



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01
<http://www.bmg.ipn.de> · Januar/Februar 2001 · Nr. 283

Aufwärts

durch den weltweiten
Genossenschaftsgedanken!

Hoffen auf Genossenschaft

„Everybody's Darling“ s. 4

Wohnbaugenossenschaft und
staatliche Förderung s. 10

Mietobergrenzen auf der Kippe s. 18

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin

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 abgebührt.

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

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 19 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).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (auf Seite 32), 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 *Genossenschaften – Vom wohnungspolitischen Stiefkind zu „Everybody's Darling“*
- S.6 *Das Prinzip Genossenschaft*
- S.7 *Anfänge des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaus – Die 20er Jahre in Wien und Berlin*
- S.10 *Wohnungsbaugenossenschaften und staatliche Förderung*
- S.11 *Herr Breyer zieht Bilanz*
- S.13 *Unter Einrede der Vorausklage*
„Wohlfühlmiete“, die neue Wohnwertmiete der „1892“
- S.14 *Kommentar: Genossenschaften – Clevere Alternative oder Krämerladen?*
- S.15 *Wohneigentumsbildung doch nicht so einfach*
- S.16 *Stadt als Runder Tisch – Zum neuen Leitbild global und good governance*
- S.18 *Kippt der Senat die Mietobergrenzen?*
- S.20 *Der „Aufstand der Anständigen“ und Tote dritter Klasse*
- S.21 *Rezension: Mieter kaufen ihr Haus Berlin _Stadt ohne Form*
- S.22 *Immobilienverwertungsbeilage*
- S.26 *Bezirkskorrespondenz*
- S.30 *Recht und Rechtsprechung*
- S.32 *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: Aus Konsumgenossenschaftliches Volksblatt, ca. 1930

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 9. 1. 2001
© 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,

Hoffen auf Genossenschaft

Seit einiger Zeit geistert ein Gedanke durch die Köpfe der wohnungspolitisch verantwortlichen Politiker dieser Stadt – die Wohnungsgenossenschaft.

Wir fragen uns, ob sie nicht vielmehr als Alibi dient: Werden die Hintergründe der Privatisierung im Wohnungswesen mit diesem Ansatz aus der Arbeiterbewegung verschleiert und wird dabei die Mieterbewegung an den Rand gedrängt?

Eine Genossenschaft hebt nämlich die gegensätzliche Position von Mietern und Hausbesitzern auf, ohne jedoch mit dieser neuen Form der Eigentumsförderung ausreichenden Wohnraum für alle sozialen Gruppen bereitzustellen zu können.

Die vorliegende Ausgabe des MieterEchos verfolgt den Weg der Wohnungsbaugenossenschaft vom wohnungspolitischen Kriseninstrument hin zu „Jedermanns Liebling“ unter den Zielsetzungen, staatliche Eingriffe zu minimieren und Eigenverantwortung zu stärken. Daran knüpft das Thema des aktivierenden Staates an, das sowohl im Kommentar als auch in dem Beitrag „Stadt als Runder Tisch“ von Uli Brand im Nachgang zur URBAN 21-Konferenz behandelt wird.

Im weiteren Verlauf dieser Ausgabe wird der Angriff auf erstrittene Mieterrechte und den Mieterschutz hinsichtlich der Sicherheit von Mietobergrenzen thematisiert, und wir widmen uns der Situation von Obdachlosen. Anschließend folgen Berichte in den bekannten Rubriken über eine versprengte Wagenburg, einen umtriebigen Hausbesitzer, einen umgebauten Mieterladen, eine private Bank, eine vermeintliche Sekte, einen unfähigen Umwandler und über eine kostspielige Wärmedämmmaßnahme.

Ihr
MieterEcho



Ab März 2001 neue Beratungsstelle in Steglitz in verkehrsgünstiger Lage

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,

Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/Die Grünen

☐ Walther-Schreiber-Platz ☉ Feuerbachstraße, ☎ 148, 185, 186

Delegiertenwahlen

Am 29. 1. 2001 wurde anlässlich der Mitgliederversammlung für Hohenschönhausen

Günter Eggert

als Delegierter gewählt.

Wir begrüßen ihn als Mitglied des Delegiertenrates.

Genossenschaften – Vom wohnungspolitischen Stiefkind zu „Everybody’s Darling“



Andrej Holm

Wöhlertgarten, Ansicht Pflugstraße

Genossenschaften im Wohnbereich spielten bis vor kurzem eine untergeordnete Rolle im bundesdeutschen Wohnungswesen. Mit Ausnahme einiger, aus der DDR hinüber geretteter, Großgenossenschaften in den Neubausiedlungen des Ostens war diese gemeinschaftliche Eigentumsform eine marginale Erscheinung. Nur ganze 4% des Wohnungsbestandes im Westen gegenüber 18% im Osten waren 1992 in genossenschaftlichem Eigentum. Durch die Privatisierungen im Zuge des sogenannten Altschuldenhilfegesetzes hat sich dieser Anteil seither auf knapp 14% verringert. Vor allem Benachteiligungen in der Steuergesetzgebung, die geringen Subventionsmöglichkeiten und die komplizierten Anforderungen des Gesellschaftsrechts an Neugründungen von Genossenschaften macht sie gegenüber anderen Eigentumsformen unattraktiv. Als im ostdeutschen Altbaubereich nach 1990 der umfangreichste Vermögenstransfer und Eigentümerwechsel in der bundesdeutschen Geschichte stattfand, setzen sich professionelle, an kurz-

fristiger Verwertung orientierte und vor allem an die umfangreichen Abschreibungsmöglichkeiten angepasste, Eigentumsformen durch. Neben den Einzeleigentümern waren das meist als GbR oder GmbH organisierte Privateigentümer. Einer Untersuchung der Eigentümerstruktur in einem Ostberliner Altbaugebiet (Kollwitzplatz, Prenzlauer Berg) zufolge gab es 1998 – also nach der Klärung von offenen Vermögensfragen und der sich anschließenden Verkäufe – lediglich einen Anteil von 2% der Häuser in genossenschaftlichem Besitz. Dabei handelte es sich in der Regel um Bewohnerinitiativen, die mit dieser Rechtsform (und umfangreichen Fördergeldern) eine Möglichkeit sahen, alternative Wohnvorstellungen durchzusetzen oder zu legalisieren. Kurzum: Genossenschaften im Altbaubereich waren eine Nische für idealistische Enthusiasten und subventionspolitische Experimente (Programm Selbsthilfe), denen zumindest wohnungspolitisch lediglich eine Randbedeutung beigemessen werden konnte.

Neubewertung von Genossenschaften

Mitte der Neunziger Jahre änderte sich zumindest die öffentliche Darstellung von Genossenschaften. Infolge von Verkäufen der bisher öffentlichen Bestände (WIP, WBF und WBM) kam die Genossenschaft in den Ruf eines Hoffnungsträgers, eine drohende Spekulation mit jenen Wohnungen zu verhindern, oder doch zumindest ein kleineres Übel zu sein. Mieterproteste gegen die Privatisierung wurden mehrfach in Forderungen nach Vorkaufsrechten und „fairen Chancen“ für eine Genossenschaftsgründung umgelenkt. (MieterEcho Nr. 278 berichtete). Gleichzeitig wird von einem wesentlichen Stadterneuerungsakteur wie der S.T.E.R.N. GmbH (Sanierungsbeauftragte für Prenzlauer Berg) in Zusammenarbeit mit der Selbstbau e.G. eine farbige Glanzpublikation über den Erfolg einer Genossenschaft veröffentlicht. In den Debatten um lokale und quartiersbezogene „Strategien gegen die Armut“ – wie sie in Berlin seit

1998 mit den Schlagworten der „Sozialen Stadtentwicklung“ und des „Quartiersmanagements“ geführt werden – wurden die Genossenschaften sowohl von Stadtpolitikern verschiedenster Parteien als auch von wissenschaftlicher Seite als mögliche Keimzellen eines „stadtbürgerlichen Engagements“ angesehen. Eine wahrhaft prominente Unterstützung.

Durch diese Umbewertung des Genossenschaftswesens gelang es im Fall der „Bremer Höhe“ nicht nur den Verkauf an die sich gründende Genossenschaft durchzusetzen, sondern zugleich langfristige Förderzusagen aus den Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen des Berliner Senats zu erhalten. So wurde den Genossenschaften „Bremer Höhe“ und „Wöhlertgarten“ der Fördermittelbedarf für 634 Wohnungen aus Bestandserwerbsprogrammen gewährt, was ca. 25% der Gesamtsumme des Jahresetats 2000 ausmachte. Daneben gab es eine Förderzusage aus den Mitteln des Programms „Soziale Stadterneue-

rung“ für insgesamt 430 Wohnungen; auch hier konzentrierte sich etwa ein Viertel des Gesamtprogramms auf die Genossenschaftsprojekte, worin etwa 2/3 des üblichen Fördermittelbedarfs veranschlagt wurden. Bezogen auf den Bezirk Prenzlauer Berg bedeutete dies: Es gab für die 514 Wohnungen der Genossenschaft „Bremer Höhe“ eine verbindliche Fördermittelzusage durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (das war eine Voraussetzung für die Gesamtfinanzierung des Projektes durch die Investitionsbank Berlin Brandenburg). Umgerechnet auf durchschnittliche Sanierungskosten entspricht das etwa 350 Wohnungen – in den vergangenen Jahren wurde im Bezirk jeweils in einer Größenordnung von 500 bis 600 Wohnungen umfassend gefördert. Die Genossenschaft bindet demzufolge etwa die Hälfte aller Fördermittel des Programms „Soziale Stadterneuerung“ im Bezirk.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für den erfolgreichen Erwerb des Areals durch die Genossenschaft war neben diesen öffentlichen Bürgschaften die (erstmalig) umgesetzte Möglichkeit, die Eigenheimzulage für eine Genossenschaftsgründung in Anspruch zu nehmen, da die zu zahlenden Genossenschaftsanteile dadurch für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder auf ein für viele Bewohner finanzierbares Maß reduziert werden konnte. Sowohl subventionsbezogen als auch in der wohnungspolitischen Gewichtung hat sich das ehemalige Stiefkind zum allseits akzeptierten Familienmitglied gemauert. Doch weit davon entfernt, Utopien von gemeinschaftlichem Eigentum eine späte Gerechtigkeit erfahren zu lassen, ist der zumindest diskursive Genossenschaftsboom Ausdruck einer Reprivatisierung in der Wohnungspolitik. Denn die Förderung aus den Mitteln der Eigentumsprogramme des Berliner Senats ist nur für die Neugründung von sogenannten eigentumsorientierten Genossenschaften möglich. Einer langfristigen sozialen Bindung steht dabei die jederzeit mögliche Umwandlung in Einzeleigentum entgegen. Obwohl die Begründung für den kleinen Genossenschaftsboom gerade in der vorgeblich sozialen Garantieleistung dieser Eigentumsform für die Quartiere liegt, halten sich die Experten mit Aussagen über

die langfristige Perspektive merklich zurück.

Abschied von der alten Wohnungspolitik

Um die wohnungspolitische Bedeutung der Genossenschaftsorientierung bewerten zu können, ist es hier notwendig, einen kleinen Exkurs in die bundesdeutsche Wohnungspolitik zu unternehmen. Sich selbst in der Tradition der Wohnungsreformbewegung Ende des 19. Jahrhunderts stellend, verstand sich die Wohnungspolitik in der BRD als ein Versuch, durch staatliche Regulationsmechanismen zur Lösung der Wohnungsfrage beizutragen. Sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Aspekte der Wohnungsversorgung sollten dabei Berücksichtigung finden. Kernpunkt der Orientierung war das sogenannte Allgemeinwohl, die „Sicherung der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung“. Mit einem Mix an Gesetzen, Förderprogrammen, Steuersubventionen aber auch mit der beschränkten Kommunalisierung von Wohnungsbeständen wurde in Prozesse der Wohnungsproduktion, Wohnungsversorgung und die Gestaltung von Nutzungsverhältnissen eingegriffen. Kennzeichnend für die Eingriffe war das Doppelziel der Maßnahmen, gleichzeitig die Kapitalverwertung und die Reproduktionsbedingungen zu sichern, die Legitimation durch umfassende und über sich hinausweisende Effekte (insbesondere lohnpolitische, sektorale, konjunkturelle und regionale Aspekte), Verteilungswirkungen durch eine Orientierung an bestimmten Verdienerschichten und indirekte Orientierung auf eine gesellschaftliche Disziplinierung (vom Abriss von ordnungspolitisch kaum beherrschbaren Vierteln bis zur Kleinfamilienorientierung des Wohnungsbaus). Hinsichtlich dieser vier Aspekte stellt sich eine Genossenschaftsorientierung als ein widersprüchlicher Abschied von der bisherigen Wohnungspolitik dar.

Bezogen auf langfristige Reproduktionssicherung, die ja vor allem eine dauerhafte, kalkulierbare Mietpreisentwicklung bedeutet, ordnet sich die Genossenschaftsunterstützung in eine massive Verringerung der öffentlich verwalteten Bestände ein (in Berlin haben sich die öf-

fentlichen Bestände seit 1992 etwa halbiert). Mit den Übertragungen an Genossenschaften wird jedoch die Hoffnung verbunden, sozialorientierte Eigentümer mögen die Versorgungsfunktionen des Wohnungswesens übernehmen und staatliche Initiativen in diesem Bereich überflüssig machen. Obwohl noch nicht eingeschätzt werden kann, ob Genossenschaften diesen Ansprüchen gerecht werden, ist die öffentliche Hand in diesen Beständen aus der Verantwortung entlassen. Die neue Orientierung lässt sich also als eine Flucht in die Entwicklung eines sozialisierten Eigentumssektors begreifen. Genossenschaften scheinen dabei zum Legitimationsvehikel einer forcierten Privatisierung des Wohnungswesens zu werden. Während eine Privatisierung an Genossenschaften die Aufgabe von Eingriffsmöglichkeiten in die Bestände darstellt, sind die darüber hinausweisenden wohnungspolitischen Effekte gering. Vor allem strukturpolitische und konjunkturelle Anstöße sind in diesem Bereich des Wohnungsbestandes nicht mehr kalkulier- und steuerbar. Die bisherigen Erfahrungen von Genossenschaftsgründungen infolge von

Privatisierungen kommunaler Bestände beziehen sich auf einzelne Vorhaben, die sich in ihren gewünschten Wirkungen auf einzelne Wohnviertel beschränken. Damit ordnen sich die Genossenschaftsgründungen in die politische Schwerpunktverlagerung der lokalen und quartiersbezogenen Ansätze ein und werden zu einem Teil der „endogenen Potentiale“ der Quartiere, die es zu fördern gilt. So stellt die Unterstützung der Genossenschaft „Bremer Höhe“ für das Quartiersmanagement Helmholtzplatz gemäß ihrem „Strategischen Konzept“ einen „Handlungsbedarf von erster Priorität“ dar. Obwohl die gewünschten Effekte dieser Maßnahme mehr als schwach bleiben – unter dem Stichwort „Ziele“ wird in besagtem Konzept schlicht auf die Genossenschaft selbst verwiesen – wird deutlich, dass zumindest räumlich den Genossenschaften nur eine beschränkte Reichweite zugeschrieben werden kann. Genossenschaften werden somit eingeordnet in die Neuorientierung einer Stadtpolitik, die sich einer quartiersbezogenen Moderation statt einer gesamtstädtischen Entwicklung widmet.



Wöhlertgarten

Konzentration von Fördermitteln

Wie alle neuen Politiken führt auch Privatisierung mittels Genossenschaften zu einer Neuordnung von öffentlichen Ressourcen. Während die auf den Bestand bezogenen Handlungsspielräume aufgegeben werden, findet eine Konzentration insbesondere von Fördermitteln statt. Auf der Ebene des Berliner Finanzhaushaltes heißt das, die Förderung von Genossenschaften hinsichtlich Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Mietwohnungsbau verschiebt die zur Verfügung stehenden Gelder insgesamt weiter in Richtung Eigentumsförderung. Im Vergleich zu 1993 hat sich der Förderumfang des Mietwohnungsbaus auf 25% verringert, die Mittel für die verschiedenen Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme im Altbaubereich haben sich um mehr als ein Drittel verringert. Im selben Zeitraum haben sich die Fördermittel für den Eigentumsbereich fast verdoppelt. Aber auch auf die lokale Verteilung der Mittel aus dem Programm „Soziale Stadterneuerung“ wirken

sich die neuen Genossenschaften aus. Eine wohnungswirtschaftliche Rentabilität zu akzeptablen sozialen Konditionen scheint zur Zeit nur mit der umfangreichen Subventionierung von Erneuerungsmaßnahmen möglich. Werden in großem Umfang Genossenschaften gefördert, so führt dies zu einer erheblichen Mittelkonzentration auf bestimmte Bestände in den Sanierungsgebieten. Die Förderprogramme sind dadurch schnell ausgeschöpft und verlieren an ihrer bisherigen Einsatzmöglichkeit als Disziplinierungsinstrument von Eigentümern, die vorgeben, aus wirtschaftlichen Gründen heraus die Auflagen der Sanierungssatzungen nicht einhalten zu können. Die bisherige Praxis, diese „schwierigen Eigentümer“ mit den Förderprogrammen zu ködern und somit die sozialen Ziele der Erneuerung durchzusetzen wird zugunsten einer zunehmenden Förderung von vorgeblich „sozialorientierten Eigentümern“ eingeschränkt.

Die gesellschaftlichen Subtexte der Genossenschaftsorientierung sind widersprüchlich. Zum einen ermöglichen gerade die nach innen demokratischen

Genossenschaftssatzungen ein größeres Maß an Mitbestimmung durch die Bewohner. Zugleich jedoch – das ist vielleicht der eigentliche Lehrplan – sind alle möglichen Vorteile für den Genossen an den Status eines Miteigentümers gebunden. Damit werden die Genossenschaften für Argumentationen attraktiv, die auch in anderen Bereichen verstärkt auf Eigenverantwortung und die Aufgabe staatlicher Eingriffe drängen. Zugleich erscheint die aus der frühen Arbeiterbewegung herrührende Tradition einer Genossenschaft (s. S. 9 ff) als ein besonders geeignetes Zugpferd, um für eine Privatisierung und Deregulierung des Wohnungswesens einen breiten Konsens zu erlangen.

Damit tragen die Genossenschaften letztendlich zur politischen Marginalisierung einer Mieterbewegung bei, die immer auf staatliche Eingriffe zielen muss, da das privat organisierte Wohnungswesen weder bisher angemessenen Wohnraum zu vertretbaren Preisen für alle sozialen Gruppen bereitstellen konnte noch es zukünftig tun wird.

Fazit:

Der Genossenschaftsgedanke – das sollte hier kurz angerissen werden – ist gerade aus der Sicht einer MieterInnenorganisation zumindest widersprüchlich, hebt er doch die gegensätzliche Stellung von Mietern und Eigentümern auf, ohne jedoch die ökonomischen Grundlagen auf einer gesamtstädtischen Ebene in Frage zu stellen. Ob allerdings Berlin zu einem Eldorado der Genossenschaften werden wird, muss in Frage gestellt bleiben, denn nach dem bisherigen Stand der Dinge sind Neugründungen aus dem Bestand heraus an eine umfangreiche öffentliche Subventionierung (beim Kauf und bei der Erneuerung) gebunden. Nach dem heutigen Stand reichen diese Mittel für eine Genossenschaftsprivatisierung von 3.000 Wohnungen pro Jahr. Nachhaltige Struktureffekte für den Berliner Wohnungsbestand sind also nicht zu erwarten – ein tatsächlicher Ausweg für den geplanten Verkauf der öffentlichen Bestände auch nicht. Aus diesem Grund erscheint es um so wichtiger, sich mit den Intentionen der losgetretenen Genossenschaftsdiskussionen zu befassen.

Das Prinzip Genossenschaft oder wie man Eigentümer schafft

Julia Oppermann

Genossenschaften werden als Kinder der Not bezeichnet. Tatsächlich verdanken sie ihr Entstehen einem doppelten Versagen: dem des Marktes und dem des Staates. Man hat auch sie deshalb – wie so vieles andere – als dritten Weg bezeichnet. Ein Weg zwischen Markt- und Planwirtschaft. Doch die genossenschaftliche Selbstversorgung bedarf noch anderer Voraussetzungen. „Genossenschaften und andere Formen der Selbsthilfe entstanden meist dann, wenn andere, vertrautere Aktionsformen – wie der Kampf um die politische Macht im Staat oder der gewerkschaftliche Zusammenschluss gegen die Übermacht des Privatkapitals – gescheitert oder zumindest auf Probleme gestoßen waren und des Ersatzes oder der Ergänzung bedurften.“¹ Sollten die Genossenschaften deshalb auch heute wieder zu Ehren kommen, in einer Zeit in der von sozialen Bewegungen kaum noch etwas wahrgenommen werden kann? Die Antwort wäre sicherlich ebenso naheliegend wie vorschnell. Anziehungskraft haben Genossenschaften immer ausgeübt, weil sie auf eine sehr friedliche Weise Gegensätze zu vereinen scheinen. Bereits die „redlichen Pioniere von Rochdale“ hatten 1844 in der von ihnen gegründeten, der ersten modernen Genossenschaft, die Prinzipien für ihren Zusammenschluss formuliert, die auch noch heute in Festreden gefeiert werden.

1. Das Identitätsprinzip

Es besagt, dass die Mitglieder eine Doppelrolle spielen. Sie sind zugleich Eigentümer und Nutzer der genossenschaftlichen Dienstleistungen, d.h. je nach der konkreten Gegebenheit Vermieter und Mieter, Händler und Kunde, Kreditgeber und Kreditnehmer, Versicherungsgeber und Versicherungsnehmer usw.

2. Das Förderprinzip

Es verspricht den Mitgliedern die Förderung ihrer eigenen Interessen durch den genossenschaftlichen Zusammenschluss. An erster Stelle werden das wirtschaftliche Interesse sein, aber auch politische, kulturelle und emanzipatorische Ziele können hier gemeint sein. Sie treten bei sozial orientierten Genossenschaften selbstverständlich stärker in den Vordergrund.

3. Das Demokratieprinzip

Dieses Prinzip entkoppelt die wirtschaftlichen Potentiale und den Einfluss, indem es das Stimmrecht eines jeden Genossen unabhängig von der Höhe seiner Anteile auf eine Stimme begrenzt.

Das Förderprinzip sollte die wirtschaftliche Zielstellung der Genossenschaften bestimmen. Anders als privatwirtschaftliche Unternehmen sind sie nämlich nicht darauf ausgerichtet, möglichst hohen Profit zu erzielen, sondern den Nutzen der Mitglieder zu fördern. Doch gerade

dieses genossenschaftliche Prinzip erscheint als hohle Festtagsphrase, wenn man die Bemühungen der Charlottenburger Baugenossenschaft u. a. um die Angleichung der Höhe ihrer Nutzungsgebühren an das Niveau des Mietspiegels sieht. Das Interesse der Genossen wird nämlich durch niedrige Mieten (Nutzungsgebühren) befriedigt und nicht durch hohe Profite einer Organisation, die die genossenschaftlichen Einlagen ohnehin nur mit vier Prozent verzinst. Doch derartige Auffassungen scheinen keine Konjunktur zu haben. Ganz im Gegensatz zu dem Interesse, das die zur Zeit gegründeten Wohnungsgenossenschaften als Träger kollektiven und jederzeit individualisierbaren Eigentums allerorten und bei allen politischen Parteien genießen. Diese sogenannten eigentumsorientierten Genossenschaften stellen eine genossenschaftliche Variante dar, die in diametralem Gegensatz zu der ursprünglichen genossenschaftlichen Idee steht. Doch gerade das scheint sie für die aktuelle Politik so interessant zu machen. Sie sieht darin ein Instrument einkommensschwächeren Kreisen über hochgefordertes Gruppeneigentum zu Individualeigentum zu verhelfen. Wahrlich, eine piffige Idee der Eigentumsfreunde über sämtliche Grenzen der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien hinweg!

Aber nur eine Idee, noch dazu eine, die das klare Denken verkleistert. Tatsache ist, der Erwerb von Eigentum erzeugt Wohnkosten, die wesentlich über denen für eine Mietwohnung liegen. Genossenschaftliches Gruppeneigentum bildet dabei keine Ausnahme. Es sei denn, diese Art Eigentumserwerb wird noch höher gefördert, als es bei dem individuellen bisher schon geschieht. Und genau das können wir bei den genossenschaftlichen Neugründungen zur Zeit mit allergrößtem Erstaunen beobachten. Wir neiden den Begünstigten aus der „Bremer Höhe“ und dem „Wöhlergarten“ ganz gewiss nicht die üppigen staatlichen Zuwendungen. Wir müssen aber feststellen, dass es geradezu ein Hohn ist, die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu forcieren und dies mit leeren Haushaltskassen zu begründen. Aus eben diesen leeren Haushaltskassen werden nämlich zu Lasten der Sanierungsgebiete und des sozialen Wohnungsbaus für Erwerb und Sanierung der Genossenschaftsimmobile Fördermittel gezaubert, die ein Mehrfaches der durch den Verkauf erzielten Einnahmen betragen.

Aber Eigentum muss wohl sein, koste es was es wolle.

¹ Novy, Klaus; Prinz, Michael: *Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft. Berlin, 1985, S. 12*

Anfänge des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaus – Die 20er Jahre in Wien und Berlin

Renate Berg



Richtfest Hufeisensiedlung, der ersten Großsiedlung der GEHAG

Die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus wird ganz offensichtlich beendet. Der bereits erfolgte (GEHAG) oder beschlossene (GSW) Verkauf der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften oder die teilweise Veräußerung der Bestände sind ein Teil dieses Prozesses. Die Wohnraumversorgung wird wieder stärker privatwirtschaftlich gelöst und die Eigentumsbildung gefördert; Steuerungselemente der Wohnraumversorgung sowie die Idee der Gemeinnützigkeit hingegen werden abgebaut. Seit den 20er Jahren wurde mittels kommunalem und oder gemeinnützigem Wohnungsbau versucht, Probleme der Wohnraumversorgung zu lösen. In beiden Städten aus der Arbeiterbewegung heraus, waren es in Wien der Gemeindewohnungs-bau und in Berlin die gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften der sozialen Bauwirtschaft, welche sozial(isiert)en Massenwohnungs-bau ermöglichten. Die quantitativen und qualitativen Verbesserungen der Wohnraumversorgung wurden jedoch auch schon damals nur durch kommunale Steuerungen erzielt. Die Genossenschaftsidee war Bestandteil des Prozesses, von

Problemlösung aber war sie weit entfernt.

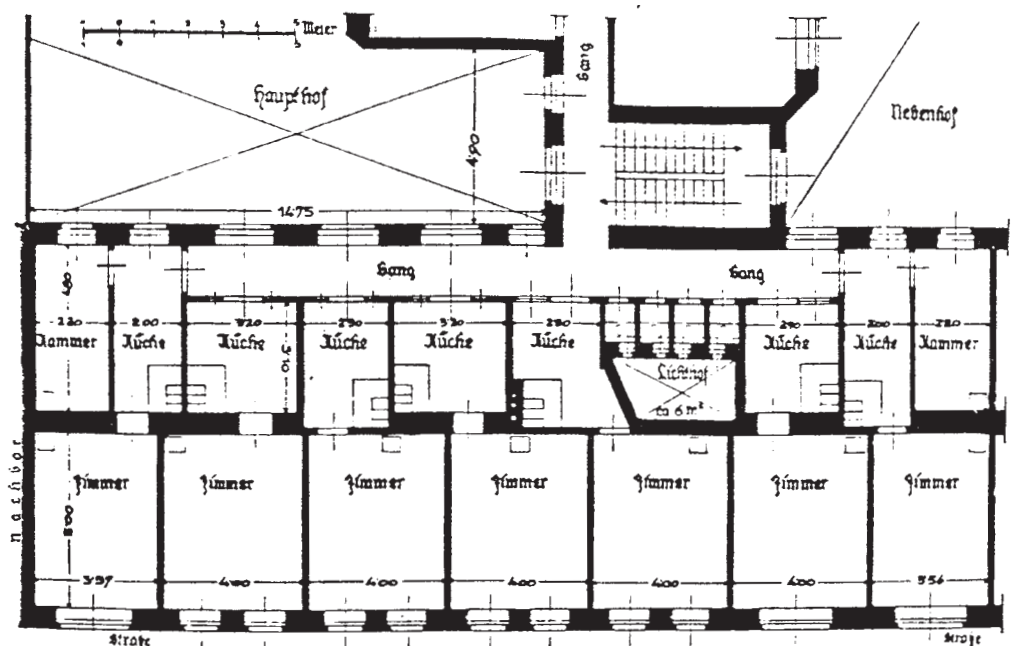
Schlechter als die Berliner Mietskaserne: Das Bassenahaus

Der Prozess der Industrialisierung setzte in der Habsburger

Monarchie erst ca. 1880 verhältnismäßig spät ein. Infolge eines rasanten Nachholprozesses konnte sich Wien allerdings schon 1910 mit Paris oder Berlin messen: hinsichtlich Größe, Infrastruktur, Industriedichte und EinwohnerInnenzahl (von 440.000 im Jahr 1840 zu 2,1 Mio. im Jahr 1910) wies Wien alle Merkmale einer Metropole auf. Die Probleme der damals pri-

vatwirtschaftlich organisierten Wohnraumversorgung für die rasch wachsende Bevölkerung waren denjenigen in Berlin vergleichbar: Wohnungsmangel, Überbelegung und katastrophale hygienische Bedingungen kennzeichneten das Leben der städtischen Massen zu Beginn des Jahrhunderts. Noch 1919 hatten über 90% der Kleinwohnungen weder ein eigenes WC

Grundriss Bassenahaus





noch einen Wasseranschluss, die Wohnungen waren überbelegt, die Untervermietung an Schlafgänger war weit verbreitet, und dennoch lag der Anteil der Miete am ohnehin geringen Einkommen eines durchschnittlichen Arbeiterhaushalts bei 25 bis 30%.

Vergleichbar mit der Berliner Mietskaserne, entstand in Wien für die ärmere, proletarische Bevölkerung eine typische Bauform: Das sogenannte Bassenahaus. Namensgebend war der einzige Wasseranschluss, der für alle Parteien einer Etage als Zapfhahn über einem Becken an der Wand im Zugang installiert war. Bei diesem sechsgeschossigen Mietshaus wurden die Wohnungen über einen hofseitigen Laubengang erschlossen. Die Wohnungen selber bestanden aus einer Gangküche, die sich direkt am Laubengang befand und über welche die 1- bis 2-Zimmer erreicht wurden. Diese Enge und schlechten Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse wurden durch die extrem dichte Überbauung der Grundstücke (ca. 85%) verstärkt. Wie in Deutsch-

land gerieten diese Wohnverhältnisse in die Kritik der bürgerlichen und sozialistischen Sozialreformbewegung.

Entstehung des Wiener Gemeindefohnungsbaus

Am 16.02.1919 gewann die Sozialdemokratie in der drei Monate alten Republik Österreich die Wahlen zur Nationalversammlung und legte bereits im ersten Jahr ihrer Regierungszeit Notprogramme zur Beseitigung der Wohnungsnot auf. Tatsächlich entstanden aber bis 1922 nur 1900 Wohnungen in Neubauten. Dieses sehr unbefriedigende Ergebnis war Folge der wirtschaftlichen Misere, des kriegsbedingten Mangels an Baumaterialien und vor allem der Finanzschwäche der Gemeinde Wien. Abhilfe konnte erst die sog. Breiter-Steuer schaffen (Hugo Breitner, Finanzstadtrat 1920 bis 1932). Mit ihr wurde nicht nur der Gemeindefohnungsbaus finanziert, sie war die spezifische austro-marxistische Vorgehensweise, soziale Ziele innerhalb des kapitalisti-

schen Systems über den Staat zu finanzieren. Die alte Mietzinssteuer des Kaiserreiches, die direkt von den Mietern in großer Höhe zu leisten war und insbesondere die Kleinwohnungen so enorm verteuert hatte, wurde zugunsten einer nach Größe der Wohnung progressiv gestaffelten „Wohnbausteuer“ novelliert. Sie war die einzige Steuer, welche die Wohnungen belastete und wurde ausschließlich zweckgebunden erhoben und zum öffentlichen Wohnungsbau verwandt.

Eine weitere günstige Voraussetzung für die Stärkung eines sozialisierten Wohnungsbaus war die Inflation: Die Festschreibung der Mieten durch den gesetzlichen Mieterschutz führte bei dem sinkenden Geldwert praktisch zu einer Nullifizierung der Mieten. Da die Rentabilität von Haus- und Grundeigentum verfiel, sanken die Bodenpreise und die private Bautätigkeit ging stark zurück. Die Gemeinde war infolgedessen in der Lage, billig Land zu erwerben. (Ebenso wie in Deutschland entschuldete die Inflation den Grundbesitz. Im Unterschied zu Deutschland jedoch wurde in Wien der Mietstop nach dem Krieg nicht aufgehoben, wodurch die Altbaumieten die Kosten für die Instandhaltung nicht mehr deckten.) Die ehrgeizigen Pläne der Wiener Gemeindeverwaltung wurden durch diese „kalte Enteignung“ der Hauseigentümer tatsächlich durchsetzbar.

Von 1923 bis 1933 entstanden insgesamt 64.000 neue Wohneinheiten bzw. bis Ende 1934 hatte die Gemeinde Wien für ein Achtel der Bevölkerung, für 250.000 Menschen neuen Wohnraum geschaffen.

Die Miete für den Wiener Gemeindefohnungsbaus war eine politische Miete, sie deckte weder die Baukosten noch konnte mit ihr Gewinn erwirtschaftet werden. Die Kaltmiete betrug nur ungefähr ein Zwölftel dessen, was nach den tatsächlichen Baukosten zu berechnen gewesen wäre. Die Miete sollte lediglich die Betriebskosten und die Instandhaltung der Wohnung decken.

Wohnungen im Roten Wien

Innerhalb des Wiener Gemeindefohnungsbaus gab es verschiedene Bauformen, von auf-

gelockerten, peripheren Bautypen über Blockrandbebauungen bis hin zu dichteren, großen, geschlossenen „Superblöcken“ wie z.B. dem Reumannshof oder dem Karl-Marx-Hof.

Die Wohnungen waren in der Regel klein und von niedrigem Standard, jedoch gehörte zum Raumprogramm: ein Vorraum, ein innenliegendes WC (kein Bad), eine Wohnküche und ein bis zwei Zimmer. Alle Räume und das WC waren direkt belichtet und belüftet, alle Wohnräume und die Küche waren beheizbar. Eine Laubengängerschließung war für den Gemeindefohnungsbaus aufgrund seiner negativen Verwendung in den Bassenahäusern tabu. Häufig waren – im Unterschied zum Reformwohnungsbaus in Deutschland – allerdings Raumin-Raum-Erschließungen (gefangene Zimmer) und Vierspänner (keine Querlüftung möglich). Gemessen an Wiener Vorkriegsbauten bedeutete der Gemeindefohnungsbaus zwar eine erhebliche Verbesserung, auf dem „Internationalen Wohnungs- und Städtebaukongress“ 1927 in Wien wurden allerdings Größe und Standard der Wohnungen stark kritisiert.

Der Karl-Marx-Hof ist der wohl berühmteste Wiener Gemeindefohnungsbaus und ein Symbol des Roten Wiens geworden. Der Architekt und Mitarbeiter des Stadtbauamtes Karl Ehn errichtete auf einem über einen Kilometer langen Grundstück eine Gebäude, das 1.325 Wohneinheiten enthielt und in dem früher bis zu 5.500 Menschen wohnten. In diesem Hof standen allerdings umgerechnet nur eine Dusche für 200 und eine Badewanne für 300 BewohnerInnen in den gemeinschaftlichen Baderäumen zur Verfügung.

Der Wiener Gemeindefohnungsbaus stellt ein Modell zur tatsächlichen Lösung der Wohnungsfrage dar. Es ist eines der wenigen – und vielleicht das einzige – Experiment der 20er Jahre, das in dieser Hinsicht als wirklich erfolgreich bezeichnet werden kann, da die Neubauten hier tatsächlich von denen bezogen werden konnten, deren Wohnsituation am schlechtesten war, da sie auch mit den niedrigsten Einkommen leicht bezahlbar waren. Trotz aller Kritik an den schon damals minimalen Standards, ein Grundrecht auf Wohnen konnte so erstmals realisiert werden.

Berlin in der Weimarer Republik

Die Wohnsituation in Berlin war während der Gründerzeit bis nach dem 1. Weltkrieg desolat. Die EinwohnerInnenzahl stieg von 320.000 im Jahr 1840 auf 2.1 Mio. im Jahr 1909. Die Wohnungsversorgung wurde im Kaiserreich rein privatwirtschaftlich organisiert, mit den Resultaten, dass die Wohnungen überbelegt waren, die Miete bei den ärmeren Haushalten genau wie in Wien 25 bis 30% des Einkommens verschlang und der Wohnungsstandard im unteren Segment hinsichtlich Hygiene, Belichtung, Belüftung schlichtweg katastrophal war. Noch 1905 hatten 90% der Wohnungen kein Bad und fast 50% kein innenliegendes WC.

Für Verbesserungen der Wohnungsversorgung in der Weimarer Republik waren verschiedene Voraussetzungen unerlässlich: 1918 die Abschaffung des Dreiklassenwahlrechts (1% der Bevölkerung, die Grundbesitzer, wählten 50% aller Stadtverordneten), und vor allem die Einführung der Hauszinssteuer 1924. Über dieses durch Besteuerung der Eigentümer gewonnene Umverteilungsmittel gewannen die Gemeinden erstmals die Möglichkeit, den Massenwohnungsbau zu steuern. Die Vergabe der Mittel war mit bestimmten Auflagen hinsichtlich des Standards und der städtebaulichen Einbindung verbunden.

Insgesamt wurden in Berlin von 1924 bis 1931 146.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gebaut, was ca. 75% des gesamten Wohnungsbauvolumens ausmachte. Hier engagierte sich unter anderem der Baustadtrat Schönebergs Martin Wagner für die soziale Bau-

wirtschaft. Aus der Selbsthilfe waren ab 1919 zahlreiche Bauproduktivgenossenschaften entstanden, die aufgrund ihrer Preispolitik zunächst sehr erfolgreich waren, aber an Problemen wie mangelndem Betriebskapital oder Unprofessionalität krankten. Martin Wagner initiierte die Umwandlung der Bauproduktivgenossenschaften in Bauhütten (GmbHs). In der Zeitschrift des Verbandes sozialer Baubetriebe (VsB), in dem die Bauhütten bis 1925 organisiert waren, heißt es: „Die Bauhütte arbeitet in genossenschaftlichem Geiste. Sie unterscheidet sich jedoch von den Genossenschaften vor allem dadurch, dass ihr Zweck nicht die Förderung des Erwerbes ihrer Mitglieder, sondern schlechweg Dienst am Allgemeinwohl ist.“ Der Aufbau dieser sozialen Bauwirtschaft erfolgte nicht nur mit kommunaler Förderung, sondern als Bestandteil einer gewerkschaftlichen Gemeinwirtschaft auch mit Unterstützung durch gewerkschaftliche Sozialisierungsbeiträge (5% der Mitgliedsbeiträge).

Zur weiterführenden Finanzierung sollten sich nach Martin Wagner die Wohnungssuchenden zu Spargenossenschaften zusammenschließen, um deren Kapital („Wartegeld“) dem baugewerblichen Produktionsprozess zuzuführen. In einem Dachverband wurden 1924 nun weitere Baugenossenschaften zusammengeschlossen: die DEWOG (Deutsche Wohnungsfürsorge) entstand, um die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften anzuregen und gleichzeitig über Organisationen wie die Gemeinnützige Heimstätten- Spar- und Bau AG (GEHAG) die technische und kaufmännische Abwicklung der Bauvorhaben zu sichern. Das Resultat war: Die Bauhütten als



Dächerkrieg: Siedlung im Heimatschutzstil

Ausführende, die GEHAG als Eigentümer und Planer mit Chefarchitekt Bruno Taut, die DEWOG als Träger des Wohnungsbaus und die lokalen Wohnungsbaugenossenschaften als Verwalter der Wohnungen. Unter dieser Organisation sind die meisten Siedlungen des „Neuen Bauens“ der 20er Jahre in Berlin entstanden.

Wohnungen des Reformwohnungsbaus

In Berlin entstanden Wohnanlagen und Siedlungen, bei denen die Höfe von Bebauung freigehalten wurden. Zunächst war die Idee der aufgelockerten Gartenstadt noch sehr prägend, ab 1924 jedoch gewann die Gartenstadtkritik an Gewicht. Es wurde klar, dass sich die drückende Wohnungsnot nicht mit gartenstädtischen Siedlungen lindern ließe und dass die abgekapselten, großstadtfeindlichen Einheiten der Gartenstädte innerhalb der städtischen Agglomeration Romantizismen darstellten.

Die Hufeisensiedlung, die wohl berühmteste Siedlung des Neuen Bauens, mit deren Bau 1927 begonnen wurde, markiert hier den Umbruch. (Zur Hufeisensiedlung und zum sozialen Wohnungsbau siehe auch: Löcher im Spekulationskuchen, ME 270). Die Großsiedlung wurde geboren. Es folgten weitere Siedlungen wie z.B. Siemensstadt, Schillerpromenade, Haselhorst und Carl-Legien. Voraussetzungen für die Errichtung der damals noch am Stadtrand gelegenen Siedlungen waren zum einen der Ausbau des öffentlichen Verkehrswegesystems und andererseits die Vorfertigungen und Rationalisierungen der Bauweise. Die Wohnungen selber waren klein, verfügten aber über

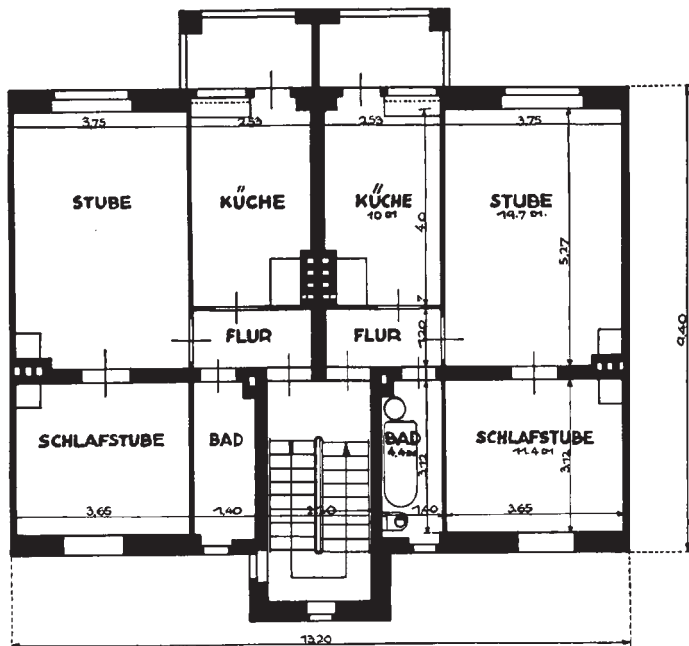
funktionale Grundrisse, direkte und ausreichende Belichtung und Belüftung und innenliegende Toiletten und Badezimmer. (Nicht dass der Soziale Wohnungsbau das Non-Plus-Ultra von Wohnqualität darstellt, aber diese damals erkämpften Verbesserungen bildeten die Grundlage für den nachfolgend öffentlich geförderten Wohnstandard.)

Die Wohnungsnot wurde dennoch nicht gelöst, da zum einen der Wohnungszuwachs von Neuzuzügen nach Berlin übertroffen wurde (1930 wurde der Fehlbetrag auf 200.000 Wohnungen geschätzt), zum anderen waren die Reformwohnungen zu teuer, um für die ärmsten Mieter erschwinglich zu sein. Die Bodenfrage blieb ungelöst und der Kapitalmarkt und die marktwirtschaftliche Baustoffindustrie blieben weiterhin bestehen. Walter Gropius kommentierte die damalige Situation: „Die schlimmste Fessel bleibt das unsittliche Recht des privaten Eigentums am Boden“. Auch die Hauszinssteuer krankte an den Problemen, dass sie zum einen nicht zweckgebunden war und zum anderen von den Vermietern auf die Mieter umgelegt wurde.

Bruno Taut schrieb in den GEHAG-Nachrichten: „Auch wir glaubten 1926 voller Hoffnung, dass es nun bergauf gehen würde. Was aber bergauf ging, war vor allem der Zinsfluss, so dass nach drei Jahren schon dieselbe Wohnung fast um die Hälfte mehr Miete kostete. Nun sollen Techniker und Baufachleute dort retten, wo die Finanzkrise das Unheil angerichtet haben. Der Gedanke, zwischen Einkommen und Miete eine Harmonie zu erzeugen, bleibt in unserer Gesellschaft eine Illusion. Die soziale Struktur kann vom Techniker nicht beeinflusst werden.“

Hufeisensiedlung (GEHAG) im Stil der Moderne, Ansicht „Rote Front“





Grundriss Hufeisensiedlung „Rote Front“

Sozialrevolutionäre Genossenschaften?

Der von der GEHAG errichteten Hufeisensiedlung wurde im Rahmen des sogenannten Dächerkriegs eine ebenfalls von einer gemeinnützigen Gesellschaft (GAGFAH) gegenübergestellt. Es war der ideologische Kampf Flachdach kontra Satteldach bzw. die Moderne kontra Heimatschutzstil. Die Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften verfolgten nicht immer nur sozialreformatorische Ziele, sondern waren teilweise durchaus deutschnationaler Gesinnung. Außerdem gab es damals schon Genossenschaften, die nicht zu den sozialen Baubetrieben gehörten. Diese besitzindividualistischen Siedler wählten diese Organisationsform nur, um durch einen wirtschaftlichen Zusammenschluss Kostenvorteile zu erzielen. Die Genossenschaft war hier oft nur ein transitorisches Moment auf dem Weg zu Eigenheimen (sog. Erwerbshäusern), die nach genossenschaftlicher Erstellung in Privateigentum übergingen. Diese kleinbürgerliche Bauvereins- und Baugenossenschaftsbewegung forderte die Bereitstellung billigen Baulandes, was eine Reprivatisierung von öffentlichem Eigentum zu besonders günstigen Konditionen und einem abgeleiteten Rentenanspruch mit sich zog. (Die heutige eigentumsorientierte Genossenschaft stellt also durchaus kein Novum dar. S. 5) Auf der anderen Seite gab es die Utopisten, die mit der Arbeiter- und Gewerkschaftsbewegung verknüpft blieben, die eine Gemeinwirtschaft ohne Ge-

winnmaximierung anstreben und den Besitz an Grund ablehnten. Sie beanspruchten lediglich ein Nutzungsrecht an den von ihnen errichteten Gebäuden.

Genossenschaften erreichten in den 20er Jahren einen produktiv-technischen und wirtschaftlichen Höhepunkt. Sie waren eine Reaktion der Gewerkschaften und der Arbeiterbewegung auf die nicht eingelösten Sozialisierungsversprechen der Nachkriegsregierung der Weimarer Zeit. Die großen Leistungen der Wohnungsbaugenossenschaften waren nur durch die Zusammenarbeit der Gewerkschaften, Krankenkassen, Kreditinstitute und den entsprechenden Dachorganisationen wie der DEWOG möglich. Ein durchgreifender Erfolg für die Wohnraumversorgung wie in Wien blieb aus, da in Berlin weder eine durchgreifende Umlagefinanzierung erfolgte noch der Kapital- und Bodenmarkt umgangen werden konnte. Auch die Sozialisierungsbeiträge und die Hauszinssteuer reichten zur Finanzierung nicht aus, zumal Zugriffsmöglichkeiten auf einen Althausbestand völlig fehlten. War der Wiener Gemeindewohnungsbau rein kommunal gesteuert, so blieb es in Berlin bei einem wirtschaftlichen, wenn auch gemeinwirtschaftlichem und reformpolitischem Weg. Die Kette der Umverteilung wurde hier nicht geschlossen, und es führte äußerer Druck zu Ökonomisierung und Zentralisierung, innerer Druck zu Filz. Der Entwurf einer Solidargemeinschaft von Wohnungsinhaber und Wohnungssuchendem wurde nicht erfüllt.

Wohnungsbau- genossenschaften und staatliche Förderung



Chaim Reich

Wohnungselend um 1900, Kochküche in der Danziger Straße

In Berlin werden heute mehr als 180.000 Wohnungen von über 80 Wohnungsbaugenossenschaften verwaltet, d.h. über 10% des gesamten Wohnungsbestandes dieser Stadt. Ein nicht unerheblicher Teil! Ist er das stolze Ergebnis des erfolgreichen Konzepts Genossenschaft? Sicherlich auch das! Aber überlebensfähige Wohnungsbaugenossenschaften entstanden erst in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts, also verglichen mit den anderen Genossenschaftsformen, den Konsumgenossenschaften und den Produktivgenossenschaften erstaunlich spät. Das muss besondere Gründe haben, denn an Wohnungselend, dem damals nicht anders als durch Selbsthilfe hätte begegnet werden können, hat es während des ganzen Jahrhunderts wahrlich nicht gemangelt. Die Volkszählung von 1861 enthüllte erschreckende Zustände: „Ein Zehntel der Bevölkerung, 48 326 ‚Seelen‘, hauste damals in Kellerwohnungen, und ihre Zahl stieg immer weiter. Fast die Hälfte aller gezählten Wohnungen, 51.909 von insgesamt 105.811 Wohnungen, besaß ... nur ein einziges heizbares Zimmer, das im Durchschnitt von 4,3 Personen belegt war. Aber rund 27.600 Menschen wohnten zu siebent, 18.400 Menschen zu acht, 10.700 Menschen zu neunt in einem Zimmer. Ja es gab Kleinwohnungen, in denen bis zu 20 und mehr Menschen zusammengepfercht waren.“ (Lange, 1980, S. 122) Zwar fand in den 1860er Jahren eine rege Bautätigkeit statt, aber die Nachfrage durch den Zustrom war

höher und die Hauseigentümer verdienten daran. „Um die Mieten zahlen zu können, waren im Jahre 1871 rund 45.000 Berliner Familien gezwungen, Schlafstellen – das charakteristische Nachtlager unverheirateter und frisch zugezogener Arbeiter – anzubieten, und häufig genug wurde der Strohsack umschichtig benutzt; denn 60.574 ‚Schlafburschen‘ und 18.124 ‚Schlafmädchen‘ wurden damals gezählt.“ (Lange, 1880, S. 123)

Es waren Zustände, die gefährlich erschienen. In sozialer Hinsicht sowieso, aber noch unmittelbarer in hygienischer und folglich gesundheitsbedrohender Weise gerade auch für die bürgerlichen Kreise, die dem Wohnungselend nicht ausgesetzt waren. Denn Krankheitsepidemien durch Typhus, Flecktyphus und Cholera hätten niemanden verschont. Und vor ihnen fürchtete man sich zu jener Zeit mehr als vor einer sozialen Revolution. Diese Furcht war denn auch schon seit langem die Triebkraft für die Gründung „gemeinnütziger Baugesellschaften“ durch wohlhabende Bürger und Adlige als reine Wohlfahrtsorganisationen ohne jeden Selbsthilfecharakter. Ihre Lebensdauer war begrenzt, ihr Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot kaum erwähnenswert. Altruismus in allen Ehren, aber zum Wohnungsbau ist Kapital erforderlich und damit gingen die noblen Gründer weit sparsamer um als mit Menschenliebe.

Doch auch die wenigen frühen, von Betroffenen getragenen und selbsthilfestützten Genos-

senschaften überlebten wegen ihrer Kapitalschwäche die Wirtschaftskrise von 1874 nicht. Diese Situation zeigt mit zwingender Deutlichkeit, dass es neben der Unterstützung durch bürgerliche Förderer und der in Genossenschaften gebündelten Selbsthilfe der Betroffenen einer unverzichtbaren zusätzlichen Bedingung bedurfte: nämlich der durch den Staat geschaffenen rechtlichen und vor allem finanziellen Voraussetzungen. „Erst das Genossenschaftsgesetz ‚Betreffend die Wirtschafts- und Erwerbgenossenschaften‘ ermöglichte 1889 die Gründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftungspflicht und beendete damit die Angst potentiell Eintrittswilliger im Konkursfall mit dem gesamten individuellen Vermögen haften zu müssen. Weiterhin schuf die Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzgebung von 1889 – die die Vergabe von langfristigen und zinsgünstigen Krediten der Versicherungsanstalten an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vorsah – die Finanzierungsgrundlage für die Wohnraumerstellung der Baugegenossenschaften.“ (Arndt/Rogall, 1987, S. 20)

Diese Auffassung wird auch von Klaus Novy geteilt: „Anders als die Arbeiterkonsumgenossenschaften, die seit den 90er (des 19. Jahrhunderts, C.R.) Jahren ihren Aufstieg ganz ohne Fremdkapitalhilfe finanzieren konnten, waren die Wohnungsbaugenossenschaften immer eigenkapitalstark und daher auf die Finanzierungshilfen seitens privater und öffentlicher Förderer angewiesen. Es ist ein Mythos der Festtagsreden, dass Wohnungsbaugenossenschaften historisch auf die Selbstorganisation der Wohnungssuchenden zurückgehen.“ (Novy, 1983, S.23) Die direkte staatliche Förderung, parallel zu den durch Sozialversicherungen verordneten, setzte 1895 mit der Errichtung des – allerdings nur für Beamte vorgesehenen – preußischen Wohnungsfürsorgefonds ein. Der Kathedersozialist Karl v. Schmöller kommentierte die Entwicklung: „Die besitzenden Klassen müssen aus ihrem Schlummer aufgerüttelt werden; sie müssen endlich einsehen, dass selbst wenn sie große Opfer bringen, dies nur ... eine mäßige, bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die sozialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die un-

teren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu tierischem Dasein herabzudrücken.“ (zit. nach Novy, 1985, S. 40)

Wohnungsbaugenossenschaften, so können wir dem Anfang ihrer Geschichte entnehmen, sind angewiesen auf Förderung. Dies hat sich bis heute nicht geändert. Der Beginn der staatlichen Förderung der Wohnungsbaugesellschaften leitete aber auch den Beginn einer staatlichen Wohnungspolitik ein. Zu befürchten ist, dass wir uns jetzt an deren Ende befinden. Und wieder scheinen die Genossenschaften eine Rolle im Zusammenhang mit dem politischen Paradigmenwechsel zu spielen. Diesmal als Feigenblatt für den Rückzug des Staates aus seiner Verantwortung. Solange sie dafür nützlich sind, werden Neugründungen auch finanziert. Danach aber werden auch sie im Haushaltsloch verschwinden.

Literatur:

Arndt, Michael und Rogall, Holger: *Berliner Wohnungsbaugenossenschaften. Berlin (1987)*

Lange, Annemarie: *Berlin zur Zeit Babels und Bismarcks. Berlin (1980)*

Novy, Klaus: *Genossenschafts-Bewegung. Berlin (1983)*

Novy, Klaus und Prinz, Michael: *Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft. Berlin/Bonn (1985)*



Den Lesern des ME ist die Charlottenburger Baugegenossenschaft seit längerem ein fester, der Erkenntnis dienender Begriff. Wer zuvor der Meinung war, genossenschaftliches Wohnen habe einen besonderen, vor allem aber einen besonders sozialen Charakter, konnte sich durch die Charlottenburger Baugegenossenschaft ohne Schwierigkeiten eines Besseren belehren lassen. Vor Jahren berichtete „Wohnen in Berlin/Brandenburg“ über großen Jubel in der Vorstandsetage, denn, so wörtlich: „Künftig wird die Miete nicht mehr von staatlichen Vorgaben abhängen, sondern vom Vorstand und den demokratisch gewählten Vertretern – letztlich also von den Mietern selbst – bestimmt“ werden. Dies hielt man für einen großen Fortschritt und ermittelte zu seiner Untermauerung einen Katalog von Wohnkriterien, die man wertmäßig zu verrubeln gedachte. Doch nicht allein das, es war weiter zu lesen: „Gleichzeitig wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt, um eine auskömmliche, das heißt kostendeckende Miete zu ermitteln. Sie beträgt bezogen auf das Jahr 1998 DM 8,88 je Quadratmeter nettokalt. Wenn man aus allen Mietern

der Charlottenburger Baugegenossenschaft den heutigen (1998/9, A.G.) Durchschnitt errechnet, kommt man auf einen Quadratmeterpreis von 6,49 DM. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für die Zukunftssicherung der Genossenschaft höhere Einnahmen zu erwirtschaften.“

Die WohnWertMiete, so der Name des Kindes, bescherte den Genossen im Durchschnitt ca. 25% Mieterhöhung innerhalb kürzester möglicher Zeit. Das dahinterstehende Konzept wurde zwar von Herrn Breyer, dem Vorstandsvorsitzenden der „Charlotte“, nicht erfunden, aber auf eine besonders naiv-treuherzige Weise kommentiert. Über die Notwendigkeit einer veränderten Mietgestaltung sagte Herr Breyer 1999: „Wir haben errechnet, dass die Genossenschaft im Jahre 2004 in die roten Zahlen kommen würde, wenn sie bei dem jetzigen Mietsystem bleibt. Zur Zeit ist die Genossenschaft gesund und es geht uns gut. Aber wir müssen auch Vorsorge betreiben.“ Sicherlich ein Grund weiterhin Epochemachendes zu versprechen und daran ließ es Herr Breyer nicht fehlen. Die Mietspiegelgrenzen sollten nicht überschritten werden, die Kap-



zungsgrenze würden eingehalten werden und last but not least: „Bestehende Mietverträge werden nicht verändert!“ Bei soviel Verzicht auf illegale Überschreitung des geltenden Mietrechts konnte eigentlich nichts schief gehen.

„Wohnen in Berlin/Brandenburg“ berichtete denn auch mit großer Sympathie später in der letzten, der Ausgabe 2/2, 2001 über Herrn Breyers aktuelle Sicht auf die Dinge:

„Wir haben unsere Mieter und Mitglieder (Hoppla, wo ist in diesem Fall der Unterschied, sind wir hier nicht in einer alleingesessenen Genossenschaft? A.G.) sehr intensiv informiert. Wir erhielten daraufhin ca. 120 Briefe von unseren Mitgliedern. In diesen ging es hauptsächlich um Verständnisfragen, kaum um Kritik und nur sehr wenig um Ablehnung.“ Gab es auch Klagen gegen die Mieterhöhung, wurde Herr Breyer gefragt und antwortete fröhlich: „Wir mussten – wie bei jeder Mieterhöhung nach MHG – die Zustimmung unserer Mitglieder einholen. In 40 Fällen haben wir Prozesse führen müssen.“

Sehr viele Genossen haben der Unbefangenheit des Herrn Breyer gegenüber eine deutliche Skepsis entwickelt. Während der Welle der ersten Mieterhöhung – die zweite ist erst in diesem Jahr zu erwarten – bildete sich eine Initiative, die sowohl die Mieterhöhungen als auch die dahinterstehende betriebswirtschaftlich-profitorientierte Denkweise nicht zu akzeptieren bereit war. Sie nannte sich folgerichtig „Initiative zur Erhaltung des Genossenschaftsgedankens“. Auf sehr gut besuchten Veranstaltungen in Siemensstadt und in Spandau hat diese Initiative die Vorstandskonzeption überzeugend widerlegt. Um diese Behauptung nicht nur frei im Raume stehen zu lassen, veröffentlichen wir vorab einen Leserbrief an „Wohnen in Berlin/Brandenburg“, der, so scheint es, eine realistischere Einstellung zu den Vorgängen um die Einführung der WohnWertMiete in der „Charlotte“ ausdrückt.

Sehr geehrte Damen und Herren, mit wahrhaftiger Verwunderung habe ich den o. g. Artikel in Ihrer Zeitung gelesen. Herr Breyer führt dort wesentlich Argumente an, die sachlich falsch sind und eine Gegendarstellung erfordern. Die Einführung der WohnWertMiete in der Charlottenburger Baugenossenschaft e.G. hat innerhalb der Genossenschaft zu einer erheblichen

Unruhe geführt, da sie ungerecht und sozial nicht verträglich ist. Die Mitglieder der Genossenschaft wurden nicht (!) ausführlich und intensiv informiert. Es wurde lediglich eine teure Hochglanzbroschüre an die Baugenossen/Innen verteilt, die ohne Informationsgehalt ist und oft ungelesen im Papierkorb endete. Bei den Briefen der Baugenossen/Innen, die bei der Genossenschaft nach der letzten Nutzungsentgelterhöhung eingegangen sind, handele es sich nur „kaum um Kritik“ oder Ablehnung. Merkwürdig: In Gesprächen sprechen sich viele Baugenossen/Innen gegen die WohnWertMiete aus. Inzwischen haben Hunderte von Baugenossen/Innen eine Unterschriftensammlung gegen die WohnWertMiete unterschrieben.

Eine mittlerweile gegründete „Initiativgruppe für den Erhalt

des Genossenschaftsgedankens“ initiiert Informationsveranstaltungen in verschiedenen Bezirken. Herr Breyer wurde letztes Jahr im Oktober als Vorstandsmitglied zur Veranstaltung nach Spandau eingeladen und glänzte durch Abwesenheit. Herr Breyer wurde schriftlich Sinn und Zweck dieser Veranstaltung mitgeteilt. Daher kann hier absolut nicht von Akzeptanz einer WohnWertMiete durch die Baugenossen/Innen geredet werden, wie es in dem Artikel dargestellt wurde. Neuvermietungen erfolgen nur noch sehr zähflüssig. Durch die Einführung der WohnWertMiete sind die Wohnungen nicht mehr preiswert und günstig. Viele Wohnungen warten schon mehrere Monate auf einen neuen Mieter! Ferner erreichen die Mieter mitunter bereits die ortsübliche Vergleichsmiete

nach dem Mietspiegel oder liegen sogar darüber. Der Genossenschaftsgedanke geht damit verloren.

Herrn Breyer sind o. g. Punkte bekannt. Es ist unglaublich, mit welcher Ignoranz und Arroganz Herr Breyer als Vorstandsmitglied wissentlich Tatsachen bezüglich der WohnWertMiete öffentlich falsch darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Die Initiative setzt ihre Arbeit fort. Am 19.2. findet eine Veranstaltung in Reinickendorf statt. Man kann nur wünschen, dass es gelingt, in der „Charlotte“ wieder genossenschaftliche Zustände herzustellen. Nicht zuletzt auch im Interesse der Mieter dieser Stadt, denn die „Nutzungsgebühren“ in den Genossenschaften haben sich bisher noch immer mietspreisdämpfend ausgewirkt. Hoffen wir, dass das so bleibt.



Unter Einrede der Vorausklage

Wilfried Jung

Wöhlertgarten

Der Spekulant ist vertrieben, die WBM zum Verkauf an eine Mietergenossenschaft überzogen und die Mietergenossenschaft Wöhlertgarten hat die 130 Wohnungen übernommen. Soll dies die beste Variante für die MieterInnen sein? Zunächst wird der berlinweite Konsens vorausgesetzt, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften überhaupt verkaufen müssen, und dass dieser Konsens die tatsächliche Notwendigkeit widerspiegelt, soll an dieser Stelle nicht bezweifelt werden.

Den Erhalt der Bewohnerstruktur, verträgliche Mieten und die Mitsprache bei allen wesentlichen Entscheidungen um die eigene Wohnung versprach die Gründung der Mietergenossenschaft. Und macht sie damit für alle politischen Parteien der Stadt zur besten Variante für die MieterInnen.

Ein und ein halbes Jahr mühte sich die Genossenschaft in Gründung um ein tragfähiges Finanzierungskonzept. Ein solches wurde gefunden und der Beginn der Sanierung ist für das Frühjahr vorgesehen. Finanziert wird der Kauf und die folgende Sanierung öffentlich durch Land und Bezirk und durch die Ge-

nossenschaft über Kredite und den Genossenschaftsanteil. Die Genossenschaft ist also auf eine hohe Akzeptanz der BewohnerInnen angewiesen. Gleichwohl gibt es für einen Teil der BewohnerInnen keine andere Lösung als dort wegzuziehen, wie z.B. die Alten, die sich trotz der in ihrer Wohnung zugebrachten Jahrzehnte die Strapazen der bevorstehenden Sanierung nicht zumuten mögen. Die lange Zeit bis das Finanzkonzept stand und die häufigen Verzögerungen der politisch Verantwortlichen, die sich heute die Förderung der Genossenschaften auf die Fahnen schreiben, haben dies bewirkt.

Die öffentliche Förderung ist mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden und vertreibt so einen weiteren Teil der GenossInnen. Schufa-Auskunft, Einkommensnachweis, das Einverständnis zur Zahlung des Genossenschaftsanteils „unter Ausschluss der Einrede zur Vorausklage“ wirken nicht gerade ermutigend.

Zwar gibt es ein Sozialplanverfahren und somit ein Mitspracherecht für MieterInnen und GenossInnen, aber eine Differenzierung der Bewohnerschaft in „gute“ GenossInnen und „böse“ MieterInnen wird für die Genossenschaft nötig. Dass auch die MieterInnen ein Mitspracherecht haben ist schlecht für die Genossenschaft, denn diese braucht viele GenossInnen wegen der Geschäftsanteile. Ebenso wenig ist die Genossenschaft

an Mietern, die in ihren Wohnungen bleiben und über Art und Umfang der Modernisierung gefragt werden müssen, interessiert. Leerstehende Wohnungen für neue GenossInnen braucht die Genossenschaft. Die Mietergenossenschaft wird zum Vermieter und vernachlässigt zwangsläufig ihre eigenen Ziele wie Mitbestimmung und Erhalt der Bewohnerstruktur.

Die öffentliche Förderung soll nicht durchgehalten werden. Die jährlich geplanten 3000 Wohnungen, welche berlinweit in Genossenschaftseigentum umgewandelt werden sollen, können nur noch mit sehr viel weniger öffentlichen Mittel rechnen. Zusätzlich ist die öffentliche Förderung an die Eigentumsorientierung der Genossenschaft gebunden. Die GenossInnen könnten sich mehrheitlich für den Kauf der eigenen Wohnung entscheiden und die Genossenschaft zwingen, diese dann an sie zu veräußern, was in einem Bezirk wie Mitte recht bald attraktiv sein wird. Bestehende Genossenschaften, die diese Möglichkeit zur Eigentumsbildung in ihrer Satzung ausschließen, bekommen weder diese Förderung noch können sie die Altbaubestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erwerben. Aber gerade diese könnten dafür sorgen, dass Wohnraum langfristig der Spekulation entzogen wird und für MieterInnen preiswert bleibt. Die Umwandlung kommunalen Wohneigentums in Genossenschaftseigentum ist jedenfalls nicht mieterfreundlich.

„Wohlfühlmiete“ die neue Wohnwertmiete der „1892“

Alfred Gerhard

Immerhin 15 Jahre älter als die 1907 gegründete Charlottenburger Baugenossenschaft ist die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 e.G. Liegt es an diesem Altersunterschied, dass sie ein wenig betulicher agiert, oder hat das stärker in der Tradition genossenschaftlicher Ideale verwurzelte Bewusstsein zu einer Schamfrist gezwungen? Wie dem auch sei, erst Jahre später, der Zeit in der die „Charlotte“ schon mitten in den Auseinandersetzungen um die Wohnwertmiete steckt, hat die „1892“ dieses Konzept ihren Genossen angedroht. Bereits der Lagebericht von 2000 verhielt nichts Gutes. Unter der Rubrik „Mieten- und Leerstandsentwicklung“ war zu lesen: „Der Angebotsüberhang in Verbindung mit dem daraus resultierenden Wettbewerbsdruck macht die Vermietung von Wohnungen ständig schwieriger und erfordert erhebliche Anstrengungen des gesamten Unternehmens. Bisher konnten wir es vermeiden, Vermietungserfolge aufgrund von Mietreduzierungen zu erzielen.“

Im MieterEcho wird immer wieder darauf hingewiesen – und der Mietspiegel ist dazu eine Illustration – Mieten kennen nur

Charlottenburger Baugenossenschaft



eine Tendenz: die nach oben. Mietsenkungen finden nicht statt, auch wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Selbst eine Genossenschaft kann sich nicht darauf verständigen Leerstände mit Mietsenkungen zu beantworten, sondern ist stolz darauf, keine „Vermietungserfolge“ durch „Mietreduzierung“ erzielt zu haben. Wer angesichts dessen noch von einem Wohnungsmarkt als funktionierendem Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage spricht, kann nur ein übler Demagoge sein.

Der Ausweg aus der prekären Situation der „1892“ wird im Lagebericht als zukünftige „Vermietungspolitik“ beschrieben: „Aufgrund der Marktsituation können zum Teil rechtlich mögliche Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden. Da unsere Genossenschaft aber auf eine weitere Verbesserung der Ertragsituation angewiesen ist, haben wir nach zweijähriger Vorbereitungszeit einen genossenschaftsinternen ‚Mietspiegel‘ erarbeitet, der, unter Berücksichtigung der Mietengesetzgebung und der Mietrechtsprechung, die Verzerrung des Mietspiegels bezüglich der Lage, des Alters und der Größe der Wohnungen abbildert. Die Mietpreise sind anhand unseres Wohnungsbestandes erarbeitet worden, die Erhöhungen unserer Nutzungsgebühren sollen im Normalfall 5% p.a. bis zum Erreichen der individuellen Wohnwertmiete betragen.“ In der letzten Ausgabe ihres Genossenschaftsmagazins lässt die „1892“ die Katze nun gänzlich aus dem Sack: „Eine handliche Broschüre kommt allen Genossenschaftsmitgliedern ins Haus“. Die „Mitglieder der Genossenschaft“, nicht etwa die Genossen, werden dann nicht nur „die Gründe, die zur Erarbeitung dieses speziell auf die Bedürfnisse der ‚Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892‘ zugeschnittenen Mietberechnungssystems führten“ erfahren, sondern auch Aufklärung erhalten über „der(n) lange(n) und aufwendige(n) Weg, der in diesem Diskussionsprozess zurückzulegen war.“

Sie werden also genauso „informiert“ werden, wie die Genossen der Charlotte. Sie werden aber genauso wenig wirklich mitzubestimmen haben – und sie werden demnächst genauso viel Miete zu bezahlen haben.

Kommentar

Genossenschaften – Clevere Alternative oder Krämerladen?



Hermann Werle

Im Oktober letzten Jahres startete ein Zusammenschluss von 24 Berliner Wohnungsbaugesellschaften in Kooperation mit Stadtentwicklungssenator Strieder die Imagekampagne: „Genossenschaften – die clevere Alternative“. Selbstformuliertes Ziel der Kampagne ist, „... das genossenschaftliche Wohnen als Alternative gegenüber privaten und kommunalen Vermietern zu präsentieren.“ Die Kampagne soll der massiven Kritik von MieterInneninitiativen, Gewerkschaften, der PDS, den Grünen und Teilen der SPD an der Privatisierungswelle städtischer Wohnungsbaugesellschaften durch den Berliner Senat entgegenwirken.

Mit dem Ziel, sich der sperrigen, verwaltungsaufwendigen städtischen Einrichtungen zu entledigen, soll die Verantwortung den MieterInnen selbst gegeben und deren genossenschaftliches Engagement mit günstigen oder zinslosen Krediten gefördert werden. Bedeutet die Förderung von Genossenschaften durch den Senat in dieser Zeit des neoliberalen Sparzwangs, öffentliche Gelder für eine Organisationsform auszugeben, die Erinnerungen an sozialistische Ansätze weckt?

Strieder unter Sozialismusverdacht

Das Genossenschaftswesen blickt in Deutschland auf eine über hundertjährige Tradition zurück und ist eng verbunden mit den Kämpfen der Arbeiterbewegung um verbesserte Arbeits- und Reproduktionsbedingungen. Positive und negative Aspekte genossenschaftlicher

Organisierung wurden von VertreterInnen in der Geschichte immer wieder diskutiert. Von Lenin stammt die Einschätzung: „Die Genossenschaft als kleine Insel in der kapitalistischen Gesellschaft ist ein Krämerladen. Die Genossenschaft ist jedoch

Sozialismus, wenn sie die gesamte Gesellschaft umfasst, ...“ (Lenin: Ausgewählte Werke, IV, S.320). Stadtentwicklungssenator Strieders Vision erinnert hingegen an Ideen englischer utopischer Sozialisten: „Genossenschaftliches Wohnen ist eine

Lyonel Feininger, Kathedrale des Sozialismus, Titelholzschnitt für das Bauhaus-Manifest, 1919



Tradition und ein Zukunftsmodell für die ganze Stadt.“ Zumindest in Berlin würde nach diesen Worten aus den Krämerläden eine sozialistische Perspektive. Friedrichshainer und Kreuzberger HausbesetzerInnen wären ihren Forderungen nach selbstbestimmtem und bezahlbarem Wohnen ein gutes Stück näher gekommen und Strieder wäre ihre schillernde Gallionsfigur.

Strieder, mit Finanzsenator Kurth einer der Vorkämpfer an der Berliner Privatisierungsfront, „Seit an Seit“ mit Marx, Lenin, Luxemburg und HausbesetzerInnen? Können wir etwa von einem Marxismus-Striederismus sprechen? Der Sozialismusverdacht ist vermutlich unbegründet. Und doch bleibt die Frage nach dem propagandistischen Rückgriff auf das sozialistisch „vorbelastete“ Genossenschaftswesen im Raum stehen.

Der aktivierende Staat

Mit globalisierungsbedingten Sachzwängen begründen die gewählten Staats- und Kommunalpolitiker jede Kürzung öffentlicher Sozialausgaben, Reallohnsenkungen oder auch Privatisierungsmaßnahmen. Damit soll nicht nur die Verantwortung auf externe Einflüsse abgeschoben werden, sondern es wird gleichzeitig suggeriert, der Nationalstaat habe keinerlei Regulationsmöglichkeiten mehr, d.h. in dem Maße wie die Globalisierung zunehme, verliere der Staat an Macht und Bedeutung. Oberste Staatsaufgabe sei somit, durch Steuererleichterungen, Druck auf die Löhne, Verschlinkung der öffentlichen Verwaltungen und dem Verkauf öffentlichen Eigentums das nationale Kapital im Lande zu halten und internationales Kapital anzulocken. Die sozialstaatliche Regulierung, die dort korrigierend eingreifen sollte, wo der freie Markt versagte, wird ersetzt durch ein neues Beziehungsgeflecht zwischen staatlichen und nichtstaatlichen Organisationen. Staatliche Akteure treten dabei immer häufiger nur noch als Moderatoren auf, die unterschiedliche Interessen gesellschaftlicher Gruppen zusammenführen und deren Eigenverantwortlichkeit und Selbstorganisation fördern.

Die Hoffnung ist, dass dieses neue Regulationsmodell, der „aktivierende Staat“ wie ihn Bundeskanzler Gerhard Schröder nannte, einerseits in zunehmendem Maße mit den Verwertungsinteressen großer Kapital-



Brandwandbebauung im Blockinnenbereich am Fraenkelufer (Architekten Inken und Hinrich Baller)

gesellschaften korrespondiert und andererseits Eigenverantwortlichkeit bei der Bevölkerung hervorruft. (s. S. 16 f) Hierzu soll sie mit Hilfe von Ehrenämtern, Quartiersmanagement oder Programmen für Existenz- und Genossenschaftsgründungen aktiviert werden.

Vielleicht springt dabei auch das von Strieder vermisste „Engagement der Bewohner für ihre Wohnanlage und das Wohnumfeld“ heraus.

Alternative oder Krämerladen?

Die Striedersche Vision des Genossenschaftsmodells verschleiern den skandalösen Ausverkauf sozialer Standards zu-

gunsten von Kapitalgesellschaften. Die derzeit geförderten und imagepolierten eigentumsorientierten Genossenschaften sind ein qualitativer und vorerst unumkehrbarer Rückschritt gegenüber den bisherigen Wohnungsbaugesellschaften, was die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum und die Steuerbarkeit des Wohnungsmarktes betrifft. Sie sind dazu verdammt, ein kümmerliches Anhängsel des kapitalistisch regulierten Wohnungsmarktes zu sein, um dessen Förderung es bei der aktuellen Privatisierungsoffensive im Kern geht. Der Berliner Senat zieht sich aus der politischen Verantwortung und preist BürgerInnen dieser Stadt mit aufwendigen Imagekampagnen schlechte Politik unter dem Auf-

ruf zur Eigenverantwortung an. Die Förderung ihres Engagements bedeutet im Falle der Genossenschaften in erster Linie Verschuldung, höhere Mieten, die Spaltung von Hausgemeinschaften in MieterInnen und GenossInnen und einen immensen bürokratischen Aufwand, der durch ehrenamtliche Tätigkeit bewältigt werden muss.

Ist die Genossenschaft also die clevere Alternative? Ganz sicher nicht! Die Genossenschaft bleibt im kapitalistisch-marktwirtschaftlichen Umfeld das, was sie schon immer war, „ein Krämerladen, und keinerlei Änderungen, Vervollkommnungen, Reformen werden etwas daran ändern, dass sie ein Krämerladen ist. (Lenin: Ausgewählte Werke, IV, S.319)

Genossenschaftsinitiative Fraenkelufer

Bei jeder Gründung einer Genossenschaft will gut überlegt sein, wie und von wem die immense bürokratische Arbeit bewältigt werden soll. Der „aktivierende Staat“ fordert den eigenverantwortlichen und ehrenamtswilligen Bürger. Viel Freizeit, starke Nerven, eine möglichst hohe Anzahl von MieterInnen, die Genossenschaftsanteile erwerben (mindestens 20%) und eine starke und solidarische Hausgemeinschaft sind folglich absolute Voraussetzung für Genossenschaftswillige, die den Sprung ins kalte Wasser wagen wollen. Darüber hinaus bleibt fraglich, wie lange eine eigentumsorientierte Genossenschaft ihre Stabilität erhalten kann. Satzungsgemäß ist die Möglichkeit der Umwandlung in Eigentumswohnungen festgeschrieben und viele werdende GenossInnen spekulieren vielleicht schon heute auf die Idylle in der neuen Eigentumswohnung.

Ob aus einer Initiative allerdings tatsächlich eine Genossenschaft hervorgehen kann, ist außerdem abhängig davon, ob, welche und in welcher Preislage Häuser von Wohnungsbau-

gesellschaften zum Verkauf an Genossenschaften angeboten werden. (Bei einer derzeitigen Kaltmiete zwischen 5 und 6 DM/m² dürfte der Kaufpreis 800 bis 1000 DM/m² nicht übersteigen, um das Mietniveau zu halten. Die Kosten für Kredite bei Sanierungsbedarf sind hierbei nicht berücksichtigt.) Nach einer vorsichtigen Anfrage der Kreuzberger Genossenschaftsinitiative Fraenkelufer an die GSW gab sich diese recht bedeckt. Von einem Preis um die 2.000 DM/m² war die Rede und außerdem handele es sich in diesem Falle doch um sehr attraktive und sanierte Bestände mit einer ausgezeichneten Lage und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsse die GSW das Objekt eigentlich behalten. Diese Aussage entspricht auch den Vorgaben der beratenden Investitionsbank Berlin, wo sich der Passus findet: „Der Förderungsschwerpunkt soll in Gebieten mit besonderem städtebaulichen Entwicklungsbedarf liegen“. Die Realität heißt also: Problem bestand für Genossenschaften und die Sahnestückchen für den Großinvestor.

Stadt als runder Tisch – Zum neuen Leitbild „global“ oder „good governance“



Ulrich Brand

Anlässlich der „Weltkonferenz Zukunft der Städte – URBAN 21“, die im Juli letzten Jahres in Berlin stattfand, bat die Berliner MieterGemeinschaft politisch engagierte Wissenschaftlerinnen um Stellungnahmen, deren Dokumentation wir in dieser Ausgabe fortsetzen. (Die Texte können gesammelt im Reader „Und die Welt wird zur Scheibe...“ in der BMG bezogen werden.)



Zur Person:

Ulrich Brand, Jahrgang 1967 (Konstanz – Insel Mainau), studierte Tourismuswirtschaft in Ravensburg und Politikwissenschaften in Frankfurt/M., Berlin und Buenos Aires (Dr. phil.). Er ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Gesellschafts- und Politikanalyse der Uni Frankfurt/M. und Mitglied im BUKO-Arbeits-schwerpunkt Weltwirtschaft.

Von ihm zuletzt erschienene Veröffentlichungen:

Brand, U.: *Nichtregierungsorganisationen, Staat und ökologische Krise. Konturen kritischer NRO-Forschung*, Münster (2000)

Brand, U./Brunnengräber, A./Schrader, L./Stock, Chr./Wahl, P.: *Global Governance. Alternative zur neoliberalen Globalisierung?* Münster (2000)

Die verschiedenen Weltkonferenzen der 90er Jahre machten deutlich, dass es erheblichen politischen Orientierungsbedarf gibt. Stieg damals der Begriff der nachhaltigen Entwicklung zum Leitbild auf, in dem sich auch die divergierendsten Interessen wiederfinden, so wird dieses zunehmend ergänzt und vielleicht sogar ersetzt durch ein neues, nämlich *governance* bzw. *global governance*. Häufig wird auch von *good governance* gesprochen. Die Konferenz URBAN 21 ist ein weiteres Element, um diese Begriffe bekannt zu machen. Dabei fokussiert der Begriff der *good governance* stärker auf staatliche Handlungsträger als jener der (*global*) *governance*, der sich eher auf das Zusammenspiel verschiedener Akteure bezieht.

Eine UN-Commission on *global governance* popularisierte 1994 mit ihrem Bericht „Our Global Neighbourhood“ den Begriff. *Governance* „ist die Gesamtheit der zahlreichen Wege, auf denen Individuen und öffentliche wie private Institutionen ihre gemeinsamen Angelegenheiten regeln. Es handelt sich um einen kontinuierlichen Prozess, durch den kontroverse und unterschiedliche Interessen ausgeglichen werden und kooperatives Handeln initiiert werden kann. Der Begriff um-

fasst sowohl formelle Institutionen und mit Durchsetzungsmacht versehene Herrschaftssysteme als auch informelle Regelungen, die von Menschen und Institutionen vereinbart oder als im eigenen Interesse angesehen werden.“ Im Kern geht es um kooperative und effizientere Politik angesichts der gegenwärtigen Strukturveränderungen des Kapitalismus. Allerdings wird der Begriff *global governance* keineswegs einheitlich definiert, sondern ist derzeit Gegenstand heftiger Definitionskämpfe.

Die Stärke des Begriffs ist zweifellos, dass er einige offensichtliche Entwicklungen aufnimmt. An prominenter Stelle ist die tiefgreifende Veränderung von Staatlichkeit zu nennen. Demzufolge ist nicht mehr der hierarchische und zentralistische Wohlfahrts- oder fordistische Sicherheitsstaat das Zentrum von Politik, sondern zum einen die Ausdifferenzierung von staatlichem Handeln auf verschiedene räumliche Ebenen: neben der nationalen die lokale und die internationale. Zum anderen nehmen Politikmodelle, in denen staatliche Apparate zunehmend in Kooperation mit anderen Akteuren, vor allem privatwirtschaftlichen, agieren, an Bedeutung zu. Dies ist nicht grundsätzlich neu, erreicht aber heute eine neue Qualität.

Ausblendung von Macht und Herrschaftsaspekten

Die Verkürzungen der dominanten Debatte um *global* oder *good governance* bestehen zum einen in der (sozialdemokratischen) Annahme, dass es grundsätzlich zu vereinbarende Interessen gäbe, Konflikte also grundsätzlich zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösbar seien. Dem entspricht zweitens eine weitgehende Ausblendung von Macht- und Herrschaftsaspekten bzw. der herrschaftsförmigen Gesellschaftstransformation im Rahmen neoliberaler Globalisierung. Vielmehr dominieren drittens technokratische und steuerungsoptimistische Annahmen zum Umgang oder gar zur Lösung von „Weltproblemen“. Die Wiedererlangung einer veränderten staatlichen Steuerungsfähigkeit ist der Fluchtpunkt der Politikvorstellungen. Fragen einer demokratischen Gestaltung der (welt)gesellschaftlichen Verhältnisse treten demgegenüber in den Hintergrund.

Eine Konferenz wie URBAN 21 ist u.a. als Versuch zu verstehen, einigen als problematisch erachteten weltweiten Veränderungen eine andere Richtung zu geben. Allerdings um den Preis der genannten Verkürzungen. Die wohlklingenden Visionen werden, so scheint es, gleich wieder der Realpolitik ausgeliefert. Dra-

matisch ist insbesondere, dass die sich verändernden Bedingungen gesellschaftlichen Handelns weitgehend ausgeblendet werden.

Gerade auf lokaler Ebene manifestiert sich nämlich ein zentraler Widerspruch der neoliberalen Gesellschaftstransformation, wie etwa die Stadtforscherin Margit Mayer betont. Einerseits nimmt deren Bedeutung zu, gerade städtische Politik hat zumindest formal mehr Handlungsspielraum und wird auch symbolisch aufgewertet. Andererseits sind diese Politiken eingebettet in die dominanten Orientierungen, nämlich zuvorderst Wettbewerbsfähigkeit herzustellen. Der lokale Staat wird in gewisser Weise zum „lokalen Wettbewerbsstaat“ (in Anlehnung an Joachim Hirschs Begriff des „nationalen Wettbewerbsstaates“), zum wichtigen Teil der „unternehmerischen Stadt“. Dieser Prozess ist kein über uns gekommener „Mega-Trend“, sondern wird von dominanten Interessen vorangetrieben.

Ergänzend kommt hinzu, dass innerhalb der Städte heute sozialräumliche Kontrollstrategien und neue Sicherheitsdiskurse dominieren, während traditionelle wohlfahrtsstaatliche Rechte und Dienstleistungen zurückgedrängt werden. Die Strategien der „zero tolerance“, Entwürfe von „Gefahrenabwehrverordnungen“ oder die Ausgrenzung „unerwünschter Gruppen“ oder gar „gefährlicher Klassen“ sind nur einige Aspekte. Diese Strategien werden vor allem auf lokaler Ebene angewendet, da Prozesse sozialer Desintegration sich dort am stärksten materialisieren.

Und schließlich verändert sich das politische institutionelle Gefüge, indem zunehmend nicht-staatliche Akteure in Entscheidungs- und Implementierungsprozesse involviert werden, wofür Begriffe wie *governance* oder *public-private partnership* verwendet werden. Auch hier ist das überragende „gemeinsame Interesse“ die Förderung von Wettbewerbsfähigkeit.

Insgesamt kommt es also zu einer Verlagerung bedeutender staatlicher Funktionen auf die subnationale Ebene sowie zu wichtiger werdenden *governance*-Mechanismen. Unter den Bedingungen verschärfter Konkurrenz zwischen Städten und Regionen werden vor allem stabile und flexiblere Anpassungsprozesse erlaubt.

Wie auf der Ebene der Nationalstaaten geht es auf der lokalen Ebene auch darum, dass die dominanten Orientierungen und

Strategien nicht nur für die Gewinnerregionen, *global cities* und „Kommandozentralen“ gelten, die in der Hierarchie der „headquater economy“ oben stehen, sondern auch die anderen Räume sich strukturell in dieser Konkurrenzsituation befinden. Die fragmentierten Räume sind Teil einer umfassenden Hierarchie und treiben diese Hierarchisierung voran.

Wenn also dieser Hintergrund beachtet wird, dass erstens die neoliberale Transformation der Gesellschaft die ohnehin dominanten Interessen stärkt und zweitens lokale Politik zuvorderst Wettbewerbspolitik ist sowie sich – häufig repressiv – um die negativen Folgen des Wettbewerbs zu kümmern hat (gerade in den „Verliererregionen“), dann erscheint die blumige Erklärung „Reinventing the Cities – Urban Future 21“ in einem anderen Licht. Das dort formulierte Postulat einer „decisive local political action“¹ muss vor diesem Hintergrund gesehen werden. Zu fragen ist also, aus was genau lokales politisches Handeln besteht, wie es mit den dominanten Entwicklungen und Interessen umgeht, es vorantreibt oder sich dagegen stellt, Räume für alternative Vorstellungen öffnet oder schließt, welche Interessen privilegiert oder ausgrenzt.

Freundlich ausgedrückt ist die Erklärung naiv, schärfer formuliert, muss ihr politische Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Einer dramatischen Krisenbeschreibung ist viel Fortschrittsoptimismus beigemischt. Mit dem entsprechenden politischen Willen, so die Annahme, und zusammen mit „der“ Zivilgesellschaft werden „wir“ die Probleme in den Griff bekommen. Unterschiedliche Interessen verschwinden hinter einer schwülstigen „wir sitzen alle in einem Boot“-Rhetorik. Hinter dem Begriff „empowerment“ verbirgt sich die Vorstellung, dass Menschen ihre Probleme selbst lösen sollen, weniger, dass sich marginalisierte Interessen gegen dominante stellen (ganz davon abgesehen, dass sich in den letzten Jahren ein immer instrumenteller Umgang von staatlichen mit zivilgesellschaftlichen Akteuren durchsetzt).

Zentral ist dabei die Annahme, dass es sich im Grunde genommen um eine „win-win-Situation“ handelt, dass also bei *good governance* letztlich alle gewinnen. Schön wär's, aber die historischen Erfahrungen, gerade der letzten zwanzig Jahre neoliberaler Politik und insbesondere unter den aktuellen Bedingungen der neoliberalen Sozialdemokratie, lehren etwas anderes. Pro-

gressive Entwicklungen fanden immer nur statt, wenn herrschende Interessen zurückgedrängt wurden. Ein spannender Punkt wird in diesem Zusammenhang von der Erklärung angesprochen, nämlich die nach „citizens' fundamental rights“². Dies hieße aber, dass Rechte nicht nur postuliert, sondern auch materiell umgesetzt werden können. Was wir heute erleben, das ist der massive Abbau von politischen und sozialen Rechten.

Legitimationsshow und Sonntagsreden

Es wirkt schon fast komisch: PolitikerInnen aus aller Welt sollen sich unter dem Begriff „*good governance*“ wiederfinden (wer könnte da schon etwas dagegen haben) und merken gar nicht, dass ihr Gerede immer mehr zur Legitimationsshow für ganz andere Entwicklungen wird, bzw. es soll nicht gemerkt werden, dass entgegen ihren Sonntagsreden ganz andere Politiken durchgesetzt werden.

Eine einigermaßen realitätsgerechte Analyse hätte die dominanten Entwicklungen und damit verbundenen unterschiedlichen Interessen zu benennen. „Sachzwänge“ entstehen historisch und sind grundsätzlich auch änderbar. Gerade in peripheren Ländern zeigt sich, dass politische Spielräume für Menschen am ehesten dort geöffnet werden, wo sie sich selbst organisieren und bewusst konfrontativ agieren. Das heißt ja nicht, sich nicht auf politische Kompromisse einzulassen. Es bedeutet aber sehr wohl für emanzipative und marginalisierte Akteure, Gegenmacht und eigene politische Vorstellungen zu entwickeln.

Ein berechtigter Einwand ist, warum gerade von PolitikerInnen erwartet werden sollte, dass sie sich solchen Argumenten öffnen. Das ist richtig. Doch wichtig bleibt die Frage, inwieweit bestimmte Orientierungen und Handlungen öffentlich als legitim anerkannt werden. Insofern geht es heute in vielen Fragen weniger um alternative Expertise für und das „Lobbying“ von PolitikerInnen (alternative Expertise und Erfahrungen gibt es ohnehin und werden kaum beachtet), sondern um die öffentliche Diskussion und Delegitimierung von „Instrumenten“ (so die AutorInnen selbst) wie *good governance*.

Die Debatte um *governance* bzw. *global governance* hat gerade begonnen, in ihrem Windschat-

ten wird auch jene um *good governance* wichtiger werden. Es handelt sich um „Containerbegriffe“, denn mit der Aneignung durch dominante Akteure und der Gerinnung hegemonialer Diskurse wird deutlich, was für den Container zugelassen ist und was nicht – grundlegend kritische Positionen und alternative Vorstellungen meist nicht. Das lehrt die Diskussion um nachhaltige Entwicklung, denn der Begriff ist heute jeglichen kritischen Potentials beraubt und ein Synonym dafür, dass im Rahmen kapitalistischer Restrukturierung die „ökologische Frage“ effektiv bearbeitet wird; und zwar kompatibel mit den herrschenden Verhältnissen: Mit nicht weiter hinterfragten dramatischen Situationsbeschreibungen, mit technologischer Effizienz (oder gar „Effizienzrevolutionen“), „modernem“ Wissen, institutionellen Innovationen und einem weitgehend akzeptierten Nord-Süd-Verhältnis. Die Hannoveraner EXPO 2000 ist dafür sicherlich ein gutes Beispiel (Davon abgesehen gibt es kein konsensuales „communal goal of sustainable development“³, wie die Erklärung suggeriert, sondern Nachhaltigkeit ist selbst ein umkämpftes und zunehmend mit herrschenden Interessen kompatibles Leitbild).

Außerdem wäre es wichtig, diese ganze Art der politischen Inszenierung (in Berlin treffen sich die Wichtigen, die kluge Konzepte beraten) in Frage zu stellen. Das ist kein Argument gegen notwendige Lernprozesse, zu fragen ist jedoch, wer sie wie anstößt. „Urban 21“ wird ein Happening bleiben, auf dem suggeriert wird, „wir“ kriegen alles in den Griff. Andere Ansätze werden damit an den Rand gedrängt. Emanzipative Entwicklungen zu stärken und sichtbar zu machen, wäre ein erster Schritt gegen Polit-Spektakel à la „Urban 21“.

Zwischenüberschriften von der Redaktion.

¹ empirica GmbH, „Reinventing the City -Urban Future 21“, S.i: „Without decisive local political action in cooperation with civil society, driven by the conviction that these aspirations are citizens' fundamental rights, cities will not achieve these aims.“ (Anm. d Hg.)

² vgl. 1

³ empirica GmbH, „Reinventing the City -Urban Future 21“, S.i: „good governance has to be the instrument to promote the communal goal of sustainable development in all its dimensions.“, (Anm. d Hg.)

Kippt der Senat die Mietobergrenzen?

Matthias Bernt

Sanierungsgebiet Boxhagener Platz

Mieter in den Ostberliner Sanierungsgebieten müssen künftig mit erheblichen Mieterhöhungen rechnen. Denn wie erst jetzt bekannt wurde, hat Senator Strieder (SPD) am 24. Oktober erstmals einem Widerspruch von Eigentümern stattgegeben, die gegen die ihnen vom Bezirk Prenzlauer Berg auferlegte Mietobergrenze klagten. Diese gilt bislang für fünf Jahre und soll die Mieten nach Modernisierung auf ein sozialverträgliches Niveau drücken, um eine Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten zu verhindern.

Ausgerechnet die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH (wip) hat nun für ein Haus in der Oderberger Str./ Ecke Kastanienallee gegen diese Auflage des Bezirksamts Prenzlauer Berg Widerspruch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingelegt. Diese gab nun dem Eigentümer Recht und verlangte, die Mietbegrenzungen auf ein Jahr zu beschränken.

Sollte sich Strieder mit dieser Linie durchsetzen, sind die Mietobergrenzen praktisch tot. Denn die Gesetzeslage würde es dann – nach einer Karenzzeit von einem Jahr – ermöglichen, innerhalb von drei Jahren die Miete um insgesamt 30% – bis in Höhe des entsprechenden Mietspiegelwertes – zu erhöhen. Dieser

Mietspiegelwert liegt z.B. für eine gut sanierte, voll ausgestattete, 50 m² große Wohnung in einfacher Wohnlage bei 11,23 DM/qm (obere Spanne), für eine Wohnung unter 40 m² sogar 12 DM/m². Diese Mieterhöhungen sind nach Gesetzeslage auch dann fällig, wenn die Wohnung – unter Einhaltung der Mietobergrenze – „sozialverträglich“ modernisiert wurde. Die Mietobergrenze wird damit praktisch zum Sockelbetrag, von dem aus weitere Mietsteigerungen möglich sind. Für eine unsanierte, 50 m² große Wohnung mit Innen-WC und Dusche z.B., die bis zur Sanierung 1998/99 ohne Betriebskosten noch ca. 225 DM kostete, könnte so nach Modernisierung (Einbau von Bad und Sammelheizung) im Jahr 2000 die Miete in einem ersten Schritt auf Mietobergrenze, d.h. in diesem Fall 434 DM, angehoben werden. Schon ein Jahr später – im Jahr 2001 – wäre die nächste Mieterhöhung fällig: Miete 1999 + 30% + Modernisierungsumlage = 10,24 DM/m²; also 512 DM insgesamt. 2004 käme dann die nächste Mieterhöhung: Miete 2000 + 30% = 665,60 DM. Spätestens zu diesem Zeitpunkt müssten die ärmeren Mieter, vorausgesetzt ihre Einkommenssituation würde sich zukünftig nicht grundlegend verbessern, passen. Ihre Verdrängung würde damit nur aufgehoben, aber nicht aufgeho-

ben. Die Mietobergrenzen wären damit endgültig zur Attrappe geworden.

Senat auf einer Linie mit den Hausbesitzern

Mit dem Angriff auf die Mietobergrenzen versucht SPD-Mann Strieder jetzt auf dem Widerspruchswege eine politische Linie durchzusetzen, für die sich schon sein CDU-Vorgänger Kleemann stark gemacht hatte. Schon damals, bei Einführung der mehrjährigen Bindungsdauer für Mietobergrenzen hatte der Senat heftig gegen dieses Vorhaben der Bezirke opponiert, sich aber am Ende nicht durchsetzen können. Die Argumente des Senates gleichen dabei denen des Haus- und Grundbesitzerverbandes bis aufs i-Tüpfelchen: So wird z.B. deklamiert, dass die sozialen Ziele der Sanierung auf keinen Fall die Anpassung „an einen zeitgemäßen Wohnstandard“ behindern dürften (was auch immer das ist, MB), dass der Schutz der Bevölkerung nicht zum alles dominierenden Ziel werden könne und dass die Festlegung von Mietobergrenzen die „Wirtschaftlichkeit“ von Investitionen nicht über Gebühr beeinträchtigen dürfe. Darüber hinaus werden immer wieder „Öffnungsklauseln“ verlangt, in denen Mieter „freiwillig“ bestimmten Mo-

denisierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Mieterhöhungen zustimmen können. Kronjuwel in der Argumentationskette des Senates ist aber die angeblich „fehlende Rechtssicherheit“ einer mehrjährigen Bindung.

Wie wenig von diesem angeblichen „Sachzwang“ zu halten ist, zeigt selbst der o.g. Widerspruchsbescheid des Senates und der Weg, wie er zustande kam. Liest man diesen genauer, merkt man ziemlich schnell, dass der Senat offenbar selbst nicht weiß, was bei dem Thema Mietobergrenzen überhaupt „rechtmäßig“ ist.

Eine erste Version des Bescheides führte so in seiner Begründung für die fehlende Rechtmäßigkeit einer Mehrjahresbindung noch ein sonderbaren Gemisch verschiedenster Argumente an: Mal fehlt die Wirtschaftlichkeit von Mietobergrenzen, dann ihre Bestimmtheit, weiterhin wird die (angeblich) fehlende Veröffentlichung moniert und ein paar Zeilen später fehlt gleich die gesamte Rechtsgrundlage der Mietobergrenzen. Nach ein paar Wochen – irgendjemand muss wohl den Verantwortlichen klar gemacht haben, wie wenig sie die Materie durchdrungen hat – zog der Senat plötzlich seinen ersten Widerspruchsbescheid zurück – und

schickte der wip einen neuen, mit der Bitte den ersten zu ignorieren. Die meisten, bis dahin angeführten, Rechtsargumente gegen die Mehrjährigkeit von Mietobergrenzen wurden nunmehr fallengelassen. Das Hauptargument diesmal: „fehlende Bestimmtheit“.

Da der Bezirk Prenzlauer Berg angekündigt hatte, die Mietobergrenze innerhalb des Bindungszeitraumes an die sich verändernden Einkommensverhältnisse und den neuen Mietspiegel anzupassen (also wahrscheinlich anzuheben), sei „für die Widerspruchsführerin (die wip, MB) nicht erkennbar, wann und in welchem Umfang es gegebenenfalls zur Veränderung der Mietobergrenzen kommen wird. Insofern sind ... die Bescheide als nicht ausreichend bestimmt anzusehen.“, heißt es in dem Bescheid. In der Konsequenz ist also von der angeblich „fehlenden Rechtssicherheit“ kaum etwas übrig geblieben. Der Elefant ist selbst in den Bescheiden der Senatsverwaltung innerhalb weniger Wochen zur Mücke geschrumpft, mit der die Bezirke leicht fertig werden könnten, wenn das denn so ernst gemeint wäre. Der „mangelnden Bestimmtheit“ könnte so z.B. abgeholfen werden, indem man die Mietobergrenzen erst nach fünf, statt wie geplant nach drei Jahren anhebt.

Mietbindungen mitverantwortlich für soziale Brennpunkte?

Nur leider geht es eben nicht nur um verschiedene Rechtsauffassungen. Wesentlich freimütiger als seine Angestellten erklärte Senator Strieder gegenüber der Tageszeitung taz, warum er eine längerfristige Festsetzung von Mietobergrenzen ablehnt. Viele Leute zögen gerade weg, weil ihre Wohnungen nicht modernisiert würden. Eine fünf Jahre geltende Mietobergrenze mache es den Eigentümern fast unmöglich, wirtschaftlich zu modernisieren oder etwa Wohnungen zusammenzulegen. Aus diesem Grunde würde eine längerfristige Mietbindung eine Verstärkung der Segregation bewirken und die Herausbildung „sozialer Brennpunkte“ beschleunigen.

Daß auch dieses völliger Blödsinn ist, stört nur wenig. Denn obwohl von Interessenvertretern

der Haus- und Grundbesitzer seit Jahren beschworen wird, dass mit Mietobergrenzen die privaten Investitionen in Sanierungsgebieten verhindert würden, ist in allen Gebieten in den letzten Jahren ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes saniert worden. Von der prophezeiten „Verslumung“ ist absolut nichts zu sehen. Jeder, der auch nur einmal durch Prenzlauer Berg geht, kann sehen, dass nach wie vor mit hohem Tempo ein Haus nach dem anderen

erneuert wird. Auch nach Einführung mehrjähriger Bindungen hat die Sanierungstätigkeit nicht abgenommen. Trotz der eindeutigen Haltung des Senates und trotz der deutlichen Aufforderungen der Hausbesitzerpresse sind gerade einmal zehn Prozent der Eigentümer, denen im letzten Jahr unter der Auflage einer Fünf-Jahres-Bindung ein bezirklicher Genehmigungsbescheid erteilt wurde, in Widerspruch gegangen. Die absolut überwiegende Anzahl der Hausbesitzer

kann also mit der Mietobergrenze, so wie sie jetzt besteht, durchaus leben.

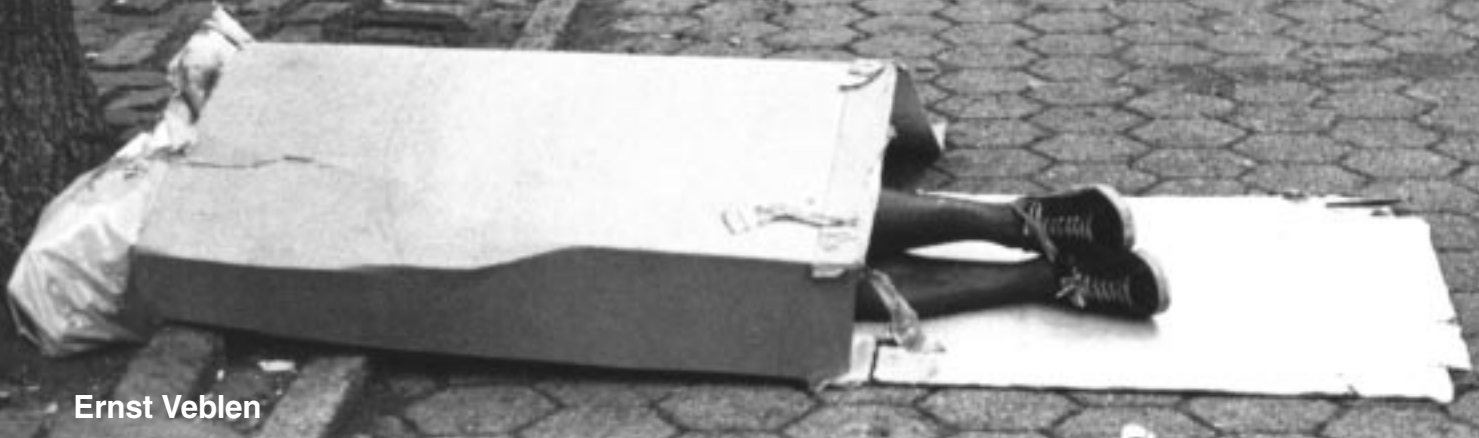
Inzwischen haben sich die Baustadträte von Prenzlauer Berg, Mitte, Pankow, Lichtenberg und Friedrichshain mit einer gemeinsamen Presseerklärung an den Stadtentwicklungssenator gewandt und ihn aufgefordert, die Entscheidung zurückzunehmen. Ob Strieder jetzt zurückrudert, oder Kurs behält, bleibt abzuwarten.

Oderberger Straße



Der „Aufstand der Anständigen“ und Tote dritter Klasse

Morde an Wohnungslosen in Deutschland



Ernst Veblen

Der vergangene Sommer gebar überraschend gutmeinende Menschen. Scharfmacher vom Kaliber eines Landowsky, Schily oder Beckstein modifizierten ihre ausländerfeindlichen Kampagnen zu einer neuen Standortdebatte und haben sich wie bisher über einen „starken Staat“ ausgemäht. Neben einer ganzen Palette von Verschärfungen im polizeilichen und juristischen Bereich steht die Forderung nach einem NPD-Verbot im Mittelpunkt ihres Interesses. Interessant ist dabei nicht nur, dass für die MigrantInnen selbst keineswegs an eine Verbesserung ihrer Lage gedacht ist; auch von Neofaschisten ermordete Wohnungslose kommen in der öffentlichen Wahrnehmung kaum vor. Vielmehr spricht einiges dafür, dass vor allem der „Standort Deutschland“ wieder schön geredet werden soll.

So wird über die Möglichkeit dezentraler Unterbringung, also die Auflösung der Lager für Flüchtlinge und AsylbewerberInnen, ebenso wenig geredet, wie die Aufhebung der Residenzpflicht für Flüchtlinge nicht in Erwägung gezogen wird. Auch zum Thema der Verbesserung des Schutzes und der Lebensbedingungen von Wohnungslosen ist nichts zu hören. Auf eine entsprechende Anfrage der Bundestagsabgeordneten Ulla Jelpke (PDS) gab es keine konkrete Antwort. Besonders skandalös ist dabei, dass die

Bundesregierung die Zahlen der von rechtsextremen Schlägern ermordeten Wohnungslosen herunterzuspielen trachtet, wie Jelpke im vergangenen Oktober bekannt machte. Zwar räumte Innenminister Schily (SPD) „Erfassungsdefizite“ in den amtlichen Statistiken ein, widersprach aber den in der Pressekommunikation „Den Opfern einen Namen geben“ dargelegten sieben Morden an Obdach- und Wohnungslosen im Jahre 1999; es seien ja nur zwei... Berichte und Dokumentationen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslose (BAG) sowie verschiedener Straßenmagazine in der Bundesrepublik erzählen eine andere Geschichte.

»Die Zukunft sind nicht Obdachlose...«

„Die Zukunft sind nicht Obdachlose, sondern Arbeitsplätze in Technik und Kommunikation“, brachte der CDU-Fraktionsvorsitzende im Berliner Abgeordnetenhaus, Klaus-Rüdiger Landowsky, seine Position im Jahre 1999 auf den Punkt. Assistent wurde ihm durch den damaligen Bausenator und Parteikollegen, Jürgen Klemann, der ein verstärktes Vorgehen gegen „Penner“ forderte, die „sich die Hucke voll saufen“. In diesem Umfeld bewegen sich neofaschistische Hetze und Morde wenig überraschend einigermaßen ungehindert.

Wir hatten bereits 1994 in einem Beitrag über die Morde an Wohnungslosen und die massive Nazihetze aus Industriellenkreisen und dem terroristischen Faschistenspektrum berichtet (vgl. ME 248). Schon damals lauteten die Begründungen der Nazischläger, Obdachlose passten „nicht in das Stadtbild“ oder hätten „kein Recht, unter der Sonne zu leben“ (ebenda). Allein 1992 wurden zehn Wohnungslose auf offener Straße erschlagen, verbrannt oder erschossen, seit 1989 seien, so teilt die Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe in Bielefeld mit, mindestens 500 Obdach- und Wohnungslose Opfer rechter Gewalt geworden.

Allein in der Zeit von 1989 bis 1993 endeten von den dokumentierten 374 Gewalttaten gegen Wohnungslose 253 (67,6 %) tödlich. Zwischen 1997 bis 1999 wurden 276 Gewalttaten dokumentiert, und allein im vergangenen Jahr wurden mindestens 20 Obdachlose ermordet.

»Stadtluft macht frei...«

Aber auch unterhalb dieser Gewaltschwelle ist der Alltag von Wohnungslosen durch Übergriffe gekennzeichnet. Nicht nur in Berlin, sondern mittlerweile in nahezu allen Innenstädten (vor allem) größerer Städte wird die Vertreibung von Armen zu ei-

nem wesentlichen Betätigungsfeld für Polizei und Wachschutz. Immer wieder sind Selbsthilfeorganisationen gezwungen, Angriffe vor allem durch kommerzielle Sicherheitsdienste, die im Auftrag von Geschäftsleuten wie der Arbeitsgemeinschaft City e.V. am Kurfürstendamm oder der Verkehrsbetriebe tätig werden, zu dokumentieren. Meist mit nur geringem Erfolg.

Von einer „Kultur des Hinschauens“ oder gar einem „Aufstand der Anständigen“ ist in der Regel nichts zu erkennen. So bleiben die zahlreich dokumentierten Fälle von An- und Übergriffen gegen Wohnungslose meist ohne Zeugen und können angesichts einer nur schwachen Lobby häufig nicht aufgeklärt und geahndet werden. Bei der Vertreibung bis hin zur Ermordung von Wohnungslosen geben sich das aus der Mitte der Gesellschaft kommende Ressentiment gegen Armut, die ausgrenzende Mobilisierung von rechten Vorturnern à la Landowsky und die neofaschistischen Morde ein anständiges Stelldichein. Während man zur Zeit aber wenigstens annehmen kann, dass der alltäglichen mörderischen Gewalt durch Neofaschisten gegen MigrantInnen die Spitze gebrochen werden soll, um den Standort und seinen Anforderungen Genüge zu tun, ist davon in Hinblick auf das Morden an Obdachlosen nur wenig zu erkennen.

Berlin – Stadt ohne Form

Strategien einer anderen Architektur

Volker Eick

„Der Staat zieht sich aus klassischen Politikfeldern zurück. Dazu gehört auch die Stadtplanung, in der Public Private Partnership eine immer größere Rolle spielt“, so der Architekt und Publizist Philipp Oswalt, der mit seinem Band „Berlin – Stadt ohne Form“ Strategien für eine andere Architektur vorgelegt hat und sich mehrfach kritisch mit dem Vorzeigeprojekt des Berliner Senats, dem „Planwerk Innenstadt“, auseinandergesetzt hat. In zwölf kurzen Einzelkapiteln stellt Oswalt die Geschichte und Materialisierung derselben in Berlin und seinem Um-

land dar, die Stoffflüsse – etwa den Abbau und Transport von Bau(schutt)material, Müll und (Ab)wasser und dessen topographische Folgen –, um in prägnanten Beispielen das Ungeplante und Unplanbare städtischen Bauens in den Vordergrund seiner Essays zu stellen. Exemplarisch kann er das für die Stadtmauern seit dem 12. Jahrhundert bis hin zur Berliner Mauer von 1961 zeigen oder auch an den nach dem Zweiten Weltkrieg abgetragenen Kopfbahnhöfen, von denen viele zu städtischen Parks geworden sind. Diese ungeplant-unplan-

baren Prozesse sind für Oswalt Beleg eines von ihm als „automatischer Urbanismus“ bezeichneten Phänomens.

Während ihn die Daimler City auf dem Potsdamer Platz und die Friedrichstraße auf Grund ihres immer gleichen Raumprogramms und gleicher Grundrisslösungen – die Überbauung ganzer Blöcke wird durch eine Vielzahl kleinteiliger Fassaden kaschiert – richtig an Baufachmessen erinnern, weist er auch darauf hin, dass auf ideologischer Ebene ein weiterer Kampf gekämpft wird: Weil sich aus der widersprüchlichen Stadt kein eindeutiges Selbstbild ableiten lassen, griffen nach 1989 die städtischen Eliten auf die Leitbilder der „berlinisch-preußischen Architektur“ und der „europäischen Stadt“ zurück und wickelten zugleich städtebauliche Gebäude und Ensem-

bles Ostberlins ab. In diesem Prozess schlägt sich, so Oswalt, „der Wunsch nach einer Normalisierung der deutschen Geschichte nieder“.

Von den ersten Siedlungen im märkischen Sand über den Prozess urbanen Revanchismus, der die ersten Jahre der 90er Jahre charakterisierte, bis hin zur aggressiven Durchsetzung der vermeintlichen *boom town* Berlin durch internationale *developer* und den Berliner Senat – ein lesenswerter und zudem reich bebildeter Band, der sich mit zahlreichen neuen Bauten der Stadt auseinandersetzt.

Philipp Oswalt:
Berlin – Stadt ohne Form. Strategien einer anderen Architektur, Prestel Verlag, München 2000, 307 Seiten, zahlr. Abbildungen, DM 58,-

Mieter kaufen ihr Haus –

Gruppenfinanzierung von Wohneigentum für Schwellenhaushalte und Haushalte mit geringem Einkommen

Karin Baumert

Seitdem die Wohnungsbaugesellschaften ihren Wohnungsbestand privatisieren müssen, erscheint das Genossenschaftsmodell als einer der Rettungsanker, der die Privatisierung sozial verträglich absichert. Aber werden nicht die Haushalte mit geringem Einkommen und die sogenannten Schwellenhaushalte – diejenigen Haushalte, die für die staatliche Förderung der Miete (u.a. das Wohngeld) zuviel und für eine Eigentumsförderung zuwenig verdienen – von dem Genossenschaftsmodell ausgeschlossen?

In „Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus – das Modell der Zukunft; Wie Sie Wohneigentum auch bei geringem Einkommen finanzieren“ von Udo Reifner wird ein Modell der Wohneigentumsfinanzierung für Gruppen vorgestellt. Das im Auftrag des Vereins Arche e.V. und vom Sozialministerium in Mecklenburg-Vorpommern finanzierte Mieterfonds-Modell wurde mit dem Ziel entwickelt, eine sozialverträgliche Wohneigentumsbildung

auch für Schwellenhaushalte und Niedrigverdienende zu ermöglichen. Über einen Treuhandeigentümer, der in der Form einer GmbH & Co. KG einen Immobilienfonds betreibt und dessen Geschäfte von einem eingetragenen Verein geführt werden, erhalten Mieter über den Kommanditistenstatus die Chance, nicht nur ihr finanzielles, sondern auch ihr Arbeits- und Kosteneinsparungspotential so in ihr eigenes Objekt zu investieren, dass sie wirtschaftlich sukzessiv Teile ihrer Wohnung als „Miet-Eigentum“ erwerben und sich damit wie Bauherren verhalten können. Zugleich ermöglicht dieses „Rostocker Modell“ Kreditgebern, d.h. nicht selbst nutzenden Investoren als steuerlich und renditeinteressierte Kommanditisten, und den unmittelbaren Nutzern zu einer weitgehenden Interessenübereinstimmung bei der wirtschaftlichen Förderung des Objekts zu finden.

Bei der Gruppenfinanzierung investiert jeder in einen großen

Topf hinein und nutzt dabei verschiedene Möglichkeiten von Finanzdienstleistung, staatlicher Eigentums-subsventionierung oder Fondsbeteiligung für Investitionen zwecks Steuerabschreibung. Erwerb und Besitz von Eigentum fallen durch die Gruppenfinanzierung auseinander, was die Gruppeninteressen am Gesamtbesitz fördert. Der Vorzug besteht darin, dass jeder Haushalt in der Regel weniger als die derzeitige Miete zahlt und flexibel bleiben kann in der Entscheidung, ob die Miete als Eigentumserwerb bewertet werden soll oder als Mieteinnahme. Dadurch bleiben im Konfliktfall mit Gruppeninteressen die Bewohner in ihren Rechten autonom.

Gerade in den Zeiten zunehmender Flexibilisierung der Arbeitswelt, hoher Mobilität und veränderter Berufskarrieren sind die Wahlmöglichkeiten zwischen Miete und laufendem Eigentumserwerb besonders hoch einzuschätzen. Fällt z.B. ein Haushalt aufgrund ausbleibender Aufträge oder durch Arbeitslosigkeit in die Grenzen von Mietförderung, kann der Eigentumserwerb wieder umgewandelt werden in eine normale Mietzahlung und somit Wohngeld in Anspruch genommen werden. Sollte der Haushalt z.B. durch ein verändertes Einkommen aus der Mietförderung wie-

der herausfallen, kann er am Eigentumserwerb teilnehmen und damit langfristig seinen eigenen Wohnraum mitfinanzieren.

Die Vorzüge des Immobilienmarktes, die in der Regel den Eigentümern und Investoren, Immobilienmaklern und Anlagefonds zugute kommen, könnten von den Mietern selbst genutzt werden. Der größte Vorteil liegt vielleicht sogar in der Flexibilität beim Ausstieg aus dem Eigentum. Anders als bei Immobilien oder üblichen Immobilienfonds muss sich der Teileigentümer und Mieter nicht um den Verkauf unter veränderten Marktbedingungen kümmern, er braucht den Erwerb oder die Kreditfinanzierung nicht als Last ein Leben lang mit sich herumzutragen, sondern lediglich die eingezahlten Anteile als Mietzahlung umwandeln. Da er hätte wieso Miete zahlen müssen, wird seine persönliche Entscheidungsfreiheit zu Wohnraumwechsel und anderen Lebensentscheidungen durch die Belastungen von Eigentum weniger eingeschränkt.

Udo Reifner:
Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus – das Modell der Zukunft; Wie Sie Wohneigentum auch bei geringem Einkommen finanzieren
Rowohlt Taschenbuchverlag, Hamburg 1997

Das ordnungsgemäße Wärmebedarfsgutachten

Im letzten ME (NR. 282) hatten wir den Leitsatz eines Rechtsentscheidendes des Kammergerichtes vom 17.8.99 mitgeteilt, demzufolge der Vermieter verpflichtet ist, einer Mieterhöhung wegen einer Wärmedämmung ein Wärmebedarfsgutachten beizufügen. Kann oder will er dies nicht tun, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Das Wärmebedarfsgutachten liefert den Rahmen, innerhalb dessen die Mieterhöhung stattfinden darf, nämlich nur bis zum Doppelten der Kosten für die eingesparte Heizenergie. Bis hierher gibt es keine Schwierigkeiten, sieht man von dem Problem ab, dass die Einsparung der Heizenergie – einer gesellschaftlich löblichen Maßnahme – von den Mietern zu bezahlen ist und bisher noch längst nicht beantwortet wurde, warum gerade von ihnen. Denkbar wäre neben dem Staat oder den Vermietern auch die Energiewirtschaft als Kostenträger.

Beantwortet ist aber noch längst nicht die Frage, wie denn ein ord-

nungsgemäßes Wärmebedarfsgutachten auszusehen und vor allem, was es zu beinhalten habe. Wir wollen hier nicht auf die physikalisch-technischen Einzelheiten eingehen wie auf die entsprechenden Kenngrößen und dergl. mehr, sondern auf die grundsätzliche Situation. In der Regel versuchen die Gutachten, einen Ist-Zustand, der die Situation vor der Modernisierung wiedergeben soll, zu ermitteln, um dann die Auswirkungen der Dämmmaßnahmen einzuschätzen. Aus dem Vergleich der beiden Werte – vor und nach der Sanierung – wird die Differenz als Energiebilanz (Einsparung) berechnet. Dies kann nicht ausreichen. Denn der Dämmmaßnahme ist nur in den seltensten Fällen die gesamte Einsparung geschuldet. In der Regel werden nämlich auch nicht mieterwirksame Instandsetzungsmaßnahmen bereits zu Energieeinsparungen führen: Schadhafter Putz, poröse und/oder feuchte Außenwände etc. einer sanierungsbedürftigen Fassade ver-

ursachen Verluste von Heizenergie.

Ein ordnungsgemäßes Wärmebedarfsgutachten muss also drei Positionen enthalten: 1. den Ist-Zustand vor Modernisierung und Instandsetzung, 2. die Situation nach ordentlicher Instandsetzung und 3. schließlich, die Auswirkungen der Dämmmaßnahme. Die tatsächliche Einsparung ergibt nur der Vergleich der zweiten mit der dritten Berechnung. Nur diese Differenz liefert den Heizkostenbeitrag, der in seiner doppelten Höhe für die Mieterhöhung Grundlage darstellen kann.

AG UMWANDLUNG

Die AG Umwandlung ist telefonisch unter 215 90 62, per Fax: 216 85 15, postalisch über BMG, Möckernstraße 92, 10963 Berlin oder durch e-Mail: bmg-ag@ipn.de zu erreichen und bedankt sich schon jetzt für die Beteiligung.



Die Dankbarkeit hält sich in Grenzen, Fortsetzung

Herr A. Paulus hat uns noch einmal zum Thema Wärmedämmung geschrieben. Wir danken ihm und hoffen mit der Veröffentlichung einen kleinen Beitrag zu einer längst überfälligen Auseinandersetzung zu leisten. Der Feststellung, dass „es im Hinblick auf die Wärmedämmung ... mehr Fragen als zuverlässige Antworten gibt“ ist uneingeschränkt zuzustimmen. Das betrifft aber nicht nur die Kosten für den Wärmeschutz, die die Einsparungen nur um das Doppelte übersteigen dürfen und das Problem, wem die anzulasten sein sollten, sondern auch Sinn und Zweck der Maßnahme selbst. Wir werden zwei Aspekte dieses außerordentlich fragwürdigen Komplexes ansprechen, selbstverständlich ohne irgendeinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Gegenteil, wir wünschen uns weitere Beiträge z.B. auch über Erfahrungen mit wärmedämmten Wohnungen, um durch verschiedene Wahrneh-

mungen und Überlegungen das Gesamtbild deutlicher werden zu lassen.

Sehr geehrte Kollegen, im MieterEcho Nr. 282 haben Sie meinen Beitrag „Die Dankbarkeit hält sich in Grenzen“ veröffentlicht. Der Kommentar dazu veranlasst mich zu einer Antwort. Offensichtlich wurde mein Anliegen nicht verstanden. Ich bin nicht nachträglich empört, mir geht es auch nicht um meine Kosten, die habe ich nur als Beleg angeführt. Mir geht es um das Gesetz und damit um die Art und Weise der Bezahlung der Wärmedämmung überhaupt. Ich frage mich, ist es einem Vermieter überhaupt möglich, einen Vollwärmeschutz anzubringen in dessen Ergebnis seine Mieter weniger für ihre warme Stube bezahlen als vorher? Wie soll das bei den üblichen Preisen je m² rechnerisch möglich sein? Um mein Anliegen deutlich zu machen, frage ich weiter: Wenn ein Wär-

meschutz so gut wäre, dass der Mieter überhaupt nicht heizen müsste, was würde der einsparen? Die Antwort lautet: Nichts! Er hätte zwar keine Heizkosten mehr, aber diese „Einsparung“ machen seine Kosten für die teure Wärmedämmung (auch wenn sie auf den i-Punkt mit den Gesetzen übereinstimmt) wieder wett. Und da helfen m. E. keine Beratungen. Der Gesetzgeber hat dem Mieter die Kosten für die Wärmedämmung zugeschoben. Er vergoldet dieses Geschenk an den Vermieter noch, indem er die elfprozentige Umlage auf unbegrenzte Dauer der Grundmiete zuschlagen darf. Dieses „Geschäft“ empört mich. Zufällig fielen mir dieser Tage weitere Publikationen zu diesem Thema in die Hände. Sie scheinen meine Auffassung zu bestätigen, dass es in Hinsicht auf die Wärmedämmung mehr Fragen als zuverlässige Antworten gibt. Das Gesetz in Bezug auf die Wärmedämmung scheint mir sowieso ein frag-

würdiges Konstrukt, wenn sich seit Jahren Gerichte, Mieter und Vermieter in allen Landesteilen darüber streiten, wie es auszu-legen sei. Ginge es tatsächlich gerecht zu, müsste der Vermieter die Wärmedämmung für seine Häuser bezahlen oder wenigstens, nachdem die Wärmedämmung von den Mietern abgezahlt worden ist, die elfprozentige Umlage wieder streichen. Außerdem – und da beziehe ich mich wieder auf den Beitrag im MieterEcho – geht es nicht um die Einsparung von Heizkosten, wie Sie schreiben, sondern um die Einsparung von Heizenergie. Die aber dürfte ein gesellschaftliches Anliegen sein, für das der Staat Regelungen finden müsste, die aber nicht darin bestehen können, dass Mieter den Privatbesitz veredeln. Vielleicht unterliege ich einem Denkfehler, um das zu ergünden, habe ich den Beitrag damals geschrieben.

Ich wünsche der Redaktion ein gutes Jahr 2001!

Wärmedämmung, das unbekannte Wesen



Eigentlich ist die geläufige Wärmedämmung nur eine besondere Art der Fassadensanierung. Anstelle der üblichen Baumaterialien verwendet man an die Wand geklebte Styroporplatten, die in einem letzten Finish einen Auftrag von Putz erhalten. Die Fassade wird dadurch auf jeden Fall etwas dicker und – so wird behauptet – wärmeundurchlässiger. Das erste ist evident, das zweite kann man Gutachten entnehmen, die den Vorschriften sehr seriöser DIN-Normen entsprechen und mit technischen Größen umherjonglieren, dass einem jedem Laien so schwindlig werden muss, bis nur noch gläubige Ehrfurcht übrigbleibt. Ehrfurcht ist gut, doch Skepsis ist besser. Und die ist unter Fachleuten, gerade auch denen, die im Dienste der Vermieter mit so beeindruckend exakten Kenndaten operieren, sehr ausgeprägt.

Wir aber sind Laien und beginnen unsere kleine Betrachtung strenggläubig hinsichtlich aller der wunderbaren Eigenschaften der Außendämmung, die den Mieter nach der Modernisierung erwär-

men sollen. Wenn dann tatsächlich, wie auch Herr A. Paulus zu überlegen vorschlägt, eine 100%ige Wärmedämmung gelänge, hätte das zur Folge, dass man auch im Sommer heizen müsste, weil dann in derartig extrem isolierten Räumen Wärme ebenso wie Kälte konserviert bliebe? Sicherlich nur ein Gedankenspiel. Es weist aber in eine Richtung, die mehr Bedeutung hat. Jede Dämmung beeinträchtigt Zirkulation und Austausch. Und zwar nicht nur den unerwünschten Wärmeaustausch, sondern auch den erwünschten der Feuchtigkeit. Ähnlich wie in längst vergangenen Jahren Wohnungen, die mit hermetisch schließenden Fenstern ausgestattet wurden, ein sehr ungesundes Kleinklima entwickelten und im Extremfall zur Brutstätte von Schimmelpilzen wurden, lassen sich in styroporgedämmten Häusern vergleichbare Erscheinungen feststellen.

Allzu genau kann die Frage, was denn eigentlich zwischen Tapete und Styroporplatte passiert und ob sich dort nicht die ge-

samte in der Wohnung erzeugte Feuchtigkeit – das Mauerwerk aufweichend – sammelt, noch längst nicht beantwortet werden. Die Erfahrung mit Geruchsbelästigungen in derartig modernisierten Wohnungen haben allerdings inzwischen viele Mieter machen müssen.

Unter Fachleuten ist weitgehend unumstritten, dass das Mauerwerk vieler Altbauten eine ausreichende Wärmedämmung bietet. Gerade deshalb ist es so besonders verwunderlich, wenn immer wieder beobachtet werden muss, wie auch denen das mietpreissteigernde Styroporkleidchen verpasst wird.

Wir werden dieses Thema in den nächsten Heften weiter behandeln. Die obigen Anmerkungen sind nur als ein erster Einstieg gedacht und sollen unter anderem betroffene Mieter dazu ermuntern, ihre Erfahrungen mit der Wärmedämmung, sowohl hinsichtlich der Einsparung von Heizkosten als auch eventueller Veränderungen des Raumklimas u.a.m. mitzuteilen.

AG UMWANDLUNG

KÖWOGES modernisiert und wertet Schweigen als Zustimmung

Große Teile der Bestände der Köpenicker Wohnungsgesellschaft sind Instandsetzungsbedürftig, das ist keine Frage. Ebenso unstrittig dürfte sein, dass die Mieter der KÖWOGES einen Anspruch auf einen normalen Wohnstandard haben.

Den Aufforderungen der Mieter, sich um die Instandsetzung zu kümmern und Förderungen in Anspruch zu nehmen, weil der Komplex „Fontanehof“ – um den geht es hier – städtebaulichen Denkmalschutz genießt, kam die KÖWOGES unlängst endlich nach. Doch anders als es sich die Mieter vorgestellt hatten, verband das Unternehmen die Instandsetzungen mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen.

Über diesen Komplex wird in den nächsten Ausgaben des ME wahrscheinlich noch ausführlicher berichtet werden, das ergibt schon eine ganz oberflächliche Prüfung der Modernisierungsankündigung. In ihr findet sich nämlich folgende Passage, die wir gerne allen Mit-

gliedern zur Kenntnis bringen:

„Nach Paragraph 541a BGB sind Sie verpflichtet, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen in Ihren Wohnräumen und an dem von Ihnen bewohnten Gebäude zu dulden. Sollten Sie sich gemäß Paragraph 541b Abs. 2 BGB im Zeitraum von zwei Monaten nach Erhalt der Modernisierungsankündigung nicht dazu äußern, gehen wir davon aus, dass Sie den Maßnahmen in dem in der Modernisierungsankündigung beschriebenen Umfang zustimmen und den erforderlichen Zugang zu Ihrer Wohnung gewährleisten.“

Wovon die KÖWOGES nicht alles ausgeht?! Sollten sich zufällig Juristen an der Abfassung des vielseitigen Werkes, aus dem diese Passage zitiert wurde, beteiligt haben, dann sei deren inzwischen wohl recht angestaubte Rechtskenntnis hiermit ein wenig aufgefrischt.

Nur unter Kaufleuten, also Menschen die nach den Vorschriften

des Handelsgesetzbuches (HGB) miteinander verkehren, kann eine unterlassene Äußerung unter bestimmten Voraussetzungen als rechtverbindliche Erklärung, sei es Zustimmung oder Ablehnung, ausgelegt werden. Allen anderen und das sind sämtliche Mieter, ist nur das zuzurechnen, was sie ausdrücklich sagen oder schreiben. Wenn also die Mieter der Modernisierung in der vorliegenden Form zustimmen wollten, dann bedürfte es ihrer ausdrücklichen Erklärung. Aus ihrem Schweigen eine Zustimmung konstruieren zu wollen, mag zwar im Interesse der KÖWOGES liegen, hat aber keinerlei rechtliche Bedeutung, stellt nur eine ganz grobe Unverschämtheit dar.

Ihr Zweck liegt auf der Hand. Die Mieter geraten unter Druck, sie fühlen sich zur Entscheidung gedrängt, bevor sie dazu womöglich überhaupt in der Lage sind, und wenn sie es dann versäumen, fehlt ihnen der Mut, den Plänen der KÖWOGES ihre

eigenen Vorstellungen entgegenzusetzen, weil sie glauben, dass rechtlich bereits vollendete Tatsachen geschaffen worden seien.

Man kann es gar nicht oft genug betonen: die Mieterinteressen sind den Interessen der Eigentümer nicht untergeordnet. Auch eine Modernisierung ist ein Prozess, bei dem beide Seiten zusammenzuwirken haben. Doch kaum ein Eigentümer verzichtet darauf, die vermeintlich unwissenden Mieter durch falsche Informationen in seinem Sinne, zu beeinflussen. Dass selbst eine so große Gesellschaft wie die KÖWOGES zu derartigen Mitteln greift, überrascht kaum, bestätigt nur die Regel.

Die AG UMWANDLUNG würde gerne die Erfahrungen anderer Mieter mit „ihren“ Eigentümern kennenlernen und gegebenenfalls zu allseitigen Nutzen veröffentlichten. Schriftliche Mitteilungen sind willkommen aber bereits ein Anruf genügt (Tel. 215 90 62).

Das Bankhaus Oppenheim

Hermann Werle

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie Bank mit Sitz in Köln ist mit 1.212 MitarbeiterInnen und einer Bilanzsumme von knapp 17 Mrd. DM (1999) die größte deutsche Privatbank. Sie blickt auf eine über 200-jährige Tradition zurück und genießt in Wirtschaftskreisen großes Vertrauen. Dieses Vertrauen ist dem Umstand geschuldet, dass die Bank keine strategischen Beteiligungen an Großunternehmen hält. Sie beschränkt sich vielmehr auf die Analyse des Wirtschafts- und Börsengeschehens. Mit ihrer Tochtergesellschaft, der Oppenheim-Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH (OIK), unterhält die Bank ein spezialisiertes Unternehmen auf dem „von Dynamik, Neugründungen und Geschäftserweiterungen geprägten Markt für Immobilien-Spezialfonds“, wie es in der Selbstdarstellung heißt. Weiter heißt es dort: „Eine weitere Zielgruppe sind private oder auch öffentliche Unternehmen, die ihre Immobilienbestände oder doch Teile davon

kapitalisieren wollen, um durch eine schlanke Bilanz Mittel für die eigentliche Tätigkeit und zur Steigerung des Unternehmenswertes (Shareholder Value) zu erhalten.“ Ganz im Sinne der Muttergesellschaft berät die Gesellschaft ihre kapitalstarken Kunden im Investment Banking, bei der Vermögensverwaltung und -vermehrung – ganz nach dem Leitspruch des Bankhauses: „Der eigentliche Wert eines Vermögens ist die Unabhängigkeit. Frei sein im Denken und Handeln. Um diesen Wert zu erhalten, muss er immer wieder neu aufgestellt und neu geschaffen werden. Unabhängigkeit ist die Voraussetzung und gleichzeitig das Ziel, das uns gemeinsam in eine gute Zukunft führt.“

Diese gemeinsame, rosige Zukunft hatten und haben wohl die verantwortlichen Berliner Senatoren im Sinn, wenn sie sich das Bankhaus Oppenheim wiederholt zu Hilfe holen, um städtisches Eigentum wie die Gehag und jetzt die GSW zu verschleu-

dern. Für den früheren Bau-senator Jürgen Klemann hat sich diese Praxis als jetziges GEHAG-Vorstandsmitglied ja bereits in bare Münze umgesetzt. Wenn also Vermögen Unabhängigkeit bedeutet, lässt sich nicht der Rückschluss ziehen, dass Unvermögen Abhängigkeit nach sich zieht. In diesem Falle hätte das politische Unvermögen des Berliner Senats die erfreuliche Konsequenz einer größeren Abhängigkeit und des Untergangs der verfilzten politischen Eliten dieser Stadt. Das Gegenteil ist leider die Realität. Die sogenannte Unabhängigkeit der Vermögenden wird sich beim Verkauf der GSW, wie schon am Beispiel der GEHAG gesehen, in den Geldbörsen der abhängigen ArbeiterInnen, Angestellten und Arbeitslosen widerspiegeln, die weiterhin ihre Mieten zu zahlen haben. Nach einem Artikel der Berliner Zeitung vom 9. Januar 2001 wirbt das Bankhaus Sal. Oppenheim in einem vertraulichen Memorandum bei den potenziellen

Käufern der GSW mit einer enormen Gewinnaussicht, die sich aus den bisher relativ niedrigen Mieten bei der GSW ergäben. „Bei rund 42% der Wohnungen ließen sich die Mieten um bis zu zwei Mark je Quadratmeter anheben. Bei weiteren 9,5% der Wohnungen gibt es Spielraum für eine Anhebung um drei bis fünf Mark pro Quadratmeter. Bei 3,5% der Wohnungen lasse sich die Miete sogar um mehr als fünf Mark pro Quadratmeter monatlich heraufsetzen.“ Gleichzeitig sei bei der GSW geplant durch die Verringerung der Zahl der MitarbeiterInnen von 578 auf 469 im Jahr 2010 die Kosten in der Verwaltung zu senken.

Gewerkschaften, ArbeiterInnen, Angestellte und MieterInnen sollten den kommenden Neueigentümer genau unter die Lupe nehmen und bei Kündigungen, Mieterhöhungen und anderen Schikanen alle rechtlichen und sonstige Mittel des gemeinsamen Protestes ausschöpfen, um sich die eigenen Freiheiten nicht weiter einschränken zu lassen.

Öffentlichkeit ist immer noch der beste Schutz!

Schaustelle Winterfeldtstr.25

Villa Schikane
Wer hier wohnt, muss einen guten Rechtsanwalt haben!



www.w25.de

Versteckte Mini-Kameras im Haus Winterfeldtstraße 25



www.w25.de

Preisgekürzte Hofbepflanzung *1984 - zerstört 1999



www.w25.de

Wer Kinder hat, kann kein schlechter Mensch sein!



"Spielplatz"

www.w25.de

Bitte besuchen Sie unsere Homepage
www.w25.de

Wachmann mit Kampfhund



Früh-Aufforderung sich der Hand ohne Leinwand begeben!!!

Barbarei aus Habgier!!!



Bitte besuchen Sie uns !!!

Marienburger Str. 39, zum Ersten

Alfons Kleickmann ist einer der beiden Geschäftsführer der Abiv Immobilien GmbH, der die Marienburger Str. 39 gehört. Von ihm erhielten die Mieter im Dezember letzten Jahres ein Schreiben mit folgendem Inhalt:

„Wir sind seit drei Jahren Eigentümer des Hauses Marienburger Str. 39. Wie Ihnen bekannt ist, sollte das Haus zwischenzeitlich verkauft werden. Da der Kaufinteressent allerdings nicht in der Lage war, seinen Verpflichtungen nachzukommen – und somit wohl auch niemals eine notwendige Sanierung vorgenommen hätte – befindet sich die Marienburger Str. 39 weiterhin in unserem Besitz. Für die Umsetzung der Modernisierung benötigen wir finanzielle Mittel, die zum Teil aus den Verkäufen von Wohnungen bereitgestellt werden sollen. Daher haben wir u.a. durch Annoncen in der Tagespresse und eine Beratung vor Ort erste Gespräche mit Interessenten geführt, die

sich für das Haus und die Wohnung interessieren. Selbstverständlich haben wir bisher noch keine Wohnung verkauft! Sie haben als Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die von Ihnen bewohnte Wohnung. Daher bieten wir Ihnen Ihre Wohnung zum Vorzugspreis an. Bei einem persönlichen Gespräch, in dem alle Einzelheiten mit Ihnen erörtert werden können, werden wir Ihnen unser Angebot im Detail erläutern. Einige Wohnungen werden auf Grund von Wohnungszusammenlegungen nach der Sanierung andere Grundrisse und Größen haben. In diesem Fall können wir Ihnen auch eine andere Wohnung im Hause zu einem Vorzugspreis anbieten.“

Entwaffnend die Direktheit, mit der Herr Kleickmann blauäugigen Blickes als positive Geschäftsstrategie verkündet, was die AG UMWANDLUNG seit Jahren zu skandalisieren versucht: Ja, so wird es heutigen-

tags gemacht. Man kauft eine Immobilie, hat selbstverständlich gar nicht das erforderliche Kapital, versucht zunächst den schnellen Deal und den mittleren Profit durch Weiterverkauf zu realisieren und entschließt sich, wenn das nicht klappt, die Modernisierung selbst durchzuführen. Wobei man meint, sich die erforderlichen Mittel durch den vorgezogenen Verkauf von einzelnen Wohnungen beschaffen zu können. Herr Dipl.-Ing. Alfons Kleickmann und sein Partner (womöglich auch Studienkollege) Dipl.-Ing. Ulrich Würminghausen können darin nichts Anstößiges finden. Wie sollten sie auch?

Wenn aber Alfons und Ulrich, die geschäftstüchtigen Diplomingenieure, darüber hinaus meinen,

sie könnten die Grundrisse vermieteter Wohnungen zur Disposition stellen und damit nach ihrem Gutdünken verfahren, dann gehört ihnen nachhaltig klar gemacht, dass sie damit den Nachweis einer Wohnwertverbesserung zu führen haben. Einen Beweis, den sie nie zu erbringen in der Lage sein werden. Zu dieser – letztendlich auch für Alfred und Ulrich realitätsgerechten und daher positiven – Erfahrung können Ihnen aber nur die Mieter verhelfen.

Die Mieter der Marienburger Str. 39 scheinen dazu entschlossen und auch fähig. Wir drücken die Daumen und werden weiter berichten – und falls nötig auch Unterstützung leisten.

AG UMWANDLUNG

Marienburger Str. 39, zum Zweiten

Im Februar 1999 erwarben MEBES & WULLINGER das Haus Winterfeldtstr. 25 in Berlin Schöneberg. Ziel: Umwandlung in Eigentum. Profit: Wenigstens 3 Mio Mark.

Seitdem läuft eine unglaubliche Kampagne zur Mietervertreibung. Zweifelhafte Höhepunkte: Eine „Glatze“ mit Pitbull (ohne Leine, ohne Beißschutz) wird vom Eigentümer engagiert, tagelang durchs Haus zu streifen, um die Mieter offensichtlich zu terrorisieren. Zusätzlich lässt der Eigentümer – getarnt als Arbeiten an der Allgemeinbeleuchtung – im ganze Haus Videowanzen installieren, um die Mieter und alle Besucher schonungslos zu bespitzeln. An der Schwelle zum dritten Jahrtausend die Methoden des DRITTEN REICHES?

Die Nachbarn aus der Winterfeldtstr. 31 haben sich inzwischen mit den Mietern der Winterfeldtstr. 25 solidarisiert und auf ihrer Hauswand eine Fläche zur Information der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Zusätzlich informiert die Homepage der Winterfeldtstr. 25 unter www.w25.de.

Wer Briefe vom Eigentümer des Hauses, in dem er wohnt, mit der Nachricht, das Haus müsse mit großem Aufwand an finanziellen Mitteln instandgesetzt und modernisiert werden und dann schließlich auch noch eine umfangreiche und sachlich gewichtig erscheinende Modernisierungsankündigung erhält, fühlt sich leicht in die Defensive gedrängt. Manch einer fragt sich: Eigentum und Kapital genießen doch besondere Wertschätzung, kann man sich daraus abgeleiteten Ansprüchen überhaupt widersetzen? Ein Gefühl der Hilflosigkeit stellt sich ein. Zur Hilflosigkeit gibt es keinen Grund. Man kann. Und man sollte auch. Und warum man sich von Kapital und Eigentum nicht ins Bockshorn jagen lassen sollte, machen die Eigentümer aus der Marienburger Str. 39 deutlich:

Im Oktober letzten Jahres unterrichteten sie die Mieter:

„...mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen mitteilen, dass Frau Anett Ebert, Herr Roy Lewerenz, Herr Bröcker sowie alle weiteren Personen, die im Namen von Frau Ebert und Herrn Lewerenz auftreten, ab dem 24. Oktober 2000 mit Hausverbot belegt wurden. Die vorgenannten Personen haben sich Ihnen gegenüber fälschlicherweise als neue Eigentümer beziehungsweise als neue Hausverwalter ausgegeben....“

Aha, der Deal hat nicht geklappt! Dabei ist für uns vollkommen unerheblich, an wem es gelegen hat. Warum aber die Geschäftsinteressen dieser „feinen Leute“, die sich dann hinterher mit Hausverboten belegen, irgendeine kleinmütig machende Wertschätzung genießen sollte, ist doch sicherlich nicht einzu-

»Schöner Wohnen« in der Innenstadt Alternative Wohnformen haben in Berlin Geschichte

Menschen wohnen schon seit langem in zum Wohnen ausgebauten Fabriketagen, in Lauben, Hausbooten und Wagen. So auch in Berlin. Das erste Wagendorf Berlins entstand 1986 hinter dem Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg SO 36. Die Wagenburgen am Potsdamer Platz, an der Waldemarstraße, das Wagendorf Schillingbrücke, die Wagenburg an der East-Side-Gallery sind inzwischen Geschichte. Im Moment gibt es noch über zehn Wagendörfer in der Stadt. Die Räumung der Wagenburg an der East-Side-Gallery markiert einen Wendepunkt in der Politik des Senats gegen diese Wohn- und Lebensform. Im Vorfeld verstärkte sich der Druck gegen Randgruppen und soziale Minderheiten an vielen Stellen im Zentrum der Stadt. Fixerstuben wurden geschlossen, Punks und Obdachlose wurden vertrieben. Die Wagenburg an der East-Side-Gallery wurde zum Auffangbecken für soziale Probleme der Stadt. Skandalmeldungen der Sensationspresse ließen nicht lange auf sich

warten. Das Bild experimenteller Wohnformen allgemein erlitt dadurch kaum wiedergutzumachenden Schaden. Deshalb werden heute, selbst auf lange Sicht leerstehende Brachflächen unterschiedslos sofort – innerhalb weniger Stunden – mit massivem Polizeieinsatz geräumt. Das ASOG (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz) ermächtigt die Polizei auch ohne Aufforderung des Eigentümers vorzugehen.

Runde Tische ohne Erfolg

Die BewohnerInnen der Wagenburg „Laster & Hänger“ hatten auf der Fläche am Friedrichshain ein gutes Verhältnis mit den Anwohnern. Sie mussten die Fläche verlassen, da die Dorint-Gruppe dort ein Hotel-Projekt für 160 Millionen Mark baut. An „Runden Tischen“ gab es immer wieder Lippenbekenntnisse seitens der zuständigen Politiker. Man sehe kein Problem, und es

habe ja in der Vergangenheit auch keine Probleme gegeben. Aber eine Ersatzfläche, so sei mit Bedauern festzustellen, gebe es nicht. Im Anschluss an diese ergebnislosen Gespräche begannen die BewohnerInnen, den zuständigen PolitikerInnen mögliche Flächen im Bezirk durch bisher vier Umzüge aufzuzeigen. So wurde das Gelände des seit zehn Jahren leerstehenden Feierabendheims an der Erich-Weinert-Straße/Ecke Prenzlauer Allee für eine kurze Zeit bis zur Räumung genutzt. Desweiteren stand ein Mauerstreifengrundstück an der Schwedterstraße/Gleimstraße auf der Plätzliste der BewohnerInnen. Den Anwohnern wären die Wagen neben dem dortigen Kinderbauernhof, integriert in die dort entstehende Grünfläche willkommen. Auch auf diesem Gelände wäre eine Zwischennutzung problemlos möglich gewesen. Mit diesen Tatsachen konfrontiert sagte der Bürgermeister von Prenzlauer Berg, Theaterwissenschaftler Reinhard Kraetzer, auf die An-

fragen der Bewohner: „Ein klares Nein.“ Weiter brauche er sich seiner Meinung nach nicht zu rechtfertigen, da er den „Runden Tisch“ ansonsten verlassen würde.

Wagenburg sucht neuen Platz

Nach drei Besetzungen im Prenzlauer Berg stand nun zu Silvester der neue Großbezirk Friedrichshain/Kreuzberg auf dem Programm der „Menschen im Augenblick äußerster Erregung e.V.“, wie sich der Verein der „Laster & Hängerwagenburg“ bezeichnet. Auch hier beendeten die „Ordnungshüter“ die Nutzung der Brache an der Revaler Straße/ Ecke Modersohnstraße, auf der die BewohnerInnen mit über 200 UnterstützerInnen in das neue Jahr feierten. So begannen sie das neue Jahr ohne Stellplatz und damit ohne Wohnraum, denn „das Lagern und Nächtigen“ auf der Straße ist seit 1935 in Deutschland verboten, und stellt eine „Sondernutzung öffentlichen Straßenraums“ dar, die im Fall von Wagenburgen nicht genehmigungsfähig ist. Im neuen Jahr werden die BewohnerInnen, wie auch im letzten Jahr mit einer Mahnwache auf ihr Problem aufmerksam machen, obwohl ihnen das „Wachen“ vom Oberverwaltungsgericht nur von 8.00 bis 18.00 Uhr gestattet ist. Die Strategie des Innensenats, die Gruppe der WagenburglerInnen durch stetige Bewachung und Kontrolle zu zerschlagen, ist noch nicht aufgegangen. Die Berliner Linie verbietet jeglichen „Neuzug“ in einen der bestehenden Wagenplätze sowie jegliche Neubildung eines Wagendorfes.

Die BewohnerInnen und ihre UnterstützerInnen fordern die Beendigung dieser veralteten Politik, und einen neuen Platz für die „Laster & Hänger“. Alternative Lebensformen brauchen einen Platz, gerade in der von den Verantwortlichen gern als „Metropole mit Herz“ dargestellten Stadt.

Wohnwagen der „Laster & Hänger“-Wagenburg



Infoveranstaltung zur „Humanistischen Bewegung“ in Friedrichshain

UBI Mieterladen e.V.
Die Hängematten e.V.

Zum 26.10.00 hatte die AG Kiezentwicklung in die Zille-Schule eingeladen. Thema: Psychosekte „Humanistische Bewegung“ (Herausgeber der „Friedrichshainer Ansichten“) in Friedrichshain.

Die Veranstaltung hatte nicht den gewünschten Erfolg. Einige geladene Gäste sagten ab. Die Sektenbeauftragten des Senats arbeiten derzeit an Scientology, die kath. Kirche zieht gerade um und konnte sich nur ungenügend vorbereiten, die ev. Kirche konnte den Termin auch nicht möglich machen, die Humanistische Union hatte keine freien Kapazitäten wegen einer großen Veranstaltung zur Abschiebehaft im Haus der Demokratie, die Mitarbeiterin vom Bezirksamt sagte einen Tag vorher ab (die unterstützenden Stadträte sind beide derzeit nicht im Amt) und die BürgerInnen aus Prenzlauer Berg hatten Angst in der Öffentlichkeit aufzutreten.

So traf sich eine Runde mit Experten, interessierten Bürgern und Gewerbetreibenden und einem freien Journalisten. Es folgte ein kurzer Abriss über die „HB“ in Berlin vom Religionswissenschaftler Markus Wende, der sich für kurze Zeit anwerben ließ.

1974 ließ sich die Sekte in Moabit nieder, gründete ein „Nachbarschaftszentrum“ in der Turmstraße und gab die Zeitung „Mach Mit“ heraus. Neben an saß der Sektenbeauftragte der kath. Kirche und der machte gegen die Sekte mobil. Sie verschwanden wieder.

1984 folgte die vorerst letzte Umfirmierung von „Gemeinschaft“ in „Bewegung“ und man gründete europaweit Parteien unter grünem Label.

1986 traten sie in Schöneberg und Neukölln auf und machten die „Schöneberger Rundschau“ und die „Neuköllner Wandzeitung“. Neue Mitglieder rekrutierten sie bevorzugt bei den Studenten.

Das Schema ist bei allen versteckten Sekten ähnlich. Sie locken mit Umfragen, die auf örtliche Themen zielen und die freiwillig gegebenen Rufnummern und Adressen nutzt die „HB“ für

ihre Terrormethoden. Unwissentlich geriet z. B. die „Christ of church“ an die Nummer der Sektenbeauftragten des Senats. Sie wurde innerhalb von 2 Wochen 32 mal angerufen.

Erst wird ein Gefühl von Vertrauen und Freundschaft entwickelt, dann folgt eine Psychoanalyse über die Aufarbeitung von Gewalterlebnissen (Prügel in der Jugend, Mobbing am Arbeitsplatz etc.). Kader erzählen den Leuten, dass sie nichts wert sind – bis einige Heulkrämpfe bekommen – aber sie haben eine Chance, was dagegen zu tun, nämlich als Mitglied der Sekte und durch Teilnahme an teuren Seminaren. Es gibt verschiedene Formen der Beeinflussung. Eine z. B. ist, die neuen Mitglieder in einen abgedunkelten Raum mit meditativer Musik zu stecken und Geschichten zu erzählen wie z.B.: Du befindest dich in einem dunklen Tunnel mit Dreck und Spinnen – dann taucht eine Lichtkugel auf (Fixierung auf den inneren Führer / Silo), der du folgen musst, um zu einem Bergsee mit Sonne und Vögeln zu gelangen. Silo – der große Guru der „HB“, gibt als Geburtsdatum den 06.01.38 an, den Tag der Geburt des Messias. Der Guru Moon (Moon-Sekte) z. B. änderte sein wahres Geburtsdatum auf eben diesen Tag um.

Nach eigenen Angaben ist die „HB“ in 77 Ländern aktiv mit einer Mitgliederzahl zwischen vermutlich 22.000 bis 24.000 Menschen. Die Stadtteile, in denen die Sekte aktiv wird, werden in der argentinischen Zentrale ausgesucht und das Auftreten vorbereitet, bis zur Vorgabe des Layouts für Stadtteilzeitungen. (Entspr. Unterlagen liegen dem Religionswissenschaftler vor.) Außerdem ist ihr Kredo: Jegliche Regierung ist korrupt. Jeder, der gegen die Sekte arbeitet, ist Vertreter des Regimes. Ziel ist die politische weltweite Macht mit ihrem stark antidemokratischen, hierarchischen System. Die Sekte unterscheidet zwischen Mitgliedern und Mitläufern. Mitläufer sind z. B. in der Regel die freiwilligen Zeitungsmitarbeiter, die beigeugt werden, ob potentiell

die neue Mitglieder unter ihnen sind. In dieser Stufe kann jeder noch einfach aussteigen. Die einzige Möglichkeit aufzusteigen, zu einem „brauchbaren Mitglied der Gemeinschaft“ zu werden, ist das Anwerben neuer Mitglieder.

Seit 1985 hat die Sekte wahrscheinlich 3 bis 4 Mio. DM in Berlin investiert. Aus vielen Bezirken sind sie rausgeflogen (in Prenzlauer Berg und Friedrichshain noch nicht).

Die Mitglieder müssen sich nach außen verstellen (grün-alternatives Auftreten) und erleben nach innen das Gegenteil (nicht öffentliche hierarchische Führungsstrukturen). Normalerweise halten Menschen diesen Widerspruch nicht lange durch. Dies berichten auch immer wieder Aussteiger. Vermutlich ist deshalb auch kein wirkliches Wachstum der Sekte zu verzeichnen. Aber der Idealismus muss anders sein als die Ziele. Das Weltbild ist in sich geschlossen und hält die Leute bei

der Stange. Wer bei Scientology eintritt, weiß worauf er sich einlässt, wer Mitglied bei der „HB“ wird, weiß es meistens nicht. Dann kommt es darauf an, den Absprung rechtzeitig zu schaffen oder in die Psychomühlen der Sekte zu geraten.

Welche Fragen müssen wir uns und ihnen stellen?

Warum tarnen sie sich? (Sie schaden damit sehr den seriösen Vereinen). Wie passt der Mystiker (eigene Aussage) Silo zum Humanismus? Soll man die Sekte überhaupt ernst nehmen? Ist sie nicht zu klein und unwichtig? Wertet man sie auf, wenn man sich mit ihr inhaltlich beschäftigt? Wenn die Sekte so humanistisch und grün-alternativ ist, warum fand dann die spanische Polizei bei der Durchsuchung der Zentrale in Madrid Waffen, Hakenkreuze und Ähnliches? Wie vertragen sich hierarchische, faschistoide Strukturen nach innen mit demokratischem Auftreten nach außen? Wie finanzieren sie sich (Beiträ-

Offener Brief von UBI Mieterladen e. V. und Die Hängematten e. V. an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

09.01.2001

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit ca. zwei Jahren ist das Bezirksamt darüber informiert, dass es sich bei den Machern der Zeitung „Humanistische Bewegung“ um eine altbekannte Psychosekte handelt.

Es ist bereits unverständlich, dass Vereine und Gewerbetreibende mit einem eher links-alternativem Hintergrund dieses Medium nutzen und somit die Sekte in der Öffentlichkeit akzeptabler machen.

Völlig unverständlich ist jedoch, dass selbst das Bezirksamt keine Hemmungen hat, die Psychosekte als festen Bestandteil Friedrichshainer Strukturen zu legitimieren. Dies ist auch insofern nicht hinzunehmen, als in der Vergangenheit durch ehemalige Stadträte eine Unterstützung unserer Bürgeraufklärungsarbeit zugesagt und umgesetzt wurde. So wurden z. B., nach Bekanntwerden, sämtliche Zeitungsexemplare umgehend aus Friedrichshainer Bibliotheken entfernt.

Wie verhält sich zukünftig das Bezirksamt gegenüber der „Humanistischen Bewegung“? Wenn es sich nicht um eine Legitimation der Psychosekte handelt, wovon wir ausgehen, wie wird dieser Umstand richtiggestellt?

Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt zukünftig die aufklärende Arbeit von Bürgern im Bezirk zu unterstützen? Ist das Bezirksamt dazu überhaupt bereit?

Mit freundlichen Grüßen

Heike Weingarten/UBI Mieterladen e. V.
Dieter Hoch/Die Hängematten e. V.

ge und Gewerbeanzeigen bringen nur einen kleinen Teil)? Ist die „Humanistische Partei“ verfassungsfeindlich, weil sie aufruft die Regierung abzuschaffen?

Fazit:

Die Experten würdigten die ruhige, sachliche Herangehensweise der AG Kiezentwicklung und die aufklärerische Arbeit. Sie zogen Parallelen in andere Bezirke und stellten fest, dass die Gewerbetreibenden nicht anders reagieren als im Prenzlauer Berg. Ihnen ist egal, wo sie eine Anzeige schalten, Hauptsache preiswert. Ähnliches gilt für die Veröffentlichung von Vereinen. Auf der einen Seite distanziert man sich von der Sekte, auf der anderen nutzt man die Verbreitungsmöglichkeit. Wir sind uns darüber einig geworden, dass wir auch zukünftig sachlich über die Hintergründe der „Humanistischen Bewegung“ aufklären, egal wie viele Lügen sie über uns verbreiten. Einige halten es für bedenklich,

dass ein Anhänger der Sekte im Kiezcafé der Landesbetroffeneninitiative wohnungsloser Menschen arbeitet, das überwiegend sozial benachteiligte Menschen nutzen. Die Experten haben zugesichert, uns zu unterstützen. Wir hoffen, dass sich das Bezirksamt mehr als bisher einbringt.

Werner Schulz vom Humanistischen Verband hat Materialien bereitgestellt. Wer Interesse hat, erhält im Mieterladen das Informationsblatt „Wie erkenne ich eine Sekte“ der Senatsverwaltung und/oder das Buch „Siloismus“ von Markus Wende für 3,80 DM Schutzpreis – so lange der Vorrat reicht. Ein Ansichtsexemplar heben wir natürlich auf.

Veröffentlicht in der Kiezzeitung „Bänsch-Echo“, Ausgabe 82, 12/00-01/01.

Anm. der Redaktion:

Das o.g. Buch „Siloismus“, Autoren Markus Wende und Felix Weiland, ist in der Reihe „Humanismus aktuell“ von Werner Schulz im Auftrag des Humanistischen Verbandes Deutschlands herausgegeben worden; ISBN 3-928366-09-2.

Ein „Ehrenmann“ für die Wohnungsbaugesellschaft

Heike Weingarten

Die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) möchte offensichtlich mit dem Kaufmann Gijora Padovicz eine Gesellschaft gründen, um Wohnungen aus dem WBF-Bestand zu überführen.

Der UBI Mieterladen e. V. hat als Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG in diesem Zusammenhang bereits einige Mieter der M.a.r.l.a.n.d.-Hausverwaltung (Padovicz) beraten und Veröffentlichungen in Vereinszeitungen (MieterEcho und Bänsch-Echo) durchgeführt. Denn es bestand und besteht auch weiterhin Grund für die Annahme, dass hier nicht in Mieterinteresse gehandelt wird. Aus Gründen des Schutzes von Mietern verzichten wir im Folgenden auf Namensnennungen.

Angefangen hat es im Januar

1999. Seinerzeit wurden die Bewohner des Hauses Kreuzzigerstraße 12 per Hausaushang informiert, dass sie innerhalb von fünf Tagen wegen akuter Einsturz- und Brandgefahr von Treppentritten und Schornsteinabzügen das Haus zu räumen hätten. Die Bewohner selbst hatten bereits die Kellerdecke mit Balken abgestützt (Protokollnotiz des Bauaufsichtsamtes Friedrichshain vom 17.09.98). Eine akute Gefahr bestand also nicht mehr, der Eigentümer wollte lediglich das Haus leeren.

Schließlich hatte er es auch mit besonderen Mietern zu tun. Diese wollten nämlich ursprünglich das Haus über eine Genossenschaft kaufen. Die WBF veräußerte jedoch an Padovicz, dem auch die Nummer 13 gehört und der Anteile an der Nummer

11 hält.

Padovicz kündigte sofort Bauarbeiten an, die die beauftragte Anwältin Gesa Schulz per einstweiliger Verfügung stoppen wollte. Dem zuvorkommend teilte die Hausverwaltung M.a.r.l.a.n.d. überraschend mit, dass die Arbeiten verschoben werden. Mit Hilfe von der ASUM (MieterInnenberatung für Sanierungsbedingte) sollte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Beauftragt wurde dann Rechtsanwalt Bernd Häusinger, die Verhandlungen für die Bewohner zu führen. Auch Ralf Hirsch (Sen-BauWohn) wohnte den Verhandlungen bei.

Über die Zeit hinweg wurde allen Vorgaben der Bewohner durch Padovicz zugestimmt. So stellte R. Hirsch fest, dass es für Berlin einzigartig ist, dass Bewohner für öffentlich geförderten Wohnraum ein Belegungsrecht für Neuvermietung haben. Dabei konnte der Hausverein (nur Seitenflügel und Hinterhaus) diesen Passus bereits in dem Vertrag mit der WBF vorweisen.

Die Verhandlungsrunden liefen oft wie folgt ab: Die Bewohner trugen ihre Anliegen vor. Der Anwalt und Padovicz verließen kurz den Raum und dann wurde seitens Padovicz zugestimmt. Dies lässt vermuten, dass der Anwalt wohl noch einiges mehr als wir wusste.

Da sich bereits 1998 Anfragen ratsuchender Mieter der M.a.r.l.a.n.d.-Hausverwaltung im UBI-Mieterladen gehäuft hatten, wurden mit einigen Bewohnern von Padovicz-Häusern in Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain gemeinsame Treffen organisiert. Im Rahmen ihrer Recherchen stellten sie fest, dass das Auftreten und Verhalten von Padovicz gekennzeichnet war von nicht vorhandener Kommunikationswilligkeit, Nichtreaktion auf Mängel, falschen Betriebskostenabrechnungen bis zu diversen Kündigungen. Einer Sanierung voraus ging fast immer eine fehlerhafte Modernisierungsankündigung. Es sollte effektiv und schnell entmietet werden. Ersatzwohnraum war in vielen Fällen nicht äquivalent und wurde teilweise sogar unter Vortäuschung falscher Tatsachen angeboten. So wurde einer Mieterin aus der Boxhagener Straße eine Endumsetzwohnung mit unbefristetem Mietvertrag in der Gubener Straße versprochen, aber die Mieterin erfuhr durch Erkundigungen im Bezirksamt, dass für dieses

Haus der Stichtag für die Vergabe von unbefristeten Verträgen bereits vorbei war, da auch hier eine Sanierung vor der Tür stand.

Auch blieben Nachfragen von Mietern bei der M.a.r.l.a.n.d.-Hausverwaltung oft erfolglos. War doch jemand zu erreichen, kam es seitens der Hausverwaltung bisweilen zu haarsträubenden Beschimpfungen. In der Stargarder Straße minderte ein Mieter aufgrund einiger Mängel über einen längeren Zeitraum die Miete. Anstatt einer Mängelbeseitigung erfolgten sechs fristlose Kündigungen und dies obwohl Padovicz am 25.11.99 in einem Sechs-Augen-Gespräch (Baustadträtin Albinus-Kloss, Wohnungsausschussvorsitzende Heike Weingarten und Eigentümer Gijora Padovicz) äußerte, dass Kündigungen wegen berechtigter Mietminderungen ausgeschlossen, da sie rechtlich und finanziell für die Verwaltung nicht zu vertreten seien. Im Gegenteil, man suche sogar einvernehmliche Lösungen mit den Mietern – in allen Fällen. Doch leider sprechen die Tatsachen eine andere Sprache.

Probleme hatte Padovicz aber nicht nur mit „seinen Mietern“. Dubios ist auch, wie er zu vielen Häusern gekommen ist. Familiäre anwaltliche Beziehungen (Frau Padovicz) ließen wohl Einblicke in Grundbuchakten zu. Adressen von Rückübertragungen an jüdische Bürger wurden gesammelt. Eine Reise nach Israel schloss sich an. Durch das Aufkaufen der Ansprüche ist Padovicz zu einer unbekanntem Anzahl an Häusern gelangt. Die WBF veräußerte auch an seine Unternehmensgruppe. Interessant in diesem Zusammenhang ist die Bewerbung seines Vaters um den Vorsitz der jüdischen Gemeinde Berlin. Aus internen Kreisen ist uns bekannt, dass ihm auf Grund der Tätigkeiten des Sohnes dieses Amt wohl verwehrt bleiben würde.

Vermutlich besitzt Padovicz schon über 2000 Häuser in Berlin. Häuser in denen die Sanierungsarbeiten weiter gehen, auch wenn andere Firmen seit 1998 ihre Arbeit niederlegten, weil sie nicht bezahlt wurden.

Der Weg ist immer der gleiche: möglichst schnelle Entmietetung, bei der Sanierung „Pusch am Bau“ und baldiger Verkauf. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die uns bekannten Häuser mit öffentlichen Geldern

saniert werden (Soziale Stadterneuerung). Weder die IBB noch das Bezirksamt scheinen die Sanierungsabschnitte wie vorgeschrieben eingehend geprüft zu haben, denn immer gibt es eine Weiterförderung der Maßnahmen.

Nach Aussage von Mietern der Gubener Straße 45 (Sanierungsgebiet Warschauer Straße) erklärte die damals zuständige Mitarbeiterin der ASUM anscheinend, dass Grundrissveränderungen duldungspflichtig seien, das sollte wohl die Mieter dazu animieren, der Modernisierungsankündigung zuzustimmen und auszuweichen. Eine unkritische, fehlerhafte Beratung könnte im Interesse von Vermietern und Sanierungsbeauftragten, die Sanierung schnell über die Bühne zu bringen, erfolgt sein.

In dem Eckhaus Grünberger Straße/Gärtnerstraße kündigte Padovicz teils nichtgenehmigungsfähige Modernisierungen an, und die zu erwartende neue Miete sollte über der zulässigen Miete im Milieuschutzgebiet liegen. Das Bezirksamt wurde in Kenntnis gesetzt.

In der Boxhagener Straße 86 sollten per Mieterhöhung sogar Mieten von bis zu ca. 1,50 DM über dem Mietspiegel erzielt werden. Die betroffene Mieterin war Anfang Dezember 2000 in unsere Beratungsstelle gekommen.

Sanierungsziele und Milieuschutzsatzung interessieren Herrn Padovicz wohl wenig, wenn er mit Finanzierung durch das Land Berlin auch noch größtmöglichen Profit an den Mietern erzielen will.

In der Simon-Dach-Straße 7 nimmt diese Vorgehensweise bei einem Gewerberaum merkwürdige Formen an. Hier liegt eine, unseres Wissens nach, noch neue Symbiose vor. Eigentümer des Hauses im Sanierungsgebiet „Warschauer Straße“ ist Padovicz. Die Verwaltung hat hier aber nicht eine seiner Firmen, sondern die Faktor-Hausverwaltung. Diese wiederum gehört Thilo Tragsdorf, der die Firma zum 01.01.2000 an seine Frau Andrea übertrug. Tragsdorf ist ehemaliger Wirtschaftsstadtrat des Bezirkes und seit einigen Jahren Consulter. Das Büro für Wirtschaftsplanung und Projektentwicklung teilt sich die Büroräume mit der Faktor-Hausverwaltung in der Warschauer Straße 70a. Darüber hinaus arbeitet er als Quartiersmanager am Boxhagener Platz. Sein

Steckenpferd ist nach außen hin die Gewerbeentwicklung. In der Simon-Dach-Straße 7 sollte der Gewerbetreibende eine Miete über dem für das Sanierungsgebiet zulässigen Höchstsatz für das vergangene Jahr rückwirkend zahlen.

Dies ist nur ein kleiner Einblick in die Verflechtungen und Tätigkeiten des Herrn G. Padovicz und sicherlich aus Sicht der Mieter. Mehr Informationen könnten auch die Betroffenenvertretung Warschauer Straße, die Beauftragten Sanierungsträger ASUM und BSM geben.

Nachschlag:

Nach Redaktionsschluss fand am 17.01.01 ein Treffen im Mieterladen statt, an dem Vertreter verschiedener Parteien vom Abgeordnetenhaus (AH) und der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg, der Anwalt einer geschädigten Handwerksfirma und weitere Betroffene teilnahmen. Voran ging die Information am Vortag vom Rechnungshof, dass dieser Padovicz als Käufer für ungeeignet hält. Die Senate für Stadtentwicklung und Finanzen bezeichnen Padovicz jedoch als „Ehrenmann“ und hielten ihn für eine gemeinsame Firma mit der WBF für geeignet. Viele Informationen und Fakten über den dubiosen Sanierer wurden ausgetauscht und eine Strategie vorgeschlagen. In der BVV und im AH werden Anfragen und Anträge stattfinden, deren Ziel es ist, den „Ehrenmann“ Padovicz zu entlarven.

Wir wollen gemeinsam die Firmenstrategie von Padovicz offen legen, der leider immer noch große Unterstützung aus Senatskreisen genießt, und dafür Sorge tragen, dass keine weiteren Mieter und Unternehmer durch ihn geschädigt werden können.

Wir rufen nochmals alle Padovicz-Mieter (auch ehemalige) auf, sich bei der BMG zu melden, um kurzfristig eine Interessengemeinschaft Padoviczmieter zu gründen, ähnlich wie es die geschädigten Unternehmer gerade tun, zwecks gemeinsamen Vorgehens und um zu verhindern, dass es zukünftig immer mehr von Padovicz geschädigte Mieter gibt. Wir werden so schnell wie möglich ein gemeinsames Treffen vorbereiten und Einladungen an alle verschicken, die sich bei uns melden.

Kein Verkauf von kommunalem Wohnungsbestand – und schon gar nicht an Padovicz!



Mieterladen Kreuzzigerstraße 23

BG Friedrichshain der BMG, Heike Weingarten

Das Haus Kreuzzigerstr. 23, Eigentümer Selbstverwaltete Ostberliner Genossenschaft (SOG) befindet sich in Sanierung durch Selbsthilfe. Auch der Mieterladen wird von der Sanierung nicht verschont werden. Eine Heizung haben wir bereits seit dem November 1999 – erstmals seit 10 Jahren müssen wir und die ratsuchenden Mitglieder im Winter nicht frieren! Von der Sanierung wird der größte Teil im April oder Mai abgeschlossen sein und dann wird eine neue Eingangstür den Weg in den Mieterladen weisen, Elektrik und Wände werden vorzeigefähig sein und uns wird ein Internetanschluss zur Verfügung stehen. Mit Zugriff auf die Internetseiten der BMG kann dann die Beratung qualifizierter durchgeführt werden, worauf wir uns schon freuen. Parallel dazu wird die kleinste Galerie von Friedrichshain eröffnet, Gespräche mit namhaften Fotografen werden dazu bereits geführt.

Während der „Extrembauphase“ wird es nötig sein, zeitweise die Räumlichkeiten zu verlassen, da der Fußboden neu verlegt wird, eine Wand aufgestemmt werden muss und auch die Deckenbalken nicht verschont bleiben werden. Die Beratung wird dann kurzfristig in das Nachbarhaus Nr. 22 verlegt, welches ebenfalls einer Genossenschaft gehört und dessen Sanierung jedoch schon abgeschlossen ist. An dieser Stelle schon im voraus Dank für das Asyl. Wer mehr über uns erfahren oder sich mit seinen Ideen einbringen will, kann Kontakt über E-mail: mieterladen@gmx.de aufnehmen. Wir sind für fast alle „Schandtaten“ zu haben. So planen wir derzeit die „Kieler Tage“. Nach der Sanierung sollen Photos und ein Video – mit entsprechenden Hintergrundinformationen über Instandbesetzungen in Kiel und warum ein Politiker seinen Hut nehmen musste – gezeigt werden.

Bei uns trifft sich auch zweimal im Monat der Fun-Sport-Verein „Sportsfreunde der Sperrtechnik“, die auf unseren Kundgebungen ihre Kunst präsentierten.

Wir sind dabei, uns zu einem Kiezladen zu entwickeln, der mit Ihrem Engagement wachsen kann. Gefragt sind Bürgerinitiativen, vornehmlich welche aus der Nachbarschaft oder welche, die sich mit dem Thema Wohnen beschäftigen.

Wer ein klein wenig mehr über uns erfahren will, kann dies demnächst auch über das Internet tun, unter www.ubi-mieterladen.de. Dies wird uns ermöglicht mit der Unterstützung von Achim Arzt (Lidos Berlin) und einem Jugendprojekt „Profan ? an die Schulen“, das wir durch Kontakte mit auf den Weg brachten. Es gibt viel zu tun. Versuchen Sie es mit uns?

Unabhängige BürgerInitiative Mieterladen e. V.

Kreuzzigerstraße 23 · 10247 Berlin

www.ubi-mieterladen.de

e-mail Bürgerinitiative: mieterladen@ubi-mieterladen.de

e-mail Kiezzeitung: baensch-echo@ubi-mieterladen.de

Mietberatung: Montag 18 – 20 Uhr, Donnerstag 19 – 20 Uhr

Kooperationspartner der Berliner MieterGemeinschaft e. V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

Telefon: 216 80 01 · www.bmg.ipn.de

Gründungsmitglied der AG Kiezentwicklung Friedrichshain

Treffen jeden 1. Mittwoch / Monat

RAW Revaler Straße 99, Tor 2,

„Küste“, linkes Gebäude, unten rechts

Zur Umstellung der Miete aufgrund der Betriebskostenumlageverordnung

Die einseitige Erklärung des Vermieters zur Umlage der Betriebskosten ist nur wirksam, wenn der Vermieter die nunmehr neben der Miete zu zahlenden Betriebskosten in der Erklärung genau bezeichnet.

Zahlen die Mieter über Jahre eine Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten und akzeptieren die Abrechnungen – wenn auch unter dem Vorbehalt der Richtigkeit der Abrechnung – ist die Vereinbarung einer Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf Betriebskosten gleichwohl zustande gekommen.

Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 9. Mai 2000 – 8 C 492/99 –

Zwischen den Parteien bestand vom 1. März 1990 bis zum 30. April 1997 ein Mietverhältnis. Mit Schreiben vom 31. Juli 1991 erklärte der Vermieter die Umlage der Betriebskosten nach der Betriebskostenumlageverordnung. Mietvertraglich vereinbart war auch die Nutzung eines Teiles des Hausgartens in einer Größe von etwa 200 m². Der Vermieter hatte diese über die Betriebskosten abgerechnet. Die Abrechnungen endeten mit einer Nachzahlung. Die Mieter verweigerten die Nachzahlung mit dem Hinweis darauf, dass zum einen die Betriebskostenumlageerklärung vom 31. Juli 1991 unwirksam sei, und zum anderen die in den Abrechnungen enthaltene Position Gartenpflege nicht berücksichtigt werden dürfte, da die Mieter für Teile der Gartenfläche selbst die Pflege übernommen hatten.

Mit der Klage verlangt der Vermieter von den Mietern die Nachzahlung aus den Betriebskostenabrechnungen.

Das Amtsgericht stellte fest, dass die Erklärung des Vermieters vom 31. Juli 1991, mit denen die Mietstruktur von bruttokalt auf nettokalt geändert werden sollte zu unbestimmt und daher unwirksam war. In der Erklärung hatte der Vermieter lediglich auf § 11 Absatz 4 MHG, die 1. Grundmietenverordnung und allgemein auf die Betriebskostenumlageverordnung verwiesen. Der erforderliche Hinweis auf § 1 Absatz 5 der Betriebskostenumlageverordnung und § 27 Zweite Berechnungsverordnung, die sich auf die Art der umlagefähigen Betriebskosten beziehen, fehlte in der Umlageerklärung. Es sei zwar streitig, ob die reine Bezugnahme auf § 27 Zweite Berechnungsverordnung für sich genommen ausreicht, darauf kam es hier jedoch nicht an, weil es an einer solchen Verweisung fehlte.

Allerdings stellte das Amtsgericht fest, dass zwischen den Mietern und dem Vermieter konkludent eine Netto-Kaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden war, da die Mieter unstreitig seit 1991 eine Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen gezahlt hatten. Nach Ansicht des Amtsgerichts konnten die Mieter nicht bestreiten, die Betriebskostenabrechnungen des Vermieters akzeptiert zu haben. Aus den vorgelegten Schreiben der Mieter ließ sich gerade nicht entnehmen, dass sie der Umlage der Betriebskosten grundsätzlich widersprochen hätten, sondern es wurden lediglich Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung, insbesondere an der Berechtigung der Umlage einzelner Betriebskostenpositionen angemeldet. Im Übrigen hatten die Mieter selbst ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht, was für die Vereinbarung einer Änderung der Mietstruktur spricht.

Die Berechtigung zur Umlage der Kosten der Gartenpflege – ebenfalls aufgrund einer konkludenten Vereinbarung – verneinte das Gericht. Denn die Gartenpflege wurde erst im Jahre 1993 an eine Fremdfirma vergeben. Diese Position wurde von den Mietern in den darauffolgenden Betriebskostenabrechnungen jedoch nicht anerkannt. Schließlich konnte der Vermieter den Einwand der Mieter nicht entkräften, dass die von der Fremdfirma nach Quadratmetern berechnete Grünfläche nicht auch einen Teil des von den Mietern selbst gepflegten Gartens umfasst.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Stefan Brieger

Anmerkung:

Die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskostenumlageverordnung) galt nur in den neuen Bundesländern und Ostberlin; sie trat mit dem Mietenüberleitungsgesetz außer Kraft. Nach § 14 Miethöhengesetz hatte der Vermieter das

Recht, für eine Übergangszeit bei Mietverhältnissen aufgrund von Verträgen, die vor dem 11. Juni 1995 abgeschlossen worden sind, durch einseitige Erklärung die Betriebskosten bis zum 31. Dezember 1997 auf die Mieter umzulegen.

Veränderung der Wohnung durch Umbau und Haftung des vor Umbau ausgezogenen Mieters für Mietschulden des in der Wohnung verbliebenen Untermieters

Wird eine Mietwohnung durch Umbau (Zusammenlegung mit einer weiteren Wohnung) völlig verändert, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Mietverhältnis über die ursprüngliche Wohnung nahtlos in ein Mietverhältnis über die umgebaute Wohnung übergegangen ist. Vielmehr bedarf es hierüber einer neuen vertraglichen Vereinbarung.

Landgericht Berlin, Beschluss vom 6. Oktober 2000 – 65 T 78/00 – Die beklagte Mieterin hatte im Jahre 1988 eine Wohnung gemietet. Sie nahm einen Untermieter in die Wohnung auf, dem sie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses die Wohnung zum alleinigen Gebrauch überließ.

Im Jahre 1990 wurde diese Wohnung mit einer anderen Wohnung zusammengelegt, das Mietobjekt wurde hierbei völlig verändert, es erhielt ein weiteres Zimmer, wurde in der Wohnfläche erheblich vergrößert; die Eingangstür wurde verlegt und der Mietzins wurde erhöht. Die Mieterin war aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen und hatte nach Durchführung der Umbaumaßnahmen keinerlei Kontakt mehr zu dem Vermieter und dem Untermieter. Der Untermieter bezog nach den Umbaumaßnahmen die Wohnung allein. Nachdem der in der Wohnung verbliebene Untermieter einen Teil des Mietzinses für die neue (zusammengelegte) Wohnung nicht gezahlt hatte, wurde die ausgezogene Mieterin vom Vermieter auf Zahlung und Räumung, jedoch der Untermieter nur auf Räumung verklagt.

Das Landgericht Berlin führte in seinem Beschluss über die Beschwerde der beklagten Mieterin wegen Ablehnung ihres Antrages auf Prozesskostenhilfe durch das Amtsgericht aus, dass die Forderung des Vermieters gegen Mieterin auf Zahlung des Mietzinses nicht begründet ist. Es stellte fest, dass eine Zahlungspflicht der ausgezogenen Mieterin nur bestehe, wenn sie aufgrund eines ausdrücklichen oder konkludent geschlossenen Mietvertrages auch Mieterin der neuen (umgebauten) Wohnung geworden sei. Wegen des erheblichen Umbaus durch Zusammenlegung zweier Wohnungen könne nicht mehr davon ausgegangen werden, dass das ursprüngliche Mietverhältnis von November 1988 nahtlos in ein Mietverhältnis über die neuen (umgebauten) Wohnräume übergegangen sei. Hierzu wäre nach Ansicht des Landgerichts der Abschluss eines neuen Mietvertrages erforderlich gewesen.

Eine neue vertragliche Bindung ist ausschließlich mit dem in der Wohnung verbliebenen (Unter-) Mieter aufgrund der tatsächlichen Nutzung und Zahlung des (erhöhten) Mietzinses entstanden. Da der Vermieter nicht darlegen bzw. beweisen konnte, dass die aus der Wohnung ausgezogene Mieterin nach dem Umbau noch in der Wohnung gewohnt hatte, konnte nach Ansicht des Landgerichts nicht davon ausgegangen werden, dass sie ebenfalls durch schlüssiges Verhalten Mieterin der (neuen) Wohnräume geworden ist. Der Umstand, dass sie bis 1990 in der alten Wohnung gewohnt hatte, lasse nicht den Schluss zu, sie würde auch ohne weiteres in der neuen Wohnung wohnen bleiben. Aus den gleichen Gründen kann ihr auch das Verhalten des in der Wohnung verbliebenen Mieters nicht zugerechnet werden.

Der die Prozesskostenhilfe versagende Beschluss des Amtsgerichts wurde aufgehoben und der Mieterin Prozesskostenhilfe für den ersten Rechtszug gewährt.

Eine Entscheidung des Gerichts in der Sache erging nicht, weil sich das Verfahren durch Vergleich erledigte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Andreas Günzler

Kontrollpflicht des Mieters

Ein Mieter, der nicht ausdrücklich vom Vermieter beauftragt ist, Handwerksarbeiten in seiner Wohnung zu kontrollieren, begeht (noch) keine nicht unerhebliche Vertragsverletzung, wenn er wissentlich falsche Arbeitsstunden quittiert, ohne hiervon einen persönlichen Vorteil zu haben.

Eine Kündigung kann gemäß § 554 a BGB gerechtfertigt sein, wenn der Mieter nach Abmahnung die Miete dreimal im Jahr unpünktlich zahlt. Die Abmahnung und die unpünktlichen Mietzahlungen müssen im Kündigungsschreiben dargelegt werden.

Ein an und für sich vernünftiger und nachvollziehbarer Wunsch zur eigenen Nutzung einer Wohnung erscheint vorgeschoben, wenn der Vermieter zehn Wochen vor dem Ausspruch der mit Eigenbedarf begründeten Kündigung eine Maklerfirma mit der Vermittlung der Wohnung beauftragt hatte.

Landgericht Berlin, Urteil vom 22. Juni 2000 – 67 S 288/99 -

Der Vermieter hatte den Mieter auf Räumung der Wohnung verklagt. Er stützte seinen Anspruch auf mehrere Kündigungen, zum einen wegen einer Pflichtverletzung des Mieters, weil dieser den von dem Vermieter beauftragten Handwerkern Stundenzettel quittiert hatte, obwohl er wusste, dass die Arbeiten nicht in dem angegebenen Umfang angefallen waren; zum anderen mit dem Vorwurf unpünktlicher Mietzahlung und ferner wegen Eigenbedarfs.

Das Landgericht Berlin hielt die Kündigungen für unwirksam.

Zur Kündigung wegen wissentlich falsch quittierter Arbeitsstunden führte das Landgericht aus, dass zwar offenkundig sei, dass der Handwerker beim Ausfüllen der Stundenzettel geschummelt und der Mieter dies erkannt hatte, dass die vom Mieter zu Unrecht quittierten Arbeitsstunden des Handwerkers aber keine so schwere Pflichtverletzung darstellten, dass sie den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Insbesondere sei bei der Interessenabwägung auch zu berücksichtigen, dass der Mieter vom Vermieter nicht beauftragt gewesen war, die Reparaturarbeiten zu kontrollieren. Der Mieter hatte von der Unrichtigkeit des Arbeitsnachweises auch keinen persönlichen Vorteil.

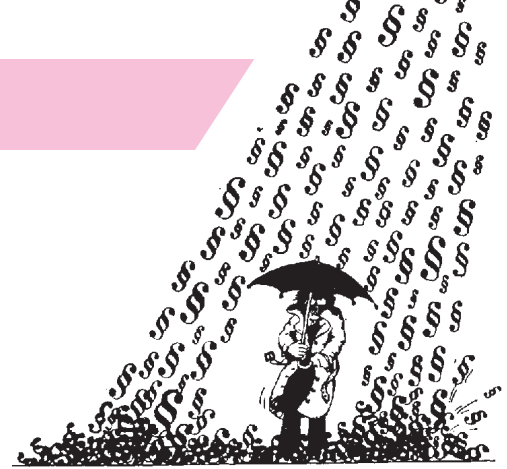
Die Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung hielt das Landgericht ebenfalls für unbegründet. Zwar stellt nach Auffassung des Landgerichts unpünktliche Mietzahlung grundsätzlich einen Grund zur fristlosen oder ordentlichen Kündigung dar, Voraussetzung für die Kündigung aber ist, dass der Vermieter den Mieter wegen der unpünktlichen Mietzahlung abgemahnt und der Mieter trotz dieser Abmahnung die Miete innerhalb eines Jahres noch dreimal unpünktlich gezahlt hat. Ob diese Voraussetzungen vorgelegen haben, hatte der Vermieter im Kündigungsschreiben nicht dargelegt.

Zur Kündigung wegen Eigenbedarfs führte das Landgericht aus, dass die im Kündigungsschreiben des Vermieters angegebenen Gründe den Eigennutzungswunsch zwar grundsätzlich als vernünftig und nachvollziehbar erscheinen ließen. Mit dem vom Vermieter behaupteten Eigennutzungswunsch lasse es sich jedoch nicht vereinbaren, dass dieser zehn Wochen zuvor einer Maklerfirma schriftlich die Vollmacht erteilt hatte, die Wohnung zu verkaufen und dies mit der Anweisung verbunden hatte, die erforderlichen Besichtigungstermine in Absprache mit dem Mieter zu regeln. Erschwerend komme hinzu, dass ein Mitarbeiter der Maklerfirma bei dem Mieter erschienen sei und ihn gebeten habe, aus der Wohnung auszuziehen. Zu dem vom Landgericht gewonnenen Eindruck, dass der Eigennutzungswunsch nur vorgeschoben sei, passte auch der Inhalt des Schreibens vom 22. Januar 1993, in dem der Vermieter dem Mieter die Wohnung zum Kauf angeboten und weiter mitgeteilt hatte, sie würde andernfalls ebenfalls verkauft werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Anmerkung:

Das Landgericht Berlin bestätigt hiermit das bereits im MieterEcho Nr. 273 veröffentlichte Urteil des Amtsgerichts Mitte – 8 C 634/98 – (Abzeichnen von Stundenzetteln durch den Mieter).



Vorenthalten der Mietsache durch nicht erledigte Schönheitsreparaturen

Gibt der Mieter die Mietsache zurück und erhält er später vom Vermieter noch einmal Zutritt zur Wohnung, um ausstehende Schönheitsreparaturen durchzuführen, dann kann der Vermieter keine Ansprüche auf Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache gem. § 557 BGB geltend machen.

Ein auf diesen Sachverhalt gestützter Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Mietausfalls setzt voraus, dass sich der Mieter mit der Vornahme der Schönheitsreparaturen im Verzug befand und der Mietausfall auf die nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen zurückzuführen ist.

Landgericht Berlin, Urteil vom 5. Oktober 2000 – 62 S 490/99 -

Der Mieter hatte den Mietvertrag zum 30. Juni 1998 gekündigt und dem Vermieter die Wohnung sowie sämtliche Schlüssel am 9. Juli 1998 zurückgegeben. In dem bei Rückgabe der Wohnung gefertigten Übergabeprotokoll wurden vom Vermieter Mängel genannt, die die Mieter für unzutreffend hielten und deshalb das Protokoll nicht unterzeichneten. Nachdem der Vermieter die Mieter durch Anwaltschreiben vom 18. August 1998 unter Fristsetzung von zwei Wochen und gleichzeitiger Nachfristsetzung von einer Woche zur Beseitigung dieser Mängel aufgefordert hatte, nahmen die Mieter verschiedene Arbeiten in der Wohnung vor und gaben die Wohnung sowie die ihnen vom Vermieter vor Durchführung der Arbeiten ausgehändigten Schlüssel im Oktober 1998 zurück. Mit Anwaltschreiben vom 23. Oktober 1998 rügte der Vermieter verschiedene Mängel und forderte die Mieter auf, diese zu beseitigen. Die Mieter nahmen keine weiteren Arbeiten in der Wohnung vor.

Der Vermieter verlangte nunmehr von den Mietern die Zahlung des Mietausfallschadens wegen des Vorenthaltes der Mieträume bis zum Abschluss der Schönheitsreparaturen. Die Mieter wiesen die Forderung als unbegründet zurück, worauf der Vermieter Klage auf Zahlung erhob.

Das Landgericht wies die Klage des Vermieters ab.

Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 557 BGB setzt voraus, dass die Mietsache (Wohnung) dem Vermieter vorenthalten wird. Dies sei jedoch nur dann der Fall, wenn der Mieter die Wohnung gegen den Willen des Vermieters nicht zurückgibt. Das Landgericht betonte, dass das Unterlassen von Schönheitsreparaturen keine Vorenthaltung der Mieträume im Sinne des § 557 BGB darstellt. Lässt der Vermieter den Mieter nach der Rückgabe der Wohnräume wieder in die Wohnung, damit dieser Schönheitsreparaturen ausführen kann, stellt dies ebenfalls keine Vorenthaltung der Mietsache dar.

Das Landgericht führte ferner aus, dass dem Vermieter auch kein Anspruch auf Schadensersatz nach § 286 BGB wegen Verzuges der Mieter mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen zusteht. Nach Auffassung des Landgerichts befanden sich die Mieter nicht im Verzug, dieser trat frühestens zwei Wochen nach Zugang des Schreibens vom 18. August 1998, wann dieses Schreiben den Mietern zugegangen war, ließ sich nicht aufklären.

Der Anspruch auf Schadensersatz setzt weiter voraus, dass der Vermieter die Ursächlichkeit des behaupteten pflichtwidrigen Verhaltens der Mieter (unterlassene bzw. verspätet durchgeführte Schönheitsreparaturen) für den Mietausfall darlegt, dies hatte der Vermieter im vorliegenden Fall nicht getan.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Kerstin Gebhardt

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.

In dieser Ausgabe werden die Beratungsstellen noch nach den alten Bezirksnamen sortiert.

■ 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, ☒ Storchhof 142, 256

■ Köpenick

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

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,

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

■ Kreuzberg

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

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

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
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, ☒ Hohenstaufenplatz 141

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

Dienstag 19.30 bis 20.30 Uhr,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen
der Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 38, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

■ Spandau

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

■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-
wohlfahrt
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus
Steglitz, ☒ 110

Achtung! Neue Beratungsstelle ab 7. März 2001:

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/
Die Grünen
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbach-
straße, ☒ 148, 185, 186

■ 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,
Malplauetstraße 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,
☒ Antonplatz 2, 3, 4, 13, 23, 24

■ Wilmersdorf

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

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

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

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