dieses Bild nicht gerecht.

Die fette Katze im löchrigen Sack: Ausbeutung statt Autonomie

Der andere Punkt, der hier kurzer Erwähnung bedarf, ist die Zumutung, dass erfolgreiche Städte im 21. Jahrhundert größerer Autonomie bedürfen. Während nicht klar ist, von *was* Städte autonom werden sollen – vom Staat? vom globalen Kapital? – und wem diese Autonomie dient, so wird klar konstatiert, wofür diese Autonomie gut sein soll: „Aufgrund des weltweiten Wettbewerbs werden die Städte des 21. Jahrhunderts zum anderen immer stärker in globale Produktions- und Austauschnetzwerke eingebunden sein. Deshalb wird lokale Autonomie umso dringender benötigt. Denn jede Stadt wird immer mehr um ihr wirtschaftliches Wohlergehen wetteifern müssen, indem sie ihren endogenen Humankapital-Bestand entwickelt, effektive öffentliche Dienste als wichtige Vorleistung für private Betriebe erbringt, Gelegenheiten für qualitativ hochwertige Lebensstile schafft, um so qualifizierte Beschäftigte anzuziehen, und die angemessene Mischung von miteinander konkurrierenden Aktivitäten austariert.“ (S. 2). Hier ist also die fette Katze aus dem löchrigen Sack geschlüpft. Der Zweck der Autonomie ist nicht mehr Demokratie, mehr soziale Gerechtigkeit oder eine bessere Umwelt. Der Zweck ist allein die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit, was bereits eine problematische Setzung an sich ist. Gekoppelt mit der vorher-

gegangenen Forderung nach *good governance* tritt hier ein demokratietheoretisches Defizit erster Ordnung zutage: Zivile Gesellschaft konstituiert sich hier nicht aus gesellschaftlicher Organisation lebensalltäglicher Zusammenhänge (Gemeinwesen, Arbeit, Straße etc.), sondern aus den Reproduktionsbedürfnissen des privaten Kapitals, in dessen Dienst das Städtische gestellt werden soll. *Good governance* entpuppt sich schließlich als reine Regulation der Märkte und des Wettbewerbs, und der Zweck wird so zum Ziel.

Im Grunde ist der ganze Bericht in einem Satz zusammengefasst: „*Fazit*: Nach unserem Dafürhalten werden sich der technische Fortschritt und die Globalisierung der Wirtschaft unter dem Strich als positive Einflussfaktoren erweisen, mit deren Hilfe sich die aktuellen Probleme der städtischen Entwicklung lösen lassen.“ (S. 9). Diese These ist bereits Grund genug, ein Traktat gegen den Bericht „*Reinventing the City*“ zu verfassen. Doch mein spezielles Fachgebiet – und auf dieses bezogen stimme ich mit diesem traurigen Dokument stadtplanerischer Herkömmlichkeit nicht überein – ist die Umwelt oder Ökologie der hier entworfenen Zukunft des Urbanen. Der Zusammenhang von Globalisierung und städtischen Umwelten ist Gegenstand einiger jüngerer Studien. Die Autoren der Einleitung eines aktuellen Bandes zur städtischen Umwelt in der globalen Ökonomie nach der Erklärung von Rio kommen beispielsweise zum folgenden Schluss: „Das ge-

genwärtige Muster der Erneuerung der Akkumulation durch rasche Urbanisierung steigert die entropischen und fundamental anti-ökologischen Tendenzen des Marktes“. Während sie einerseits herausheben, dass ökologische Nachhaltigkeit für die Stadt ein lobenswertes Ziel ist, so geben sie andererseits zu bedenken, dass die Zeichen der realen Entwicklung diesem Ziel entgegenstehen: „Ökonomische Kräfte – gegenwärtig außerhalb der Kontrolle jeglicher bewusster menschlicher Prozesse – arbeiten genau in die Gegenrichtung. Eine Welt individueller Städte, von ihren geographischen Grenzen eng eingeschränkt, im Wettstreit um 'Wachstum' (lediglich als privatwirtschaftliche Tätigkeit definiert) im Rahmen eines globalen Marktes, kann auf lange Sicht keine ökologische Nachhaltigkeit erreichen“ (Gleeson/Low: 13; 23).

Unbeschwerte und naive Wegmarkierungen ökologischer Modernisierung

Die vorliegende Studie will nichts von dieser allgemeinen Krise von Urbanisierung, Entropie, Bedrohungen durch Globalisierung etc. wissen. Noch benebelt von der Sprache und dem Geiste der Brundtland-Kommission der 80er Jahre, die uns „nachhaltige Entwicklung“ als Leitbegriff der 90er Jahre aufsuchte, verfolgt der Bericht „*Reinventing the City*“ einen weitaus unbeschwerteren und naiveren Weg der

Idyllische Wohngegenden, aber keiner will drin wohnen





Modernes Design, jedoch ohne Leben?

ökologischen Modernisierung. Das Programm wird in einer Kernthese zu Beginn des Textes formuliert:

„Die Verstädterung ist somit zwar eine entwicklungspolitische Grundvoraussetzung, doch eine Garantie für die gesellschaftliche Entwicklung stellt sie nicht dar. Die Umsetzung der Urbanisierung in wissenschaftlichen Fortschritt, ihre Anpassung an ökologisch nachhaltige Formen der Entwicklung und der Abbau sozialer Benachteiligungen werden zu den wichtigsten Aufgaben des neuen Jahrhunderts zählen.“ (S. 7)

Mit der gewöhnlichen Ineinssetzung von Urbanisierung und Entwicklung wird ein spezifisch historisches, westlich-kapitalistisches Entwicklungsmodell zum normativen Grundprinzip für die ganze Welt erhoben. Abweichungen vom entwicklungs-urbanistischen Pfad sind hier weder denkbar noch erwünscht. Doch im Gegensatz zu eher kritischen Urbanisierungstheorien handelt es sich hier um eine akklamatorische Teleologie des westlichen Modells.

Diese Entwicklungsteleologie paart sich mit der fragwürdigen Illusion der Entmaterialisierung des städtischen Lebens just zu einem Zeitpunkt, da die kritische Stadtforschung ihre abstrakte und immaterielle Definition des Urbanen aufgibt und

ein Bild städtisch-gesellschaftlicher Naturverhältnisse entwickelt, das die Metabolismen des Urbanen mit einschließt. Der Bericht „*Reinventing the City*“ hingegen spinnt ein anderes Garn: „Während urbane Ökonomien ihren Schwerpunkt von der Güterproduktion auf die Bereitstellung von Dienstleistungen verlagern, werden Städte zunehmend dazu in der Lage sein, sich von ihrer traditionellen Rohstoffbasis zu emanzipieren und ihr wirtschaftliches Schicksal in eigene Hände zu nehmen.“ (S.2, Hervorhebung von mir, R.K.). Unbenommen der Tatsache, dass die ‚Dienstleistungsstadt‘ ebenso – wenn nicht noch mehr – über ihre Verhältnisse lebt und ihren ökologischen Fußabdruck ständig vergrößert, wird hier die Vorstellung genährt, Städte könnten sozusagen über den materiellen Bedingungen ihrer eigenen Existenz schweben. Wasser, Abwasser, Energie, Abfälle, Rohstoffe: Nichts davon wird sich in Luft auflösen können. Von einer Befreiung der Städte von ihrer traditionellen Ressourcenbasis kann keine Rede sein.

Das urbane Ideal des 21. Jahrhunderts – eine „neue Art von Öko-Stadt, die Ressourcen recycelt und auf erneuerbarer Energie lebt“ – baut dann allerdings paradoxerweise auf dem Erhalt des traditionellen technologischen Entwicklungspfades auf, der uns das private Au-

tomobil als das Alpha und Omega des Fortschritts bescherte. Wie ein plötzlich aus dem Hut gezogener zappelnder Superhase, wird uns nun das „emissionsfreie Auto“ als rettendes Boot in einem Ozean stadtumweltlicher Problemlagen präsentiert. Unter Reduzierung der Problematik „Automobil“ auf die unmittelbare Emissionsfrage abstrahiert dieser Vorschlag vollständig die vielen anderen Dimensionen des motorisierten Individual-Verkehrs, inklusive seines Einflusses auf die Ausformung der Stadt, seines Beitrages zum Müll- und Schrottberg, und seiner Rolle, ungleiche, unnachhaltige gesellschaftliche Verhältnisse zu schaffen. Die Automobilisierung ist auch ein soziales Verhältnis. Als solches – und nicht als lediglich technologisches System – (re-)produziert es eine bestimmte sozialräumliche Form, die sich als unnachhaltig erwiesen hat. Das Öko-Auto wird daran nichts ändern.

Funktionalistische Sichtweisen auf die Stadt als handelndes Subjekt

Der Bericht „*Reinventing the City*“ operiert mit einem subjektivistischen Stadtbegriff, d.h. es wird so getan, als seien Städte handelnde Subjekte.

„Damit die Entwicklung einer Stadt als nachhaltig bezeichnet werden kann, müssen alle Voraussetzungen erfüllt sein. Zur Zeit kann allerdings keine Stadt der Welt dieses Recht für sich in Anspruch nehmen.“ (S. 8). Die Stadt als Akteurin ist bekanntermaßen ein trügerisches Bild. Jüngst wurde dieses Phantom vor allem im globalen zwischenstädtischen Wettbewerb eingesetzt. Wie Peter Marcuse in einem anderem Zusammenhang verdeutlichte, ist der Begriff wetteifernder Städte selbst Teil des geladenen Diskurses der Globalisierung: „Eine Stadt ist kein lebendes Subjekt, kein organisches Ganzes; so verwendet ist die Metapher böse, denn sie verbirgt die Realität. Interessen von Gruppen und von Individuen treffen innerhalb der Stadt aufeinander: Was einigen nutzt, schadet den anderen“ (Marcuse 1997: 34). In Bezug auf „Nachhaltigkeit“ ist die Vorstellung einer ‚organischen Einheit‘ doppelt problematisch. Durch eine solche Sichtweise werden jeweils Stadt und Natur als einheitlich vorausgesetzt und als oppositionelle, sich reifizierende, d.h. als sich feindlich gegenüberstehende Wesen behandelt: Wenn „Stadt“ bestimmte Dinge tut, dann wird „Natur“ sich entsprechend verhalten etc. Dieser funktionalistischen Denkweise unterliegt ein recht konventioneller Naturbegriff – wie gehabt wird Natur hier als etwas Technologisches und mittels Management Formbares erachtet. Für uns ist jedoch ein anderes Problem von größerem Gewicht: In den Passagen über „nachhaltige urbane Entwicklung“ offenbart sich die Vorstellung, entsprechend der einheitlich subjektivierten Stadt (als zweckorientiertes Wesen) gäbe es auch eine einheitliche Nachhaltigkeit. Doch Nachhaltigkeit ist nicht unteilbar, sondern vielmehr ist sie selbst ein umkämpftes Konzept. Was für den einen nachhaltig ist, bedeutet für die andere möglicherweise eine Bedrohung ihrer Lebensgrundlagen. An den Autoren scheinen alle Diskussionen der letzten Jahre über Umweltgerechtigkeit einerseits (Stadt/natur ist nicht einheitlich) und über gesellschaftliche Naturverhältnisse andererseits (Stadt und Natur sind nicht entgegengesetzt, sondern sich gegenseitig definierend und setzend) vorbeigegangen zu sein.

Man muss nicht technologiefeindlich oder maschinenstürmerisch sein, um zu konstatieren, dass die hier angebotene historische Innovationsfolge Straßenbahn-Auto-Superauto eine Problemkette und keine Lösungskette darstellt. Hier werden alle jüngeren Erkenntnisse und die geschehenen Katastrophen des technologischen Fortschritts ignoriert. Darüber hinaus wird damit das geübte Entwicklungsmodell des westlichen Wegs – und damit das hierarchische und polarisierte Verhältnis zwischen armen und reichen Städten – fortgeschrieben. In der Liste der fünf „gemeinsamen“ globalen Aufgabenstellungen, die der Text konstatiert, sind erstaunlich überkommene Zukunftphantasien der sechziger Jahre am Werk. Am bestürzenden ist dabei, dass Bevölkerungswachstum – ein mit dem globalen Süden identifiziertes Problem – an den Beginn gestellt wird, anstatt vornehmlich den Pro-Kopf-Konsum zu thematisieren – ein mit dem Norden identifiziertes Problem.

Der Text benennt wachsende Urbanisierung als Regulativ des Bevölkerungswachstums und unterstellt zugleich, dass die weniger schnell wachsenden städtischen Bevölkerungen sich gezwungenermaßen verdichtet ansiedeln und daher nachhaltiger wohnen und arbeiten würden. Diese Postulate bewegen sich allesamt im Bereich des avancierten Wunsdenkens, wobei gegenwärtige reale Entwicklungen – wie etwa die Zersiedlung (*urban sprawl*) – fast ganz ausgeblendet werden. Substantiell befinden sie sich in großer Distanz zu den realen progressiven politischen Positionen im stadtökologischen Bereich. Der Grundtenor ist hier, im Einklang mit dem neoliberalen Credo der Autoren, die Privatisierung und Technologisierung der ökologischen städtischen Funktionen. Herausragend ist dabei die skandalöse Propagierung der Wasserprivatisierung, die auf der ganzen Welt von allen progressiven stadtpolitischen Gruppen entschieden bekämpft wird. Während Privatisierung als Allheilmittel herausgehoben wird, erwähnen die Autoren mit keinem Wort die Rolle des privaten Sektors – wie etwa bei der Projektentwicklung (*development industry*) – bei der Zurichtung der städtischen Form für die effek-

tivste Akkumulation durch die entsprechende Produktion des dafür als notwendig erachteten Raumes. Die Folgen dieser Zurichtung sind Flächenfraß und ökologischer Kollaps. Privatisierte Raumentwicklung führt in der Praxis erfahrungsgemäß zu erdrückendem Autoverkehr, scharf getrennten Lebensumwelten von Arm und Reich und zu ausuferndem, segregiertem Stadtwachstum.

Ein oberflächliches Traktat stadt-ökologischer Allgemeinplätze

Der Abschnitt des Textes, der ausdrücklich dem politischen Handeln in Umweltproblemen gewidmet ist (S. 30-33), ist ein ausgesprochen oberflächliches Traktat. Es wird erneut programmatisch konstatiert, dass das 21. Jahrhundert ein „Ökomodernisierungs-Jahrhundert, ein Jahrhundert ökologisch-sparsamer Innovationen“ sein soll. Städte werden wiederum in subjektivistischer Form als „Verschmutzer“ behandelt – da Ort vieler Aktivitäten – ohne die tatsächlichen Verursacher beim Namen zu nennen (S. 30). Mit Vokabeln wie „Öko-Effizienz“, „Marktanzüge“, „Öko-Technologien“, „ökofreundlich“, „Öko-Netzwerke“ und gar „Öko-Revolution“ wird nicht gespart. Doch es mangelt an der kritischen Identifizierung von den widersprüchlichen sozialen, ökonomischen und politischen Dynamiken, die Produktion und Erhaltung von ökologischen städtischen Naturverhältnissen ermöglichen könnten. Abgesehen vom Glauben an die Wunderkräfte von technischem Fortschritt und Markt ist vielleicht das Ärgerlichste an diesem Text seine in mehrfacher Hinsicht vorgeführte Kombination von stadt-ökologischen Allgemeinplätzen mit falschen oder halbherzigen Lösungen. Es gehört wahrlich nicht viel zu der Feststellung, dass Verkehrsprobleme für Stadt und Natur schlecht sind; doch es bedarf einiger Kühnheit und des Selbstbetruges, „das umweltfreundliche ‘Öko-Auto’ (oder ‘Super-Auto’)“ als grandiosen technischen Durchbruch zu feiern.

Blockinnenhöfe – Ruhe und Leere



Mit dieser oberflächlichen Herangehensweise ist es dann auch kein Wunder, dass der Werkzeugkasten des amerikanischen *New Urbanism* mit seinen ÖPNV-bedienten Stadtdörfern und Gartenstädten als Ideal hingestellt wird – eben wieder unter Missachtung jener sozialen Bedingungen, die diese Möchtegern-Utopien zu klassenspezifischen Enklaven und abgeschotteten Einsprengseln in problembeladenen Stadtregionen werden lässt. Der Text endet schließlich mit einer Serie von bedeutungslosen Leerformeln konservativer/konservatorischer Stadtentwicklungspolitik, in der Städte als Generalakteure benannt, aber ihre

internen Widersprüche nicht ins Bild gebracht werden.

Während ich schreibe, schaut meine zweijährige Tochter *Teletubbies*. Dort rollen sich unter Juchzen und Frohlocken eigenartig-grellbunte *Cyborgs* im Vorkindergartenalter über unnatürlich grüne Rasenhügel. Die angewandten Technologien – der Roller, der Superstaubsauger, die Puddingmaschine – scheinen allesamt abgasfrei und öko-freundlich. Konflikte gibt es hier keine, Arbeit und Wohnen sind integriert. Tatsächlich, jetzt wird mir auf einen Schlag klar: hier liegt das wahre Modell für die Stadtnatur von „*Reinventing the City – Urban Future 21*“. *Over the hills and far away, Teletubbies come to play.*

Literatur:

Gleeson, Brendan and Nicholas Low (2000) „Cities as consumers of the world’s environment.“ In: Nicholas Low, Brendan Gleeson, Ingemar Elander and Rolf Lidskog (Hg.) *Consuming Cities: The Urban Environment in the Global Economy after the Rio Declaration*. London: Routledge: 1-29.

Marcuse, Peter (1997) „Glossy Globalization: Unpacking a Loaded Discourse.“ In: Peter Droege (Hg.) *Intelligent Environments*. Amsterdam: Elsevier Science Publishers: 29-47.

Zwischenüberschriften von der Redaktion.

Vom Wüten der Mythen...

Ein Beitrag zur Geschichte kommunaler Sozialverwaltungen

Volker Eick



Talkshow, Foto: Hans W. Mende

In seiner 1996 an der Universität Konstanz eingereichten Dissertation, 1999 für diesen Band aktualisiert, schlägt Günter Roth einen weiten Bogen von der vorwiegend ehrenamtlich organisierten sog. Armenpflege (Elberfelder System) bis hin zur Debatte um das betriebswirtschaftlich orientierte Neue Steuerungsmodell, das die Stadt wie einen Konzern organisieren möchte (Tilburger Modell). Zentral geht es Roth um die Frage, wie eine Organisation soziale Probleme (wie Armut, Obdachlosigkeit, Alter, Krankheit, Devianz, Delin-

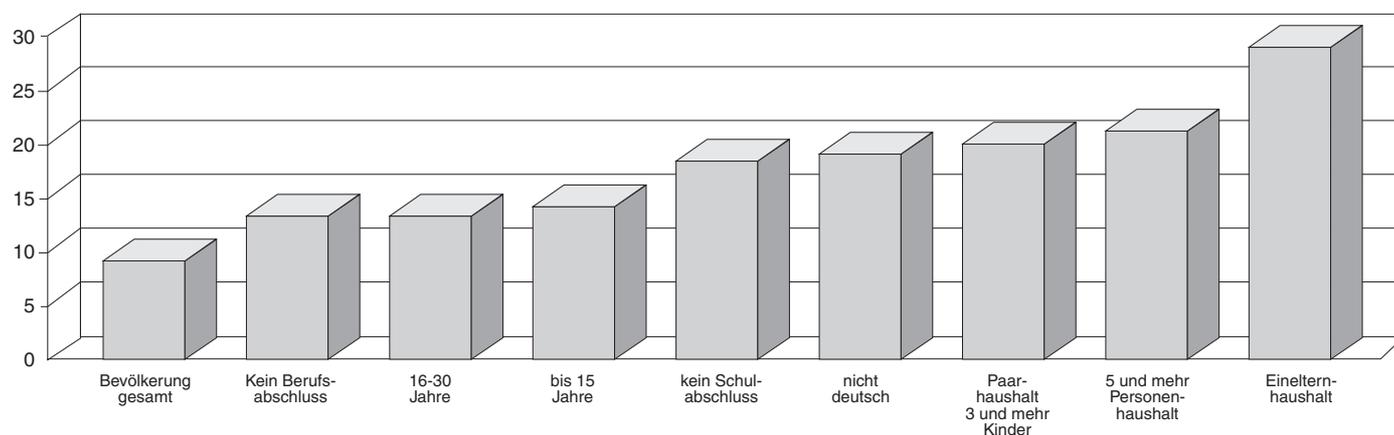
quenz) antizipiert und nach von ihr entwickelten Regeln bearbeitet. Und weiter, wie sie aus so formell und informell definierten Regeln im Wechselspiel mit ihrer institutionellen, sozialen, politischen und ökonomischen Umwelt zur Institution gerinnt, die gleichwohl in den vergangenen 150 Jahren einen pfadabhängigen exorbitanten Wachstums- und Differenzierungsprozess hinter (und ggf. auch vor) sich hat.

Roth kann dabei einerseits – jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Stadt Nürnberg, die er als Fallbeispiel heran-

zieht – nachweisen, dass über die verschiedenen Phasen der deutschen Geschichte hinweg, kommunale Verwaltungen ein großes Beharrungsvermögen haben, dass also Verwaltungsumwelt und veränderte Aufgaben nur mittelbar den Wachstumsprozess und Wandel der Institution beeinflussen. Zum anderen aber auch, dass die nur lose an Vorgaben des Nationalstaats gekoppelte Organisation der kommunalen Sozialverwaltung sich dennoch erstaunlich ähnlich entwickelt hat, was Roth als „Isomorphie der Organisation“ bezeichnet.

„Wir geben dem Armen, dass er gerade nicht schreit und öffentlich Ärgernis macht, doch geben wir nicht so viel, dass wir hoffen können, außer diesem negativen auch ein positives Ziel mit unserem Tun zu erreichen“ (42). So beschreibt im Jahre 1905 der Begründer des „Straßburger Systems“, Schwander, die Notwendigkeit, größere Planmäßigkeit in der Armenfürsorge und den Einsatz von Berufskräften durchzusetzen. „Weil“, so der Ende des 19. Jahrhunderts gegründete und noch heute einflussreiche Deutsche Verein für öf-

Armutsquoten ausgewählter Personen- und Haushaltsgruppen (Deutschland 1998 in Prozent)



fentliche und private Fürsorge, „ein guter Wille und ein gutes Herz zwar zur fürsorglichen Tätigkeit notwendig sind, aber eine gedeihliche Tätigkeit für sich allein nicht gewährleisten“ (ebd.). Bereits um diese Zeit beginnt – so Roth – sich eine Fachwelt zu etablieren, die fürderhin einen großen Einfluss auf den Ausbau und die Weiterentwicklung der kommunalen Sozialverwaltungen ausüben wird.

Schon Ende des 19. Jahrhunderts war nicht mehr das individuell zum Lebensunterhalt notwendige die Richtschnur für die Unterstüthungshöhe, sondern sie sollte 14 Prozent unter dem ortsüblichen Tagelohn liegen. War bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts der Bezug von Armenhilfe mit dem Verlust des Wahlrechts verbunden, weil „Arme überwiegend als Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung betrachtet“ werden (43), änderte sich dies im Zuge einer weiteren Ausdifferenzierung und wurde durch eine sozialpädagogisch orientierte Disziplinierungspolitik „z.B. in Form der Aussonderung sogenannter ‘Arbeits-scheuer’ gestärkt und rechtlich differenziert geregelt“ (63).

Bereits in den 20er Jahren (Vorbild ist die Medizin) werden Rationalisierungen der Fürsorge gefordert, die sozialpädagogisches mit sozialhygienischem und diskriminierendem Gedankengut mischen. Beispielhaft zitiert Roth die sozialdemokratische Vordenkerin der Fürsor-

ge, Helene Simon, die, auf einheitliche Regelungen in einem Reichswohlfahrtsgesetz rekurrierend, den Ausbau der Wohlfahrtspflege unter „den immer gleichen Leitmotiven: Vorbeugung oder Verhütung, Heilung, Versorgung, Unschädlichmachung“ (75) fordert; es sei „eine kaum noch angeschnittene Aufgabe des Gesundheitswesens (...) die Unschädlichmachung unheilbar Kranker und sittlich minderwertiger und schwachsinniger Personen“, des, so Simon, „verderblichen Volkszuwachs“ (74). Eine Logik, die wenige Jahre später durch die Nationalsozialisten im Verbund mit den kommunalen Sozialverwaltungen dann auch exekutiert werden wird: Dafür werden nur etwa ein bis zwei Prozent der Beamten in den Verwaltungen nach 1933 bzw. 1945 ausgetauscht, nach Untersuchungen zur Berliner Wohlfahrtsverwaltung durch Kramer (1983) „scheint es auch keine Seltenheit gewesen zu sein, dass Fürsorgekräfte, die 1933-34 aus politischen Gründen entlassen wurden, gegen Ende der dreißiger Jahre wieder eingestellt wurden“ (zit.n. Roth: 134).

Kontinuität nach 1945

Nach dem Zweiten Weltkrieg „nimmt der Deutsche Verein die Arbeit im Sinne seiner guten alten Tradition wieder auf“, heißt es in einer Schrift von 1955. Roth mutmaßt wohl sehr zu Recht, es sei eine „verbreitete Ansicht gewesen“, dass „im Nationalsozialismus ‘immerhin Ordnung geherrscht habe“ (181) und zitiert vom deutschen Fürsorgetag 1946 den Vorsitzenden Polligkeit, der „für einen Aufbau des geschädigten Volkskörpers (...) geordnete und gesunde Verhältnisse in Familie und Arbeitsstätte“ als Aufgabe der Fürsorge sieht. Dies, so seine Kollegin Baum, sei um so dringlicher, als „in unserer zerstörerischen Zeit“ die ‘Auflösung’ der Familie durch den ‘Bolschewismus“ für ‘Verwahrlosung’ des ‘gesunden Volkskörpers’ gesorgt habe.

Die 50er und 60er Jahre markieren das Ende des Ehrenamtes in der kommunalen Sozialfürsorge und den Aufstieg der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung beim Deutschen Städte-

tag (KGSt) als entscheidender Institution bei der Professionalisierung der Verwaltungen auch im Hinblick auf die „Isomorphie“ der Sozialverwaltungen – hier deuten sich bereits die heute aktuellen Anglizismen des *bench marking* und der *best practice* an. Nimmt der Niedergang der heutzutage wieder *en vogue* erscheinenden Ehrenamtlichkeit breiten Raum ein, bleiben die Ausführungen zur Selbsthilfebewegung, den Neuen Sozialen Bewegungen und deren Institutionalisierungsprozesse, zunächst in Konkurrenz zur kommunalen Sozialverwaltung, bedauerlicherweise blass. Roth gelingt es an dieser Stelle nicht, die Auseinandersetzungen hinreichend nachzuzeichnen, die weitere Entwicklung der Konfliktlinien – etwa im Hinblick auf die Auseinandersetzung eines zwischen Staat (Verwaltung) und Markt angesiedelten Dritten Sektors – fehlt.

Das Bundessozialhilfegesetz von 1961, die Etablierung von Berufsverbänden in der sozialen Arbeit und die 1971 etablierten Fachhochschulen für soziale Arbeit waren Ausdruck der Stärkung einer ohnehin selbstbewussten Sozialverwaltung, der es im weiteren Verlauf – trotz steigender Arbeitslosigkeit, höherer Sozialhilfezahlen, aber auch bei entgegengesetzten Trends – ohne Schwierigkeiten gelingt, ihre Mythen zu pflegen und ihr Mütchen entlang sog. sozialer Problemlagen zu kühlen. Im einzelnen kann dieser Prozess hier nicht nachgezeichnet werden; allemal aber bietet die Arbeit reichhaltiges Material, auch heute geführte Debatten aus ihrem historischen Kontext (besser) zu verstehen.

Beeindruckend sind etwa die Wachstumszahlen des Personals: So gab es allein zwischen 1925 und 1931 fast eine Verdopplung des Personals; von den 50er bis in die 90er eine weitere Verdopplung, „allein zwischen 1980 bis 1990“ wuchs die Sozialverwaltung erneut „um durchschnittlich etwa 45%“ (358).

Abschließend seien lediglich einige der von Roth überzeugend herausgearbeiteten und mit Zahlenmaterial reichlich be-

legten Mythen der kommunalen Sozialverwaltungen nachgezeichnet, die von der zunehmenden Auseinandersetzung zwischen Verwaltungsbeamten einerseits und Sozialarbeitern andererseits überlagert wurden: Eine Verbesserung der Arbeitssituation und Organisation zöge, so ein alter Mythos, quasi automatisch eine bessere Aufgabenbewältigung und Situation der Klientel nach sich. Ein Zusammenhang, den Roth in seinen Analysen nicht finden kann – immerhin sei es so, „dass in der Regel keine enge Kopplung von organisatorischem Wachstum (und Differenzierung) und zunehmendem Aufgabendruck bestand“ (358); richtig weist er für die 70er Jahre darauf hin, dass gerade die schärfsten Angriffe auf das staatliche Hilfesystem „indes meist von Forderungen begleitet [waren], dieses weiter auszubauen“ (225). Ebenso griffen Überzeugungen Raum, es sei die frühzeitige präventive und methodische Sozialarbeit zwar personalintensiv, aber insgesamt sparsam – ein schon in den 20er Jahren kolportierter Mythos –, obwohl auch gesehen wurde „dass der Nachweis darüber noch nicht erbracht wurde“ (231). Im Hinblick auf das Beharrungsvermögen der kommunalen Sozialverwaltung angesichts des Neuen Steuerungsmodells und der Bemühungen um Privatisierung sozialer Dienstleistungen scheint, so Roth, in Hinblick auf einen „sinnvollen“ Umbau der Verwaltung, „Skepsis geboten“ (369f): „Mit der Auslagerung und im Gegenzug vermutlich sogar verstärkten Kontrolle sozialer Dienste wird sich insgesamt die ‘Reflexivität’ und damit Komplexität sowohl der Aufgabenbewältigung als auch Organisation überwiegend weiter steigern.“ Offen bleibt freilich, ob dies zum ‘Nutzen’ der von Sozialverwaltung betroffenen ‘Klientel’ geschehen wird.

Roth, Günter 1999: Die Institution der kommunalen Sozialverwaltung. Die Entwicklung von Aufgaben, Organisation, Leitgedanken und Mythen von der Weimarer Republik bis Mitte der 90er Jahre (Schriften zur Wirtschafts- und Sozialgeschichte, Band 56), Duncker & Humoldt Verlag, Berlin, 433 S., DM 128,-

Wie hoch ist die Armut * ausgewählter Personen- und Haushaltsgruppen in Prozent?

Bevölkerung insgesamt	9,1
Kein Berufsabschluss	13,2
16 – 30 Jährige	13,2
Bis 15 Jahre	14,2
Kein Schulabschluss	15,6
Nicht deutsch	18,6
Paarhaushalt mit 3 und mehr Kinder	20,4
5 und mehr Personenhaushalt	21,4
Einelternhaushalt	29,9

* Der monatliche Verdienst liegt 50 % unter dem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen.

Ergänzung zum Mietspiegel: Betriebskostenpauschalen

Das Beratungs- und Forschungsunternehmen GEWOS ermittelt in Berlin die Mietspiegelwerte. Aber nicht nur diese sondern auch die durchschnittlichen Betriebskostenpauschalen. Seit einigen Jahren, in denen die Umstellung von Brutto auf Nettokaltmieten im Westteil der Stadt voranschreitet, werden die Ergebnisse dieser Erhebungen veröffentlicht. Nachfolgend sind die Tabellen der letzten Umfrage dargestellt.

Diesen Tabellen ist Erstaunliches zu entnehmen. Die Betriebskosten im Westteil der Stadt sind seit 1996 um ca. 30% durchschnittlich gestiegen, das ist ein Vielfaches der sonstigen Preissteigerungen.

Ein Rätsel! Und zwar eines, das wir zur Zeit zwar noch nicht lösen, bei dem wir aber erklären können, was daran so rätselhaft ist.

Die Betriebskostenpauschalen setzen sich aus 17 umlagefähigen einzelnen Betriebskostentypen zusammen. Deren Anteil an dem Gesamtbetrag ist dabei höchst unterschiedlich. An die Wasserwerke gehen fast 30%, die Grundsteuer beansprucht ca. 12% und die Müllabfuhr schluckt ungefähr 10%.

Bis weit in die zweite Hälfte der 90er Jahre stiegen die Gebühren für Wasser/Abwasser und für die Müllbeseitigung in einem rasenden Tempo und lieferten dadurch der seinerzeitigen Betriebskostenexplosion die Erklärung.

Seit 1996 aber sind die Wasserpreise nicht mehr gestiegen, haben sich die Grundsteuern nicht erhöht und die BSR z.B. hat zum 1.4.99 sogar die Preise gesenkt.

Für die Vermieter sind die Betriebskosten durchlaufende Posten. Zudem sind die Wohnungsunternehmen zu sparsamem Wirtschaften verpflichtet. Ausbleibende Preissteigerungen der Dienstleister, sowie stagnierende Steuersätze können nun durchaus keine an die Mieter weiterreichende Erhöhungen verursachen.

Wenn aber dennoch eklatante Steigerungen festgestellt werden müssen, kann es entweder nur im Bereich der von den Wohnungsunternehmen selbst verursachten Kosten liegen: Hauswart, Gartenpflege, Schnee- und Eisbeseitigung etc. oder daran, dass eben doch nicht sehr kostengünstig zu Lasten Dritter gewirtschaftet wird oder aber, dass das eine oder andere und zunehmend mehr bei den Vermietern selbst hängen bleibt.

Auf jeden Fall haben wir es z.Zt. mit einem Rätsel zu tun.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wurde kurzfristig um Auflösung des Rätsels gebeten, lieferte bis zum Redaktionsschluss noch keine Erklärung. Aber wir sind diesbezüglich guter Dinge.

Alfred Gerhard

Auswirkungen von Sondermerkmalen

Die im MieterEcho 281 ausführlich dargelegten Mietpreise aufgrund der Mietspiegel 2000 für Ost- und West-Berlin können darüber hinaus durch Sondermerkmale beeinflusst werden. Die das Mietgefüge betreffende Untersuchung, die die Grundlage der Mietspiegel darstellt, ergab, dass folgende Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegelwertetabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfen ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

Einheitliche Sondermerkmale für die östlichen und westlichen Bezirke: Zu-/Abschläge in DM/m² monatlich

Moderne Einbauküche

Eine moderne Einbauküche (in den östlichen Bezirken ab dem 03.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert) ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbaueherd mit vier Kochstellen, Einbauspüle sowie Wand- und Bodenfliesen

0,20

Modernes Bad:

Ein Bad (in den östlichen Bezirken ab dem 3.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert), dessen Boden und sämtliche Wände über 1,40 m Höhe gefliest sind und das über eine Einbauwanne oder -dusche verfügt.

0,42

Hochwertiger Bodenbelag

Die überwiegende Zahl der als Wohnraum genutzten Zimmer verfügen über Parkett oder einen Teppichboden mit besserer Qualität als Nadelfilz o.ä.

0,43

Lage der Wohnung im Erdgeschoss

-0,15

Gartennutzung

Eine nicht öffentliche Grünfläche, die nur den Mietern zur Verfügung steht und eindeutig von den umgebenen Grünanlagen abgrenzt ist (nicht individueller Mietergarten)

0,22

Westliche Bezirke

bezugsfertig	bis +SH oder +Bad +WC	1918 +SH+ Bad+WC	1919 - +SH oder +Bad+WC	1949 +SH +Bad+WC	1950 - 1955 +SH +Bad+WC	1956 - 1964 +SH +Bad+WC	1965 - 1972 +SH +Bad+WC	1973 -1983 +SH +Bad+WC	1984 - 1990 +SH +Bad+WC	ab 1991 +SH +Bad+WC
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2000	2,32	2,26	2,86	3,00	2,94	3,15	3,37	3,39	3,55	2,88
1998	2,00	2,10	2,43	2,64	3,05	2,98	3,43	3,41	2,98	2,98
1996	1,69	1,96	2,36	2,46	2,44	2,39	2,27	2,48	2,56	2,56
Veränderung 2000 zu 1998 (abs.)	0,32	0,16	0,43	0,36	-0,11	0,17	-0,06	-0,02	0,57	-0,10
Veränderung 2000 zu 1998 (rel.)	16 %	8 %	18 %	14 %	-4 %	6 %	-2 %	-1 %	19 %	-3 %
Veränderung 2000 zu 1996 (abs.)	0,66	0,30	0,50	0,54	0,50	0,76	1,10	0,91	0,99	0,32
Veränderung 2000 zu 1996 (rel.)	39 %	15 %	21 %	22 %	20	32 %	48 %	37 %	39 %	13 %

Audite et altera pars

FDP zur Mietrechtsreform

Chaim Reich



Wohnen ist Befriedigung existenzieller Bedürfnisse

Aus: „Wie soll man hier leben?“ Foto: Renate von Forster

Eigentlich bedarf es keiner besonderen Hinweise, denn man weiß es sowieso: die FDP ist die Partei des bedingungslosen Wirtschaftsliberalismus, die gnadenlos die Interessen der Unternehmer, Investoren und wie sie alle heißen, die man früher unter der neutralisierenden Sammelbezeichnung Kapital zusammenfasste, vertritt, sich dabei eine Massenbasis in den Kreisen der Besserverdienenden zu schaffen versucht und dies möglicherweise bei all den Globalisierungsgewinnlern nicht ganz ohne Erfolg. Aber hin und wieder bedarf das Grundwissen einer kleinen Auffrischung und die lieferte am 17.11. 00 der Journalistenservice der „Freien Demokraten“ durch seine per Internet in alle Welt versandten Kommentare zur geplanten Mietrechtsänderung.

„Dem vorliegenden Gesetzesentwurf der Bundesregierung fehlt es an sozialer Ausgewogenheit, insbesondere ist den Belangen der Vermieter und Grundeigentümer unter dem unter den Gesichtspunkten des Artikels 14 Grundgesetz nicht ausreichend Rechnung getragen,“

klagt der rechtspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Rainer Funke treuherzig. Das überrascht? Woran mag der Gute gedacht haben? Bei aller Verbissenheit in der Vertretung von Eigentümerrechten wird er ja wohl die Mietrechtsänderung kaum für eine Gefahr der Eigentumsgarantie des Artikel 14, Abs. 1 halten. Ebensovienig kann er darin eine Ermächtigung zur Enteignung, die der Absatz 3 ermöglicht, sehen, sondern allenfalls einen Verstoß gegen die Sozialverpflichtung des Eigentums, wie sie der 2. Absatz formuliert:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Soll das „Wohl der Allgemeinheit“, muss man sich fragen, durch das asymmetrische Kündigungsrecht verletzt sein? Denn, so führt er seine zentrale These illustrierend aus, „die einseitige Verkürzung der Kündigungsfristen zugunsten der Mieter bringt für den Vermieter die Gefahr des Leerstands bei nicht möglicher sofortiger Anschlussvermietung, damit droht dem Vermieter ein entsprechender Mietausfall.“ Das könnte manch einer, wenn es denn stimmen

würde, als beklagenswert empfinden, aber als Verstoß gegen Art.14. GG wohl kaum.

Der wohnungspolitische Sprecher, Hans Michael Goldmann, zeigt sich in einer zweiten e-mail vom gleichen Tage nicht nur katastrophempfindlicher als sein Kollege Funke: „Das Mietrechtsreformgesetz der Bundesregierung verschärft das Mietrecht einseitig zu Lasten der Vermieter. (Was für eine Wahrnehmung! C.R.) Damit werden potenzielle Investoren abgeschreckt, die notwendige Modernisierung im Bestand wird gehemmt und der Neubau verhindert. Der Wohnungsmangel ist vorprogrammiert.“ Zum Glück, kann man da nur sagen, ist die Lebensmittelversorgung noch nicht in Gefahr.

Hans Michael Goldmann erklärt auch, wie das mit dem „Wohl der Allgemeinheit“ im Sinne der FDP zu verstehen ist: „Die vorwiegend privaten Investoren in den Mietwohnungsbau sind häufig kleine Vermieter oder Inhaber kleiner Bestände. Sollen sie ihr Engagement zu Gunsten der Wohnungsversorgung der Bürger beibehalten, brauchen sie ein positives Signal und keine

Verschärfung und einseitige Ausrichtung des Mietrechts.“

Da könnte es einem die Sprache verschlagen, denn eine der mobilsten Kapitalanlagen ist die Immobilie. Häuser kaufen, um Wohnungen zu verkaufen und das so schnell wie möglich, ist dabei die Devise. Auf diese Weise wird großes Geld gemacht. Und ganz großes mit dem Kauf öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften und ihrem Ausschlichten. Vertreter der kleineren Art haben wir mit den Herren Maßen (Lilienthalstr. 12), Jahn (diverse Objekte in Prenzlberg) Dr. Gino-Reto Mebes, von den Mietern „Pitbull-Gino“ genannt, (Winterfeldstr. 25) usw. usw. immer wieder vorzustellen versucht. Die großen Tycoons sind Ehlerding (WCM), Ristow (RSE) und Co. Deren Abzocke als allgemeindienstliches „Engagement zu Gunsten der Wohnungsversorgung der Bürger“ zu verkaufen und es unter den Schutz der grundrechtlichen Sozialverpflichtung des Eigentums manövrieren zu wollen, ist ja wohl pervers!

Soll die FDP die Partei der Besserverdienenden bleiben, die Mieter jedenfalls haben Besseres verdient als die FDP.

Östliche Bezirke

bezugsfertig Ausstattung	bis -SH -Bad+WC	1918 +SH oder +Bad+WC	+SH +Bad+WC	1919 -SH -Bad+WC	- +SH oder +Bad+WC	1949 +SH +Bad+WC	1950 - +SH oder +BaD+WC	1972 +SH +Bad+WC	1973-1990 +SH +Bad+WC	ab 1991 +SH +Bad+WC
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2000	2,41	2,44	2,46	2,83	3,00	2,67	3,34	4,12	3,45	2,88

Immobilienverw

Aus Pankow erreichte uns der Bericht des Mieters A. Paulus' aus einem unlängst modernisierten Haus. Die Erlebnisse sind noch sehr frisch und genau so ist auch seine Empörung. Leider, müssen wir von der AG Umwandlung vorab sagen, haben es die Mieter dieses Hauses versäumt, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Damit andere nicht den gleichen Fehler machen, hier noch einmal als Hinweis: Wir sind seit dem Umzug vom HdD in die Möckernstraße zwar nicht mehr zu festgesetzten Zeiten erreichbar, aber wir haben einen Anrufbeantworter, der jeden Anruf aufzeichnet und wir garantieren den Rückruf.

Die Dankbarkeit hält sich in Grenzen

Überall nach 1990 schöne Fassaden, neue Bauten, Glas, Beton, instandgesetzte und modernisierte Häuser. Bequemlichkeit für Mieter zuhauf. Müssen wir nicht dankbar sein, dass wir nicht mehr – zugegeben für eine angemessene Entlohnung durch den Vermieter – unsere Treppen reinigen, unseren Vorgarten pflegen und kleine Reparaturen selbst erledigen müssen?

Die Grund- oder Kaltmieten haben mit Wohnwertverbesserung allerdings nichts zu tun. Dennoch darf sie der Vermieter laut Mietrechtshöhegesetz (MHG) innerhalb von drei Jahren um 30 % steigern, wenn er nur die Mietpiegelgrenze nicht überschreitet, ohne dass er an der Wohnung etwas verbessert. (Voraussichtlich ab Mitte nächsten Jahres nur noch 20 Prozent). Solch gesetzlich festgeschriebene Garantie für sicher steigende Einkommen findet man wohl nur noch bei gut betuchten Beamten und Diätenempfängern. Die allerdings dürften in den wenigsten Fällen zu den Mietern zählen.

Bei näherer Betrachtung dessen, was „für uns Mieter“ getan wurde, könnte man auch sagen, wir haben Glück, daß uns nicht noch mehr Gutes getan wird, denn unsere Annehmlichkeiten bezahlen wir nicht nur, wir wandeln sie für den Vermieter in klingenden Gewinn auf Dauer. Die Grundsteuer, die Straßen-

reinigung, die Müllabfuhr, Sonderabfuhr, die Hausreinigung, die Gartenpflege, den Strom für Beleuchtung und Maschinen, die Sach und Haftpflichtversicherung, den Hauswart/Hausbesorger samt des von ihm verbrauchten Materials bezahlen wir sowieso über Betriebskosten, an denen – nebenbei bemerkt – mancherlei Dienstleister auch ihr Schnäppchen machen wollen.

Nun, hurra, wir wurden modernisiert und erkennen unser Haus nicht wieder, so schön ist es geworden! Und so teuer. Als Beispiel sei hier von einer Dreiraumwohnung mit 56,27 qm Wohnfläche die Rede. Sehen wir von den Instandsetzungskosten ab, der einzigen Leistung des Vermieters, um die Wohnung in einem gebrauchsfähigen Zustand zu halten, bleiben für uns die Modernisierungskosten. Eine neue einbruchssichere Wohnungstür? Bitte schön! Monatlich DM 11,10. Eingebaute Kalt- und Warmwasserzähler? Macht monatlich je Wohnung DM 2,75. Der Einbau der Einhebelmischbatterie schlägt monatlich mit DM 1,64 zu Buche. Die Kosten für einen Spül- und einen Waschmaschinenanschluss – ob Sie eine Spülmaschine besitzen spielt da keine Rolle, denn der Vermieter hat, wie schon bemerkt, das gesetzlich verbrieftete Recht, die Wohnung in einen zeitgemäßen Zustand zu modernisieren – macht monatlich DM 1,91. Für die Verstärkung des Hauptstromsystems stehen je Monat DM 8,06 auf der Rechnung. Die angenehme Wärmedämmung des Gebäudes basiert auf vielen respektabel zu lesenden gesetzlichen Forderungen, damit es ehrlich zugeht

der Energieeinsparung, obwohl das – wie gleich zu lesen sein wird – dem Mieter schnurzpiepe sein kann, denn was er einspart ist ja unbedeutend gegenüber der Summe, die er zuzahlt. Der Mieter unserer Beispielwohnung zahlt monatlich je Quadratmeter Wohnfläche für die Keller- und Drepeldämmung DM 0,28 und für die Wärmedämmung außen DM 1,07 je Quadratmeter. Bei 56,27 Quadratmeter Wohnfläche löhnt der Mieter dafür im Jahr DM 911,40! Soviel spart er an Heizkosten nie und nimmer ein. Den, wenn auch durch die Wärmedämmung geringeren Verbrauch, muss er natürlich bezahlen, und dazu die Gebühr für das Ableesen. Der Mieter unserer Beispielwohnung hatte 1998 für seine Heizkosten DM 609,24 zu entrichten. Dank der Wärmedämmung waren das etwa DM 200,- weniger als vorher. Dafür bezahlte er aber zusätzlich DM 911,40 jährlich für die Wärmedämmung, d.h. seine warme Stube kostete ihn vorher ohne Wärmedämmung rund DM 800,- und nun mit Wärmedämmung DM 1.562,64!

Unterm Strich bleibt die Erkenntnis, dass wir laut Rechtsstaat und Demokratie dem Vermieter die Modernisierung seiner Wohnung bezahlen, damit sie „marktfähig“ ist und darüber hinaus mit der elfprozentigen Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete aktiv dazu beitragen, dass alle Mieter nach uns, dem Vermieter von Jahr zu Jahr mehr Gewinne schenken, denn die elf Prozent Umlage bleiben immerfort Bestandteil der Kaltmiete. Der ach so gerechte Mietspiegel nimmt diese so entstandenen Preise

Demonstration in Ostberlin gegen Spekulation und Privatisierung



zur Basis für weitere Mieterhöhungen. Im Artikel 14 des Grundgesetzes ist zu lesen: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Wäre es nicht zutreffender, es stände geschrieben: „Allgemeinheit verpflichtet, dem Wohle des Eigentums zu dienen“?

¹Der Name wurde von der Redaktion geändert.



Über DM 900,- im Jahr für Wärmedämm- maßnahmen ...

...ausgeben zu müssen, um Heizungskosten von DM 200,- einzusparen zu dürfen, ist in der Tat ein Skandal. Da geben wir dem Herrn A. Paulus vollkommen Recht. Aber wir müssen gleich illustrieren, warum es so wichtig ist, sich vor einer Modernisierung mit der AG UMWANDLUNG in Verbindung zu setzen. In einem Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17.8.00 findet sich der folgende Leitsatz: „Der Vermieter, der einen Modernisierungszuschlag nach § 3 Abs. 1 MHG wegen Wärmedämmmaßnahmen geltend macht, muß in der Mieterhöhungserklärung nach § 3 Abs. 3 MHG durch eine Wärmeberechnung darlegen, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergibt.“ zit. nach MM 10/00, S. 35.

Vorausgegangen waren eine Klage des Vermieters gegen den Mieter vor dem Amtsgericht, wegen einer Mieterhöhung von DM 192,38 monatlich als Folge einer Modernisierung. Eingeschlos-

den konnte, daß die Mieterhöhungserklärung keine Angaben zum Wärmedämmeffekt enthalten habe. Weil es aber die Frage, ob dem tatsächlich so sein müsse, für grundsätzlich hielt, richtete es eine Rechtsfrage an das übergeordnete Kammergericht. Dies erließ den eingangs zitierten Rechtsentscheid.

Für unsere Pankower Mieter folgt daraus, daß eine Mieterhöhung ohne eine detaillierte Wärmebedarfsberechnung und die Darstellung der Einspareffekte unwirksam gewesen wäre. Wir wissen leider nicht, ob eine solche Berechnung nicht doch vorgelegen hat. Man muß daran zweifeln, denn die Mieterhöhung hätte – nach überwiegender Berliner Rechtsprechung – das Doppelte der als einsparbar ausgewiesenen Heizkosten nicht übersteigen dürfen. Einzig die 64. Zivilkammer des Landgerichts Berlin folgt ihrer vermietetfreundlichen Tradition und begrenzt die Mieterhöhung auf das Dreifache der Einsparung.

Zu den anderen im Brief erwähnten mieterhöhenden Wohnwertverbesserungen kann aus der Distanz wenig gesagt werden. Sie sind immer jeweils zusammen mit der Modernisierung-

***Leider erforderliche Anmerkungen
zu Wärmebedarfsgutachten, Heizkosten-
einsparungen, daraus folgenden
Mieterhöhungen u.a.m.***

AG Umwandlung
Telefonisch unter
215 90 62
zu erreichen

sen war ein Betrag von DM 103,42 DM für Wärmeschutzmaßnahmen. Das Amtsgericht hatte der Klage zunächst im Wesentlichen stattgegeben, allerdings verfügt, daß der Erhöhungsbetrag für den Wärmeschutz auf das Dreifache des Betrages der Einsparung von Heizkosten nicht übersteigen solle.

Der Prozeß ging in die zweite Instanz und das Landgericht folgte diesmal dem Beklagten, insbesondere weil ausgeführt wer-

ankündigung konkret zu diskutieren. Allerdings ist sich die Rechtsprechung noch nicht ganz schlüssig darüber, ob „einbruchssichere Türen“ wirklich als mietrelevante Modernisierungen anzusehen sind.

Ganz sicher ist aber immer: Vieles hängt vom Verhalten der Mieter selbst ab und da kann die AG UMWANDLUNG wichtige Hilfestellung leisten.

AG UMWANDLUNG

GSW Verkauf bleibt geheime Senatssache

Hermann Werle /
MieterInneninitiative
gegen Privatisierung

Macheath, genannt Mackie Messer:

„Wir kleinen bürgerlichen Handwerker, die wir mit dem biederem Brecheisen an den Nickelkassen der kleinen Ladenbesitzer arbeiten, werden von den Großunternehmen verschlungen, hinter denen die Banken stehen. Was ist ein Dietrich gegen eine Aktie? Was ist ein Einbruch in eine Bank gegen die Gründung einer Bank?“

Bertold Brecht,
Dreigroschenoper

Wurden zu Mackie Messers Zeiten nur die kleinen Fische von den Großen geschluckt, so zeichnet sich der heutige freie Markt dadurch aus, dass sich die Großen gegenseitig verschlingen. Das kann durch eine freundschaftliche Fusion, aber auch durch eine feindliche Übernahme geschehen. Ziel ist in jedem Fall die Steigerung von Gewinnen – Konsequenz ist aber ebenso in jedem Fall der Abbau von Arbeitsplätzen, die Schwächung der Gewerkschaften

und im Falle des Verkaufs von städtischen Wohnungsbau-gesellschaften die unsichere Zukunft der Mieter und Mieterinnen.

Geheimnistuerei um GSW Verkauf

Trotz massiver Proteste von Gewerkschaften, Beschäftigten und Mietern beschloss das Ab-

geordnetenhaus am 13. September 2000 den Verkauf der GSW. Hatte Mackie Messer zumindest noch seinen Dietrich in der Hand, so stehen die MieterInnen und Beschäftigten der GSW mit leeren Händen im Dauerregen. Einzig Ergänzungen zum Mietvertrag verspricht der Beschluss des Abgeordneten-hauses. Vorgesehen sind danach dauerhafter Kündigungsschutz, Schutz vor unangemessenen Modernisierungsmaßnahmen, Vorkaufsrechte von MieterInnen und Vorrang genossenschaftlichen Erwerbs.

Wo und wann diese Ergänzungen zu erhalten sind, verrät der Beschluss leider nicht. Auf die Anfrage in der Hauptgeschäftsstelle der GSW in der Kochstraße war die Antwort: „Da haben wir keine Informationen“ – sprich Fehlanzeige. Dieselbe Anfrage bei der Geschäftsstelle Kreuzberg: „Da wissen wir nichts von, versuchen Sie es unter der Telefonnummer“. Telefonische Anfrage beim Geschäftsführer: „Die Vertragsergänzung wird Ihnen zugeschickt“. – Aha – es scheint dieses Papier also tatsächlich zu geben. Aber auch nach zwei Wochen ist noch keine Post von der GSW eingetroffen und so wird der letzte Versuch unternommen. Diesmal mit Erfolg. Der Betriebsrat stellt das Papier

gerne zur Verfügung. Der Inhalt ist jedoch recht ernüchternd, da er lediglich bestehendes Mietrecht bestätigt (siehe unten).

Der eigentliche Skandal ist allerdings, dass wir, die MieterInnen, die Ergänzung nur auf Anfrage – und mit viel Glück – erhalten. Mit Mackie Messers Dietrich wäre ein persönlicher Besuch in der Kochstraße die angemessene Reaktion auf die Geheimnistuerei der GSW. Die Kritik muß allerdings weniger der GSW-Geschäftsführung als vielmehr den verantwortlichen Politikern und hierbei z.B. Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) gelten. Auf eine Anfrage bezüglich der Mietvertragsergänzungen vom 12. August, antwortet Strieder am 8. Oktober an eine Bezirksleitung des Berliner Mietervereins: „Insofern wird die GSW nach Absprache mit meinem Haus für die ca. 59.000 vom Verkauf der Geschäftsanteile der GSW betroffenen Wohnungen die Mietvertragsergänzungen nur auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter abgeben. Ich vertrete die Auffassung, dass damit die Mieterinteressen vollständig gewahrt und die Mieterschutzrechte umfassend und bedarfsgerecht gewährleistet sind.“ Herzlichen Glückwunsch Herr Strieder für diesen heroischen Einsatz für die Interessen der Bevölkerung.

Protest der Initiative vor der Geschäftsstelle der GSW





Protest gegen die Privatisierungsentscheidung auf dem Landesparteitag der SPD

Reste der Gehag werden verkauft

Ähnlich eifrig dürfte sich der Suspendenator beim nun angekündigten Verkauf der restlichen Landesanteile der Gehag an die WCM ins Zeug gelegt haben. Zu Beginn des Jahres legte Strieder noch großen Wert auf die Einflussmöglichkeiten des Senats auf die Geschäftspraxis der Gehag, die durch die Landesanteile gewährleistet wären. Ein halbes Jahr später spielt dieser Aspekt offensichtlich keine Rolle mehr. „Geschwätz von gestern“, wird er sich wohl denken. Die von Gewerkschaften, Betriebsräten, Mieterverein und einigen Mitgliedern der SPD-Fraktion mühsam abgerungene Zusage, dass 25% plus eine Aktie in der Hand des Landes Berlin verbleibt, wird schlichtweg ignoriert und der vollständigen Ausplünderung der Gehag steht damit nichts mehr im Wege. Also merke, egal was bezüglich des Verkaufs der GSW versprochen wird, eine Garantie kann es bei diesem Senat für nichts geben.

Dass die Reste der Gehag unter Ausschluss der – sicherlich interessierten – Öffentlichkeit vollzogen wurde ist eine Sache, aber dass die Gesellschaft ausgerechnet an die WCM veräußert wird, setzt der Sache die Krone auf. Im ME 279 und ME 281 wurde bereits über diese

Gesellschaft, ihren Hauptanteilseigner Karl Ehlerding und ihre Verstrickungen in den CDU-Spendensumpf berichtet. Der Verkauf der Eisenbahnerwohnungen an die WCM wurde aus diesem Grunde zunächst auf Eis gelegt. Warum nun trotz aller Bedenken der Berliner Senat dieser Gesellschaft weiterhin das Tafelsilber serviert, sollten die Herren Senatoren bitte erklären.

„Legal oder illegal, ganz egal“

So lautet nach Wolfgang Schauensteiner, Oberstaatsanwalt aus Frankfurt a.M., das Prinzip der Umsatzsteigerung. „In der Baubranche, aber nicht nur dort, werden Schmiergelder planmäßig und gezielt zur Gewinnmaximierung eingesetzt, sie sind häufig bereits Bestandteil der Angebotskalkulation“ (Aus: Der gläserne Bürokrat, 2. Nachfragekonferenz zur Korruption in Deutschland. Friedrich Ebert Stiftung 2000). Die Zeitschrift „Business Crime“ veröffentlicht regelmäßig „Monika Weißblers Liste“, in der Fälle von Wirtschaftskriminalität und Korruption in Deutschland aufgelistet werden. Diese Auflistungen beurteilt der Professor für Politikwissenschaft und Kriminologie Hans See als „erschütternden Befund über den Zustand unserer sogenannten Eliten in Wirtschaft und Politik, auch in

Parteien und Verbänden“. (vgl.: isw Report Nr. 42, S.16). Wie kurz der Weg von der Politik in die Privatwirtschaft ist, belegt der Werdegang des Jürgen Kleemann – vom Bau senator zum Vorstandsmitglied der privatisierten Gehag (vgl.: ME 279, S.13)

Aber auch der Multifunktions- und ehemalige Bundeswirtschaftsminister Günter Rexrodt hat mittlerweile den Weg in die Chefetage der Immobilienbranche gefunden. Neben Karl Ehlerding sitzt er seit einem Jahr als Vorsitzender im Aufsichtsrat der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft (DREAG). Zu 29,92% gehört diese der WCM und sieht ihr Geschäftsfeld im Bereich deutscher Immobilien. So wächst zusammen, was zusammen gehört und Meckie Messer fragt sich noch immer: „Was ist ein Dietrich gegen eine Aktie?“

PS: Mehr Informationen verspricht der GSW-Mieterverein bei Glühwein und Waffeln am 3. Dezember beim Weihnachtsbasar in der Kochstr. 22. Vielleicht gibt es bis dahin auch weitere Überraschungen von Weihnachtsmann Strieder – ein Besuch wird sich so oder so lohnen.

Die GSW vereinbart folgende Ergänzung zum Mietvertrag im Fall der Veräußerung des Mietobjektes:

„Eine Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und des § 564 Absatz 2 Nr. 3 BGB (wirtschaftliche Verwertung) ist gegenüber den diese Vertragsergänzung auf der Mieterseite unterzeichneten Mietvertragsparteien ausgeschlossen.“



Ebenso

Fotos: privat

MieterInnen und Mieter aus der
Oderberger Straße
wehren sich gegen korrupte Spekulanten
und Luxussanierung
Von Peter Nowak und Janosch Schrödter

BEZIRKSKORRESPONDENZ

Prenzlauer Berg

„Oderberger Straße – Juppemeile oder Wohnraum für Alle?“, so kündigungten Plakate von der MieterInneninitiative „Wir bleiben alle hier“ ein Hoffest am 30. September, in der Oderberger Straße an. In einem Flugblatt, welches zum Fest „gegen soziale Vertreibung und Luxusmodernisierung“ aufruft, begründet die Initiative ihr Engagement wie folgt:

„Seit einigen Jahren entwickelt sich auch die Oderberger Straße zu einer Amüsiermeile, während kein Laden mehr Grundnahrungsmittel anbietet. Mehr und mehr Häuser werden luxusmodernisiert und anschließend teuer weitervermietet. Wir wollen weiterhin in der Oderberger Straße leben und haben ein Interesse an bezahlbarem Wohnraum für alle, wehren uns gegen die Vertreibung von Menschen mit geringem Einkommen und wollen verhindern, daß unsere Straße ein Erlebnispark für Alt- und Neureiche wird. Wir wollen mit anderen Menschen ins Gespräch kommen, diskutieren, informieren und vielleicht die Basis für weitere Arbeit gegen soziale Vertreibung und Luxusmodernisierung legen“ soweit die OrganisatorInnen des Festes. Am 30. September kamen dann Anwohner der Häuser Oderberger Straße 21, 22 und 27, von denen auch die Initiative WBAH ausgeht, sowie interessierte AnwohnerInnen nicht nur aus der Oderberger Straße. Hier gab es selbst gemachtes Essen, Straßenmusik, Diskussion, Kinderspiele und -malen, Informationsstände von der Mietergemeinschaft und der Gewerkschaft Freie Arbeiterin-

nen und Arbeiter Union (FAU), Musik von DJs und nachdem es Dunkel war, auch ein gut-besuchtes Kurzfilmkino vom Lichtblick Kino.

Doch fangen wir von vorne an...

Im Winter 1999/2000 wurden auf dem Hof der Oderberger Straße 27 Baumaterialien und ein Chemie-Klo mit der Aufschrift „Miertoilette Oderberger Straße 27“ abgestellt, auf dem zweiten Hinterhof wurde ein Baum, dessen Zweige bis an das Haus heranreichen, massiv beschnitten. Deutliche Signale für die MieterInnen, dass eine Modernisierung droht und auch die Vorgehensweise des Eigentümers betreffende Befürchtungen waren bereits damals zu hören. Im Frühjahr bekamen die MieterInnen eine Benachrichtigung, wonach sie ab sofort ihre Miete auf das Konto der Oderberger Straße 27 GBR überweisen sollen, da der Eigentümer gewechselt hatte. Kurze Zeit später begannen die Eigentümer Michael Gröbler und Peter Rupp, meistens in Person des M. Gröbler, die MieterInnen einzeln aufzusuchen. Bei diesen Gesprächen wollte M. Gröbler sich die Wohnungen ansehen (könnte u.U. als Einwilligung zu den Bauvorhaben gewertet werden) und drängte auf individuelle Vereinbarungen. Dabei wendete er in den Gesprächen verschiedene Taktiken an, um die MieterInnen im Haus zu verunsichern und zu spalten. Unter anderem äußerte er: er wolle „Kameras im Hof anbringen“, „die Miete wird nach der Modernisierung dreimal höher sein“, er habe Angst vor „anarchistischen Chaoten mit Verbindungen zur RAF“ im Haus. Zwei von M. Gröbler konkret benannte Personen aus dem Quergebäude würden den Stress der Baumaßnahmen nicht standhalten können oder er verprügele Menschen, die versuchen ihn zu bestehlen. Dieses Auftreten der Eigentümerseite und die Belästigungen durch die teilweise auch im Haus untergebrachten Arbeiter, die vom Verdrecken von Mietertoiletten bis zum versuchten Wohnungseinbruch reichten, veranlassten einige

Wir bleiben alle hier! Wer sich wehrt, macht nichts verkehrt!

MieterInnen aktiv zu werden. Bis hierher waren die Geschehnisse in der Oderberger Straße 27 zwar nervig, jedoch kleine Probleme gegen das, was noch kommen sollte.

Da die Aufzählung und genaue Darstellung der Vorfälle den Rahmen dieses Artikels sprengen würde, können im folgenden nur einige kurz erwähnt werden:

Im Juni brennt es im 2. Stock des Seitenflügels in einer von drei übereinander liegenden Leerstandswohnungen. Dabei brennt eine Wohnung aus, eine hat einen schwerwiegenden Wasserschaden, eine weitere (allerdings bewohnte) Wohnung hat einen geringen Wasserschaden, mehrere Fenster wurden zerschlagen und der Hof stand tagelang unter Wasser.

Mehrere Keller wurden aufgebrochen, die Hof- und Dachbodennutzung untersagt, auch der Hausflur ist nur noch sehr eingeschränkt nutzbar. Das Radio-, TV-Kabel wurde durchgeschnitten. Dieser Schaden wurde von den Eigentümern wochenlang nicht behoben. Auf Fragen bekamen MieterInnen die Antwort: „Das mache ich aber nur einmal in Ordnung, beim nächsten Mal bleibt das Kabel durchtrennt“.

Mehrmals war der durch Bauschutt und Kies extrem zugestellte und verschmutzte Hof nach Regen überflutet, so das die MieterInnen über Gerüste, Baumaterialien und Müllcontainer klettern mussten um zu ihren Wohnungen zu gelangen bzw. diese zu verlassen.

Mindestens zweimal wurde im Haus Buttersäure ausgekippt. An der Tür einer Mieterin aus dem Quergebäude wurde durch ein kleines Loch vermutlich mit einer Spritze Buttersäure in die Wohnung gespritzt. Bei einer anderen Mieterin roch es eines Tages sogar im Zimmer nach Buttersäure. Die Nachbarwohnung ist unbewohnt...

Bei dem Baugerüst gibt es gleich eine ganze Latte an Mängeln, wie z.B. zu niedrige Höhe im Erdgeschossbereich, fehlende Querverstrebungen, keine Kennzeichnung der Gerüstklasse, fehlender Fallschutz an Gerüststirnseiten, fehlende Sicherung nach Einstellung der

Bautätigkeiten gegen unbefugtes Betreten, fehlender oder unsachgemäßer Fallschutz für herabfallende Werkzeuge/Bauteile.

Zu Beginn der kalten Jahreszeit demontierten die Eigentümer Schornsteine im Quergebäude. Die Eigentümer legten dann Metallrohre als Abzüge für die Öfen der betroffenen Wohnungen. Dabei schlugen Arbeiter, auf der Suche nach dem Schornstein, auch ein Loch von der Außentoilette (für drei Wohnungen) in die Küche eines Mieters.

Im Zuge der Arbeiten am Dachgeschoss Oderberger Straße 27 Quergebäude sind nach einem Regen vier Wohnungen, durch eindringendes Wasser stark beschädigt worden. Das Dachgeschoss soll übrigens das neue 160 qm große Büro von Gröbler und Rupp werden. Und so weiter und so fort...

Positive Vibrations

Bereits frühzeitig organisierten einige MieterInnen eine Informationsveranstaltung gemeinsam mit einem Anwalt und einer Aktivistin der Mietergemeinschaft in der KVU in der Kremmener Straße. Zu dieser Veranstaltung wurden die MieterInnen der Häuser Oderberger 21, 22 und 27 eingeladen und kamen zahlreich. Kurze Zeit später gab es in der Oderberger Straße 27 ein kleines Hoffest. In diesem Zeitraum wurde der Hausflur im Quergebäude bemalt und mit Plakaten verziert.

Mittlerweile war bekannt, dass Gröbler und Rupp neben der bereits sanierten Oderberger Straße 28, wo sich derzeit noch das Büro befindet, auch die Oderberger Straße 27 und 22 sowie die Buchholzer Straße 3 gehören. In der Buchholzer Straße 3 hat es vor der geplanten Modernisierung durch Gröbler und Rupp auch gebrannt, wonach die MieterInnen ausziehen mußten und einer Luxussanierung nichts mehr im Weg stand. Die Oderberger Straße 21 hat vor kurzem ebenfalls den Eigentümer gewechselt und die MieterInnen haben bereits eine Modernisierungsankündigung im Briefkasten gehabt. Einige Menschen aus den drei Häusern trafen sich, spätestens seit

der KVV-Veranstaltung, immer dann, wenn es neue Informationen auszutauschen gab oder um Protokolle zusammenzustellen und an diverse Institutionen in der Stadt zu verschicken. Da einige Menschen aus den Häusern Mitglieder in der Mietergemeinschaft sind, wurde die Initiative WBAH auch rechtlich gut beraten sowie anderweitig unterstützt.

Durch die Initiative WBAH und den extremen Begleiterscheinungen der Modernisierung ist die MieterInnengemeinschaft der Häuser näher zusammengerückt. Öfters als früher reden die MieterInnen miteinander, passen aufeinander auf, neue Informationen werden weitergegeben. Neben den intensiveren sozialen Kontakten untereinander, dem Hoffest und der KVV-Veranstaltung gibt es aber noch anderes Erfreuliches zu berichten. Die Bauaufsicht hat wegen der Durchführung nicht genehmigter Baumaßnahmen einen Baustopp mit Auflagen verhängt, M. Gröbler hat gegen diesen Bescheid Widerspruch eingelegt.

„Solange die Einigung mit den MieterInnen über die geplanten Maßnahmen nicht erfolgt, wird die Sanierungsverwaltungsstelle die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilen.“ informiert die Mieterberatung in einem Brief vom 9. Oktober 00 die MieterInnen der Oderberger Straße 27. Durch gute Zusammenarbeit mit der Presse, Plakate und Flugblätter konnte die MieterInneninitiative eine große Öffentlichkeit erreichen. So meldeten sich auch weitere Interessierte und von Luxusmodernisierung Betroffene und bekundeten ihr Interesse an einer Zusammenarbeit. Am 30. Oktober 00, trafen sich verschiedene Gruppen und Einzelpersonen u.a. WBAH unter dem Motto „Gegen soziale Vertreibung und Luxusmodernisierung“ im Platzhaus Helmholtzplatz.

Gegen Gröbler und Rupp ermittelt mittlerweile auch die Polizei u.a. aufgrund mehrerer Anzeigen durch MieterInnen, auch die Brandstiftungsabteilung im Landeskriminalamt beschäftigt sich mit Gröbler und Rupp.

Jeder Monat Verzögerung macht uns stärker und spart die höhere Miete nach der Modernisierung!

Na dann, rauft euch zusammen für Wohnraum für alle!

Die MieterInneninitiative „Wir bleiben alle hier“ hat einen Briefkasten in der Oderberger Straße 21, Hinterhaus.



Wohnen in Nicaragua

15 Jahre Städtepartnerschaft Kreuzberg – San Rafael del Sur / Nicaragua

In den zehn Jahren der Sandinistischen Volksrevolution in Nicaragua (1979–1990) leistete sich die Regierung der Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) hohe Ausgaben in allen sozialen Bereichen, die den ärmsten Bevölkerungsschichten zugute kamen. Dies betraf neben dem kostenfreien Zugang zum Bildungs- und Gesundheitswesen, der umfassenden Agrarreform und anderen Vergünstigungen auch die Förderung des Wohnungsbaus.

So wurden mehr als 12.000 einfache Häuser für Familien mit geringen Einkommen gebaut und zu extrem niedrigen Preisen abgegeben; mehr als 34.000 erschlossene Grundstücke wurden mit entspre-

chenden Baumaterialien an Bedürftige übergeben; für 67.000 Familien wurden Beihilfen zur Verbesserung ihrer Wohnsituation gewährt; 150.000 Familien wurden durch die Revolution Eigentümer ihrer Behausungen. Bei einer Einwohnerzahl von damals rund 3,5 Millionen Menschen und einer Familienstärke von durchschnittlich etwa sieben Personen kann davon ausgegangen werden, dass fast jede/r zweite Nicaraguaner/in in irgendeiner Form von diesem Programm begünstigt wurde.

Eine gewaltige Leistung, wenn man bedenkt, dass der Verteidigungskrieg gegen die von den USA gestützten Contras zeitweilig mehr als 50% des nationalen Haushalts verschlang. Als in den frühen 80er Jahren Mitglieder des „Vereins zur Förderung der Städtepartnerschaft Kreuzberg–San Rafael del Sur e.V.“ die Kontakte zu Kreuzbergs Partnerregion aufnahmen, waren sie dennoch gerade auch über die Wohnsituation auf dem Land sehr schockiert.

Vor allem die hygienischen Verhältnisse waren vielfach katastrophal. In den meisten der 59

ländlichen Gemeinden der über 400 qkm großen Region gab es keine Stromversorgung, was in diesen Breiten bedeutet, dass es gegen 18 Uhr schlagartig finster wird. In primitiven, häufig nur einräumigen Bretterhütten lebten die Großfamilien unter erschreckend ärmlichen Bedingungen.

Ihr Trinkwasser holten die Menschen aus primitiven Schachtbrunnen, deren Wasser von sehr zweifelhafter Qualität war, oder – schlimmer noch – eimerweise aus mehr oder weniger nahegelegenen Flüssen. Dieses Oberflächenwasser ist durch die in der nicaraguanschen Landwirtschaft vorherrschende chemische Düngung und Schädlingsbekämpfung stark kontaminiert. Die daraus für den Gesundheitszustand der Bevölkerung resultieren-

BEZIRKSKORRESPONDENZ
Kreuzberg

Bewohnerin von San Rafael del Sur mit Kind

Foto: privat



der Bevölkerung sauberes Wasser zur Verfügung. Zentrale Trinkwasserversorgungsanlagen haben zahlreichen Dörfern den Zugang zu diesem lebenswichtigen Element eröffnet, in abgelegeneren Dörfern wurden traditionelle Brunnen gebaut oder vertieft. Durch die Zusammenarbeit mit den lokalen Trinkwasserkomitees in den



Bewohnerin von San Rafael del Sur vor ihrem Haus
Foto: privat

den Folgen liegen auf der Hand: Haut- und Pilzkrankungen, chronische Atemwegsbeschwerden und so weiter. Die immer wieder auftretenden Choleraepidemien forderten damals noch zahlreiche Todesopfer.

Da die Projekte des Städtepartnerschaftsvereins immer ganze Bevölkerungsgruppen, nie aber einzelne Personen oder Familien begünstigen sollen, engagierte er sich nicht direkt in der Verbesserung der Wohnsituation, sondern sah im Ausbau der Trinkwasserversorgung eine seiner Hauptaufgaben. Mitte der 80er Jahre hatten noch etwa 75% der fast 50.000 Menschen des Kreises San Rafael del Sur keinen Zugang zu sauberem Wasser.

Heute, nach einer Investition von mehr als 2 Millionen DM durch den Verein, haben 75%

Dörfern wurde gleichzeitig ein emanzipatorischer Prozess in der Bevölkerung gefördert.

Aus diesen Komitees entstand Mitte der neunziger Jahre das Centro de Desarrollo Rural (Zentrum für Ländliche Entwicklung, CEDRU), eine nicaraguanische Nichtregierungsorganisation, mit der der Verein heute alle seine immer auf Vorschlag der betroffenen Bevölkerung entstehenden Projekte realisiert. Neben Maßnahmen im Bildungs- und Gesundheitswesen, im Umwelt- und Ressourcenschutz wird dabei ein Bereich immer wichtiger: die Armutsbekämpfung.

75% der nicaraguanischen Bevölkerung muss unter den heutigen Bedingungen neoliberaler Politik mit weniger als 2 Dollar pro Tag auskommen, wiederum die Hälfte von ihnen gilt sogar als extrem arm, weil

sie über weniger als einen Dollar pro Tag verfügt.

Durch die Förderung alternativer landwirtschaftlicher Methoden, durch Kleintierzuchtprogramme, die Diversifizierung der landwirtschaftlichen Produkte und durch Maßnahmen zur verbesserten Lagerung der Ernten und deren Vermarktung trägt der Verein in Kooperation mit CEDRU dazu bei, die Einkommenssituation der bäuerlichen Familien zu verbessern. Das den Familien nun mehr zur Verfügung stehende Geld investieren sie vor allem in die heute nicht mehr kostenfreie Schulbildung ihrer Kinder und auch in die Verbesserung ihrer Wohnsituation.

Alle seine Projekte finanziert der Verein mit Unterstützung des Bezirks Kreuzberg, der Berliner Landesstelle für Entwicklungszusammenarbeit, dem Bundesministerium für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung oder der Europäischen Kommission.

Der Verein hat in seinem 15-jährigen Bestehen mehr als vier Millionen DM investiert. Mehr als ein Drittel davon stammen aus privaten Spenden, die auch wegen der bei der öffentlichen Förderung aufzubringenden Eigenanteile unverzichtbar sind.

Der Verein wäre daher sehr dankbar, wenn Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft mit Spenden weiterhin dazu beitragen würden, diese für die Menschen in Kreuzbergs wieder sandinistisch regierten Partnergemeinde überlebenswichtigen Projekte zu fördern:

Verein zur Förderung der Städtepartnerschaft Kreuzberg – San Rafael del Sur e.V.

Postfach 11 03 32
10833 Berlin
Tel.: 2588-3701
E-mail:
staepa@compuserve.com
Spendenkonto:
Postbank Berlin
BLZ 100 100 10
Konto 46 48 05-104

Bitte vergessen Sie für die Ausstellung einer steuerabzugsfähigen Spendenbescheinigung nicht Name und Anschrift auf dem Überweisungsträger. Vielen Dank!

Kinderkarneval

Wir über uns

Seit August '97 haben die „Kreuzberger Musikalische Aktion“ (KMA) und die „Antenne“ als gemeinsames Jugendkultur- und Medienzentrum zu einer sehr fruchtbaren Kooperation gefunden. Zielgruppe sind Kinder und Jugendliche zwischen 10 und 18 Jahren. Angeboten werden Lernfelder im künstlerisch-musischen Bereich, in der Regel in Gruppenform, sowie Workshops mit Schulklassen. Hinzu kommen Auftritte und Tourneen auch über Berlin hinaus, sowie (inter)nationale Workshops und Begegnungsprojekte.

Das Kennenlernen verschiedener künstlerischer und technischer Genres (Musik, Tanz, Theater, Folklore, Radio, Computer/Internet) und ergänzender Arbeitsbereiche (Video, Kostümschneiderei und Maske, Dramaturgie, Choreografie und Bühnentechnik) eröffnet Kindern und Jugendlichen neue Erfahrungsräume. Ihnen wird ein Zugang zu ihren Begabungen eröffnet – und wieviel Spaß das machen kann. Die Verbindlichkeit der Gruppen und die Herausforderungen der Auftritte fordern den Kindern und Jugendlichen Ausdauer ab und vermitteln ihnen neue Kenntnisse und Fertigkeiten.

Die Workshops mit Schulklassen in Grund- und Oberschulen sind in der Regel für eine Woche konzipiert. Dabei kommen die besonderen Qualitäten der Pädagogik des „dritten Ortes“ und einer Vernetzung zwischen Schule, Elternhaus und Freizeitbereich zum Tragen. Kinder und Jugendliche machen im Rahmen eines produktorientierten Gruppenprozesses künstlerisch-musische Selbsterfahrungen. Ihnen wird außerdem der Erwerb von Grundkenntnissen und Fähigkeiten in unterschiedlichen Medienbereichen ermöglicht und die Angebote und Leistungen der Einrichtung für den Freizeitbereich bekannt gemacht. Lehrkräften und Eltern bieten wir einen Raum für Erfahrungsaustausch und gemeinsamer Reflexion. Der Cafébereich steht allen als



Kommunikationsort offen. Er wird darüberhinaus für Kochgruppen, Hausaufgabenhilfe, sowie Mädchengeprächgruppen, Themen- und Spieleabende genutzt.

In den Gruppen finden Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Herkunft und Kultur zu gemeinsamem Lernen und Spielen zusammen. Ein Teil der Angebote richtet sich besonders an Mädchen. Unser Ziel ist der weitere Ausbau des multimedialen Zentrums, das mit seinen Produktionen und Präsentationen die lebendige Multikultur Kreuzbergs zum Ausdruck bringt und zugleich ein Teil davon ist.

Die in öffentlicher Trägerschaft der Jugendförderung Kreuzberg stehende Antenne bringt die Erfahrung von 20 Jahren offener Kinder- und Jugendarbeit in der südlichen Friedrichstadt ein. Die KMA ist eine gemeinnützige Initiative von Künstlerinnen und Künstlern, Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern, Lehrerinnen und Lehrern und anderen, die mit ihrer jeweiligen Kompetenz präventiv gegen Gewalt, Kinder- und Jugendkriminalität, Drogensucht und sexuellen Mißbrauch von Kindern und Jugendlichen arbeiten.

Die KMA arbeitet überbezirklich und überregional in der Bundesinitiative „Unternehmen: Partner der Jugend“ (UPJ) mit. Sie ist Mitglied in der Landesvereinigung Kulturelle Jugendbildung (LKJ) Berlin, sowie im Projektplenum Kreuzberg, dem Frauenprojektplenum der Frauenbeauftragten des Bezirksamts Kreuzberg und im Arbeitskreis Mädchen der Jugendförderung Kreuzberg. Die Arbeit der KMA ist verschiedentlich ausgezeichnet worden, zum Beispiel 1998 mit dem Mete Eksi-Preis und 1999 mit Preisen von Unicef und der Jugend- und Familienstiftung Berlin.

Wir kooperieren mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Organisationen im Bezirk, berlin-

weit und über die Landesgrenzen hinaus. Dazu gehören in Kreuzberg das JAM (Jugend am Mehringplatz), das Jugendzentrum „Alte Feuerwache“, die Clara-Grunwald-Grundschule, die Fanny-Hensel-Grundschule, Hector-Petersen-Gesamtschule, Stadt-als-Schule und der Polnische Sozialrat, das YAAM in Treptow, der Paul-Singer-Verein und das Tanzteam „Step by Step“ in Friedrichshain und das Jugendkulturzentrum Pumpe in Schöneberg. Bei verschiedenen Veranstaltungen arbeiten wir mit dem AK Medienpädagogik, Gangway e.V. und der Jugendtheaterzeitung „Spielart“ zusammen.

Wir beteiligen uns seit mehreren Jahren an einer Vernetzung mit Brandenburger Projekten, u.a. in Joachimsthal, Eisenhüttenstadt, Großglienicke/Potsdam und in Buckow a. Werbellinsee. Internationale Kooperationen bestehen mit der Szkolka Muzycki Rockowej in Zielona Gora/Polen, mit der Lewisham Music Academy in London, mit der Offenen Jugendarbeit Dornbirn und der „Szene Lustenau“ in Vorarlberg/Österreich, mit dem Center of Creative Work in Zagreb/Kroatien und der Life Youth Foundation in Oradea/Rumänien.

Daneben veranstalten KMA/Antenne in Berlin jährlich mehrere große Events, wie das Nachbarschaftsfest im Theodor-Wolff-Park, eine After School Party vor den Sommerferien, den KinderKarneval der Kulturen und eine Tournee. Seit drei Jahren organisieren wir die B-Berlin Open, die Berliner Breakdance Meisterschaften und Qualifikation für die nationale Battle of the Year.

Grundlage aller Aufführungen und Kooperationen sind Fortführung und Weiterentwicklung unserer alltäglichen Arbeit. Um mittel- und langfristig die Kontinuität unseres Konzepts zu gewährleisten, wollen wir den Anteil an festen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erhöhen.

Zur Zeit beschäftigt die KMA 14 Angestellte (Musikerinnen und Musiker, Künstlerinnen und Künstler, Erzieherinnen und Techniker) aus dem SAM-Programm mit Kofinanzierung des Sozialpädagogischen Instituts (SPI) Berlin. Weitere sechs Kräfte werden über BSHG-Mittel und drei Kräfte über das 500er Programm „Arbeit statt Sozialhilfe“ finanziert. Dazu kommen 15 Honorarkräfte. Die Jugendförderung Kreuzberg hat der KMA für das Jahr 2000 eine Festfinanzierung in Höhe von 135.000,- DM bewilligt. Weitere Mittel werden im Laufe des Jahres über Stiftungen und Spenden akquiriert. In den vergangenen Jahren zählten dazu:

- Jugend- und Familienstiftung Berlin (JFSB)
- Verein gegen Verarmung in Berlin-Kreuzberg
- „Sternstunden“-Stiftung, München und Berlin
- Children for a Better World“, München
- Kinderhilfe der Bayerischen Landes Lehrer Vereinigung (BLLV)

Jahresterminkalender 2001 fertig

Vier unterschiedliche Größen für verschiedene Lebensphasen und Plätze: **A3** (DM 2,-) für den stillen, **A2** (DM 5,-) für den gemütlichen, **A1** (DM 10,-) für den arbeitsamen und **A0** (DM 20,-) für den lauten Ort.

Zum Merken von Geburtstagen, Urlaub, Terminen und Weihnachtswünschen – für Kind und Kegel, für Projekte und Geschäfte oder als kleine Aufmerksamkeit für die Menschen, die wir lieben.

Grundlage aller Aufführungen und Kooperationen sind Fortführung und Weiterentwicklung unserer alltäglichen Arbeit. Die Kontinuität in einigen Gruppen ist jedoch durch Sparmaßnahmen und Streichungen bzw. Kürzungen von Fördermaßnahmen gefährdet.

Unsere Bitte:

Bestellen Sie unseren Jahresterminkalender 2001 unter Friedrichstr. 2, 10969 Berlin
Fon / Fax 030/ 25295164 / 25295163,
e-mail: info@kmantenne

Die Erlöse fließen garantiert in die Kinder- und Jugendarbeit.

BEZIRKSKORRESPONDENZ
Kreuzberg

Wir haben uns für die nächste Zukunft wieder viel vorgenommen. Die große Nachfrage nach unseren Schulkursen aufgreifend, werden wir unsere Kurskapazität um 20 % erhöhen. Für das Frühjahr 2000 ist die Produktion einer CD mit Best-of-KMA-Rockmusikstücken geplant. Im Herbst beginnen die Proben für ein türkisch-kurdisches Musik- und Tanztheater, das zum Jahresende uraufgeführt wird. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Neuinszenierung des Multimedia-Spektakels „InterLove und NetThreat“ mit 30 Mitwirkenden für eine Spielzeit von drei Monaten.

Der Wachturm am Kottbusser Tor

Von Martin Kaltwasser

Wachtürme sind nahezu vollständig aus dem Berliner Stadtbild verschwunden, nachdem sie jahrzehntelang zu den innerstädtischen Wahrzeichen gehörten. Allenfalls aus Tegel und Moabit ist man an deren Anblick noch gewöhnt, als allgemein akzeptierte, notwendige Maßnahme zur Verhütung von Ausbruchsvorhaben aus den dortigen Justizvollzugsanstalten. Man kennt Wachtürme ansonsten noch aus fernen Krisengebieten und Kriegsschauplätzen als Militär- oder Gefangenenerlagerarchitektur und Beobachtungsposten. Ein Wachturm am Kottbusser Tor? Das graugestrichene, sechs Meter hohe Bauwerk war vom 4. bis 21. November im Rahmen der Aktions- und Veranstaltungsreihe METRO-ZONE auf der begrünten Mittelinsel des vielbefahrenen Verkehrsknotenpunktes aufgestellt. Die Aufstellung des Wachturms zeigte eine Dimension auf, die bei der gegenwärtigen Diskussion um „innere Sicherheit“ bislang keine Rolle spielte: Im Gegensatz zum modernen Pendant, der Videoüberwachung, stellt der

Wachturm eine archaische Form der Kontrolle dar. Der Wachturm in der Mitte der Kreuzung stellt im Gegensatz zur Videokamera nicht nur einen Blickfang dar, er gibt auch zumindest teilweise die Identität des Beobachtenden preis. An einem Ort, der bei der Diskussion um Videoüberwachung öffentlicher Plätze in Berlin immer als einer der ersten genannt wird, entblößt die Aufstellung eines anachronistisch anmutenden Wachturms den Vorgang des Beobachtens und des Beobachtetwerdens. Die sich inflationär steigende Präsenz von Kameras in der Öffentlichkeit hat – oberflächlich betrachtet – längst ihren Schrecken verloren. Sowohl in den privatisierten ehemals öffentlichen Räumen von Einkaufszentren und Bahnhöfen, als auch in Kaufhäusern, Multiplex-Kinos, Urban Entertainment Centers und in Supermärkten, wird schon lange intensiv Videoüberwachung eingesetzt, um Räume und die sich darin bewegenden Menschen permanent kontrollieren zu können. Das schließt eine verstärkte Repression gegenüber denjenigen ein, die nicht in ein bestimmtes Konsumentenbild passen.

Mit der Verbreitung der Auffassung, dass es „gefährliche Orte“ gibt, die dadurch gefährlich sind, dass sich dort eine bestimmte „Klasse“ habituell aufhält oder auch nur aufhalten könnte, verbreiten sich auch die Bemühungen, städtische Räume so zu gestalten, dass sie nicht mehr von vermeintlichen gefährlichen, armen Bevölkerungsgruppen betreten und genutzt werden können. Dies geschieht zum einen über bauliche Abgrenzung, Umbau und Privatisierung von öffentlichem Raum und zum anderen über verschärfte Überwachung sowie polizeiliche Intervention.

Das Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg ist prädestiniert für eine kritische Aktion, die zu dieser Tendenz Stellung bezieht. Immer wieder wird von den selbsternannten law-and-order-Politikern dieser innerstädtische Ort als einer der ersten genannt, wenn es um das Ausprobieren, d.h. die Gewöhnung an Videoüberwachung im öffentlichen Raum geht. Zunächst sollen „nur“ einige wenige, auserwählte

öffentliche Orte videoüberwacht werden, denen durch phantasievolle Medienkampagnen in der willfährigen Presse ein extrem schlechtes Image angedichtet wurde: Breitscheidplatz, Alexanderplatz, Kottbusser Tor. Nach der wohlkalkulierten Testphase, deren „Erfolg“ ohnehin schon vorher feststeht, werden dann andere Orte in die flächendeckende Überwachung einbezogen. So soll dem europäischen Vorbild England nachgeeifert werden, in dessen Großstädten heute niemand mehr weiß, wann er von welcher Kamera eingefangen wird, wann er auf wessen Bildschirm erscheint und was mit dem Videomaterial geschieht. Mehrere hunderttausend Kameras wurden in den letzten Jahren installiert, und in London beispielsweise wird man durchschnittlich dreihundert Mal am Tag mit öffentlichen Kameras aufgenommen.

Der Wachturm am Kottbusser Tor kommt dagegen geradezu altmodisch daher. Er ist gegenüber den oftmals geschickt getarnten Videokameras mitsamt seiner Besetzung weithin gut sichtbar. In modernen Überwachungszentralen werden die Bilder der anonymen Kameras gebündelt und mit digitaler Hilfe abgeglichen, ausgewertet und nötigenfalls gespeichert. Die Angst, beim Beobachten selber beobachtet, ertappt zu werden, ist dort nicht gegeben.

Das ist beim Wachturm anders. Auf der Mittelinsel einer umtosten Kreuzung installiert, die durch ihre axial-räumliche Anordnung im Stadtraum wie ein Panopticon* wirkt, ist der Wachturm mitsamt seiner Besetzung theoretisch allen Blicken ausgeliefert, gleichwie das Gegenüber, die Menschen, die diesen Ort frequentieren, ebenfalls der permanenten Kontrolle durch die Wachturmbesatzung ausgeliefert werden.

„Das Panopticon, das so sorgfältig geplant worden ist, damit ein Aufseher mit einem Blick so viele verschiedene Individuen beobachten kann, erlaubt es jedermann, den kleinsten Wächter zu überwachen. Die Sehmaschine wird ein Glaspalast, in dem die Ausübung der Macht von der gesamten Gesellschaft durchschaut und kontrolliert werden



Der Wachturm am Kottbusser Tor sorgt für Sicherheit auch bei Stromausfall

kann.“ (Foucault, M., Überwachen und Strafen. Die Geburt des Gefängnisses. Frankfurt/Main 1977, S. 266)

Dieses Offenlegen von Observation macht jedoch Sinn: Die gegenseitige Sichtbarkeit der Beobachteten und der Beobachtenden seziert, ja demokratisiert das Überwachen. Die Beobachteten können ihre Kontrolleure bei der Arbeit begutachten und selber kontrollieren, der Wachturm ist eine kleine Bühne mit Wachleuten als Akteure im Inneren. Man kann sie ansprechen, eventuell mit ihnen kommunizieren – und doch sind die Machtverhältnisse klar festgelegt. All dies ist bei Videokameras nicht einmal theoretisch denkbar.

Durch sie hat das Beobachten aber zusätzlich eine neue Dimension gewonnen: „Ursprünglich herrschte zwischen Beobachter und Beobachtetem ein eindeutiges, hierarchisches Verhältnis. Heute, in Zeiten von Big Brother, der veröffentlichten Wohnzimmer-, Bett- und Dusch-

Videokameras in Manhattan,...



Allgemein akzeptiert wurde jener Kontroll-Ausblick nach „Drüben“





... sichtbare Kontrolle (braucht Strom) ...

überwachung zur Volksbelustigung, in denen die Befriedigung des gemeinen Voyeurismus direkt mit Aufmerksamkeit und Ruhm belohnt wird, sieht dies anders aus. Gesehen werden, ohne selbst zu sehen, ist populär. Es vollzieht sich eine Umwertung und damit Nivellierung der Machtverhältnisse.“

Der bewusst grobschlächtig gestaltete, im bekannten Grauton einer Berliner „Wachschutzfirma“ gestrichene Wachturm soll dazu provozieren, sich mit dem Vorgang von Kontrolle und Überwachung direkt auseinanderzusetzen. Ein noch so paramilitärisch und brachial aussehender, im städtischen Raum aufgestellter Wachturm ist trotz der möglicherweise evozierten negativ konnotierten Bilder immer noch humaner, sinnlicher erfahrbar, einschätzbarer und vor allem angreifbarer als jede im öffentlichen Raum installierte Videokamera. Es sei denn, der Wachturm selber wird durch Videoüberwachung geschützt.

Anmerkung:) Das Panopticon*
Sein Prinzip ist bekannt: An der Peripherie ein ringförmiges Gebäude; in der Mitte ein Turm, der von breiten Fenstern durchbrochen ist, welche sich nach der Innenseite des Ringes öffnen; das Ringgebäude ist in Zellen unterteilt; sie haben jeweils zwei Fenster, eines nach innen, das auf die Fenster des Turmes gerichtet ist, und eines nach außen, so dass die Zelle auf beiden Seiten von Licht durchdrungen wird. Es genügt demnach, einen Aufseher im Turm aufzustellen und in jeder Zelle einen Irren, einen Kranken, einen Sträfling, einen Arbeiter oder einen Schüler unterzubringen. Vor dem

...in Straßenlaternen verborgen.



Gegenlicht lassen sich vom Turm aus die kleinen Gefangenen silhouetten in den Zellen des Ringes genau ausnehmen. Jeder Käfig ist ein kleines Theater, in dem jeder Akteur allein ist, vollkommen individualisiert und ständig sichtbar. Die panoptische Anlage schafft Raumeinheiten, die es ermöglichen, ohne Unterlaß zu sehen und zugleich zu erkennen. (...) Die Sichtbarkeit ist eine Falle. (Foucault, M., a.a.O.)

Weiterführende Literatur zum Thema Überwachung/Kontrolle/ städtischer Raum:

Kommende Transparenz. Arch+ Nr. 144/154, Berlin 1998.

Das vernetzte Haus. Arch+ Nr. 152/153, Berlin 2000.

Oettermann, S., Das Panorama. Geschichte eines Massenmediums. Frankfurt/Main 1980.

Foucault, M., Überwachen und Strafen.

Die Geburt des Gefängnisses. Frankfurt/Main 1977.

Sicherheitskonzepte.

Die Beute, Herbst 94, Berlin 1994.

Ronneberger, K./Lanz, S./Jahn, W., Die Stadt als Beute, Bonn 1999.

Davis, M., City of Quartz, Berlin/Göttingen 1994.

Krasmann, S./deMarinis, P., „Machtintervention im urbanen Raum“, in: Kriminologisches Journal 29, 1997.

Poyer, B., Design against crime, London/Boston 1998

Der Wachturm am Kottbusser Tor, ein temporäres Bauwerk von Metrogap e.V., war im Rahmen der Veranstaltung METROZONE vom 4.11. bis 21.11.2000 auf der Verkehrsinsel des Kottbusser Tores in Berlin-Kreuzberg aufgestellt. Planung und Bauleitung erfolgte durch das Architekturbüro Kaltwasser, Berlin. Die Aktion wurde freundlich unterstützt durch das Kunstamt Kreuzberg und das Tiefbauamt Kreuzberg.

Kontakt:

Metrogap e.V., Verein für städtische Theorie und Praxis, Mariannenstr. 32, 10999 Berlin
metrogap@gmx.net
Tel.: 030-61288788 / 6917901

Was war bei uns im III. Quartal 2000 los?

Die Mieterberatungen verliefen planmäßig (siehe auch Analysebogen Mieterberatung III. Quartal 2000).

Nach dem Beratungsschwerpunkt „Betriebskosten“ im II. Quartal (insbesondere bedingt durch die Betriebskostenabrechnungen der HOWOGE in Euro) verschoben sich die Inhalte der Beratungen im III. Quartal auf den Problemkreis „MHG § 2“ als Schwerpunkt, bedingt durch verstärkte Erhöhungsforderungen durch HOWOGE und AUREAL nach Mietspiegel 1999 (bei AUREAL auch mit Forderung nach Aufschlägen wegen Sondermerkmalen) und die Veröffentlichung des Mietspiegels 2000.

Nach Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2000 wurden zwei Gruppenberatungen operativ organisiert. (HOWOGE mit 30 Mitgliedern/Mietern u. AUREAL mit 20 Mitgliedern/Mietern) um Erhöhungsforderungen nach MHG § 2 / Mietspiegel 1999 mit Teilstimmungen nach niedrigeren Werten und weggefallenen Sondermerkmalen lt. Mietspiegel 2000 gegenüber Vermieter durchzusetzen.

Beratungen des Bezirksaktives erfolgten nach Jahresarbeitsplan 2000.

Neben aktuellen Bezirksproblemen wurden die Beratungsangebote der BMG im Vergleich zu den Mitgliederzahlen der Bezirke“ diskutiert und Forderungen nach einer qualifizierten Analyse durch den Vorstand/Delegiertenrat entwickelt. Ebenfalls diskutiert wurde über „das Verhältnis Mitgliederzahlen der Bezirke zu den Teilnehmerzahlen an bezirklichen Mitgliederversammlungen sowie zu gültigen Mandaten in den Bezirken“ mit Forderungen nach aktueller Analyse durch Vorstand/Delegiertenrat.

Am 22.8.2000 wurde eine erweiterte Aktivberatung einberufen und zu Fragen des inhaltlichen und sachbezogenen Herange-

hens des – mit der Fusion sich ergebenden Zusammenschlusses der BMG-Bezirksgruppen Hohenschönhausen und Lichtenberg. Grundtenor war „Bewährtes erhalten – Besseres übernehmen – gemeinsam wirksamer werden“.

Anfang Oktober hat eine gemeinsame Beratung mit Delegierten und Aktiven Lichtenbergs stattgefunden. Ein gemeinsamer Arbeitsplan soll erstellt werden. Traditionsgemäß nahm die BMG mit aktuellem Stand am Gesundheits- und Sozialmarkt des Bezirks Hohenschönhausen am 21.09.2000 teil; ebenso wie bei der Standaktion zum 1. Mai am Obersee blieb unser BMG-Stand dabei keinesfalls anfragelos und unbeachtet.

Für je einen Kiezbereich der HOWOGE und von VMM wurden auf der Grundlage von detaillierten Betriebskostenkontrollen „Betriebskosten-Vergleiche im Kiez“ der letzten zwei Jahre angefertigt und in die Diskussion gegeben.

Zu vertiefenden Hausversammlungen reicht derzeit unsere „Aktiven-Kraft“ nicht aus.

Nach Erscheinen des Mietspiegels 2000 wurde die in der Mieterberatungsstelle vorhandene Wohnlagen-Übersicht aktualisiert. Zum Mietspiegel 1999 vorgenommene Änderungen können von uns getragen werden; die Mietspiegel-Erläuterung spricht jedoch nicht für einen „qualifizierten“ Mietspiegel. Als Hilfsmittel für „Spanneneinordnungen des Mietspiegels Berlin-Ostbezirke 2000“ wurden entsprechend Tabellen in DM/qm Wohnfläche und EURO/qm Wohnfläche erarbeitet und der Geschäftsstelle übergeben.

Der „Mietervertretung Zechliner Straße 1+3+5“ wurde konkrete Unterstützung bei Fragen zu Erhöhungsforderungen nach MHG § 2 gegeben.

Modernisierung und Eigentümerwechsel

Der Erwerber eines Grundstückes, der nach § 571 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist, kann den Mietzins nach durchgeführter Modernisierung nach § 3 Abs. 1 MHG erhöhen, wenn die Modernisierungsarbeiten vom Veräußerer und ehemaligen Vermieter veranlasst worden sind, mit ihrer Ausführung vor dem Eigentumswechsel begonnen wurde und diese nach Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis abgeschlossen worden sind.

KG, Beschluss vom 8. Mai 2000 – 8 RE-Miet 2505/00 – Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2000, 747 f.

Der Erwerber, der nach § 571 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist, kann den Mietzins nach durchgeführter Modernisierung nach § 3 Abs. 1 MHG erhöhen, auch wenn die Modernisierungsarbeiten vom Veräußerer und ehemaligen Vermieter veranlasst worden sind, mit ihrer Ausführung vor Eigentumswechsel begonnen worden ist und diese vor Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis abgeschlossen worden sind.

KG, Beschluss vom 17. Juli 2000 – 8 RE-Miet 4110/00 – Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2000, 1104 ff.

Mit diesen beiden Rechtsentscheiden hat das Kammergericht unmissverständlich klargestellt, dass ein Vermieterwechsel während oder nach Abschluss der durch den Veräußerer (alter Vermieter) durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen einer Mieterhöhung durch den Erwerber (neuer Vermieter) nicht entgegensteht.

Das Kammergericht begründet seine Erwägungen im Wesentlichen damit, dass der Rechtsgedanke des § 571 BGB den Mieter im Falle des Verkaufes der Wohnung nicht rechtlos stellen wolle. Diese „Mieterschutzbestimmung“ solle jedoch nicht dazu führen, dass der Mieter besser stehe, als ohne einen Verkauf. Schließlich verweist das Kammergericht darauf, dass der Vermieter ja auch ohne weiteres ein Mieterhöhungsverlangen gem. § 2 MHG (ortsübliche Vergleichsmiete) stellen könne und hierbei den durch die Modernisierung des Veräußerers bedingten modernisierten Zustand zugrunde legen dürfe.

Anmerkung: Diese Rechtsentscheide, die im Gegensatz zu der bisherigen Rechtsprechung und unserer bisherigen Beratung stehen, sind für alle Gerichte bindend.

Wärmedämmmaßnahmen als Modernisierung

Der Vermieter, der einen Modernisierungszuschlag nach § 3 Abs. 1 MHG wegen Wärmedämmmaßnahmen geltend macht, muss in der Mieterhöhungserklärung nach § 3 Abs. 3 MHG durch eine Wärmebedarfsberechnung darlegen, in welchem Maße sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergibt.

KG, Beschluss vom 17. August 2000 – 8 RE-Miet 6159/00 –

Das Kammergericht stellte in seinem Beschluss fest, dass eine Mieterhöhung nach Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen unwirksam sei, wenn der Mieterhöhung die Wärmebedarfsberechnung nicht beigefügt war. Die Vorschrift des § 3 Abs. 1 MHG ermögliche dem Vermieter einseitig und ohne Zustimmung des Mieters eine Mieterhöhung durchzusetzen. Das Gegengewicht zu dieser Befugnis ist nach Ansicht des Kammergerichts die Pflicht, die Berechtigung der Mieterhöhung zu erläutern. Hierzu gehöre nicht nur die Darstellung der angefallenen Kosten. Zumindest bei Maßnahmen der Energieeinsparung müsse es dem Mieter möglich sein zu überprüfen, ob und in welchem Umfang tatsächlich eine nicht nur unerhebliche Verbesserung des Wärmeschutzes eintrete.

Das Kammergericht führt aus, dass der Vermieter hierdurch auch nicht unangemessen benachteiligt werde. Es sei davon auszugehen, dass jeder Vermieter vor der Erteilung eines Auftrages einen Nachweis über die Effektivität von Wärmedämmmaßnahmen fordern werde. Diese Berechnung könne er ohne weiteres der Modernisierungserklärung anfügen.

Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2000, 1179 ff.

Anmerkung: Dieser Rechtsentscheid schafft Klarheit und ist für alle Gerichte bindend.

Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

1. Ob die Umlage der Betriebskosten sachlich zutreffend ist, ist regelmäßig eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung und nicht ihrer formellen Darstellung. Hierüber hat das Gericht im Abrechnungsprozess in der Sache zu entscheiden

2. Sind einzelne Abrechnungsposten streitig und möglicherweise ganz oder teilweise unrichtig, so ändert dies nichts an der Fälligkeit der Gesamtabrechnung im übrigen, wenn die Abrechnung unschwer um die strittigen Positionen gekürzt werden kann.

...

7. Ein Bestreiten des Kostenansatzes ist nur dann zu berücksichtigen, wenn der Mieter vorher die Berechnungsunterlagen eingesehen hat. Von dieser Möglichkeit muss der Mieter Gebrauch machen, soll sein Bestreiten nicht als unsubstantiiert und damit rechtlich unerheblich angesehen werden.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 8. Juni 2000 – 10 U 94/99 –

Der Vermieter klagte gegen den (Gewerbe-)Mieter auf Zahlung der sich zu dessen Lasten ergebenden Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Zwischen Mieter und Vermieter waren einzelne Betriebskostenpositionen streitig. Der Mieter stellte sich auf den Rechtsstandpunkt, dass der gesamte Abrechnungsbetrag erst fällig werde, wenn eine inhaltlich richtige Betriebskostenabrechnung vorliege. Im vorliegenden Falle wären jedoch einzelne Betriebskostenpositionen unrichtig, weshalb die Nachzahlung insgesamt noch nicht fällig sei.

Das OLG gab der Klage des Vermieters im Wesentlichen statt. Es stellte klar, dass ein Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung bereits dann fällig werde, wenn diese den formellen Anforderungen genüge. Ob die Umlage der Betriebskosten auch sachlich zutreffend sei, betreffe alleine die Frage der inhaltlichen Richtigkeit und könne gegebenenfalls vom Gericht überprüft werden. Das OLG führt aus, dass auch dann, wenn einzelne Abrechnungspositionen unrichtig seien, die übrigen Betriebskosten vom Mieter unverzüglich zu zahlen sind. Das gelte zumindest solange, wie die Abrechnung unschwer um die strittigen Positionen gekürzt werden könne.

Der Mieter hatte darüber hinaus im Prozess bestritten, dass die Kosten für die Wartung des Aufzuges in der geltend gemachten Höhe angefallen sind. Das Gericht hielt dieses Bestreiten für unbeachtlich. Denn ein pauschales Bestreiten des Kostenansatzes durch den Mieter sei nur zulässig, wenn dieser vorher die Berechnungsunterlagen eingesehen habe. Von dieser – hier durch den Vermieter angebotenen Möglichkeit – muss der Mieter nach Ansicht des OLG Gebrauch machen, damit sein Bestreiten nicht als unsubstantiiert zurückgewiesen wird.

Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2000, 888 ff.

Vereinbarung zu geringer Vorauszahlungen auf die Nebenkosten

Ist dem Vermieter beim Vertragsabschluss bekannt, dass die Nebenkostenvorauszahlungen erheblich zu niedrig angesetzt sind, so führt dies zur Vertragsanpassung dergestalt, dass die Vorauszahlungen für die Betriebskosten als Pauschale zu werten sind.

AG München, Urteil vom 24. September 1999 – 452 C 14736/99 –

Mieter und Vermieter hatten eine Nettokaltmiete zusätzlich einer monatlichen Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart. Der Vermieter hatte die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zu gering bemessen, so dass die Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlung des Mieters in Höhe von DM 2.900,00 endete. Dem Vermieter war bei Abschluss des Vertrages bekannt, dass die vereinbarten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten die tatsächlichen anfallenden Nebenkosten nicht abdecken würden.

Das Amtsgericht wies die Klage ab und führte in seiner Begründung aus, dem Vermieter sei bekannt gewesen, dass vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung bei weitem nicht ausreichen würde, die tatsächlichen Nebenkosten abzudecken. Es gelange zu der Ansicht, dass der Vermieter in diesem Falle verpflichtet gewesen sei, den Mieter

auch ohne ausdrückliche Nachfrage entsprechend aufzuklären. Der Verstoß gegen diese Aufklärungspflicht führe zu einem Schadenersatzanspruch des Mieters, mit der Folge, dass die vereinbarte Vorauszahlung für die Betriebskosten im Wege der Vertragsanpassung künftig als Pauschale zu werten sei. Mit dieser Pauschale sollen nach Ansicht des Gerichts sämtliche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses tatsächlich angefallenen Betriebskosten abgegolten sein. Der Vermieter könne daher nur noch künftige Erhöhungen der Betriebskosten auf den Mieter abwälzen.

Das OLG Stuttgart hatte in seinem (für alle Gericht bindenden) Rechtsentscheid festgestellt, ein Mieter dürfe bei einer vereinbarten Vorauszahlung nicht darauf vertrauen, dass die Vorauszahlungen die angefallenen Nebenkosten auch tatsächlich abdecken werden. Das Amtsgericht sah keinen Widerspruch zu dieser Entscheidung, da im vorliegenden Falle der Vermieter bei Vertragsabschluss unstreitig Kenntnis von der Höhe der tatsächlichen Betriebskosten hatte. Dies sei eine Besonderheit, die sich vom Inhalt des oben genannten Rechtsentscheid unterscheidet und eine Aufklärungspflicht des Vermieters begründe.

Veröffentlicht in ZMR 2000, 620

Anmerkung: Dieses sachgerechte Urteil ist zu begrüßen, da es der verbreiteten Praxis vieler Vermieter entgegenwirkt, die Mieter mit zu geringen Vorauszahlungen zu ködern. Die Rechtsprechung der Berliner Gerichte hat sich dieser Auffassung bislang noch nicht angeschlossen. Es herrscht vielmehr die Ansicht vor, dass der Mieter durch die zu gering bemessenen Vorauszahlungen nicht benachteiligt wird, da er ja einen Zinsvorteil erlangt. Allenfalls wird bei extremen Unterschieden zwischen den Vorauszahlungen und den tatsächlichen Gerichtskosten die Pflicht des Mieters zur Nachzahlung der ersten (!) Abrechnung verneint und dem Mieter ggf. ein Recht zur vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages eingeräumt. Wir empfehlen daher vorsorglich, sich eine aktuelle Betriebskostenabrechnung zeigen zu lassen.

Siehe auch die nachfolgende Entscheidung des LG Berlin.

Vereinbarung zu geringer Vorauszahlungen auf die Nebenkosten

Hat der Vermieter bei Vertragsschluss die Zusicherung gegeben, dass die Betriebskostenvorschüsse die tatsächlich anfallenden Kosten decken werden, kann dieser Erklärung nicht entnommen werden, der Vermieter werde eine Kostendeckung auch für die Zukunft garantieren.

Es ist vielmehr von einer Zusicherung der Kostendeckung im ersten Jahr auszugehen, mit der Folge, dass künftige Kostensteigerungen umgelegt werden können.

LG Berlin, Urteil vom 27. Juni 2000 – 65 S 584/99 –

Der Vermieter sicherte durch seinen Vertreter bei Abschluss des Mietvertrages im Jahre 1995 auf ausdrückliches Nachfragen des Mieters zu, dass die Vorauszahlungen für die Betriebskosten die tatsächlichen Kosten decken werden. Tatsächlich waren die Betriebskosten erheblich höher und wurden durch die Vorauszahlungen nicht annähernd gedeckt.

Nachdem der Mieter die Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung für das erste Jahr (1995) und für die Folgejahre (1996 und 1997) nicht gezahlt hatte, klagte der Vermieter gegen den Mieter auf Zahlung der Nachforderung.

Das Landgericht Berlin gab dem Vermieter teilweise Recht. Es ging nach der Zeugenvernehmung davon aus, dass der Vertreter des Vermieters die Zusicherung abgegeben habe, dass die vereinbarten Vorschüsse die Betriebskosten decken würden und hinsichtlich der angesetzten Betriebskostenvorschüsse Nachforderungen nicht zu befürchten seien. Damit habe der Vermieter aber lediglich zu erkennen gegeben, dass er dafür einstehen wolle, dass die Betriebskostenvorschüsse die tatsächlich anfallenden Kosten im ersten Jahr decken würden. Unter anderem auch aus diesem Grunde konnte der Vermieter nach Ansicht des Gerichts die Nachzahlung auf die Betriebskosten für das Jahr 1995 nicht verlangen.

Das Gericht vertrat die Auffassung, dass eine Kostensteigerung für die Zukunft jedoch für den Vermieter nicht vorhersehbar und beeinflussbar sei. Aus diesem Grunde könne der Erklärung nicht entnommen werden, dass der Vermieter auch für alle Zukunft

für eine Kostendeckung der Betriebskosten durch die vereinbarte Vorauszahlung einstehen wolle. Der Vermieter bleibt daher nach Ansicht des LG berechtigt, künftige Kostensteigerungen (gegenüber den Betriebskosten aus den Jahren 1995) abzurechnen und vom Mieter eine sich ergebende Nachforderung zu verlangen. Das Gericht stellte insoweit die Betriebskosten der Folgejahre den tatsächlichen Betriebskosten aus dem Jahre 1995 gegenüber. Aufgrund der oben genannten Zusicherung wurde der Mieter nur zur Zahlung der Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen ab 1996 verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Alwin Schroeder



Mieterhöhung nach fehlerhafter Modernisierungsankündigung

Der Vermieter kann wegen Modernisierungsmaßnahmen, die nicht wirksam angekündigt wurden und die der Mieter deshalb nicht dulden brauchte und auch nicht geduldet hat, keine Mieterhöhung verlangen.

Werden sowohl Instandsetzungs- als auch Modernisierungsarbeiten durchgeführt, sind im Mieterhöhungsverlangen die Instandsetzungs- von den Modernisierungsarbeiten klar abzugrenzen.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 06. Oktober 2000 – 9 C 119/00 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierung. Er hatte dem Mieter mit Schreiben vom 13. November 1998 angekündigt, dass er die Außenfassade mit einem Wärmeschutz versehen werde. Mit den Arbeiten an der Außenfassade hatte er bereits nach 10 Tagen am 23. November 1998 begonnen. Nach Beendigung der Maßnahmen verlangte der Vermieter eine Mieterhöhung und klagte die erhöhte Miete ein.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es kam zu dem Ergebnis, dass die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme den Anforderungen des § 541 b BGB nicht genügt, da die Modernisierungsarbeiten nicht zwei Monate vor Beginn mitgeteilt wurden. Aus diesem Grunde könne der Vermieter unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des Kammergerichts (= ZMR 1988, S. 422) die Modernisierungskosten für die Wärmeschutzmaßnahmen nicht mehr verlangen. Auch die vom Vermieter verlangte Mieterhöhung auf Grund von Arbeiten an den Elektrosteigeleitungen und Hauptwassersträngen wurde vom Gericht als unbegründet zurückgewiesen. Der Mieter hatte bestritten, dass es sich bei den Arbeiten um Modernisierungsmaßnahmen handelt, er vertrat unter Verweis auf ein vom Vermieter in Bezug genommenes Wertgutachten die Auffassung, dass lediglich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Der Vermieter hat diese Behauptung nicht entkräften können.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn

Anmerkung: Das Amtsgericht ging nicht näher darauf ein, ob der Mieter die Wärmedämmmaßnahme tatsächlich geduldet hatte. Die einschlägige Rechtsprechung geht davon aus, dass nur dann, wenn der Mieter die Arbeiten aufgrund der fehlerhaften Ankündigung nicht dulden musste und auch tatsächlich nicht geduldet hat, eine Mieterhöhung unzulässig ist. Bei Arbeiten innerhalb der Wohnung duldet der Mieter bereits, wenn er die beauftragten Handwerker des Vermieters in die Wohnung lässt. Erhält der Mieter Kenntnis von Arbeiten außerhalb der Wohnräume, dann sollte er den Vermieter in jedem Falle schriftlich darauf hinweisen, dass er die Modernisierungsarbeiten nicht dulden werde.

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.

Vom 27.12.2000 bis 29.12.2000 bleiben die Geschäftsstelle und die Beratungsstellen geschlossen. Für **unaufschiebbaren Beratungsbedarf** in Eilfällen sind zwischen den Feiertagen die auf Seite 3 verzeichneten Beratungsstellen geöffnet:

■ 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,
☒ Schöneweide, weiter mit ☒ 26, 61
oder 67

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

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss 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
Keine Beratung am 21.12. und 28.12.2000

Freitag 18 bis 19 Uhr,
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, EG links, ☒ 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, 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,
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☒, ☒ 2, 3, 4
Ab Januar 2001 jeden Dienstag von
19.30 bis 20.30 Uhr

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,
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

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

■ Wilmersdorf

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

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied
von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwält-
innen 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.