



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01
<http://www.bmg.ipn.de> · März/April 2001 · Nr. 284

Weiter mit Genossenschaften

Bestandteil sozialer Stadtentwicklung s. 7

Verdacht der Mietpreistreiberei s. 12

Mietrechtsreform s. 12

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

Für Hausgemeinschaften:

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

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

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

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

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

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

Berlin, den _____ Unterschrift _____

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

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

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



VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter www.mieter-gegen-scientology.de
e-Mail: webmaster@mieter-gegen-scientology.de

Offene AG Betriebskosten

bitte telefonisch erfragen
Bezirksamt Hohenschönhausen,
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal
Vorläufig letzter Treff der Arbeitsgruppe

VOR-ORT-BÜROS

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

mittwochs 18 bis 19 Uhr, Auerbacher Ring 40, Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☐ Hellersdorf

Pankow

dienstags 18 bis 19 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 Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 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 36), 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 *Woran misst sich der Erfolg einer neuen Genossenschaft – Interview mit Rainer Schubert*
- S. 7 *Genossenschaften als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung*
- S. 10 *Sparvereine, Genossenschaften und Gemeinwirtschaft*
- S. 12 *„Dritter Weg“ zwischen Miete und Eigentum*
- S. 12 *Verdacht der Mietpreistreiberei*
- S. 13 *Die Mietrechtsreform*
- S. 15 *Der soziale Wohnungsbau ist tot*
- S. 17 *Berlin macht reich*
- S. 18 *Good Governance: Die Ideologie eines nachhaltigen Neoliberalismus*
- S. 22 *Buchrezension: Überwachen und Ausschließen*
- S. 23 *Satzungsänderung der Berliner MieterGemeinschaft*
- S. 24 *Immobilienverwertungsbeilage*
- S. 28 *Bezirkskorrespondenz*
- S. 34 *Recht und Rechtsprechung*
- S. 36 *Unsere Beratungsstellen*

MieterEcho

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

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

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titel: Foto: Renate Berg

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 12. 04. 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,

diese Ausgabe des MieterEchos entwickelte sich zu einer Fortsetzung der letzten. Das Thema Genossenschaften erweiterte sich fast von selbst durch fundierte Beiträge aus der Praxis. Rainer Schubert schildert Schwierigkeiten bei der Gründung von Genossenschaften, Barbara König und Barbara von Neumann-Cosel nehmen jeweils Stellung für diejenigen Genossenschaften, mit denen sie verbunden sind.

Rechtliche Veränderungen haben einerseits ihren Abschluss in der Mietrechtsreform erreicht – dazu Julia Oppermann, andererseits ihren Anfang mit der Novellierung des Wohnungsbaugesetzes gefunden – siehe den Beitrag von Tina Veihelmann.

Der soziale Wohnungsbau oder besser die Lücke, die er hinterlässt, wird uns in Zukunft ganz sicher noch beschäftigen.

Unvermeidlich auch im MieterEcho: Landowsky.

Barbara Oesterheld, die den ME-Lesern durch viele Beiträge bekannt ist, gehört der Untersuchungskommission des Abgeordnetenhauses zu diesem Fall an.

Das Thema Wärmedämmung befindet sich noch immer in der Bearbeitung: Ein Beitrag von Renate Berg gibt hierzu Informationen.

Weitere Beiträge sind aber noch immer willkommen und sicher auch nötig.

Ihr
MieterEcho



Liebe Mitglieder, liebe Besucher,

bitte beachten Sie die geänderten Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle:

Montag	10.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Dienstag	10.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Mittwoch	10.00 bis 13.00 Uhr
Donnerstag	10.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Freitag	10.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr

Woran misst sich der Erfolg einer neuen Genossenschaft?

Das Thema Wohnungsgenossenschaften stand im Mittelpunkt der letzten Ausgabe des ME. Die Beiträge befassten sich teilweise mit historischen, aber vor allem mit den aktuell diskutierten widersprüchlichen Aspekten des Genossenschaftswesens. Bezogen auf das Schwerpunktthema erreichten die Redaktion zwei LeserInnenbriefe: Barbara König, Beiratsmitglied der „Bremer Höhe“, nimmt Stellung zu den neuen Genossenschaften, indem sie deren Potenziale für die Bewohner und die Stadtentwicklung beschreibt.

Die Geschäftsführerin des Genossenschaftsforums e.V. Barbara von Neumann-Cosel bezieht sich auf den Kommentar „Genossenschaften – Clevere Alternative oder Krämerladen?“ und stellt dar, dass insbesondere in Berlin sich seit mehr als 100 Jahren eine breitgefächerte Genossenschaftsbewegung gegen Missstände in der Wohnraumversorgung wendet.

Beide LeserInnenbriefe wurden durch die Redaktion beantwortet, nachfolgend sind sowohl die Briefe als auch die Antworten als Beiträge veröffentlicht.

Diese Beiträge werden ergänzt durch das Interview mit Rainer Schubert, dem Vorstandssprecher der Mietergenossenschaft Wöhlertgarten.

Die Redaktion des MieterEchos meint, das Thema „Genossenschaft“ mit dieser Ausgabe zunächst abschließend bearbeitet zu haben, würde aber gerne weitere Meinungen, Stellungnahmen oder Erfahrungsberichte entgegennehmen. Die Diskussion ist eröffnet.



Wöhlertgarten, Ansicht Pflugstraße

Interview mit dem Vorstandssprecher der Mietergenossenschaft Wöhlertgarten, Rainer Schubert am 08. 04. 2001

In der letzten Ausgabe des MieterEchos unterzog Wilfried Jung die Mietergenossenschaft Wöhlertgarten einer kritischen Betrachtung (ME 283, S.13). Seine Hauptkritikpunkte waren die Differenzierung der Bewohnerstruktur in „gute“ GenossInnen und „böse“ MieterInnen sowie die Vernachlässigung von Mitbestimmung und dem Erhalt der Bewohnerstruktur in der Genossenschaft. Sein daraus folgendes Resümee: „Die Umwandlung kommunalen Wohneigentums in Genossenschaftseigentum ist jedenfalls nicht mieterfreundlich.“ Eine Kritik an dieser Kritik und wichtige Aspekte des „Für“ und „Wider“ des Genossenschaftswesens erläuterte Herr Rainer Schubert, Sprecher des Vorstands der Mietergenossenschaft Wöhlertgarten im folgenden Interview:

ME: Gibt es „gute“ GenossInnen und „böse“ MieterInnen im Wöhlertgarten oder anders gefragt, gibt es Interessenskonflikte zwischen MieterInnen und GenossInnen?

Schubert: Die Fragestellung nach „gut“ und „böse“ stellt sich

in dieser Form gar nicht. Natürlich braucht eine Genossenschaft GenossInnen, und zwar möglichst viele. Prinzipiell bedeutet dies aber keinen Zwang, sondern die Aufforderung an jene, die können, Genosse oder Genossin zu werden und wer nicht kann oder will, muss eben auch nicht. Grundsätzlich sollten GenossInnen und MieterInnen das gemeinsame Interesse haben, dass die Genossenschaft funktioniert und auf soliden Beinen steht. Nur so sind sozialverträgliche Mieten zu erreichen. Es gibt keine Vorbehalte gegen MieterInnen oder gar eine Verdrängung von ihnen.

ME: Welchen Rückhalt hat die Genossenschaft bei den BewohnerInnen und wie hat sich die BewohnerInnenstruktur im Wöhlertgarten seit der Gründung der Genossenschaft verändert?

Schubert: Bis 1998, also vor der Gründung der Genossenschaft, waren ca. 100 der 130 Wohnungen bewohnt. Am 17. Juni 1999 fand die Gründungsversammlung der Genossenschaft statt. 42 Gründungsmitglieder

beschlossen die Satzung und erklärten mit ihrer Unterschrift den Beitritt. Bis zur Anmeldung im Genossenschaftsregister schlossen sich weitere 19 Mitglieder an. Eine Veränderung der BewohnerInnenstruktur hatte bereits vor der Gründung der Genossenschaft begonnen, was auch auf die unklaren Verhältnisse um den geplanten Verkauf des Wöhlertgarten an die Immobilien-Bau-Contor GmbH (IBC) und deren Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben zurückzuführen war. Diese Ungewissheit hatte zur Folge, dass vor allem ältere und besser situierte Leute weg zogen. Gut verdienende Familien erwarben „richtiges“ Eigentum im Umland; ältere Bewohner scheuten den Umzug in eine Umsetzwohnung und den Rückzug nach wenigen Wochen in das dann vollsanierete Haus. Diese Tendenz hält noch an. Dennoch sind ein gutes halbes Dutzend Rentner fest entschlossen, die Sanierung im Wöhlertgarten zu überstehen und arbeiten teilweise aktiv in der Genossenschaft mit.

ME: Welche organisatorischen und arbeitstechnischen Voraus-

setzungen waren für die Genossenschaftsgründung notwendig?

Schubert: Die Genossenschaftsidee entstand mit dem geplanten Verkauf des Wöhlertgarten durch die Wohnungsbau-gesellschaft Mitte mbH (WBM) an die IBC und dem folgenden Protest der MieterInnen. Lediglich gegen den Verkauf zu sein, bedeutete aber noch keine Alternative. Um den Verkauf an die IBC zu verhindern, wurde deren Mitarbeitern der Zugang zu Wohnungen für Vermessungsarbeiten durch die MieterInnen verwehrt und gleichzeitig wöchentliche MieterInnen-treffen abgehalten. Hier wurde die Idee der Gründung einer Genossenschaft bereits erörtert. Im November 1998 fand auf Einladung von Bezirksbürgermeister Joachim Zeller (CDU) und Baustadtrat Dr. Flierl (heute PDS) unter Einbeziehung der WBM, IBC, Abgeordneten sowie JournalistInnen und betroffenen MieterInnen eine große, öffentlichkeitswirksame Versammlung statt, die unter die Verwertungspläne der IBC einen endgültigen Schlussstrich zogen – die IBC hat kurz darauf von ihrem Kaufinteresse Abstand genommen. Im Januar 1999 signalisierte die WBM, das Genossenschaftsmodell zu unterstützen. Es begann das intensive Studieren und Ausarbeiten einer Genossenschaftssatzung und der Finanzierungsmöglichkeiten dieses Vorhabens. Das war der Einstieg in eine lange Phase, in der sich intensive hoffnungsvolle Arbeit mit immer neuen Enttäuschungen verbanden. Heute – nach zwei Jahren – haben wir die neue Genossenschaftsrichtlinie mit auf den Weg gebracht und verfügen als ehemals völlige Laien über reichhaltige Erfahrungen, die wir gerne weitergeben.

ME: Die Tragfähigkeit einer Genossenschaft hängt maßgeblich von der Anzahl der GenossInnen ab. Wie viele MieterInnen verkraftet eine Genossenschaft oder wie hoch muss der Anteil an GenossInnen mindestens sein?

Schubert: Eine Faustregel zur Tragfähigkeit einer Genossenschaft lässt sich aus den bisherigen Erfahrungen noch nicht ableiten. Zu den derzeitigen Förderbedingungen gehört, dass 20% der BewohnerInnen Ge-

nossenschaftsanteile erwerben. Diese Zahl ist im Fall des Wöhlertgarten weit überschritten, was damit zusammenhängt, dass sich der oben beschriebene massive Protest der MieterInnen gegen den Verkauf an die IBC formierte. Aus dieser Mobilisierung von „unten“ entstand letztendlich die Idee und der Rückhalt der Genossenschaft Wöhlertgarten. Nach der derzeitigen Finanzierungsplanung sollten 70 Mietparteien der Genossenschaft angehören, um auf einen Eigenkapitalanteil von 700.000 DM zu kommen. Bei im Moment noch gut 80 Mietparteien gehen wir zur Zeit von 40 GenossInnen aus. Gesucht sind also sowohl MieterInnen als auch – natürlich besonders – GenossInnen.

ME: Welche finanziellen Voraussetzungen muss ein künftiger Genosse oder eine künftige Genossin erbringen?

Schubert: Der Genossenschaftsanteil beträgt bei uns 10.000,- DM. Durch einen zinslosen Kredit von 8.000,- DM und der Eigenheimzulage zwischen 2.400,- und 10.000,- DM werden besonders Familien mit mehreren Kindern begünstigt. Die Förderung ermöglicht auch Sozialhilfeempfängern Mitglied zu werden. Voraussetzung ist grundsätzlich eine Angemessenheitsbescheinigung des Wohnungsamtes. Allerdings muss sehr viel Bürokratie bewältigt werden, zunächst für die Angemessenheitsbescheinigung, durch welche das Nichtüberschreiten einer bestimmten Einkommensgrenze bescheinigt wird. Dann gilt es, einen Berg von Formularen zu bearbeiten und Unterlagen bereit zu stellen für das Finanzamt und die Investitionsbank Berlin (IBB). Der bürokratische Aufwand für künftige GenossInnen ist nicht ohne weiteres allein zu bewältigen. Der Vorstand hilft mit Rat und Tat, aber auch mit Ermutigung.

ME: Ein Kritikpunkt in Herr Jungs Beitrag im letzten ME war die Vernachlässigung der Mitbestimmung. Wie funktionieren Kommunikation und Entscheidungsfindung zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, GenossInnen und MieterInnen?

Schubert: Im Wöhlertgarten gab es seit jeher enge nachbarschaftliche Beziehungen: Jeder

kennt beinahe jeden. Kommunikation findet also permanent statt. MieterInnen wie GenossInnen wenden sich mit großen und kleinen Problemen nach wie vor an die Leute, die hier schon immer aktiv oder Interessenvertreter waren und heute meist im Vorstand oder Aufsichtsrat arbeiten. Beide Gremien tagen zur Zeit mindestens einmal wöchentlich, meist über viele Stunden. In der derzeitigen Planungsphase, die den Sanierungsbeginn in Kürze anstrebt, kann der Vorstand aber nicht mehr für jede Entscheidung, die einen gewissen Rahmen überschreitet, eine Vollversammlung einberufen – damit wären wir praktisch handlungsunfähig.

ME: Weitere wichtige Aspekte für die Entwicklung einer Genossenschaft sind Bestandsgröße und der Kaufpreis. Wie groß muss der Bestand einer Genossenschaft mindestens sein und zu welchem Preis wurde der Wöhlertgarten erstanden?

Schubert: Auch hier ist es schwierig, konkrete Zahlen zu nennen. Ich denke, dass es bezüglich der Bestandsgröße verschiedene Optima geben wird. Fragen Sie mich mal in acht bis zehn Jahren wieder. Etwas anderes ist das mit dem Kaufpreis. Das Verkehrswertgutachten ermittelte für den Wöhlertgarten einen Preis von 7,5 Millionen DM, was einem Quadratmeterpreis von 701,43 DM entspricht. Dies war der für uns sehr hohe Kaufpreis, den auch die IBC zu zahlen gehabt hätte. Das Problem ist nun aber für das Land Berlin, dass wesentlich mehr öffentliche Mittel aufgewendet werden müssen, um der Genossenschaft den erforderlichen Ankaufkredit dafür zu gewähren – das ist die zentrale Neuerung in der „Genossenschaftsrichtlinie 2000“.

ME: Bei der Genossenschaft Wöhlertgarten handelt es sich um eine sogenannte „eigentumsorientierte“ Genossenschaft. Welche Bedeutung hat diese Genossenschaftsform für die Förderung durch Senatsmittel und welche Konsequenzen ergeben sich aus der Eigentumsorientierung in der Praxis?

Schubert: Zu den Fördermöglichkeiten für den Erwerb eines Genossenschaftsanteils habe ich bereits etwas gesagt. Über

den Eigenheimzulagenanspruch kann ein Teil des zinslosen Darlehens der IBB getilgt werden. Daneben erhält die Genossenschaft eine Förderung für den Kauf des Bestands. Diese Fördermittel sind an die Auflage der „Eigentumsorientierung“ gebunden. Dieser Aspekt hat für die kommenden acht Jahre zunächst keine Relevanz, da in dieser Zeit eine Umwandlung in Eigentum ausgeschlossen ist. Aber auch über diesen Zeitrahmen hinaus sind die bürokratischen Hürden für die Umwandlung in Eigentumswohnungen nicht unerheblich. Ich habe außerdem die Hoffnung, dass die BewohnerInnen des Wöhlertgarten die Vorzüge der Genossenschaft dem privaten Eigentum vorziehen werden. Ich bin der Überzeugung, dass Gemeinschaftseigentum funktionieren kann – das Gegenteil ist bisher keinesfalls bewiesen!

ME: Wodurch ist es möglich, dass der Wöhlertgarten zusätzlich eine Sanierungsförderung erhält, obwohl er in keinem ausgewiesenen Sanierungsgebiet liegt?

Schubert: Die Sanierung des Wöhlertgarten ist schon eine Bedingung des Kaufvertrages. An dieser Stelle ergeben sich jedoch auch Probleme, da die Mittel zum Teil wie Absprunghilfen wirken. Das will ich kurz erläutern: Das Programm der „Sozialen Stadterneuerung“ gewährt Mietern in Sanierungsgebieten Umzugshilfen und Abstands-zahlungen für nicht abgewohnte Eigenleistungen wie z. B. eine selbst eingebaute Gasetagenheizung. Diese als Kompensation gedachten Mittel haben aber auch einzelne MieterInnen eingeladen, sich andere Wohnungen zu suchen. Auch die Arbeit der Mieterberatung, die sinnvoll ist, um Mieter vor der Willkür von Bauherren bei Sanierungen zu schützen, ist im Falle einer Genossenschaft nicht ohne Probleme. Hier zeigt sich das Dilemma, dass sich die involvierten Institutionen vom Bezirk und Senat sowie die IBB mit ihren Programmen noch nicht ausreichend koordinieren und es sicherlich auch Kräfte gibt, die ein Scheitern der Genossenschaft gerne sehen würden.

ME: Die Kreditverträge wurden mit der Investitionsbank Berlin geschlossen. Welche Erfahrungen haben Sie mit dieser Bank gemacht?

Schubert: Neben den beschriebenen Abstimmungsschwierigkeiten sind die Erfahrungen mit den verschiedenen Abteilungen der Bank sehr unterschiedlich. Die Beauftragte der IBB für die Förderung der Genossenschaftsanteile z.B. ist sehr engagiert. Viel schwieriger ist das Verhältnis bezüglich der Ankaufförderung. Neben dem enormen bürokratischen Aufwand, mit dem wir nicht gerechnet hatten, mussten wir so manche Überraschung erleben. So erhielten wir im Februar dieses Jahres das Kreditangebot von der IBB, welches wesentliche Voraussetzungen beinhaltete, die wir zuvor nicht kannten. Die WBM hat uns eine Rückkaufgarantie für die kommenden 15 Jahre zugesagt. Das aber reicht der IBB nicht. Sie verlangt darüber hinaus eine Landesbürgschaft, die weitere Kosten von ca. 100.000,- DM verursacht. Eine absurde Sache, da das Land

den Verkauf an die Genossenschaft selbst mitbeschlossen hat und mit Fördermitteln den Erwerb möglich macht. Das ganze Finanz- und Förderungssystem ist nicht durchschaubar und sollte unbedingt transparenter werden. In der Genossenschaftsrichtlinie steht z.B. von Rückkaufgarantie und Landesbürgschaft kein Wort!

ME: Das hohe Kreditvolumen der Genossenschaft wirkt sich zwangsläufig negativ auf die Mietentwicklung aus. Woran misst sich der Erfolg ihrer Genossenschaft?

Schubert: Das Gesamtvolumen der Kredite beläuft sich auf etwa 28 Millionen DM, bei einer Laufzeit von etwas über 30 Jahren. Bisher haben sich die Mieten noch nicht verändert. Erst nach der Sanierung wird sich die Miete auf maximal 8,28 DM/m² erhöhen und 13 Monate auf

diesem Niveau bleiben. Danach gibt es über fünf Jahre jährliche Mieterhöhungen um 0,20 DM/m², danach um 0,25 DM/m². Praktisch sind aber viele Mietpreise auch nach der Sanierung noch viel niedriger – für die Genossenschaft ein Problem der Ungleichheit – da für jede Wohnung, die der Mieter/Genosse weiter bewohnt, die Miete individuell berechnet wird. So angenehm die niedrigen Mieten für viele Mieter bis jetzt noch waren, für die Genossenschaft wird es nicht ganz einfach. Die MieterInnen werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten maximal an den Kosten beteiligt und das wird ihnen auch so mitgeteilt. Die Notwendigkeit an die obere Grenze zu gehen, ergibt sich aus den Kosten der Kredite. Unser Finanzierungsplan hat wahrscheinlich noch Lücken, zu denen wir uns noch etwas einfallen lassen müssen. Der Erfolg der Genossenschaft misst sich daran, ob wir die Entwicklung der Gesamtkosten – Miete plus Betriebskosten – in solchen Bahnen halten können, dass auch sozial Schwächere hier wohnen bleiben. Das war unser Anspruch und das bleibt unser Anspruch! Gelingt uns das nicht, sehen wir uns zumindest in dieser Hinsicht als gescheitert.

ME: Aufgrund des geplanten Verkaufs der GSW, hat sich in Kreuzberg eine Genossenschaftsinitiative gegründet. Ist unter den beschriebenen Bedingungen die Gründung einer neuen Genossenschaft die angemessene Alternative?

Schubert: Wie bereits gesagt, unter den jetzigen Bedingungen würde ich vor einem Wiederholungsfall eher warnen. Neue Genossenschaften sind keine grundsätzliche Alternative zu den bisherigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dies ergibt sich aus den nicht ausreichend vorhandenen Fördermitteln, die die Verkaufserlöse aus den Veräußerungen der Gesellschaften übertreffen würden. Zur Genossenschaft gehören des Weiteren eine Menge Leute, die sich ehrenamtlich beteiligen, und noch mehr: Menschen, die die Genossenschaft tolerieren. Diese Voraussetzungen müssen intensiv geprüft werden.

ME: Ist das Genossenschaftsmodell für Sie ein Zukunftsmodell? Welchen politischen und

ökonomischen Rahmen wünschen Sie sich für die Entwicklung des Genossenschaftsgedankens?

Schubert: Die Förderung von Genossenschaften mit öffentlichen Geldern hat sicherlich auch eine Feigenblattfunktion und kaschiert eher den Rückzug aus dem sozialen Fürsorgesystem als dass es ihn kompensiert. Die Kritik an Genossenschaften darf deshalb allerdings nicht so weit gehen, dass vor ihnen gewarnt wird, wie es im Falle des Wöhlertgarten geschehen ist. Eine Abwertung der gegenwärtigen Versuche – wie dem des Wöhlertgarten – finden wir unsolidarisch. Die Auseinandersetzung sollte sich meines Erachtens nach stärker auf einen Aspekt konzentrieren, der im letzten MieterEcho keinerlei Erwähnung fand und eine eher soziopsychologische Frage aufwirft. Sie betrifft die Schaffung neuer Identitäten im Nahbereich der Menschen, die sich im Rahmen neuer ökonomischer Entwicklungen und regionaler Wirtschaftskreisläufe entwickeln. Die Menschen haben mehr Freiheitsgrade mit all ihren Risiken aber auch der Möglichkeit, die größere Eigenverantwortung positiv gestaltend einzubringen. Hier könnten Genossenschaften eine positive Rolle spielen, in dem Sinne der Förderung sozialer Beziehungen, der Verantwortung füreinander und des Gemeineigentums.

Genossenschaften werden in absehbarer Zeit sicherlich nicht zur Massenbewegung, aber sie können – und das als letzten Punkt – von einer soliden Basis ausgehend eine gewisse Ankerwirkung auf die Mietpreisentwicklung haben. Die bessere Alternative zur puren Eigenheimförderung sind sie allemal.

Wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Das Gespräch führte Hermann Werle.

Interessierte am genossenschaftlichen Wohnen wenden sich an die Genossenschaft Wöhlertgarten Pflugstraße 10 / 3. Aufgang 10115 Berlin oder telefonisch bei Herrn Schubert: 28 59 98 96

Innenhof Wöhlertgarten





Barbara König

Bremer Höhe, Pappelallee

Genossenschaften als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung

In der letzten Ausgabe des MieterEchos (Nr. 283) stieß ich auf einige Deutungen der aktuellen Situation neuer Wohnungsgenossenschaften, die ich nicht unkommentiert lassen möchte. In den meisten Artikeln zum Schwerpunktthema dieses Heftes „Hoffen auf Genossenschaften“ wird die Ablehnung der Privatisierungspolitik des Landes Berlin mit einer Kritik an Wohnungsgenossenschaften undifferenziert nebeneinander gestellt. Dadurch wird der Eindruck erzeugt, die neuen Bestandsgenossenschaften seien grundsätzlich Produkt und Ausdruck einer schlechten Wohnungspolitik und letztlich zum Nachteil der Mieter. Diese Darstellung bedarf einer Differenzierung, die ich nachtragen möchte, um das Potenzial der neuen Wohnungsgenossenschaften für die Bewohner und die Stadtentwicklung losgelöst von den Irrtümern der aktuellen Wohnungspolitik aufzeigen zu können.

Die Wohnungsgenossenschaft ist in erster Linie eine Rechtsform. Die gesetzliche Festlegung der Genossenschaft sagt nichts über ihre soziale Orientierung oder die Motive ihrer Mitgliedschaft aus. Zwar unterscheiden ihre allgemeinen Prinzipien (siehe ME 283, S. 6), also die Gleichsetzung von Anteilseigner und Nutzer, die Non-Profit-Orientierung und die de-

mokratische Mitbestimmung, die Genossenschaft grundsätzlich von anderen Rechtsformen. Wie sich eine Wohnungsgenossenschaft gestaltet, welche Förderziele sie in ihrer Satzung verankert und was ihre langfristigen Handlungsvorgaben sind, ist jedoch variabel. Auch ist in der Genossenschaft nicht garantiert, dass die Mitglieder ihre Mitbestimmungsmöglichkeiten tatsächlich wahrnehmen, die Bedürfnisse der Bewohner übereinstimmen oder die Genossenschaftsfunktionäre grundsätzlich im Sinne der gesamten Mitgliedschaft handeln.

Dass die soziale Orientierung der Genossenschaft *nicht* selbstverständlich ist, zeigen manche Beispiele der alten, zum Teil mehr als hundert Jahren bestehenden Wohnungsgenossenschaften. Sie unterscheiden sich durch ihre versteinerten, hauptsächlich dem Selbstzweck dienenden Strukturen und die jahrzehntelange Vernachlässigung des Genossenschaftsgedankens in ihren Entscheidungen kaum noch von rein kommerziellen Anbietern. Grundsätzlich *können* Wohnungsgenossenschaften aber sozial ausgerichtet sein und sich kontinuierlich bewohnerfreundlich entwickeln. Sie sind hierfür *eher* prädestiniert, als jede andere private Wohneigentumsform. Jede Wohnungsgenos-

senschaft kann entsprechend gestaltet werden. Die soziale Ausrichtung der Genossenschaften muss jedoch explizit in der Satzung verankert und ihre Umsetzung langfristig kontrolliert werden, wenn sie dauerhaft den Zielen einer „sozialen Stadtentwicklung“ dienen soll: Stabilisierung der Mieten im Quartier und Schutz vor Verdrängung der bestehenden Bewohnerschaft.

Privatisierung kommunaler Wohnungs- baugesellschaften

Die meisten aktuellen Berliner Genossenschaftsprojekte sind in Reaktion auf die Verkaufspläne kommunaler Wohnungsbau-gesellschaften entstanden. Sie sind Bemühungen, die politisch gewollte Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände zum Nutzen der Bewohner und nicht irgendwelcher Investoren geschehen zu lassen. Das heißt aber nicht, dass durch diese Projekte gleichzeitig die Privatisierungspolitik des Landes Berlin gutgeheißen wird. Die AutorInnen des MieterEchos kritisieren zu Recht, dass die Stadt mit dem Ausverkauf ihrer Wohnungsbestände langfristig das effektivste Steuerungsinstrument ihrer

Wohnungspolitik aus der Hand gibt. Sie verliert so Bestände, mit denen sie bisher Wohnungsnotlagen auf dem freien Markt ausgleichen konnte. Und sie riskiert, dass die soziale Entmischung in den Quartieren weiter zunimmt, da die wenigen bei der Stadt verbleibenden Bestände zu Sammelstellen für ‚soziale Problemfälle‘ degenerieren. Für die Entscheidungen der profitorientierten Unternehmen, die die kommunalen Wohnungsbestände in der Regel übernehmen (denn Mietergenossenschaften sind weiterhin quantitativ die Ausnahme), spielen Aspekte einer sozialen Wohnungswirtschaft keine Rolle. Trotzdem hält die Stadtpolitik an den Privatisierungen fest. Um Höchstpreise zu erzielen und kurzfristig Gewinne zu realisieren, ignoriert sie die Belange der Bewohner. Die wenigen Genossenschaftsprojekte stellen dabei nur sehr notdürftige Feigenblätter dar. Endgültig schizophoren wird die Privatisierungspolitik, wenn angeblich aus Finanzdruck gehandelt, dann aber an neue Wohnungsgenossenschaften verkauft wird, aber diese dann nur mit Hilfe immenser öffentlicher Mittel realisiert werden können.

In den meisten Punkten *nicht* zutreffend ist allerdings die Kritik an den Genossenschaftsprojekten, die versuchen, aus dieser

fatalen politischen Situation das Beste zu machen. Einerseits wird kritisiert, dass Wohnungsgenossenschaften nur vorgeblich stärker sozial orientierte Eigentümer seien als die üblichen verwertungsorientierten Gesellschaften (vgl. ME 283 u.a. S. 6). Andererseits wird bemängelt, dass die Stadt nun einen Großteil ihrer Fördermittel des Programms ‚Soziale Stadterneuerung‘ gebe und somit nur noch wenig verbliebe, um die ‚bösen‘ profitorientierten Eigentümer zu disziplinieren. Was trifft denn nun zu? Wenn die Genossenschaft als Vermieterin auch nicht besser ist als jede andere GmbH, GbR oder GmbH & Co KG, dann ist es doch nur gerechtfertigt, dass auch sie über die Fördermittel der Stadt zu einer einigermaßen sozial verträglichen Gestaltung der Sanierung und ihrer finanziellen Auswirkungen gezwungen wird. Wenn sie aber als Eigentümerin *doch* den profitorientierten Großinvestoren vorzuziehen ist, dann sollte es wiederum erstrebenswert sein, dass sie durch öffentliche Fördermittel ermöglicht wird. Denn dann wäre ja damit ein Ziel der sozialen Stadterneuerung erreicht. Darüber hinaus darf man natürlich fordern, dass die Stadt insgesamt *mehr* Mittel in die soziale Stadterneuerung steckt, um ihre Ziele noch effektiver durchzusetzen. Die Behauptung, die Mittel für die Sanierung der Bestände der Wohnungsgenossenschaften seien quasi verschwendet, ist jedoch unsinnig (zumal das Programm ‚Soziale Stadterneuerung‘ kaum ausgebucht ist und noch kein anderer Eigentümer wegen der Vergabe der Mittel an Genossenschaften eine Ablehnung erhalten hat).

Finanzielle Förderung

An anderer Stelle wird den Wohnungsgenossenschaften jedoch generell vorgeworfen, dass sie stets von staatlicher Förderung abhängen (vgl. ME 283, S. 10), als sei die Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung und die Akzeptanz der damit verbundenen Bedingungen etwas grundsätzlich Verwerfliches. Dabei ist der Vorwurf pauschal nicht einmal zutreffend für die Genossenschaften. Die Tatsache, dass Wohnungsgenossenschaften zumeist mit Hilfe öffentlicher Förderung umgesetzt werden, hängt vielmehr damit zusammen, dass sie Wohnraum auch für untere Einkommen herstellen. Nicht die Wohnungsgenos-

senschaften per se, sondern die einkommensschwachen Bewohner sind auf Förderung angewiesen und zwar in egal welcher Wohnform. Theoretisch sind auch freifinanzierte Wohnungsgenossenschaften mit ausschließlich wohlhabenden Mitgliedern denkbar. Sie werden nur selten realisiert.

Berücksichtigung der Bewohnerbedürfnisse

Hinsichtlich der Förderung sollte also vielmehr die Frage gestellt werden, *wie* die öffentliche Hand das Wohnen jener Bevölkerungsteile sichert, die auf dem freien Markt einen zu hohen Anteil ihres Einkommens für eine akzeptable Wohnung aufwenden müssten, oder schlichtweg ansonsten keine bekommen. Dabei trifft die Unterscheidung zwischen Förderung des Mietwohnungsbau und der Eigentumsförderung (vgl. ME 283, S. 6) nicht zu. Solange die Stadt keinen öffentlichen oder zumindest langfristig gebundenen Wohnungsbau mehr durchführt, ist auch die Förderung von Mietwohnungsbau zuvörderst die finanzielle Begünstigung privater Eigentümer. Sowohl die Subjektförderung durch Wohngeld als auch die Objektförderung durch Steuererleichterungen für die Investoren kommt vorwiegend den privaten Besitzern der Mietwohnungen zugute und nicht deren Mietern. In der Genossenschaft hingegen profitieren die Bewohner/Mitglieder von der Subjekt- und der Objektförderung, da sie Nutzer und Eigentümer in einem sind. Wenn zudem die öffentliche Förderung so gebunden ist, dass sie nur den Bedürftigen und nicht den Bessergestellten zufließt – in Hamburg wird dies z.B. durch einkommensabhängige Mieten sichergestellt – ist die direkte Unterstützung der Genossenschaft sicherlich eine Alternative zur indirekten Begünstigung profitorientierter Investoren. Wenn denn auch die ärmsten ihrer Bewohner durch die Kommune befähigt werden, Mitglieder der Genossenschaft zu werden (wie das inzwischen die Bezirksverwaltung Pankow den Sozialhilfeempfängern der Bremer Höhe ermöglichen will, indem sie diesen die Genossenschaftsanteile finanziert, die bei Auszug wieder an den Bezirk abzutreten sind), ist der Erhalt der Bewohnermischung tatsächlich möglich. Dann ist auch die Spaltung zwischen Mitgliedern und

Mietern nicht mehr zwangsläufig. Deswegen lasse ich ebenso wenig das Argument, alte Bewohner seien den Strapazen der Sanierung nicht gewachsen und müssten deshalb ausziehen (vgl. ME 283, S. 13), als berechtigte Kritik an der Genossenschaft gelten. Zur Sanierung verpflichtet sich *jeder* Käufer kommunaler Bestände – egal ob Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Genossenschaft dabei eher auf die individuellen Bedürfnisse und Ängste ihrer Bewohner eingeht, ist groß. An dieser Stelle müsste doch vielmehr die Politik kritisiert werden, die eine *umfassende* Sanierung zur Bedingung ihrer Kauf- und Förderverträge macht. Sie schließt die Möglichkeit aus, sukzessiv in kleinen Schritten zu sanieren, so dass die Bedürfnisse und Möglichkeiten der einzelnen Mieter berücksichtigt werden können. Die Sanierungsziele und -verfahren müssen hinterfragt werden. Es ist ohne weiteres denkbar, dass umfangreiche Modernisierungen wie der Einbau eines Bades oder einer Heizung nur dort bzw. dann durchgeführt werden, wenn die Bewohner dies auch wünschen und die entsprechend höhere Miete bezahlen können. Die Genossenschaften kämen der gewünschten sozialen Orientierung näher, wenn sie ihren Mietern einen solchen Spielraum ermöglichen könnten. Dies ist aber gegen die Zustimmung der Förderer zur Zeit nicht durchzusetzen (zudem wären dadurch z.B. ökologische Gesamtmaßnahmen wiederum ausgeschlossen). Immerhin lassen sich in der Genossenschaft die Mitbestimmungsmöglichkeiten auch dahingehend nutzen, eigenständig eine Fürsorge für die von der Sanierung am stärksten Betroffenen zu organisieren. Das setzt aber den Willen und das Engagement der Mitglieder voraus, also Erfordernisse, die den AutorInnen des MieterEchos wahrscheinlich zu sehr nach staatlich propagiertem Bürgerengagement klingen. Absurd wird die Kritik, wenn der bürokratische Aufwand für die Beantragung der öffentlichen Fördermittel für die Mitglieder als Argument gegen die neuen Wohnungsgenossenschaften angebracht wird (vgl. ME 283, S. 13). Immerhin erhält, wer diese – zugegeben lästigen – Schwierigkeiten meistert (auch hierfür ließe sich genossenschaftlich organisierte Unterstützung einrichten), zwischen 2.300 DM und DM 10.000 DM(!) vom Staat geschenkt. Auch be-

deutet das Zeichnen von Geschäftsanteilen der Genossenschaft für das Mitglied nicht, wie auf Seite 15 (ME 283) behauptet, eine Verschuldung. Vielmehr gibt das Mitglied seiner Genossenschaft ein Darlehen, das es bei Austritt wieder zurückerhält – plus der in Anspruch genommenen Förderung.

Gemeinschaftseigentum als Zwischenlösung

Dass die öffentliche Förderung der Genossenschaftsmitglieder an die sogenannte Eigentumsorientierung ihrer Genossenschaft gebunden ist, ist der *treffende* Punkt der Kritik. Dabei haben sich die Genossenschaften diese Bedingungen nicht selbst ausgesucht. Sie sind das Ergebnis eines langen Tauziehens zwischen der damals noch regierenden CDU und der rot-grünen Opposition um eine Förderung der Wohnungsgenossenschaften auf Bundesebene. Heraus kam die unsinnige Einbettung der Förderung in das Eigenheimzulagengesetz, die staatliche Förderung für Hausbauer, gebunden an die Verpflichtung der Genossenschaften, ihre Wohnungen auf Wunsch an die einzelnen Mitglieder zu verkaufen – die Eigentumsorientierung. Mit dieser Regelung ist niemand wirklich glücklich, am wenigstens die Genossenschaften. Sie entspringt dem Eigentumsdogma, das die bundesdeutsche Wohnungspolitik beherrscht. Und sie zeigt einmal von Neuem, dass in diesem Staat nur solches Eigentum, das individuell verwertet werden kann und somit ein persönlich bezifferbares Vermögen darstellt, als echtes Eigentum gilt. Gemeinschaftseigentum wird höchstens als Zwischenlösung auf dem Weg zu diesem ‚wahren‘ Eigentum hingenommen.

In der Realität bedeutet diese Verpflichtung zur Umwandlung auf Anfrage für die Wohnungsgenossenschaften eine Zeitbombe. Mit der Eigentumsorientierung wird ein Prinzip in die Satzung mitaufgenommen, das dem Genossenschaftsgedanken diametral entgegen steht. Sollten die Mitglieder in großem Umfang von ihrem Kaufrecht Gebrauch machen, bedeutet das für die Genossenschaft auch die Hinfälligkeit all ihrer wirtschaftlichen Planungen bis hin zum finanziellen Aus. Unter

der Bewohnerschaft erzeugt die Aufteilung in Mitglieder und Einzel Eigentümer eine unüberbrückbare Spaltung. Aber die neuen Genossenschaften nehmen dieses schwelende Risiko hin, da sie in ihrer Finanzierung auf die öffentliche Förderung angewiesen sind. Einzig die Genossenschaftsprojekte in Hamburg verzichten auf den entsprechenden Passus in ihrer Satzung, da das Land Hamburg die Förderung eigentumsorientierter Genossenschaften explizit ausschließt. Hier sind die landespolitischen Vorgaben bewusst gegen die bundespolitischen Entscheidungen gerichtet. Aber die Förderung der Wohnungsgenossenschaften hat in Hamburg, und leider nur dort, einen so hohen Stellenwert, dass dortige Genossenschaftsprojekte getrost und glücklich auf die Bundesförderung verzichten. Von dieser Situation können die Berliner nur träumen.

Was wäre nun in Berlin die Alternative zur eigentumsorientierten Genossenschaft? Solange die Berliner Wohnungspolitik ihre Zielsetzung nicht überdenkt, die Privatisierung fortführt und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig nach Wirtschaftlichkeitskriterien handeln lässt (vgl. ME 283, S. 18), können weder neue Wohnungsgenossenschaften noch die verbleibenden kommunalen Bestände eine bewohnerfreundliche Wohnraumversorgung gewährleisten. Das im MieterEcho Nr. 283 auf Seite 21 angepriesene Modell für Gemeinschaftseigentum, beschrieben im Buch *Mieter kaufen gemeinsam ihr Haus – das Modell der Zukunft, Hamburg 1997* von Udo Reifner, ist sicherlich keine Alternative. In diesem Modell kauft eine durch die Bewohner gegründete Gesellschaft mit Hilfe fremder Kapitalanleger das gemeinsame Haus. Die Mieter, die nicht jetzt und hier eine Eigentumswohnung kaufen können, bezahlen nach und nach ihre Wohnung ab, um am Ende deren Eigentümer zu sein. Auch hier ist also das Gemeinschaftseigentum nur ein Mittel auf dem Weg zum Individualbesitz. Am Ende steht ganz profan ein Haus voller Eigentumswohnungen, die individuell verkauft werden können. Gerade der persönliche Gewinn, der beim Verkauf erzielt werden kann, wird im Buch als Vorteil gegenüber der Genossenschaft hervorgehoben. Spekulation mit der Wohnung und die mit Verkäufen in der Regel verbundenen Erhöhungen der Wohnkosten sind

also in diesem Modell keineswegs ausgeschlossen.

In der Rezension des Buches wird jedoch nicht erwähnt, wie abhängig die Mieter während der Zeit des Abbezahls von dem höchst komplizierten Eigentümergebilde sind, einer GmbH & Co KG, an deren Fonds auch fremde Geldgeber beteiligt sein sollen, die allerdings ein reines Verwertungsinteresse haben. Im Gegensatz zur gesetzlich klar geregelten Genossenschaft stellt dieses Gesellschaftsgebilde ein Konstrukt mit vielen Unwägbarkeiten dar, in das die Mieter große Summen hineinstecken. Im Gegensatz zu Ratenzahlungen gehört ihnen ihre Wohnung aber erst am Ende, wenn der notwendige Betrag zusammen ist. Ebenso wird verschwiegen, dass in diesem Abzahlmodell die sozialen Unterschiede der bisherigen Mieter besonders deutlich werden: Kapitalstarke Mieter kommen schneller in den Genuss eines Eigenheims, während jene Bewohner mit *wirklich* wenig Geld auch in diesem Modell, selbst über viele Jahre hinweg, kaum eine Chance haben, ihre Wohnung zu erkaufen. Sie bleiben Mieter. Aber auch für dieses ‚Problem‘ hat das Buch eine Lösung. Diese Mieter können ja zur Not von der Besitzerin, der Fondsgesellschaft GmbH & Co KG gekündigt werden – ganz legal wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (vgl. im o.g. Buch S. 25-26)! Ist das die bessere Antwort auf die Privatisierungspolitik als die Wohnungsgenossenschaften?

Soziale Wohnungswirtschaft

Letztlich zeigt sich die Hilflosigkeit der Kritik, die der Genossenschaft die Ergebnisse einer verfehlten Wohnungspolitik vorwirft, deren Verursacher diese Gesellschaftsform weder ist noch sein kann, dass sie einer theoretischen Schwarzweißaufteilung zwischen ‚guten‘ Mietern und ‚bösen‘ Vermietern entspringt, die keinen Platz für den seltsamen Zwitter Genossenschaft lässt. Aus dieser Position heraus können die Genossenschaftsprojekte in ihrem Kampf gegen den Verkauf an einen Investor, nach der Erreichung ihres Ziels jedoch nicht mehr gutgeheißen werden, da sie nun dem anderen Lager zuzurechnen sind. Hinzu kommen die alten Einwände, die auch die so-

zialistische Arbeiterbewegung gegenüber den frühen Wohnungsbaugenossenschaften hatte (dass Wohnungsgenossenschaften aus der Arbeiterbewegung entsprungen wären, ist eine Mär): Sie sahen in diesen partikulären Projekten Kräfte gebunden, die so für den generellen Klassenkampf verloren waren. Dies war damals eine berechnete Position. Ob sie noch heute zweckmäßig sind, bzw. wie man in der aktuellen Situation Kräfte gegen die Wohnungspolitik des Landes mobilisieren kann, darüber müsste man streiten. Den neuen Wohnungsgenossenschaften die Privatisierungspolitik des Berliner Senats oder gar die vorherrschende Neoliberalismuskritik vorzuwerfen, ist nicht nur völlig deplaziert, es schwächt auch die engagierten, gegen die spekulative Verwertung ihres Wohnraums und die damit einhergehende Verdrängung der schwächsten Bewohner gerichteten Genossenschaftsversuche, die mit ausreichender –

nicht nur finanzieller – Unterstützung durchaus Erfolg haben können.

Es sollte in der Kritik nicht um öffentliche Wohnungsbaugesellschaften versus Genossenschaften gehen, sondern um die Etablierung einer wirksamen sozialen Wohnungswirtschaft versus den Rückzug aus der Wohnungspolitik. Wäre es nicht sinnvoller, sich als ‚Mieterbewegung‘ gemeinsam mit der ‚Genossenschaftsbewegung‘ dafür einzusetzen, dass zum einen Fesseln wie die Bedingungen der Eigentumsorientierung abgeschafft und die hohen sozialen Ansprüche an das Modell Genossenschaft auch langfristig verwirklicht werden und zum anderen die Regierenden solche Erfolge nicht für ihre Propaganda vereinnahmen und sich auf den selbst aufgesetzten Lorbeeren ausruhen können?

(Überschrift und Zwischenüberschriften von der Redaktion)

Bremer Höhe, Gneiststraße



Sparvereine, Genossenschaften und Gemeinwirtschaft

Eine Antwort an Barbara König

Julia Oppermann

Waldsiedlung Zehlendorf, Reformwohnungsbau der 20er Jahre

Der „Wohnbund“ hat die Ausgabe 2/2000 seiner „Informationen“ dem Schwerpunktthema „Neue Genossenschaften“ gewidmet. Er beschreibt am Beispiel Hamburgs drei unterschiedliche neue Genossenschaftstypen und führt dann weiter aus: „Man könnte auch eine vierte Variante dazu zählen: die eigentumsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft. Ihr geht es um die Abschöpfung steuerlicher Förderung unter genossenschaftlicher Rechtsform mit einer zwingend vorgeschriebenen Orientierung hin auf Einzeleigentum. Diese Genossenschaftsform soll hier nicht weiter betrachtet werden, da sie in Hamburg sowohl innerhalb der Genossenschaftsszene als auch von Seiten der Wohnungspolitik wegen der Eigentumsorientierung und der damit verbundenen Konterkariierung des Genossenschaftsgedankens keine Unterstützung findet.“

Berlin ist nicht Hamburg. In Berlin konterkariert man so leidenschaftlich gerne, dass man diese Stadt, wenn man an all die meinungsmachenden Größen im Umfeld der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und deren periodischen mentalen Exhibitionismus in der Hochglanzbroschüre FOYER denkt, ge-

trost als Konterkariierung einer Hauptstadt ansehen könnte. So versetzt es auch nicht ins Staunen, dass ausgerechnet in Berlin die eigentumsorientierte Genossenschaft, die „Konterkariierung des Genossenschaftsgedankens“, von allen politischen Parteien gesponsert, fröhliche Urständ' feiert. Dabei kommt es den Protagonisten: Peter Strieder, Franziska Eichstädt-Bohlig und Co. überhaupt nicht auf die Prinzipien der Genossenschaft (siehe ME 283, S. 6) an, sondern auf die Eigentumsorientierung. Die Berliner Politik leistet sich trotz permanent beschworener leerer Haushaltskassen im erbitterten Kampf gegen die Mieterstadt den exorbitanten Luxus einer „Eigentumsstrategie“ mit einem finanziellen Aufwand, als wäre der Fernsehturm ein Bohrturm über Erdölreserven von saudiarabischer Größenordnung und die Berliner Bevölkerung genossenschaftlicher Shareholder solchen Reichtums.

Sparvereine...

Wohnungsbaugenossenschaften, das beweist nicht nur die Geschichte sondern auch die betriebswirtschaftliche Rationalität, sind auf finanzielle Förderungen angewiesen. Gefördert

wird in Berlin nur noch und dies mehr als anderswo: Eigentum! Eigentum!! Eigentum!!! Folgerichtig versteht sich die „Richtlinie zur Förderung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften in Berlin“ vom 1.12.2000 als „Beitrag zur Bildung von Wohneigentum und Vermögen privater Haushalte“.

Dass man dem „genossenschaftlichen“ Gruppeneigentum von Seiten der Politik dennoch nicht recht zu trauen scheint, zeigt sich daran, dass die Förderung von Einzeleigentum wesentlich üppiger ausfällt. Für die begünstigten Genossenschaftler ist das bedauerlich. Es macht aber die „eigentumsorientierten Genossenschaften“ in ihrer Substanz noch lange nicht zu Genossenschaften. Sie sind – wie auch vom Altschuldenhilfegesetz, dessen Umsetzungsschwierigkeiten sie ihre Existenz verdanken, vorgegeben: Sparvereine zum Zwecke des kollektiven Erwerbs von individuellem Wohneigentum; Sparvereine getarnt als Genossenschaften.

Warum gerade diese Sparvereine, die sich die lästigen, weil marodesten Bestände von Wohnungsunternehmen mit lang- bzw. mittelfristiger Orientierung auf den eigenen Börsengang

bzw. die Hingabe an irgendwelche „investierenden“ Spekulanten, aufschwätzen lassen, für „eher prädestiniert“ gehalten werden „sozial ausgerichtet (zu) sein und sich kontinuierlich bewohnerfreundlich (zu) entwickeln“ ist ein Geheimnis, das sich leider nicht ohne weiteres enthüllt.

Denn eigentlich muss man unbedingt noch einen Schritt weiter gehen und fragen, warum sollten denn gerade sie „dauerhaft den Zielen einer ‚sozialen Stadtentwicklung‘ dienen? Wenn diese eigentumsorientierten Genossenschaften mit ihren über und über problembelasteten Beständen und ohne die finanziellen Polster einer normalen Wohnungsbaugesellschaft so einigermaßen über die Runden der ersten fünf bis zehn Jahre kommen wollen, dann haben sie wirklich genug zu tun, und nebenbei gesagt, sollte ihnen das gelingen, auch genug geleistet. Wenn sie sich danach in Einzeleigentum auflösen, kann das dem einen oder anderen Freund des „dritten Weges“ allenfalls Anlass sein, wieder einmal über den verlorengegangenen Genossenschaftsgedanken zu lamentieren. Aber ein Vorwurf, dass diese „Kinder der Not“ (Klaus Novy) dann nicht die Fol-

gen einer vollkommen unsozialen und volkswirtschaftlich verfehlten Wohnungspolitik korrigiert hätten, wäre einfach lächerlich. Diese ihnen völlig unangemessene Aufgabe sollten die Sparvereine, „Eigentumsorientierte Genossenschaften“, von vornherein mit aller Unterschiedlichkeit zurückweisen. Und sei es nur der politischen Ehrlichkeit halber.

...Genossenschaften...

Der Genossenschaftsgedanke ist ein seltsamer Kauz. Er lässt sich mit Vorliebe auf den Schultern von Nichtgenossen nieder und flötet ihnen allerlei Emanzipationverheißendes ins Ohr. Innerhalb der Genossenschaften findet er nur ausnahmsweise das nötige Gehör. Das mag bei den „alten zum Teil seit mehr als hundert Jahren bestehenden Wohnungsgenossenschaften“, aber nicht nur bei ihnen, durchaus an den „versteinerten, hauptsächlich dem Selbstzweck dienenden Strukturen“ liegen, beantwortet aber nicht, wie es zu diesen Strukturen kam und immer wieder kommt. Dabei ist das so einfach.

Genossenschaften, und dafür bieten bereits die Urväter, die Pioniere von Rochdale, das prägende Vorbild, sind eine Reaktion auf schlechte gesellschaftliche Verhältnisse und zwar eine Reaktion, die auf eine Lösung innerhalb dieser Verhältnisse und unter ihren Bedingungen ausgerichtet ist. Allenfalls verstehen sie sich, und das ist schon sehr viel, als gegengesellschaftliche Freiräume. Die Verhältnisse selbst wurden und werden dabei nie ernsthaft in Frage gestellt. Bei all den mittelständischen Genossenschaften des 19. Jahrhunderts, die sich in dem von Schultze-Delitzsch geschaffenen Genossenschaftsverband zusammengeschlossen haben, wäre das auch sinnlos gewesen. Hier ging es um das Überleben der Handwerkerbetriebe, als sich die überlegene industrielle Produktionsweise herausgebildet hatte. Von dieser Position konnte sich realistischere kein romantisch-reaktionär verkämpfter Kampf gegen die Industrie entwickeln, schon gar nicht mehr seit dem historischen Misserfolg der Weberaufstände.

Bei den späten (siehe ME 283), kleinbürgerlichen, sich auf eine Beamten- und Angestellten-schaft stützenden Wohnungs-

baugenossenschaften Huberscher Prägung verzichtete man auf die gesellschaftskritische Perspektive sowieso.

Ausschlaggebend für das Schicksal dieser Genossenschaften ist in jedem Fall: Wenn die ökonomische Einbettung des genossenschaftlichen Anliegens in die gesellschaftlichen Verhältnisse erfolgreich war, wurden die inneren demokratisch-fortschrittlichen Triebkräfte überflüssig. Sie hatten ihre Rechtfertigung nur solange der äußere gesellschaftliche Zwang zur Defensive die solidarisch-demokratische Gegenkraft notwendig machte. Durch den Erfolg zu einem Ballast geworden, trug diese Kraft zur Versteinigung der Genossenschaften in dem Maße bei, in dem es nicht gelang, das innere Demokratieprinzip mit einer äußeren systemoppositionellen Perspektive zu verbinden. Das ist der Grund, warum sich die Genossenschaften schon frühzeitig in „ihren Entscheidungen kaum noch von rein kommerziellen Anbietern“ unterschieden haben.

...Gemeinwirtschaft

Unmöglich wäre das nicht gewesen, denn die Konsumgenossenschaften bewiesen es beispielhaft: Ihnen gelang bereits um 1900 das Zusammengehen mit der Gewerkschaftsbewegung. Und damit wurden sie neben den Gewerkschaften und den Arbeiterparteien zu einer der drei Säulen der Arbeiterbewegung. Ganz sicher, die Genossenschaften sind nicht der Arbeiterbewegung entsprungen, und „diese Mär“ soll auch hier nicht verbreitet werden. Wer könnte denn so naiv sein, Schultze-Delitzsch, Raiffeisen oder Huber für Angehörige der Arbeiterbewegung zu halten. Wo aber die Verbindung mit der Arbeiterbewegung stattfand, resultierten daraus „Löcher im Spekulationskuchen“ (Simone Hain, ME 279, S. 14) und noch mehr „verwirklichte Träume von der neuen Welt“ (Simone Hain).

Über die Baugenossenschaften schreibt Klaus Novy: „Der faszinierende Aufbruch der Bauarbeiter (in Bauproduktivgenossenschaften) und Wohnungssuchenden (in Baugenossenschaften) nach dem ersten Weltkrieg erfolgte nach der Enttäuschung über das Fiasko mit der staatlichen Sozialisierungspolitik.“

Wenn man unbedingt will, kann man auch in diesem Zusammenhang eine Selbsthilfemotivation erkennen. Aber wie unterscheidet sie sich von der bornierten Selbsthilfe der besitzindividualistischen mittelständischen Genossenschaften?

Der Gildensozialismus eines Martin Wagner war auf die aktuelle Realität einer konkreten Utopie ausgerichtet. Über die Leistung der auf Wagners Initiative zurückgehenden DEWOG schreibt Novy: „In 10 Jahren wurden 100.000 Wohnungen errichtet, davon die überwiegende Zahl für ‚eigene‘ Bauherren, also gewerkschaftliche Wohnungsbaugenossenschaften oder DEWOG-Töchter.“

Dabei entstanden die zahlreichen, teilweise berühmten ‚roten‘ Siedlungen der zwanziger Jahre, die für die politische Kultur am Ort so bedeutend waren. Das Bündnis der gewerkschaftlichen Gemeinwirtschaftsbewegung mit den Avantgarde-Architekten des ‚Neuen Bauens‘, vor allem der berühmten Kunstschule ‚Das Bauhaus‘, machte diese Siedlungen (z.B. Hufeisensiedlung in Berlin-Britz) auch international zum Vorbild.“

Und welche unvergleichliche politische Kultur rankte sich um sie herum. Eine Reform der Wohnungswirtschaft war auch Reform der Wohnkultur: In den gesellschaftlichen Räumen der Gemeinwirtschaft war eine Politisierung des Alltags unmittelbar und selbstverständlich. In diesem politisierten Alltag wurde dem 19. Jahrhundert der Garaus gemacht und die Architekten schufen das Ambiente der Moderne.

1933 übernahmen die Nazis die Gemeinwirtschaft und neutralisierten sie politisch.

Nach 1945 wurde auf den Versuch, sie politisch wiederzubeleben, verzichtet.

Jetzt erleben wir ihren ökonomischen Ausverkauf. Dabei ist der eigentliche Skandal nicht nur, dass diese noch immer bedeutenden Bestände auf dem Markt verramscht werden, sondern dass erneut Geschichte in großem Stil entsorgt wird. Diesmal nicht realsozialistische Geschichte, sondern sozialdemokratische. Und was den Skandal perfekt macht: die Verantwortung dafür übernehmen sozial-

demokratische Spitzenpolitiker, denen eine sozialdemokratische Basis, die noch immer zu einem großen Teil in den gemeinwirtschaftlichen Beständen beheimatet ist, einen nur ganz geringen Widerstand entgegensetzt.

Aber man hat ja einen Ausgleich! Das sind die kleinen „eigentumsorientierten Genossenschaften“ mit verschrumpelten und ruinierten Altbaubeständen, die zwar trotz großem Enthusiasmus ihrer Gründer verzweifelt um ihre Existenz zu kämpfen, aber hochgejubelt werden, als seien sie die Träger künftigen gesellschaftlichen Fortschritts.

Wir verlassen die kleine Betrachtung, auf dem Wege, auf dem wir gekommen sind, durch das FOYER der Stadtentwicklung. Wir tun das sehr schnell, denn der piefkehafte Mief der hier publizierenden Aufsteiger mit Verachtung für alles Soziale ist nur schwer erträglich. Hier wird tonnenweise Ideologie des eigentumsorientierten Bürgertums (Petite-Bourgeois, die sich gerne für Citoyen halten) produziert. Urheber sind Zeitgeister vom Schlage eines Theologen, der mit großem merkantilen Geschick seine angewandte Philosophie über das Universalprinzip der Parzelle vermarktet und ebenso gewinnträchtig in Fragen des Denkmalschutzes dilettiert, eines Redakteurs einer bürgerlichen Wochenzeitung, der meint, eine Hegemonie der Sozialpolitik über die Stadtentwicklung ausmachen zu müssen, um dann die Sozialpolitik als Ursache für etwas, was er – welches ein Sensibelchen – als urbanistisches Desaster erleidet, diffamieren zu können sowie viele Gleichgesinnten, die als Kronzeugen für die Niederlage der 68er im Kampf gegen den Notstand politischer Bildung benennbar wären. All das ist lästig. Doch man muss es zur Kenntnis nehmen, denn ohne dieses hier und andersorts hergestellten ideologischen Gleitmittel ließe sich der Ausverkauf der sozialen Moderne weit weniger reibungslos vollziehen.

Zur Lektüre empfohlen:

NOVY, Klaus (1983): Genossenschaftsbewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin



„Dritter Weg“ zwischen Miete und Eigentum

Barbara von Neumann-Cosel

In dem Artikel „Genossenschaften – Clevere Alternative oder Krämerladen?“ in Ihrer Zeitschrift (ME 283, die Red.) problematisieren Sie das Engagement in Wohnungsbaugenossenschaften und sprechen dabei aber ausschließlich über die derzeit vom Berliner Senat geförderten eigentumsorientierten Genossenschaften. Nicht erwähnt wird, dass besonders auf

dem Berliner Wohnungsmarkt seit mehr als 100 Jahren eine vielfältige Genossenschaftsbewegung aktiv ist, die sich genau gegen die von Ihnen bemängelten Missstände wendet. Typisch für die über 70 Berliner Wohnungsgenossenschaften sind traditionell ein geringes, an den Kostengrenzen und nicht an Renditeaussichten – orientiertes Mietenniveau, schlanke bewohnerorientierte Verwaltungen sowie die Chance, aber nicht die Verpflichtung, zum Engagement im eigenen Wohngebiet. Voraussetzung dafür ist eine – im Vergleich zur privaten Eigentumsbildung – minimale Kapitalbeteiligung mit Genossenschaftsanteilen. Viele Bewohner

wissen ihre Vorteile als Genossenschaftsmitglieder zu schätzen, was sich in überdurchschnittlich hoher Wohnzufriedenheit sowie geringen Fluktuationsraten ablesen lässt.

Die Wurzeln dieser genossenschaftlichen Unternehmen sind breit gestreut, sie reichen von sozial- und wohnreformerischen Ansätzen bis zu Versorgungsmodellen für Beamte und Staatsangestellte. Generell wurden hier jedoch die Grundzüge für sozial orientierte Wohnungsunternehmen entwickelt, auf deren Basis vornehmlich in den 20er Jahren die städtischen Wohnungsgesellschaften gegründet wurden, deren momen-

tane Verdrängung Sie in Ihrem Kommentar beklagen.

Vor dem Hintergrund des Wegfalls öffentlichen Engagements im Wohnungsbau und der dominanten Förderung der Eigentumsbildung erscheint uns die Notwendigkeit, diesen „Dritten Weg“ der Wohnungsgenossenschaften zwischen Miete und Eigentum zu stärken, dringend geboten. Es geht hier doch um Ansätze zur Stärkung von Bewohnerrechten, sozialer Stabilisierung von Wohnquartieren und Vermeidung von Segregations-effekten.

(Überschrift von der Redaktion)



Mieterorganisationen hatten in der Vergangenheit nicht sehr häufig mit Wohnungsbaugenossenschaften zu tun, entsprechend gering ist ihre Erfahrung. Das mag viele Gründe haben, am naheliegendsten schien uns immer der, dass in Genossenschaften Konflikte seltener sind und dass für sie interne, solidarische Konfliktlösungsstrukturen existieren. Wir wären also bislang gerne bereit gewesen, die von Ihnen den klassischen Genossenschaften zugeschriebenen positiven Eigenschaften unhinterfragt zu lassen. In letzter

Zeit werden wir aber immer häufiger mit Ereignissen konfrontiert, die unser bisheriges Genossenschaftsbild arg zu trüben beginnen.

Gestatten Sie mir zunächst einen Hinweis auf die aktuellen, dem Internet entnommenen Wohnungsangebote der Genossenschaften. Ein Abgleich mit dem Mietspiegel ist in der Regel nicht möglich, da nur ausnahmsweise alle erforderlichen Angaben gemacht werden. Häufig fehlt das wichtigste Merkmal: das Baualter. In den

wenigen Fällen, in denen aber eine genaue Bestimmung gelingt, mussten wir leider feststellen, dass die Mietpreisforderungen der Genossenschaften deutlich über den Mietspiegelwerten liegen. Ein konkreter Vergleich mit den Angeboten anderer Gesellschaften ist nicht weniger problematisch. Dennoch entsteht durch die Gesamtheit der Angebote ein Eindruck, der leider nicht zugunsten der Genossenschaften ausfällt. Die Wohnungsangebote der GSW z.B. – und wir würden Sie bitten, sich ebenfalls davon zu überzeugen – scheinen deutlich günstiger zu sein, als die der Genossenschaften. Auch der Mietspiegel hebt sich auf den ersten Blick in seiner Gesamtheit nicht negativ gegen die Genossenschaftsangebote ab.

Wir geben aber gerne zu, dass es sich bei diesen Vergleichen tatsächlich nur um Eindrücke handelt, die wir, sollten sie uns entsprechende konkrete Angaben liefern, gerne zu korrigieren bereit wären.

Mieten über dem Mietspiegel

Kein Material für nur kritisch stimmende Eindrücke, sondern ganz im Gegenteil, für bedauerlich konkrete Feststellungen, liefert hingegen die Charlottenburger Baugenossenschaft. Auf der Basis von 1999 hat der Vorstand dieser Genossenschaft – sie gehört mit 6.800 Wohneinheiten

zu den größeren und mit 1907 als Gründungsjahr auch zu den älteren und repräsentativen Genossenschaften dieser Stadt – einen zukünftigen Finanzbedarf ermittelt, den er nur durch eine durchschnittliche Netto-Kaltniete von DM 8,88/m² decken zu können meint. Um diese Einnahmen zu erzielen, ist ein System von Wohnwertkriterien ermittelt worden, das vollkommen quer zu den Mietspiegelkategorien liegt. Diesem System zufolge sollen zukünftig nur noch fünf wohnwertbegründende Qualitätsstufen Mietpreise zwischen DM 8,35 und 9,41/m² nettokalt zur Folge haben. An der Tatsache, dass die durchschnittliche Wohnwertmiete den Mietspiegeldurchschnittswert von ca. DM 8,30/m² kräftig übersteigt, gäbe es nichts zu kritisieren, würde die Qualität der Bestände dies rechtfertigen. Doch gerade die Bestände dieser Genossenschaft sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich zum überwiegenden Teil in einfacher bis höchstens mittlerer Wohnlage befinden und – ebenfalls zum großen Teil – der Baualtersklasse von 1919 bis 1948 angehören. Die Mietspiegelspanne in diesem Segment reicht von DM 5,23/m² (für Wohnungen zwischen 60 und 90 m² mit Sammelheizung oder Bad) bis DM 9,02/m² (für Wohnungen unter 40 m² in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Bad). Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei ca. DM 7,00/m². Wir möchten der Deutlichkeit halber noch einmal wiederholen: Der Mietspiegel weist für Wohnungen

von der Qualität und der Art, wie sie einen großen Teil des Bestandes der Charlottenburger Baugenossenschaft darstellen, Werte aus, die deutlich unter DM 7,50/m² liegen. Die Baugenossenschaft aber beabsichtigt auch für die-se Bestände Mieten zwischen DM 8,35/m² und DM 9,41/m² zu erzielen – und realisiert sie bereits bei Neuvermietungen!!!

„Initiative zur Erhaltung des Genossenschaftsgedankens“

Wen wundert es, dass sich in dieser Genossenschaft – übrigens in voller Übereinstimmung mit Ihrem positiven Urteil über die soziale und demokratische Qualität von Genossenschaften – eine „Initiative zur Erhaltung des Genossenschaftsgedankens“ gebildet hat. Diese Initiative hat bisher sehr erfolgreich Aufklärungsveranstaltungen durchgeführt und anlässlich einer Bauausschusssitzung des Bezirks Spandau (dem Bezirk, in dem sich der größte Teil der Bestände der „Charlotte“ befindet) eine Presseerklärung versandt, die wir Ihnen, leicht gekürzt, gerne zur Kenntnis bringen möchten:

„Der Vorstandsvorsitzende der Charlottenburger Baugenossenschaft, Herr Breyer, erläuterte vor dem Gremium (Bauausschuss Spandau, die Red.) die Konzeption für die Mieterhöhungen und die dabei vorgenommene Bewertung der einzelnen Wohnverhältnisse nach eigenen Kriterien, die der Mietenspiegel nicht kennt. Thomas Schmidt, Sprecher der Initiative für den Erhalt des Genossenschaftsgedankens – selbst Mitglied der ‚Charlotte‘ – wörtlich: ‚Die ‚WohnWertMiete‘ liegt in vielen Fällen deutlich über dem Mittelwert des Mietenspiegels. Die Genossenschaft droht so vom günstigen Anbieter von Wohnraum zum Preistreiber zu werden. Damit geht wieder einmal günstiger Wohnraum im Bezirk verloren und noch mehr Mitbürger könnten veranlasst werden, ins Umland zu ziehen. Die ‚WohnWertMiete‘ sollte ausgesetzt werden, Alternativen müssten geprüft und verbandsöffentlich neu diskutiert werden – nicht wie bisher hinter verschlossenen Türen.‘ 692 Bau-genossen haben bisher schon diese Forderungen mit ihrer Un-

terschrift unterstützt.(...)

Der Ausschuss kam überein, sich weiter mit diesem Thema zu beschäftigen. Im Rahmen seines Beitrages verleumdete der Vorstandsvorsitzende der Charlottenburger Baugenossenschaft, Herr Breyer, die ‚Initiative für den Erhalt des Genossenschaftsgedankens‘ als Unruhestifter und unterstellte ihr die Diffamierung des Vorstands in eigennütziger Absicht. Mit dieser Äußerung hat Herr Breyer nicht nur das Engagement besorgter Mitglieder der Genossenschaft diskreditiert, sondern auch dem Ansehen der Genossenschaft in der Öffentlichkeit Schaden zugefügt. Dadurch konnte in dem Ausschuss der Eindruck entstehen, dass in unserer Genossenschaft eine offene, kritische und somit demokratische Diskussion unerwünscht sei. Es ergeht die Aufforderung an Herrn Breyer, sich einer sachlichen und angemessenen Diskussionskultur zu befleißigen und sich für diesen Ausfall zu entschuldigen.“

Es scheint also, folgt man dieser Presseerklärung und den oben geschilderten Eindrücken, nicht nur mit dem „traditionell“, „an den Kostengrenzen – nicht an Renditeaussichten – orientierte(n) Mietenniveau“ der Genossenschaften in letzter Zeit etwas problematisch geworden zu sein, sondern auch und vielleicht vor allem, mit dem Demokratieprinzip. Würde dieses Prinzip noch funktionieren, hätten die Genossen in der „Charlotte“ den Verdacht der Mietpreistreiberi sicherlich nicht aufkommen lassen. So aber, ruft die Beschäftigung gerade mit den traditionellen Genossenschaften eine kräftige Moll-Stimmung hervor, die sich fast schmerzhaft durch die Beobachtung verstärkt, dass die Baugenossenschaft von 1892 – eine ebenfalls sehr einflussreiche Genossenschaft – sich anzuschicken scheint, der „Charlotte“ in ihrem außerordentlich zweifelhaften Vorgehen nachzueifern.

Dennoch sind wir der Hoffnung, dass es sich in dem Fall der „Charlotte“ nur um einen korrigierbaren Ausreißer innerhalb des Genossenschaftswesens und bei der „1892“ um einen unbegründeten Verdacht handelt. Der Charlottenburger Baugenossenschaft wünschen wir, dass bald wieder Zustände eintreten, die der von Ihnen gelieferten Darstellung entsprechen. Ihr werden wir uns dann mit großer Erleichterung gerne anschließen.

Die Mietrechtsreform



Julia Oppermann

Dies nun ist beschlossene Sache: Zum 1. 9. 2001 wird das neue Mietrecht in Kraft treten. Keine übereilte Angelegenheit, denn bereits vor 27 Jahren hatte alles begonnen. 1974 erging an die seinerzeitige Bundesregierung der parlamentarische Auftrag einer Reform des Mietrechts. Doch allzu viel passierte zunächst nicht.

Erst 1992 ergriff die freidemokratische Bundesbauministerin Irmgard Adam-Schwätzer die Initiative. Eine von ihr eingesetzte Expertenkommission erarbeitete einen Bericht, der zur Grundlage „für eine effiziente Nutzung wohnungsbaupolitischer Instrumente“ werden sollte. Die Autoren, „teils Angehörige des liberalen Spektrums der Wirtschaftswissenschaften, teils Vertreter der Großbanken und hochkarätigen Gesellschaften für Immobilienverwertung“ (ME 262, S. 4), legten ein Ergebnis vor, das man verharmlosend als „Anleitung zum Mietermord“ hätte bezeichnen können, läge die Problematik nicht tiefer.

Sie verdichtete sich zu der Frage: Wie geht man mit Mietern

um, die man einerseits als Quelle für die Rendite der Grundeigentümer braucht, deren minimalsten Rechte, die letztlich deren Anwesenheit in den Wohnungen andererseits als Investitionshindernisse befürchtet und denunziert werden mussten? Eine wohnungspolitische Quadratur des Kreises! Das Ganze scheiterte dann wohl auch eher an dem der Sache immanenten logischen Widerspruch, als am politischen Protest der parlamentarischen Opposition oder der betroffenen Mieter.

Die nachfolgende Bund-Länder-Kommission hatte zwar, so die seinerzeitige Meinung, „in ihrem moderaten Vereinfachungsentwurf (...) den Vorschlägen der Expertenkommission eine Absage erteilt“ (ME 250, S. 5) dümpelte aber ansonsten nur vor sich hin. Es geschah nichts Einschneidendes. Und das war gut so.

Rot-Grün, im Jahr 1998 angetreten, allerlei Reformstau zu lösen, bemächtigte sich durch die Justizministerin Hertha Däubler-Gmelin der Sache und legte Anfang 2000 einen ersten Referentenentwurf vor.

In der Begründung hieß es:

„Unser modernes Mietrecht wird – den gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern sichern; die Leitgedanken dafür sind die Garantie des Eigentums in seiner sozialen Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter und die partnerschaftliche Kooperation zwischen Vermietern und Mietern;

– verständliche und klare Regelungen enthalten, damit Mieter und Vermieter ihre Rechte und Pflichten unmittelbar aus dem Gesetz ablesen können.“

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen angekündigt:

„1. Stärkung des Vergleichsmietensystems: Grundlage soll regelmäßig der wissenschaftlich erstellte und von der Gemeinde anerkannte Mietspiegel sein;

2. einheitliche Absenkung der Kappungsgrenze von heute 30% auf 20%;

3. Absenkung des umlagefähigen Anteils an den Modernisierungskosten von 11% auf 9%, Vereinfachung der Modernisierungsmittelteilung, Erweiterung der Umlagefähigkeit von Kosten der Energieeinsparung;

4. Abschaffung der Möglichkeit, die Miete wegen gestiegener Kapitalkosten zu erhöhen;

5. Vereinfachung des Tatbestands der Ordnungswidrigkeit bei überhöhtem Mietpreis (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz);

6. zeitlich unbeschränkte Zulassung der Staffel- und der Indexmiete. Dabei soll die Indexmiete durch Anknüpfung an den Preisindex für die Lebenshaltung transparenter gemacht werden.“

Ganz besonders die wagemutige Absenkung der Modernisierungsumlage von 11% auf 9% erschien der Haus-und-Grund-Lobby als Bedrohung ihrer Existenz. „Eine Provokation der Bundesregierung ... unfair, ungerecht und an Einseitigkeit nicht zu überbieten ... das Mietrecht als Folterwerkzeug der Hauseigentümer“ (zit. nach ME 277, S. 5) jaulte der Präsident von Haus und Grund Deutschland, Dr. Friedrich-Adolf Jahn auf.

Als im Juli 2000 aus dem Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums ein Entwurf der Bundesregierung wurde, suchte man die Absenkung der Modernisierungsumlage vergebens. Es blieb bei 11%.

Alle anderen Veränderungen hingegen wurden weitergeleitet. Und das waren gerade die für die Mieter bedrohlichsten. Die Empörung war berechtigt, exemplarisch sei der Mieterverein München zitiert. Er formulierte sehr exponiert: „Mietrechtsreform gegen die Mieter: Gesetzesentwurf der Bundesregierung katastrophal!“ und sprach plastisch bajuwarisch von mehreren „Hämmern“.

In der Tat, die Abschaffung der einfachen Zeitmietverträge und die Erleichterung der qualifizierten, die Relativierung der Kündigungssperrfrist nach Umwandlung und die Ermöglichung einer nicht an das Verschuldensprinzip gebundenen Zerrüttungskündigung kann man jeweils als „Hammer“ (und die Mieterschaft dann, der Vollständigkeit halber als „Amboss“) bezeichnen. Dies sei hier kurz erläutert:

Zeitmietverträge

Es gibt (noch) die einfachen und die qualifizierten Zeitmietverträge. Die einfachen Zeitmietverträge können bis einen Monat vor Ablauf durch einseitige Willenserklärung der Mieter in einen normalen unbefristeten Mietvertrag umgewandelt werden. Diese einfachen Zeitmietverträge benachteiligen die Mieter nicht, sondern eröffnen ihnen die Option, den Mietvertrag zu einem bestimmten Termin auslaufen zu lassen ohne Kündigungsfristen berücksichtigen zu müssen.

Qualifizierte Zeitmietverträge laufen auf jeden Fall aus, wenn die qualifizierende Bedingung eintritt.

Die einfachen Zeitverträge zugunsten der Mieter wird es in Zukunft nicht mehr geben. Einzig die qualifizierten sollen erhalten bleiben.

Die Bedingung sollte aber nur noch in der Absicht der Vermieter, die Räume wesentlich instandzusetzen gebunden sein.

Kann man daran zweifeln, welche Art von Mietverträgen in Zeiten angespannten Wohnungsmarktes angeboten werden, wenn nur noch die Instandsetzungsabsicht für eine Befristung ausreicht? Wahrlich ein „Hammer“!

Zerrüttungskündigung

Als Grund für eine fristlose Kündigung erschien in dem Entwurf die Formulierung: „Jeder Vertragsteil kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein

wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“ Dieser Zerrüttungstatbestand hätte möglicherweise einem Zeitgenossen wie dem Herrn Dr. Gino-Retro Mebes (über „seine“ Winterfeldtstr. 25 wurde im ME häufig berichtet) allein durch die Tatsache, dass er Überwachungskameras im Haus anbringen und mit Pitbulls bewaffnete Kontrolltruppen patrouillieren ließ, eine Handhabe gegeben, das Vertragsverhältnis mit den Mietern für hoffnungslos zerrüttet und folglich nicht mehr fortsetzbar zu erklären.

Wenn das kein „Hammer“ ist...

Kündigungssperrfrist nach Umwandlung

Die Mieter einer in Einzeleigentum umgewandelten Wohnung sind bisher in einem Zeitraum von drei Jahren nach Umwandlung gegen Kündigungen wegen Eigenbedarfs und mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit geschützt. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf kann diese Frist durch lokale Rechtsverordnung auf zehn Jahre ausgedehnt werden. Dies ist allen Ballungsgebieten, so auch in Berlin, der Fall. Die vorgeschlagene Regelung sollte es dem Eigentümer auch in diesen Gebieten gestatten, bereits nach drei Jahren aus den genannten Gründen zu kündigen, „wenn er dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miete nachweist und sich verpflichtet, dem Mieter die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu erstatten.“

Man kann sich leicht vorstellen, wie die Gerichte drei Jahre nach Umwandlung mit der Frage nach der Vergleichbarkeit der angebotenen Wohnungen beschäftigt gewesen wären.

Ein „Hammer“! Oder?

Gegen diese und andere kleinere „Hämmer“ formulierte sich berechtigter Protest und blieb nicht ohne Erfolg. Bis Redaktionsschluss war zwar die im Bundestag beschlossene wörtliche Endfassung noch nicht zugänglich, doch wurde mitgeteilt, dass die „Hämmer“ fürs erste im Werkzeugkasten mietrechtlicher Planung verschwunden seien mit Ausnahme der qualifi-

zierten Zeitmietverträge. Sie bleiben. Jedoch sind die Bedingungen präzisiert und verschärft worden. Ein Resümee – das sich nicht auf alle Einzelregelungen erstrecken soll – kann nur im Rahmen des Vergleichsmietensystems gezogen werden. Es muss daneben die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte berücksichtigen und es muss vor allem die Interessenlage der Mieter reflektieren, die mit diesem veränderten Mietrecht in Zukunft Auseinandersetzungen zu führen haben. Exemplarisch soll das an den folgenden Punkten versucht werden:

1. Senkung der Kappungsgrenze von 30% auf 20% für Mieterhöhungen der letzten drei Jahre

Diese Senkung stellt zweifellos eine Verbesserung für die Mieter dar. Doch sollte man ihre reale Auswirkung nicht überschätzen. Häufig wird davon ausgegangen, dass die realen Mieterhöhungen 30% bzw. jetzt nur noch 20% betragen können. Das ist ein Trugschluss. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten müssen sich im Rahmen des Mietspiegels halten. Die meisten Mieten liegen dabei so nahe an den Mietspiegelwerten, dass ein Raum für Mieterhöhungen bis an die Kappungsgrenze kaum noch existiert.

2. Die nichterfolgte Senkung der Modernisierungsumlage

Die Modernisierungsumlage ist ein dem System der Vergleichsmieten vollkommen fremdes Element. Die Modernisierung verändert den Standard einer Wohnung und damit auch die Zuordnung zu – entsprechend höheren – Mietspiegelwerten. Mieterhöhungen ließen sich problemlos in diesem veränderten Zusammenhang aus realisieren. Die Mieterorganisationen und einige politische Parteien fordern daher schon seit langem die gänzliche Abschaffung der Modernisierungsumlage.

3. Die Stärkung des Mietspiegels

Man sollte diese Änderung als richtige Konsequenz aus dem Vergleichsmietensystems begrüßen. Wissenschaftlich erstellte Mietspiegel – und das ist der in Berlin – erhalten als Beweis- und Begründungsmittel gegenüber den anderen – Benennung von drei Vergleichswohnungen oder Erstellung eines Expertengutachtens – Vorrang.

4. Eintrittsrecht in den Mietvertrag im Todesfall nichtehelicher sowie gleichgeschlechtlicher Lebenspartner.

Diese Regelung war längst fällig und stellt keine Verbesserung für die Mieter, sondern nur eine Anpassung an die veränderte gesellschaftliche Realität dar.

5. Asymmetrische Kündigungsfristen und ihre Absenkung

In Zukunft gilt für Mieter, unabhängig von der Wohndauer, eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

Auch diese Neuregelung ist unter dem Aspekt der veränderten gesellschaftlichen Realität zu sehen. Wenn im Erwerbsleben immer mehr Mobilität gefordert wird, kann und darf die Wohnung nicht zur Fußfessel werden.

Allerdings ist den Mietern auch ein Stück Sicherheit genommen worden, denn die Kündigungsfristen der Vermieter bei einer Wohndauer von mehr als zehn

Jahren wurden von zwölf auf neun Monate gesenkt.

6. Barrierefreiheit

Auch das ist keine Besserstellung der Mieter, sondern folgt nur den veränderten Verhältnissen und der schon vollzogenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgericht. Behinderte Menschen haben in Zukunft einen Anspruch, Umbauten zur Barrierefreiheit in der Wohnung vorzunehmen.

7. Modernisierungsankündigung

Eindeutig eine Schlechterstellung der Mieter hat die verringerte Anforderung an die Modernisierungskündigung zur Folge. Durch den bislang hohen Anspruch wurden die Mieterbelange als Interessen gleichberechtigter Vertragspartner gewürdigt. Es ist zu befürchten, dass sich daran in Zukunft etwas ändern wird.

8. Die Vereinfachung des Mietrechts

Bei aller unterschiedlicher Kritik

an den inhaltlichen Änderungen der Mietrechtsreform ist die Vereinfachung weitgehend positiv bewertet worden. Es mag dahingestellt bleiben, ob dies tatsächlich nur ordnungsliebende Juristen erfreut oder ob das Mietrecht von nun an wirklich für Laien verständlich ist.

Zweifel sind angebracht, denn juristische Kategorien und deren komplexe Zusammenhänge erschließen sich dem Laien auch bei einfachster Wortwahl nicht so ohne weiteres. Aber selbst wenn dies der Fall sein sollte, müssen sich die MieterInnen immer bewusst sein: Mietrecht ist Vermieterrecht.

Daran ändert auch die Tatsache, dass der Vermieterwillkür deutliche Grenzen gesetzt sind nichts. Eine Vereinfachung des Mietrechts ist also eine Vereinfachung des Vermieterrechts, eine Vereinfachung zum Nutzen der Vermieter. Die Berliner Mietergemeinschaft und sicherlich auch andere Mieterorganisationen werden sich große Mühe geben die daraus resultierenden

Nachteile für die Mieter auszugleichen.

Eine abschließende Bilanz lässt sich noch nicht ziehen. Doch soviel kann man sagen. Die Verbesserungen für die Mieter sind hauptsächlich nur quantitativ. Und zwar in einer Art, in der sie nur geringe Auswirkung haben werden. Der größte Teil der Veränderungen stellt eine Anpassung an die gesellschaftlichen Veränderungen dar. Fundamentale qualitative Verschlechterungen haben den Mietern gedroht, sind im Verlauf der Auseinandersetzungen reduziert, aber nicht gänzlich aufgehoben worden. Wichtige Bereiche, so unter anderem auch verbesserte Regelungen für Untervermietung sind gänzlich ausgeklammert worden.

Wir werden in Kürze, wahrscheinlich schon vom nächsten MieterEcho an, die detaillierten Veränderungen in die Info-Materialien einarbeiten und veröffentlichen.



Der soziale Wohnungsbau ist tot...

Tina Veihelmann

... aber niemand will sein Totengräber sein

Wie soll es weitergehen mit dem sozialen Wohnungsbau? Rot/Grün richtet, da sie nun einmal an der Regierung sind, die peinliche Bestattung aus und hält dabei eine Grabrede, die sich anhört wie ein innovativer Reformplan und ausgeschmückt ist mit den Sympathieattributen: sozialverantwortlich, bestandsorientiert, nachhaltig. Seit Januar existiert ein Gesetzesentwurf zur Reform des Wohnungsbaurechts. Nun wird er Bundestag und Bundesrat vorgelegt und noch vor der Sommerpause soll über ihn entschieden werden. „Die Rechtsgrundlagen des sozialen Wohnungsbaus würden den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht“, so die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen. Ergo – man muss sie den heutigen Gegebenheiten anpassen.

Die Gegebenheiten sind, dass in den sozialen Wohnungsbau kaum mehr Bundesmittel fließen. Noch 1993 investierte er vier Milliarden Mark im Jahr, seither wurden die Mittel sukzessiv heruntergefahren.

1997 kamen noch 2 Milliarden Mark aus dem Bundeshaushalt, heute sind wir bei nur noch einem Viertel davon angelangt. 450 Millionen Mark jährlich lässt sich der Bund die Fördermittel noch kosten. Sogar der Erhalt dieser Fördersumme war laut Franziska Eichstätt-Bohlig (Bündnis 90/Die Grünen), die an der Novellierung maßgeblich mitgearbeitet hat, harte Verhandlungssache.

Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ist entsprechend rückläufig: 1987 gab es noch 3,9 Millionen im Bundesgebiet. Zur Zeit sind es noch etwa 1,8 Millionen, jährlich fallen etwa 100.000 weitere aus der Bindung. Durch Neubau wird der Schwund nicht ausgeglichen: jährlich rund 200.000 neue Sozialwohnungen wären dazu laut Mieterbund notwendig. Derartige Zahlen wurden schon in der Vergangenheit nicht erreicht.

1993 wurden noch etwa 150.000 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, 1997 107.000. Heute ist der Neubau im ersten Förderweg nach Angaben des deutschen Mieterbundes marginal. Der Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau ist also eigentlich bereits vollzogen.

Abschaffung des ersten Förderwegs

Auch in Berlin ist er faktisch fast schon ein Kapitel der Geschichte. Bereits 1997 wurde der erste Förderweg abgeschafft, neu gebaut wird kaum mehr und die meisten Bindungen laufen in den nächsten Jahren aus. Sozial sind die Mieten der Berliner Sozialwohnungen ohnehin nicht immer.

Zwar hatten die Altbestände des ersten Förderwegs meist moderate Einstiegsmietten: Die öffentliche Hand subventionierte nach dem sogenannten „Kostenmietensystem“ direkt einen Teil der Miete. Jedoch unterliegt diese einem jährlichen „Förderabbau“. Das heißt, der Mietpreis erhöht sich jährlich um ca. 25 Pfennig. Eine Wohnung, die 1977 DM 7,00/m² kalt kostete, kann also heute bei einer Kaltmiete von DM 13,00/m² liegen. Hinzu kommen mitunter hohe Betriebskosten. Im Berliner Rollbergviertel zum Beispiel bezahlen Mieter mittlerweile inklusive Betriebskosten eine Miete von bis zu DM 20,00/m². Die Folge ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Mietern, deren Miete vom Sozialamt übernommen wird und damit eine Tendenz zur Ghettoisierung Bedürftiger. Derartige Entwicklungen sind durchaus kritisch zu sehen. Reformen in der Art der Förderung oder Mietpreisbindungen wären zu diskutieren. Da jedoch die Ausgangslage so aussieht, dass die Bestände des alten sozialen Wohnungsbaus rückläufig sind und für Alternativen das Geld fehlt, fragt sich, worüber man noch diskutieren soll.

Wie kommt man nun aus solch einer Lage heil heraus, ohne als sozial verantwortungslos dazustehen und während das Baugesetzbuch immer noch verspricht, „breite Kreise der Bevölkerung“ mit Wohnraum zu versorgen? Indem man die Not zur Tugend erklärt! Die breiten Kreise der Bevölkerung seien ausreichend mit Wohnraum versorgt, so argumentiert die Gesetzesvorlage. Wofür man

kein Geld hat, das braucht man eigentlich gar nicht mehr. Die Gesetzesgrundlagen für den sozialen Wohnungsbau entstammten der Nachkriegszeit, in der man den Wiederaufbau zu bewältigen gehabt habe. Heute dagegen seien genügend Wohnungen vorhanden, der freie Wohnungsmarkt sei entspannt. Das Gebot der Stunde sei daher, neue Aufgaben zu definieren: Anstatt breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, sollen nur noch effektiv und gezielt bedürftige Haushalte unterstützt werden. Außerdem brauche man nicht mehr neu zu bauen. Die Vorstellung vom sozialen Wohnungsbau als Neubau, wie im klassischen ersten Förderweg, soll nun einer stärkeren Orientierung auf die Nutzung der Bestände weichen. „Soziale Wohnraumförderung“ soll das Kind nun heißen, nicht mehr „sozialer Wohnungsbau“. Dementsprechend plant der Entwurf den endgültigen Ausstieg aus dem ersten Förderweg. Statt dessen soll das Geld künftig primär in den Kauf von Belegungsrechten investiert werden. Das heißt, die Fördersummen werden dazu verwendet, vorhandene Wohnungen, möglicherweise auch im Altbau, zu Sozialwohnungen zu erklären. Auch sollen verstärkt Mittel in Modernisierungen fließen. Ein angenehmer Nebeneffekt ist, dass diese Variante billiger ist, als der Neubau. Der Ansatz, vorhandene Wohnungsbestände besser zu nutzen, ist zunächst positiv. Allerdings wäre auch für diesen Weg der „sozialen Wohnraumförderung“ Voraussetzung, dass ausreichend Gelder bereitgestellt würden.

Bedürftige und der freie Wohnungsmarkt

Falsch ist die Annahme, es gebe überall in Deutschland einen entspannten Wohnungsmarkt. In den süddeutschen Ballungsgebieten München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Nürnberg und Freiburg herrscht Wohnungsknappheit. „Für die Probleme dieser Ballungsräu-

me können wir mit dem neuen Instrumentarium nichts tun“, räumt selbst Franziska Eichstätt-Bohlig ein. Darüber hinaus ist nicht abzusehen, wie sich die Wohnungsmärkte andernorts in der Zukunft entwickeln werden. Aus der sozialen Verantwortung, günstigen neuen Wohnraum zu schaffen, wenn das Angebot knapp werden sollte, zieht sich der Staat mit dem Aufgeben des sozialen Wohnungsneubaus zurück.

Weit problematischer als das oben Beschriebene ist die neue Eingrenzung der Zielgruppe. Das Wohnraumversorgungsproblem sei nicht mehr quantitativ, sondern qualitativ, argumentiert Eichstätt-Bohlig. Nicht mehr die breite Bevölkerung soll das novellierte Gesetz nun erreichen, sondern bedürftige Haushalte. Damit ist der Rückzug aus der politischen Verantwortung für die Gesamtbevölkerung in Fragen sozialer Gerechtigkeit und Wohnen erklärt. Das Strittige ist weniger die Frage, ob die „breiten Kreise der Bevölkerung“ gerade genügend Wohnungen haben oder nicht, sondern ob man aus diesem Grund die Verantwortung für sie aufgeben sollte. Ähnlich uneinleuchtend wäre die Idee, das Gesetz gegen Mord abzuschaffen, weil es zu einem bestimmten Zeitpunkt keine Mordfälle gibt.

Aber auch der neuerklärten Zielvorgabe wird die Gesetzesnovelle nicht gerecht. Unterstützt werden sollen nun sowohl solche Haushalte, die „wegen ihres geringen Einkommens die Kosten auf dem freien Wohnungsmarkt nicht tragen können“ als auch Menschen, die „von Vermietern diskriminiert werden, z.B. alleinerziehende Mütter“. Das einzige Instrument, die Bedürftigkeit festzustellen, bleibt jedoch weiterhin die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein.

Um nun eine zusätzliche Zielgruppe von Haushalten zu erreichen, die unabhängig davon von ihren Vermietern diskriminiert werden, hätte das Instrumentarium ja in irgendeiner Weise ergänzt werden müssen. Die Gesetzesinitiative bleibt je-

doch bei einer verbalen Absichtserklärung ohne praktische Konsequenzen.

Genaugenommen würde sich auch die Größe der Zielgruppe – definiert man sie nun als finanziell und anderweitig benachteiligt – keineswegs reduzieren, sondern erweitern. Im Vorfeld der Gesetzesinitiative wurden jedoch keinerlei Prognosen angestellt, welchen quantitativen Bedarf diese neue bzw. alte Zielgruppe haben würde. Ebenso fehlen Schätzungen darüber, ob das Angebot von Sozialwohnungen, die mit den vorhandenen Mitteln noch zu realisieren sind, überhaupt ausreichen würde, um diesen Bedarf zu decken. Die Zahl der Haushalte, die in der Bundesrepublik aus ihrer Einkommenssituation heraus Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, liegt schon jetzt bei 15 Millionen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen, kann man annehmen, dass in den 1,8 Millionen vorhandenen Sozialwohnungen etwa vier Millionen Menschen wohnen. Das hieße, dass derzeit schon etwa 11 Millionen dieser Haushalte mit Anspruch auf eine Sozialwohnung auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen sind.

Vollkommen offen bleiben nach dem Gesetzesentwurf Regelungen zur Miethöhe. Mit dem Abschied vom sozialen Wohnungsbau im ersten Förderweg, wird das Prinzip der „Kostenmiete“ obsolet, das bislang eine tragbare Miete sicherstellen sollte. Abgelöst wird dieses Instrument von sehr verschiedenen auslegbaren Rahmenvorgaben: So „können“ nun Mietobergrenzen „unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten“ eingeführt werden. Wie dies umgesetzt wird, liegt im Ermessen der Länder.

Die „neuen Anforderungen“, denen die Gesetzesnovelle gerecht wird, scheinen leider hauptsächlich die banalen Sparzwänge des Bundeshaushalts zu sein, die ein weiteres Mal Alibi für weitreichende De-regulierungen sind.



Portal Abgeordnetenhaus

*Eine Bank zu gründen,
muss doch jeder richtig finden.
Kann man schon sein Geld nicht erben,
muss man's irgendwie erwerben.
Dazu sind doch Banken besser,
als Revolver oder Messer.*

Bertolt Brecht

Die Privatisierungen der letzten zehn Jahre waren im Grunde eine Umverteilung von öffentlichem Vermögen in private Taschen. Die Bankgesellschaft Berlin (BGB) bildet hierbei den Höhepunkt. Verbunden mit der Verquickung zwischen Politik und Wirtschaft wird der Stoff produziert, aus dem der „Berliner Filz“ gemacht ist.

1994 hatte die staatliche Landesbank Berlin (LBB) noch viel Geld, galt aber in ihrer Geschäftsführung als sehr „konservativ“. Die Wohnungsbaukreditanstalt als neue Investitionsbank Berlin brachte zwei Milliarden DM Steuergelder pur aus der Wohnungsbauförderung mit. Die private Berliner Bank (BB) stand dagegen kurz vor der Pleite. Sie war sehr „risikofreudig“ und hatte bei jedem größeren Firmenkonzern draufzahlen müssen. Zusätzlich mit der Berliner Hypothekenbank (Berlin Hyp) sollten diese Banken die BGB als viertgrößtes Bankeninstitut der Bundesrepublik in die Liga der „global player“ aufsteigen lassen. Die Bankgesellschaft Berlin sollte eine neue Bankenadresse in Berlin schaffen. Die Unabhängigkeit der privaten Banken innerhalb der Bankgesellschaft blieb weitestgehend unangetastet. Das große Eigenkapital der öffentlichen Banken eröffnete den privaten eine erhebliche Ausweitung ihrer Geschäftsmöglichkeiten und sie konnten auf Kosten der Bankgesellschaft Berlin erhebliche Risiken eingehen. Die Gefahren einer solchen Bankenkonstruktion waren bekannt. Die Opposition tobte. Aber die Große Koalition aus CDU und

Berlin macht reich

Barbara Oesterheld

SPD verwarf alle anderen Modelle. Mit ihrer platten Ideologie: die Privatwirtschaft kann besser wirtschaften als die bürokratisch konservativen öffentlichen Institutionen, ermöglichte sie die Vernichtung von Milliarden DM aus dem Vermögen der Steuerzahler.

Das Ergebnis dieser Fusion nach nur sieben Jahren ist niederschmetternd. Die notwendig gewordenen Wertberichtigungen bei der Bankgesellschaft Berlin, seit ihrer Gründung 1994 bis 2000, betragen ca. acht Milliarden DM. Wertberichtigungen müssen erfolgen, wenn der gezahlte Preis weit höher liegt als der zu erzielende Preis. Und die Entdeckung weiterer finanzieller Risiken ist nicht ausgeschlossen. Nachdem das gute Geld der öffentlichen Banken aufgebraucht ist, sollen zur Aufstockung des Eigenkapitals der BGB weitere Steuermittel fließen. Ob direkt finanziert oder durch Verkäufe, es wird eine weitere Vermögensreduzierung des Landes geben.

Kredite ohne Haftung

Ausgangspunkt war ein 600 Millionen Kredit für 16.000 Wohnungen. Kreditgeber war die Berlin Hyp, mit ihrem Vorsitzenden Herrn Landowsky, der gleichzeitig CDU Fraktionsvorsitzender im Berliner Abgeordnetenhaus war. Kreditnehmer waren zwei bekannte CDU Politiker, Geschäftsführer der Aubisgruppe. Die Bezahlung von Zinsen und Tilgung blieb aus, der Kredit wurde notleidend und es entstanden erhebliche Verluste bei der Berlin Hyp. Das Bundesamt für das Kreditwesen (BAKred) verlangte Wertberichtigungen. Eine 40.000 DM Barspende der Kreditnehmer an den Kreditgeber brachte dann die Lawine ins Rollen. Gleichzeitig hatte die BGB eine ihrer Töchter (IBAG), von allen durch sie verursachten Risiken befreit, angeblich an Investoren auf den Cayman-Inseln verkauft. Die Cayman Inseln sind ein Steuerparadies. Der Verkaufserlös wurde für Risikorückstellungen in der Bank benötigt. Alleiniger Kreditgeber dieses „Investors“ war aber wiederum die BGB

selbst. Nach dem Bekanntwerden dieses Geschäfts als reine Luftnummer wurde es rückabgewickelt. Vollmundig wollten die IBAG aber noch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GSW kaufen, sicher um weitere Fonds aufzulegen. Und sie kaufte sich in die Groth-Holding ein, nachdem der Einstieg der BGB an den Voten von Aufsichtsratsmitgliedern scheiterte. Auch Groth brauchte eine von allen alten Risiken befreite neue Firma und bekam den entsprechenden Kredit, natürlich von der BGB.

Täglich tauchten neue Hiobsbotschaften auf. Kredite wurden ohne Eigenkapital und persönliche Haftung vergeben. So auch der Aubis-Kredit. Vor- und Nebenkosten wurden in unglaublicher Höhe kreditiert. Die Mieter sitzen allerdings in Cottbus immer noch ohne Balkonbrüstung da. Die Banktöchter hatten in großem Stil Fonds mit 25jährigen Mietgarantien und Rückkaufoptionen aufgelegt, für deren Risiken die BGB gerade stehen muss. Mit den Fondseinlagen konnten Großverdiener Steuern sparen. Die Bankvorstände hatten sich selber Exklusivfonds geschneidert. Einen sogar mit Sozialwohnungen von der Gehag. Als ihre persönlichen Anteile an diesen Fonds nicht mehr den erhofften Gewinn erbrachten, kauften sie sich diese als Banker wieder ab. Ein Komplementär haftete bei einem Fonds für hunderte Millionen, obwohl er gerade mal ein Fahrrad besaß. Die Bank hatte Komplementäre von der persönlichen Haftung freigestellt, um die Überziehung ihres Großkreditrahmens zu vertuschen. Während die ersten Sonderprüfungen liefen, besorgte der Vorsitzende der BGB der befreundeten Firma Hornbach, deren Aufsichtsratsvorsitzender er ist, schnell einen Kredit und er versorgte das Rechtsanwaltsbüro des Aufsichtsratsvorsitzenden der BGB, „seinen Kontrolleur“, noch mit einem Auftrag. Viele Bankvorstände mussten gehen. Sie kamen der Kündigung mit ihrem „freiwilligen“ Rücktritt zuvor, damit ihre Versorgung gesichert ist. So erhält der Vorsitzende der Berlin Hyp, Lan-

dowsky noch bis zum Auslaufen seines Vertrages jährlich DM 700.000 plus Dienstwagen und Sekretärin. Danach kann er sich auf eine Pension von DM 350.000 jährlich bis an sein Lebensende freuen.

Verantwortung für den Berliner Finanzhaushalt

Das Abgeordnetenhaus hat einen Untersuchungsausschuss eingerichtet. Dort soll geklärt werden, wer verantwortlich war, welche Gesetze gebrochen wurden und vor allem welche Haftungsansprüche bestehen und durchgesetzt werden können. Allein die acht Milliarden DM sind weg. Das Land soll mehr als eine Milliarde zur Eigenkapitalerhöhung für die BGB aufbringen. Dem Haushalt fehlen aber schon heute vier bis fünf Milliarden DM. Hinzu kommen weitere Risiken durch Schattenhaushalte, z.B. bei den Entwicklungsgebieten. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind finanziell angeschlagen. Galt die GSW bisher noch als ein solventes Unternehmen, stellt sich jetzt beim Verkauf ihre Armut heraus. Städtebauliche Verträge beinhalten finanzielle Verpflichtungen. Zusätzlich wurden zukünftige Einnahmen des Landes Berlin schon für die nächsten 15 bis 20 Jahre im Voraus einkassiert. Das ganze Ausmaß der Finanzmisere des Landes Berlin ist nur zu erahnen. Gezielte Abzockerei, Größenwahn und Vetterwirtschaft, parteipolitischer Postenschacher auf Kosten von qualifiziertem Management haben das Land Berlin in den finanzpolitischen Ruin geführt. Und wieder einmal gibt es niemanden mit einem Schuldbewusstsein. Bei der Selbstverständlichkeit dieser Freundschaftsgeschäfte fehlt jedes Gespür für die Unanständigkeit. Prof. Altwater hat Recht wenn er von der Notwendigkeit einer Erziehung dieses Personenkreises spricht.

Barbara Oesterheld ist Mitglied des Abgeordnetenhauses für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und Mitglied des Untersuchungsausschusses

Good Governance: Die Ideologie eines nachhaltigen Neoliberalismus

Neil Brenner

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:

Neil Brenner hält eine Assistenz-Professur an der Soziologie-Fakultät und dem Programm für Metropolitane Studien an der Universität New York. Brenner (geb. 1969 in Durham, USA) studierte Geographie (M.A. 1996, Universität von Kalifornien) mit Studienaufenthalt an der FU Berlin (1991/92) und lebte erst kürzlich in Frankfurt/M., um für seine Dissertation (Ph.D. 1999) in Politischer Wissenschaft an der Universität Chicago zu forschen. Von ihm wurden verschiedene Beiträge veröffentlicht, u.a. in der Prokla, International Journal of Urban and Regional Research, Urban Studies, Theory and Society, Society and Space, Review of International Political Economy and Public Culture. Zur Zeit schreibt er ein Buch über neoliberale Politik und staatlich-räumliche Restrukturierung in europäischen Stadtregionen.

Die Autoren des Berichts „*Reinventing the City*“ behaupten, eine Agenda für die „Wiedererfindung der Stadt“ im neuen Jahrtausend zu formulieren. Der ideologische Dreh- und Angelpunkt ihres Projektes ist die Vorstellung einer *good governance*, die vorgibt, so unterschiedliche gesellschaftspolitische Ziele wie Wirtschaftswachstum, Demokratie, soziale Solidarität, angenehmes Leben und ökologische Nachhaltigkeit miteinander zu versöhnen.

In diesem kurzen Kommentar möchte ich das zentrale Paradox dieses zutiefst widersprüchlichen Dokuments herausarbeiten. Einerseits bleiben viele der im Bericht erwähnten Ziele, allen voran Demokratie und soziale Solidarität, sicher Schlüsselpunkte auf linken und linksradikalen politischen Tagesordnungen. Andererseits kann die Ansicht vertreten werden, dass die politische Hauptstoßrichtung des Reports der Verteidigung eines im Wesentlichen neoliberalen Programms städtischer, institutioneller Umstrukturierung und sozialer Reform dient, die sich intensiveren Marktzwängen unterwirft und an Gewinnmaximierung, ungehinder-

ter ökonomischer Expansion und verstärkter Kapitalisierung weiter gesellschaftlicher Bereiche orientiert. Auch wenn der Bericht Prioritäten wie soziale Reproduktion, Armutslinderung und ökologische Nachhaltigkeit ausweist, sind sie nur Mittel zum Zweck, das übergeordnete Ziel einer städtischen ökonomischen Wettbewerbsfähigkeit unter den derzeitigen geoökonomischen Rahmenbedingungen zu erreichen.

Ein Großteil des Berichtes kommt einer Übung gleich, die US-dominierte, neoliberale Ausprägung der Globalisierung in allen Regionen der Weltwirtschaft einzubürgern. Der Begriff Kapitalismus ist in dem Bericht nicht ein einziges Mal erwähnt, statt dessen wird durch seine fetischisierten Erscheinungsformen auf ihn verwiesen: Bevölkerungswachstum und technologische Entwicklung werden gemeinsam als „grundlegende Antriebsräder“ beschrieben, die zeitgenössischem städtischen Wandel zugrunde liegen. Dass Städte innerhalb globaler Produktions- und Tauschnetze konkurrieren, kommt einem notwendigen oder natürlichen Zustand gleich, der über menschl-

iche Einflussmöglichkeiten hinaus geht. Politiker und Bürger müssen sich diesem unterwerfen, wenn sie nicht riskieren wollen, im globalen Überlebenskampf der Stärksten ausgelöscht zu werden. Städte, so der Bericht, werden in dienstleistungsorientierte, unternehmerische Einheiten transformiert. Diese existieren innerhalb einer sozialdarwinistischen Weltwirtschaft, die dominiert wird von hypermobilem Kapital. Nationalstaaten werden ausgehöhlt und zunehmend autonome oder „selbstbewusste“ Städte entstehen, die dazu „in Macht gesetzt“ („empowered“) sind, ihre eigenen Steuern zu erheben, den Großteil lokaler Sozialleistungen allein tragen zu müssen und aggressiv gegeneinander um externe Investitionen zu kämpfen. Die zentrale Regierung wird in erster Linie als ein Hindernis für lokale wirtschaftliche Entwicklung betrachtet, daher sollte deren Einfluss auf die kommunale Verwaltung und sozioökonomische Politik minimalisiert werden. Kurz gesagt: Die Stadt soll als Raum „wiedererfunden“ („re invented“) werden, für den die deutschen Neoliberalen den Begriff Standortpolitik geprägt haben. Definiert als „gemeinsa-

me Anstrengung der Kommune, der Bürger und der Privatwirtschaft¹ wirkt *good governance* als Erfüllungsgehilfe für das, was Marco Revelli passend als die „reale Subsumierung von Raum unter Kapital“ beschrieben hat.²

Ein nichtssagendes Konzept

Good governance ist ein bewusstseinbeeinträchtigendes, nichtssagendes Konzept, das hervorragend zu George Orwells dystopischem Roman „1984“ passen würde. Ungläubig ließ mich die im „*Reinventing the City*“-Bericht gezeigte Abbildung 1 (siehe S. 21) meine Augen reiben: Wie könnte ein so offensichtlich lächerliches und zusammenhangloses Modell städtischer Steuerung von irgendjemandem ernst genommen werden? Es kommt letztendlich nur einer Wunschliste von idealtypischen normativen Zielen gleich, bei der *good governance* als eine Art Zauberstab dient, alles gleichzeitig zu erreichen. Ähnlich vieler dieser schalen ideologischen Begriffe, die in dem derzeitigen politischen Diskurs über den „Dritten Weg“ benutzt werden, ist der Schlüssel zu *good governance* rein formal: Hinter den Allgemeinplätzen wie „Arbeit und Wohlstand“, „in Macht Setzung der Bürgerschaft“ („*empowering the citizenry*“) und „stabile Ökosysteme“ – mit Bezug auf besondere sozioökonomische Bedingungen, politische Institutionen, gesellschaftliche Kräfte und soziale Bewegungen – werden die konkreten widersprüchlichen gesellschaftspolitischen Anliegen und Klasseninteressen sichtbar, und zwar

- dass in beinahe allen Bereichen städtischer Politik massive Tauschgeschäfte involviert sind,
- dass die Priorisierung einiger politischer Ziele notwendigerweise die Marginalisierung oder die Unterdrückung von anderen mit sich bringt und
- dass die Beeinflussungsmöglichkeiten (oder Einflussmöglichkeiten) der Bewohnerschaft, innerhalb moderner Städte sehr asymmetrisch aufgrund von Klasse, race³/Ethnizität, Geschlecht und nationaler Staatsbürgerschaft verteilt sind.

Sobald solche rudimentären Aspekte des städtischen politi-

schen und ökonomischen Lebens in Betracht gezogen werden, können wir Abbildung 1 im Bericht als Ausdruck reiner Ideologie im klassischen Sinne Ernst Blochs erkennen, die „die voreilige Harmonisierung von sozialen Widersprüchen innerhalb vorhandener sozialer Beziehungen“ bewirbt.⁴

Trotz ihrer substantiellen Leere verdient die Vorstellung von *good governance* hinsichtlich ihrer Funktion in der zeitgenössischen politischen Theorie und Praxis eine tiefere Überprüfung. Die Verbreitung der Idee von *good governance* sowohl unter Meinungsmachern, Politikern und Technokraten vom neoliberalen bis gemäßigten Flügel markiert möglicherweise eine sehr wichtige ideologische Änderung auf der Landkarte des zeitgenössischen Kapitalismus.

Das Projekt der *good governance* wurde in den späten 80er Jahren zuerst von der Weltbank gefördert, um „marktfreundliche“ Formen des Staatseingriffs in semiperipheren und peripheren Ländern einzusetzen. In diesem Kontext änderte *good governance* die Vorgehensweise der Weltbank: weg vom traditionellen neoliberalen Ansatz struktureller Anpassung, der während der frühen 80er Jahre vorgeherrschte hatte und orthodoxe neoliberale Ziele, wie minimale Staatseingriffe, minimale Preisverzerrung und die aggressive Förderung des exportorientierten Wachstums privilegierte. Die Hinwendung der Weltbank zu einem Diskurs über marktfreundliche Intervention und *good governance* in den frühen 90er Jahren, signalisierte somit die Konsolidierung eines revidierten globalen Entwicklungsprojekts, basierend auf einer intensivierten Mobilisierung staatlicher Institutionen sowohl zur Subventionierung und Lenkung privaten Kapitals, als auch um Marktbeziehungen aufrechtzuerhalten. In diesem Projekt kommt Staaten zunehmend eine Schlüsselrolle zu, um für den Erhalt der gesellschaftspolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Durchsetzung der Marktbeziehungen zu sorgen. Staaten müssen nicht demontiert, sondern restrukturiert werden, um kapitalistische Kontrolle, Arbeitsdisziplin und Austauschbeziehungen des Marktes innerhalb der inländischen zivilen Gesellschaften zu befördern.⁵

Die „drei Cs“ des Kapitals

Allgemeiner gesagt, waren die 90er Jahre, wie Stephen Gill argumentiert, ein Jahrzehnt, in dem eine Anzahl völlig rechen-schaftsfreie globale Institutionen und Organisationen – wie Weltbank, IWF, WTO und WWF, um nur einige zu nennen – versucht haben, neue Formen von Marktdisziplin und kapitalistischer Macht auf globaler Ebene fest zu verankern. Zum großen Teil geschah das durch die Durchsetzung von Maßnahmen zur Rekonfiguration der Staatsmacht selbst. Die großmaßstäblichen, hochbürokratisierten, demokratisch verfassten Nationalstaaten, die sich während des letzten Jahrhunderts verfestigten, werden heute zunehmend als ein Hindernis für Wirtschaftswachstum betrachtet: Staatsinstitutionen müssen daher auf allen räumlichen Ebenen, durch alle möglichen Methoden neu organisiert werden, entsprechend den von Gill benannten „drei Cs“ der Macht des Kapitals:

„... öffentliche Politik ist undefiniert worden, so dass Regierungen versuchen, ihre Glaubwürdigkeit (*credibility*) und die Konsistenz (*consistency*) ihrer Politik entsprechend den Kriterien des Vertrauens (*confidence*) der Investoren zu belegen.“⁶

In diesem Kontext werden Staaten neu konfiguriert zur Förderung von Warenförmigkeit und Marktdisziplin nicht nur innerhalb lokaler (s.o.) Zivilgesellschaften, sondern auch direkt innerhalb des Staatsapparats: Gegründet auf der Ideologie bester Praktiken („*best practice*“) und mit dem Ziel der Ausweitung warenförmiger Beziehungen überall in der zivilen und politischen Gesellschaft, sollen hierarchische Staatsbürokratien in „flexible“ (und zunehmend rechen-schaftsfreie) Agenturen zur Gewährleistung schnellen Transfers politischer Maßnahmen und öffentlich-private Zusammenarbeit umgeformt werden. Kurz gesagt, der in den 80er Jahren vorherrschende radikal antistaatliche Neoliberalismus, der kurz- und mittelfristige Ziele wie die Liberalisierung der Handelsbeziehungen, die Deregulierung der Kapitalmärkte und das Zerschlagen des Klassenkompromisses der Nachkriegszeit privilegierte, wird heute anscheinend von einem potenziell gefährlicheren und bedrohlicheren

„Disziplinär-Neoliberalismus“ abgelöst, der „langfristig versucht, einen politischen Ankerplatz für die Herrschaft des Kapitals zu bieten“⁷ So gesehen, erscheint *good governance* als ein ideologischer Schlüsselmechanismus, diese Reifung und Rekonstituierung des Neoliberalismus gegenwärtig auf globaler Ebene in Gang zu setzen.

Vor diesem Hintergrund der andauernden geoökonomischen und geopolitischen Gegenrevolution – der globalen Rekonstituierung eines disziplinarischen Neoliberalismus – beginnen wir, die verworrene und verwirrende politische Agenda des „*Reinventing the City*“-Berichts zu entziffern. Wie der Bericht darlegt, wird für das Projekt einer *good governance* – mit seinem kaum verhüllten Subtext von Einsparungen im nationalen und lokalen Wohlfahrtsstaat – jetzt auch auf städtischer Ebene mobil gemacht. Auch hier ist es hilfreich, *good governance* ins Verhältnis zu den früheren relativ antistaatlichen *governance*-Projekten zu setzen, die während des letzten Jahrzehnts vorherrschten. Weltwirtschaftlich betrachtet dominierten während der 80er Jahre in der kommunalen Wirtschaftspolitik bedeutender Städte und Regionen verschiedene Formen von Kostensenkungsmaßnahmen, z. B. Steuernachlässe, Verkauf von Grundstücken zu Vorzugspreisen, Kürzungen öffentlicher Dienstleistungen, Privatisierung von Infrastruktureinrichtungen usw. Dergestalt haben Kommunen versucht, die Kosten von

1 Vgl. S. 24, Weltbericht für die Zukunft der Städte

2 Vgl. Marco Revelli, Die gesellschaftliche Linke. Münster: Westfälisches Dampfboot 1997, S. 114

3 race beschreibt im amerikanischen Kontext eine soziale Konstruktion, kein biologisches Schicksal wie das deutsche: Rasse. Trotzdem ist race in der Genozid- und Sklavenhaltertradition der USA deutlich von Ethnizität zu trennen; daher schlagen wir vor, es bei race zu belassen (Anm. der Hg.)

4 zit. nach. Leo Panitch, „The new imperial state,“ *New Left Review*, 2, März/April 2000, S. 7

5 Ray Kiely, „Neoliberalism revised? A critical account of World Bank concepts of good governance and market friendly intervention,“ *Capital & Class*, 64, Frühjahr 1998, S. 63-88.

6 Stephen Gill, The constitution of global capitalism, in: Department of Political Science, York University, Manuskript, S. 3

7 Stephen Gill, The new constitutionalism, S. 2

Verwaltung, Produktion und Reproduktion innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs zu senken und dadurch Investitionen von externem Kapital zu beschleunigen. Weitläufig wurde die Meinung vertreten, dass erweiterte Verwaltungseffizienz kombiniert mit direkten und indirekten Staatssubventionen an große Konzerne und einer wachsenden Privatisierung sozialer Reproduktionsfunktionen, die besten Praktiken („best practice“) zur Förderung eines „freundlichen Wirtschaftsklimas“ in größeren Städten sei. Die Widersprüche dieses Nullsummen-, Kostensenkungsverfahrens urbanen Unternehmers sind mittlerweile allzu bekannt: Zusätzlich zur Polarisierung großer Gruppen der lokalen, regionalen und nationalen Bevölkerung, hat sich gezeigt, dass die relative Effektivität solcher Strategien ganz dramatisch abnimmt, sobald sie überall im globalen System verbreitet sind.⁸

Unter diesen Umständen scheinen wir seit Mitte der 90er Jah-

re eine bedeutsame Rekonstituierung der neoliberalen ökonomischen Strategie auf urbaner Ebene mitzerleben. Auf der einen Seite bleibt der grundlegende neoliberale Imperativ, die Mobilisierung ökonomischen Raums – in diesem Fall der städtische Raum – als gesäuberte Arena für kapitalistisches Wachstum, Warenförmigkeit und Marktdisziplin, das dominierende politische Projekt kommunaler Regierungen überall in der Weltwirtschaft. Auf der anderen Seite werden jedoch jetzt die Bedingungen zur Förderung und Bewahrung wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit durch die städtischen politischen und ökonomischen Eliten neu definiert, um die unterschiedlichen sozialen und ökologischen Kriterien einzubeziehen, so wie sie im Bericht „*Reinventing the City*“ diskutiert werden.⁹

Im Kontext von *good governance* aber bringen Ziele wie „Nachhaltigkeit“ tatsächlich eine Strategie städtischer struktureller Wettbewerbsfähigkeit mit sich, in der alle Aspekte städtischen

Raums – von dessen sozialer Infrastruktur, politischer Kultur bis hin zu den ökologischen Grundlagen – in lokale ökonomische Vermögenswerte und „endogene Wachstumspotenziale“ transformiert werden sollen, um weitere Kapitalinvestitionen anzuziehen. Das ideologische Werkzeug *good governance* dient folgendem Zweck: Durch die Einordnung der neoliberalen Politik, des aggressiven Produktivismus, der intensivierten Konkurrenz zwischen Städten und der gesteigerten kapitalistischen Macht unter die anscheinend harmlosere Agenda der *good governance* versuchen neoliberale Kräfte derzeit, die „reale Subsumierung von Raum unter Kapital“ als die Lösung oder den Waschzettel für lokale Steuerungsprobleme von Deindustrialisierung, übermäßigem Wachstum und sozialer Ungleichheit bis zu Wohnungsnot, Zerfall der Infrastruktur und ökologischer Verschlechterung darzustellen. Diese wirklich perverse Repräsentation eines der Hauptgründe der derzeitigen städtischen Krise – ungehinderter Warenförmigkeit und Marktkonkurrenz – suggeriert, dass die explizite Intention von *governance* zur neuesten fetischisierten Artikulation neoliberaler Ideologie geworden ist. Mit anderen Worten, sowohl auf globaler als auch auf städtischer Ebene wird der Fetisch von *good governance* jetzt offenbar auf die klassische liberale Ideologie des freien Marktes aufgepfropft, um die weitere Verschanzung und langfristige Institutionalisierung des neoliberalen Produktivismus zu rechtfertigen.

Die Stadt als Arena

Unter diesen Umständen stellt sich eine weitere Frage vor selbst: Warum sind Städte solcher wichtige Arenen für diesen Typus des neoliberalen politischen Projekts geworden? Die Antwort liegt, glaube ich, weniger in der Natur der urbanen Agglomerationsökonomien oder städtischen Zivilgesellschaften an sich, als in den wechselnden Positionen kommunaler Regierungen innerhalb des umstrukturierten Nationalstaates im post-keynesianischen Zeitalter. Einer der übergeordneten Punkte auf der Tagesordnung des „*Reinventing the City*“-Berichts ist die Forderung nach einem neuen Ansatz subnationaler politischer Organisation. Zuerst auf den Subsidi-

aritätsgedanken verweisend, befürwortet der Bericht eine radikale Dezentralisierung von Kompetenz- und Zuständigkeitsbereichen der nationalen, regionalen und lokalen Ebenen des Staates: Es wird angeführt, dass Städte zunehmend selbstständig werden sollten, anstatt von Finanzsubventionen und Transfers übergeordneter Staatsebenen abhängig zu sein. Zweitens empfiehlt der Report verstärkte Kooperationen zwischen dem lokalen Staat und privatem Kapital in der Formulierung und Durchführung kommunaler Politik. Während der Bericht einräumt, dass verschiedene Aufgaben weiterhin von nationalen Regierungen erfüllt werden, soll angeblich die maximale fiskalische und administrative Dezentralisierung eine optimale Basis für die erfolgreiche und wirksame Kommunalpolitik liefern.¹⁰

Mit Recht könnte behauptet werden, dass wir nun zum zentralen Punkt der politischen Agenda des „*Reinventing the City*“-Berichts kommen: Es soll nämlich eine neue Form des nationalen politischen Regimes gefördert werden, in der die intensive Konkurrenz zwischen Städten um externe Kapitalanlagen permanent institutionalisiert wird. Der Bericht schlägt den Aufbau eines radikal neuen Rahmens von Beziehungen zwischen den verschiedenen Regierungsebenen vor, in welchem Gemeinden die städtischen Einnahmen für kommunale Ausgaben nur durch Besteuerung von lokalen ökonomischen Aktivitäten gewährleisten (ob in der Form von Gewerbesteuern, Vermögenssteuer, Verkaufssteuern



8 Vgl. Loic Wacquant, Urban marginality in the coming millenium, In: Urban Studies, 36, 10/1999; Helga Leitner und Eric Sheppard, Economic uncertainty, inter-urban competition and the efficacy of urban entrepreneurialism. In: Tim Hall und Phil Hubbard (Hrsg.), The Entrepreneurial City, New York, Wiley, 1997

9 Sogar die fortschrittlicheren Stränge innerhalb des sogenannten „new regionalist“ Diskurses in Bezug auf „lernende Wirtschaftssysteme“ und „ungehandelte Interdependenzen“ haben bestimmte Affinitäten zu der zynischen, neoliberalen Versionen dieses Arguments. Für eine neue Polemik zu diesem Thema, vgl. John Lovering, Theory led by policy: the inadequacies of the „new regionalism“. In: International Journal of Urban and Regional Research, Nr. 23, 2. Juni 1999

10 Vgl. S. 24 Weltbericht für die Zukunft der Städte

Abbildung 1: Good governance: Ein allumfassendes Konzept mit dem Hauptziel einer nachhaltigen Entwicklung

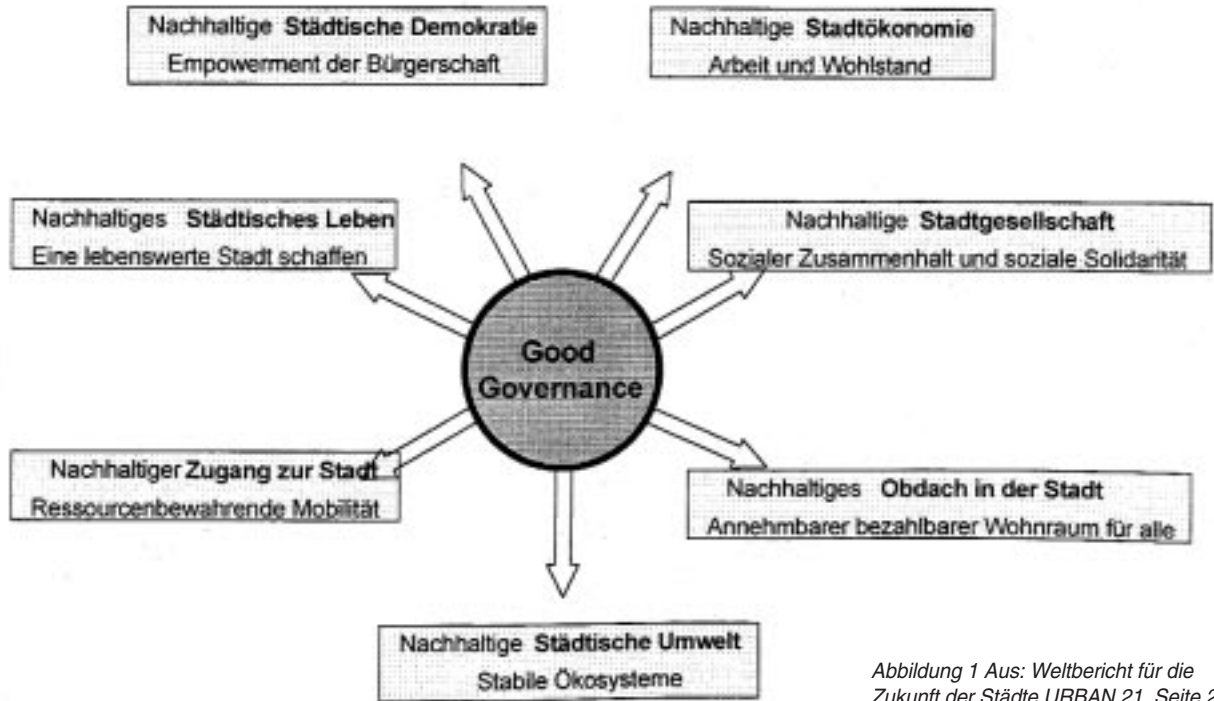


Abbildung 1 Aus: Weltbericht für die Zukunft der Städte URBAN 21, Seite 28

usw.). Solch ein nationalpolitischer Rahmen würde kommunale Verwaltungen dazu zwingen, ständig gegeneinander zu konkurrieren, um sowohl Kapital als auch Arbeitskraft in ihre territorialen Zuständigkeiten zu locken – insbesondere jene, die auf eine hohe wertschöpfende Aktivität und überdurchschnittlich hohe Bodenrente hoffen lassen. In Deutschland fördern neoliberale Politiker aus einigen der reichsten Bundesländern derzeit aggressiv eine solche Richtung unter der Überschrift eines sogenannten Wettbewerbsföderalismus. Dieser soll finanzpolitisch einen angeblich wirksameren Rahmen zwischen den Bundesländern bieten als der vorhandene Länderfinanzausgleich mit seiner kunstvollen Maschinerie von horizontalen Finanztransfers. Die intensive Konkurrenz unter den Kommunen um Körperschafts- und Vermögenssteuern ist in den USA an *Nimby*-motivierte¹¹ Sezessionsbewegungen der Vororte gekoppelt, die unter dem Prinzip der „Selbstbestimmung“ operieren. Konkurrenz sowie Abspaltung sind seit langem institutionalisiert und unter Reagans „*New Federalism*“ weiter intensiviert worden.¹² Der Bericht „*Reinventing the City*“ kann so als ein Manifest zugunsten neuer, stark polarisierter, nationaler, politischer Geographien betrachtet werden, in denen alle

Städte gezwungen werden, sich vor allem auf ihre eigenen sozioökonomischen Vermögenswerte zu verlassen, um Einnahmen für die Gewährleistung von öffentlicher Dienstleistung zu sichern.

Ob diese erweiterte Ebene urbaner politischer Autonomie einen Segen oder Fluch darstellt, ist Gegenstand einer politischen Debatte, welche vom technokratischen Dogmatismus des Berichts fast völlig aufgekündigt wird. Diese Angelegenheit zeigt im Gegenteil auf einen der zentralen Widersprüche innerhalb der vorgeschlagenen Agenda von *good governance*: Auf der einen Seite sind Werte wie lokale soziale Solidarität und lokale Demokratie eingeschlossen; zugleich jedoch enthält der Bericht – durch seine aggressive Werbung für endogene Wachstumspotentiale und Konkurrenz zwischen verschiedenen Kommunen – einen kaum verschleierte Angriff auf alle Formen von über die lokale Ebene hinausgehender Solidarität und nationaler Umverteilungspolitik, die mit dem keynesianischen Wohlfahrtsstaatskompromiss assoziiert werden. In diesem Sinne ist die Agenda des *good governance* auf einer ausgesprochen geographischen Ontologie von Innen versus Außen aufgebaut: Kooperation, Solidarität und Demokratie können innerhalb eines städtischen Gebiets er-

laubt sein; jenseits hiervon jedoch regiert völlig unumstritten und ultimativ eine Logik von Markt-anarchie, Gewinnmaximierung und unbarmherziger, zwischenräumlicher Konkurrenz. Während die Autoren des „*Reinventing the City*“-Berichts mit Begeisterung beteuern, dass Konkurrenz zwischen Städten ein gutes Mittel sei, um Ressourcen effizient aufzuteilen, wirkt dieser Wettbewerb in der Praxis primär als ein politischer Umverteilungsmechanismus, durch den Kommunen einander gegenseitig dazu zwingen, örtliche Überschüsse durch Investitionsanreize und weitere Subventionen dem transnationalen Kapital zu übertragen.¹³

Das Ergebnis ist eine stark zerstückelte Vision des globalen und nationalen politischen Raums, die charakterisiert wird durch eine dramatisch intensivierte ungleichmäßige Entwicklung, Ungleichheit, Polarisierung und Konkurrenz zwischen subnationalen Entitäten sowie regionalen und lokalen Regierungen diesseits wie jenseits nationaler Staatsgrenzen.

Ein neuer Autoritarismus

Ich bezweifle darum entschieden, dass der Diskurs über *good governance*, wie er im Bericht

„*Reinventing the City*“ geführt wird, weichere, sanftere oder gemäßigtere Form städtischer Wirtschaftspolitik in heutigen Städten signalisiert. Diese Veröffentlichung dient der Konstruktion dessen, was Joachim Hirsch vor kurzem als „nachhaltigen Neoliberalismus“ bezeichnet hat, d.h. als eine Form neoliberaler Politik, die ihre internen sozialen Widersprüche über die (engen) kurzen Zeithorizonte des frühen Neoliberalismus hinaus wirksam verwalten oder verdecken kann. Wie Hirsch anmerkt, richtet sich das sozialdemokratische mainstream-Projekt des sogenannten „Dritten Wegs“ vor allem darauf, „den nationalen Wettbewerbsstaat

11 NIMBY, Akronym für: Not In My Back Yard: Nicht in meinem Hinterhof. Nimby beschreibt den Prozess der Abwehr gegen die Ansiedlung technischer und sozialer Infrastruktur von Eigentümern mit Immobilienbesitz. Diese Konflikte werden mit einer Rhetorik der „Lebensqualität“ (keine Kläranlagen, keine Obdachlosenheime) unterfüttert, dienen in der Praxis jedoch dem Erhalt und der Steigerung der Bodenwerte (Anmerkung der Hg.).

12 Dieser institutionelle Rahmen wird häufig als einer der herausragenden Gründe gesehen, die dem hohen Grad an rassistischer Segregation und sozialräumlicher Polarisierung zugrunde liegen, die in Städten in den USA vorherrschen.

13 Vgl. Leitner und Sheppard, „Economic uncertainty, inter-urban competition and the efficacy of urban entrepreneurialism“ zit. n. a.a.O.



Überwachen und Ausschließen

Volker Eick

gründlicher und in einer langfristigeren Perspektive fitzumachen für die globale Konkurrenz¹⁴. Innerhalb dieser „reformistischen“ Vision bleibt die neoliberale Politik von Produktivismus, Arbeitsdisziplin und Marktfetischismus im Grunde genommen unangefochten. Die wichtigste qualitative Änderung des „nachhaltigen Neoliberalismus“ besteht in der Anstrengung, mit neuen politisch vermittelten Mechanismen der Krisenverschiebung den traditionellen, neoliberalen Cocktail von unbändigen Märkten, gesteigerter Warenförmigkeit und intensiverer zwischenräumlicher Konkurrenz zu überlagern. *Good governance* läuft auf nichts anderes als auf diese ideologische Überlebensstrategie hinaus.

Es bleibt abzuwarten, ob die diesem modifizierten neoliberalen Produktivitätsprojekt innewohnenden scharfen Widersprüche neue Möglichkeiten für eine progressivere, radikal-demokratische Wiederaneignung von urbanem Raum eröffnen oder ob sich im Gegenteil die neoliberale Agenda nur noch direkter in die institutionelle Struktur nationaler wie lokaler Regierungstätigkeit integrieren lässt. Sollte das Letztere eintreten, haben wir allen Grund, die Herauskristallisierung von noch magereren und gemeineren politischen Geographien zu erwarten, innerhalb derer Städte gezwungen sind, mit aggressiver Ellenbogenmentalität externe Investitionen anzuziehen. Diese neu zu entwickelnden Politiken werden es transnationalen Kapitalfraktionen einerseits erlauben, sich aus der Unterstützung lokaler, sozialer Reproduktion zu verabschieden¹⁵ und andererseits den Einwohnern zunehmend die Macht entziehen, die grundlegenden Bedingungen ihres Alltagslebens in den Städten zu beeinflussen. Wenn wir über dieses Szenario eines neuen urbanen Autoritarismus nachdenken, dann wird der schon über zehn Jahre alte Vorschlag von

David Harvey wichtiger denn je – hinsichtlich einer alternativen städtischen Zukunft, die auf radikaldemokratischen Vorstellungen von sozialer Gerechtigkeit, Gleichheit, Partizipation und *empowerment* basiert:

„Das Problem besteht darin, eine geopolitische Strategie von Verknüpfungen zwischen den Städten zu entwerfen, um die Konkurrenz zwischen den Städten zu lindern und um die politischen Horizonte weg von der Lokalität und hin zu einer verallgemeinerbaren Herausforderung gegen die ungleichmäßige kapitalistische Entwicklung zu verschieben [...] ein kritischer Blick auf urbanes Unternehmertum zeigt nicht nur seine negativen Einflüsse, sondern sein Potenzial für eine Veränderung hin zu einem progressiven urbanen Korporatismus: Mit einem scharfen geopolitischen Verständnis bewaffnet, wie Allianzen und Verbindungen über den Raum hinweg in einer Art und Weise zu schmieden sind, lindert er – wenn er es nicht gar herausfordert – die hegemoniale Dynamik kapitalistischer Akkumulation, die die historische Geographie des sozialen Lebens dominiert.“¹⁶

Zwischenüberschriften von der Redaktion. Aus dem US-amerikanischen von Steffen Emrich, Jens Sambale und Renate Berg.

14 Joachim Hirsch, „Tote leben manchmal länger. Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Neoliberalismus“. In Joachim Bischoff et. al. (Hrsg.), *Das Ende des Neoliberalismus?*, Hamburg: VSA, 1998, S. 218.

15 Einerseits wie gehabt durch Steuererleichterungen usw., andererseits aber stellen in Nordamerika Konzerne und ihre Angestellten regelmäßig das unzureichende Äquivalent zum bundesdeutschen Wohlfahrtsstaat auf lokaler Basis. Der magere lokale Sozialstaat in den Metropolen der USA wird ohne das finanzielle und soziale Engagement der Konzerne völlig zerrüttet werden. Die anhaltende Fusions- und Konzentrationswelle beraubt die Metropolen ihrer sozial engagierten Lokalbourgeoisie (Anm. der Hg.).

16 David Harvey, „From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of urban governance in late capitalism“, *Geografiska Annaler*, B, 71,1,1989, S. 16

Als der Londoner Soziologe Nikolas Rose vor einigen Jahren mit der Formel „Regieren durch Community“ auf einen Wandel der Herrschaftsweise vor allem in den USA und Großbritannien hinwies¹, der eine gesellschaftliche Kollektivverantwortung des Sozialen durch eine Orientierung auf die Gemeinschaft und moralisierende Eigenverantwortung ersetzt, wollte er darauf aufmerksam machen, dass wir „über unsere Zugehörigkeit zu besonderen Überzeugungs-, Werte- und Identitätsgemeinschaften regiert werden (...), auch wenn die unterstellten Solidarbeziehungen offensichtlich nicht von vornherein existieren.“ Vielmehr würden diese häufig erst konstruiert und so konstituiert, dass gleichzeitig neue Trennlinien eingezogen werden „zwischen jenen, die man für verständige Bürger hält und jenen, denen man diese Eigenschaft abspricht“.

Anders aber als Gilles Deleuze², der die Position vertritt, dass wir dabei seien, „in ‚Kontroll‘gesellschaften einzutreten, die genaugenommen keine Disziplargesellschaften mehr sind“, betont Rose, dass diese Prozesse „kontinuierlicher Verhaltensmodulation in Bezug auf bestimmte Zonen und Personen nicht ohne eine Intensivierung unmittelbarer, auf Disziplinierung gerichteter Maßnahmen“ auskommen. In diesem Spannungsfeld zwischen Foucaultscher Disziplinar- und Deleuzescher Kontrollgesellschaft ist die Arbeit von Pablo de Marinis angesiedelt.

Unter der Überschrift „Überwachen und Ausschließen“ sucht er, die

„Machtinterventionen in urbanen Räumen der Kontrollgesellschaft“ auszuloten und der Frage nachzugehen, wie in postsozialen Gesellschaften Macht ausgeübt wird und welcher Mittel sie sich dabei bedient. Der Band, als Dissertation an der Universität Hamburg angenommen, fasst dabei die Diskussionen der vergangenen Jahre zu Disziplinierung durch Einschließung und Kontrolle durch Ausschließung (Kapitel 1) für Gesellschaft (Kap. 2), Raum (Kap. 3), Stadt als Ort der Kontrolle und Disziplinierung auch in historischer Perspektive (Kap. 4) und schließlich zur Wiederkehr der „gefährlichen Klassen“ bzw. dem Aufkommen einer *urban underclass* (Kap. 5) – auch mit empirischen Material – zusammen.

Die Arbeit bietet damit einiges theoretisches Handwerkszeug, um auch für bundesrepublikanische Städte Prozesse der Integration und Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen in oder aus spezifischen Räumen besser zu verstehen, gerade weil der Autor sich um Vorsicht und „bescheidene“ (S. 244) Zurückhaltung bemüht, auch wenn er sich gelegentlich in doch sehr ausschließliche Thesen versteigt, wenn etwa ein Ende der Moralität postuliert wird (S. 218). So attraktiv die These von „Zonen, in denen absolut nichts passieren darf“ und „Zonen, in denen beinahe alles passieren kann“ (S. 248) auch sein mag – und in Teilen der sich als kritisch verstehenden sozialwissenschaftlichen Literatur gern für die „Exklusionszonen“ (ebd.) vertreten wird³, besonders



Satzungsänderung der Berliner MieterGemeinschaft e. V.

realitätsnah ist sie nicht. Letztlich verliere man so ohne Not den disziplinierenden Charakter vielfältiger Handlungsweisen auch für diese, ohne Frage im Entstehen begriffenen, Zonen der Exklusion aus dem Blick und würde Foucaults Erkenntnisse über Bord. Gerade dort finden die eingangs erwähnten Mechanismen des „Regierung durch Community“ zur Disziplinierung der „Insassen“ breite Anwendung – setzt das Regieren aus der Distanz auf vielfältige (selbst)disziplinierende Akteure.

Die unter Anleitung (etwa, weil derzeit *en vogue*, durch Quartiersmanagement) auf die Selbstregulation und Normalisierung der sog. Problemquartiere setzenden Mechanismen, die materielle Gleichheit durch Partizipation zu ersetzen trachten und über Arbeitszwang oder *second hand*-Sicherheitsdienste auch für die „Überflüssigen“ eine reichhaltige Palette an Disziplinierungsinstrumenten bereithalten, bieten dafür berechneten Beleg.

Es darf als Verdienst de Marinis gelten, Raum und Ort ausgelotet zu haben, in dem Fragen von Macht und Kontrolle nicht nur in Foucaultscher Lesart in den aktuellen Kontext der „Stadt als Unternehmen“ gestellt werden müssen, wollen wir uns ein Bild von dem machen, was derzeit als Soziale Stadt daherkommt.

Pablo de Marinis 2000: *Überwachen und Ausschließen. Machtinterventionen in urbanen Räumen der Kontrollgesellschaft*, Centaurus Verlagsgesellschaft, Pfaffenweiler, 278 S., DM 69,80.

1 Nikolas Rose 1996: *The Death of the Social? Re-figuring the Territory of Government*, in: *Economy and Society* (25/3), S.327-256; gekürzte deutsche Fassung in: Bröckling u.a. (Hrsg.) 2000: *Gouvernementalität der Gegenwart. Studien zur Ökonomisierung des Sozialen*, Frankfurt/M., S.72-109.

2 Gilles Deleuze 1993: *Unterhandlungen*, Frankfurt/M., dort: S.254-262.

3 Vgl. etwa: Michael Lindenberg/Henning Schmidt-Semisch 1995: *Sanktionsverzicht statt Herrschaftsverlust: Vom Übergang in die Kontrollgesellschaft*, in: *Kriminologisches Journal*, Heft 27, S. 2-17.



Der Delegiertenrat der Berliner MieterGemeinschaft e.V. hat die Vereinssatzung im § 8 (Bezirkliche Mitgliederversammlung), Absatz 1; im § 9 (Bezirksgruppen) und im § 10 (Delegiertenrat), Absatz 3, 7 und 8 geändert. Der Wortlaut der Änderungen bzw. die neuen Absätze sind im Folgenden durch *Kursivdruck* kenntlich gemacht.

§ 8 Bezirkliche Mitgliederversammlung

(1) Die bezirkliche Mitgliederversammlung wählt aus den Mitgliedern des Bezirks die Delegierten und ihre Stellvertreter/innen für den Delegiertenrat. Die bezirkliche Mitgliederversammlung ist höchstes beschlussfassendes Organ auf bezirklicher Ebene. Sie findet mindestens einmal im Jahr statt und kann die Delegierten und ihre Stellvertreter/innen sowie die Bezirksgruppe an ihre Weisungen binden. Die Delegiertenwahl findet mindestens alle zwei Jahre statt. Zum Delegierten kann nur gewählt werden, wer aktiv in einer Bezirksgruppe *und im Delegiertenrat regelmäßig mitzuarbeiten bereit ist und wer der Mitgliederversammlung die mit seiner Bewerbung um ein Delegiertenmandat verbundenen Zielsetzungen darlegt.*

§ 9 Bezirksgruppen

Die Bezirksgruppe setzt sich aus allen Aktiven eines Bezirks und den gewählten Delegierten zusammen. Sie trifft sich mindestens einmal im Monat. Sie trägt und organisiert die Arbeit des Vereins auf bezirklicher Ebene und unterstützt seine überbezirklichen Aktivitäten. Dabei ist sie an Beschlüsse des Delegiertenrates, der Vollversammlung sowie der jeweiligen bezirklichen Mitgliederversammlung gebunden. Zu den Aufgaben der Bezirksgruppe gehört auch die Betreuung der bezirklichen Rechtsberatungsstellen. Die Delegierten sind das Bindeglied zwischen Bezirksgruppe bzw. bezirklicher Mitgliederversammlung und Delegiertenrat bzw. Vorstand. Sie haben den Standpunkt der Bezirksgruppe im Delegiertenrat *sowie die Beschlüsse des Delegiertenrates in der Bezirksgruppe zu vertreten.* Stellt ein Delegierter/eine Delegierte seine/ihre Mitarbeit in der Bezirksgruppe ein oder kommt er/sie seiner/ihrer Rechenschaftspflicht nicht nach, so dringt die Bezirksgruppe auf seinen/ihren Rücktritt bzw. auf Abwahl und Neuwahl durch die bezirkliche Mitgliederversammlung; bis dahin ruht das Amt des/der Delegierten.

§ 10 Delegiertenrat

(3) *Der Delegiertenrat erarbeitet die Grundlagen der Vereinspolitik. Er entscheidet zwischen den Vollversammlungen als Repräsentativorgan der Mitglieder in allen Angelegenheiten des Vereins, insbesondere:*

- Festlegung der Grundzüge der Vereinspolitik gemäß § 2,*
- Beschlussfassung über den Budgetplan für das jeweils nächste Geschäftsjahr,*
- Festsetzung der Mitgliedsbeiträge und der Aufnahmegebühr,*
- Ausschluss von Mitgliedern gemäß § 5,*
- Wahl bzw. Abwahl des Vorstandes sowie des Geschäftsführers/der Geschäftsführerin*

(7) *Verstößt ein Mitglied des Delegiertenrates gegen seine Pflichten, kann es aus dem Gremium ausgeschlossen werden. Ein Verstoß liegt insbesondere vor, wenn das Mitglied seine Mitarbeit im Delegiertenrat länger als sechs Monate einstellt oder die Durchführung gefasster Beschlüsse vereitelt, insbesondere durch eine unberechtigte Vertretung nach außen.*

(8) *Zur Einleitung des Ausschlussverfahrens gemäß § 10, Abs. (7) kann ein vom Delegiertenrat mit der jeweiligen Beschlussdurchführung beauftragtes Delegiertenrats- oder Vorstandsmitglied den Ausschluss bei dem Delegiertenrat beantragen. Der Antrag auf Ausschluss wegen Einstellung der Mitarbeit kann im Delegiertenrat von jedem Delegierten gestellt werden.*

In dringenden Fällen kann der Vorstand auf Veranlassung des beauftragten Delegiertenrats- oder Vorstandsmitgliedes dem auszuschließenden Mitglied ausnahmsweise einen Bescheid zur Suspendierung zustellen. Dieser Bescheid muss eine Begründung enthalten. In dem Bescheid sind auch die Gründe für die Dringlichkeit anzugeben. Die Mitgliedschaft im Delegiertenrat ruht ab Zugang des Bescheides. Das beauftragte Delegiertenrats- oder Vorstandsmitglied hat den Ausschluss auf der nächsten regulären Sitzung des Delegiertenrates zu beantragen.

Der Delegiertenrat muss in jedem Fall innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden.

Gegen den Ausschluss ist Einspruch möglich. Dieser ist per Einschreiben innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Ausschlussbescheides an den Vorstand zu richten. Über den Einspruch entscheidet innerhalb von zwei Monaten der Delegiertenrat. Bis dahin ruht das Mandat des Mitgliedes.

Bereits in den vorangegangenen Ausgaben des MieterEchos wurde über Wärmedämmmaßnahmen berichtet. An der breiten Resonanz (siehe Leserbriefe) ist ersichtlich, dass zu diesem Thema ein großes Bedürfnis nach Information vorhanden ist, weshalb sich das MieterEcho auch in dieser Ausgabe dem Wärmeschutz an der Fassade widmet.

Leserbrief von Dieter Hoffmann

Mit Interesse verfolge ich die Veröffentlichungen im MieterEcho zu Fragen der Wärmedämmung. In der MieterEcho Ausgabe vom Januar/ Februar 2001 (Nr. 283) zur Meinungsäußerung aufgefordert sind, hier meine Ausführungen:

Drei Aspekte erkenne ich bisher in der Diskussion:

1. Die von Herrn Paulus aufgeworfene Frage, ob es gerecht sei, dass der Gesetzgeber den Mietern die Kosten für Wärmedämmungen, eine Modernisierung des Vermieters, ‚zugeschoben‘ hat.
2. Die von der AG UMWANDLUNG geäußerten Bedenken gegen die von den Vermietern als großartige Wärmedämmung angepriesenen ‚Styroporkleidchen‘ für die Fassaden.
3. Die ebenfalls von der AG UMWANDLUNG erhobene Forderung, dass die tatsächliche Heizkosteneinsparung nach Wärmedämmung, deren doppelte Höhe mietsteigernd sein kann, nur die Differenz zwischen Heizenergiebedarf nach Instandsetzung (z.B.) der Fassade und Heiz-

energiebedarf nach der Wärmedämmung sein kann.

Zu allen drei Aspekten nachfolgend ein paar Worte, und einen vierten zum Schluss.

Zu 1.:

Alle Mieter und deren Interessenvertreter sollten sich mit Herrn Paulus einig sein, dass die Aufbürdung der Kosten für Wärmedämmung im Mietwohnbereich auf die Mieter empörend ist.

Dieses Gesetz, von der Vermieterlobby initiiert, ist unsozial. Alle Diskussionen darüber unter den „Leidtragenden“ sind sinnlos. Vielmehr müssen alle Mieter-Verbände gemeinsam handelnd eine Veränderung der bestehenden gesetzlichen Regelungen fordern. Bestenfalls taugt die Diskussion dazu, dass sich die Millionen Mieter darüber verständigen, wer bei der nächsten Bundestagswahl zu wählen ist. Es ist zu fordern, dass sich der Staat mit Mitteln aus der Öko- und Mineralölsteuer an Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnbereich beteiligt, die zu Energieeinsparungen führen. Nach meiner Meinung dürften die Mieter nur in Höhe der Energiekosteneinsparungen an entsprechenden Modernisierungskosten beteiligt werden.

Zu 2.:

Der Aufruf der AG UMWANDLUNG, Mietererfahrungen bezüglich Styropor-Wärmedämmungen mitzuteilen, ist gut gemeint, wird jedoch nicht weiterhelfen. Subjektive Wahrnehmungen einzelner Mieter werden keinen Vermieter, keinen Richter und nicht den Gesetzgeber veranlassen, Vernunft walten zu lassen, wenn es um Profit geht. Das ‚Styroporkleidchen‘ ist der Behelf, mit dem der Gesetzgeber dem Vermieter gestattet, die Kosten für eine neue Fassade auf die Mieter abzuwälzen.

Wichtig wäre, dass die Mieterverbände verbindliche Standards für eine sinnvolle und fachgerechte Wärmedämmung von Fassaden erarbeiten oder deren Erarbeitung oder Forschungen dazu initiieren.

Zu 3.:

Dem Punkt 3 stimme ich zu, bezweifle allerdings, dass es überhaupt möglich ist, die Auswirkungen eines beispielsweise partiell schadhafte Außenputzes auf den Heizenergiebedarf der einzelnen Mieter eines Hauses hinreichend genau zu quantifizieren.

Ich möchte abschließend einen weiteren Aspekt in die Diskus-

sion einführen. Es handelt sich um Wohnungen mit einem Lagenachteil, also Wohnungen unter dem Dach, über dem Keller, am Giebel oder unter einer Durchfahrt, die in der Regel einen wesentlich höheren Heizenergiebedarf haben. Es dürfte sich dabei um 25% aller Wohnungen handeln. Nach einem Urteil des AG Neuss (WM 8, 229) müssen die Mieter solcher Wohnungen die höheren Heizkosten ohne weiteres zahlen. Dass sich solch ein Lagenachteil finanziell erheblich auswirkt, sei am Beispiel eines Großplattenbaus vom Typ QP 71 gezeigt. Die Decke der Dachgeschosswohnungen soll theoretisch einen Wärmedurchgangswert $k = 0,65 \text{ W/m}^2 \times \text{Std.} \times \text{K}$ haben. Damit errechnet sich ein jährlicher Wärmeverlust von $0,17 \text{ GJ/m}^2$, und bei einem Preis von ca. 30 DM/GJ bedeutet das zusätzliche Heizkosten von 5 DM/m² jährlich. Ich denke, dass es durch nichts gerechtfertigt ist, von den Mietern von Wohnungen mit Lagenachteil die Bezahlung der Heizmehrkosten ohne weiteres verlangen zu können. Hier müssten die Mieterverbände dahingehend tätig werden, dass eine veränderte Rechtsprechung stattfindet.

Leserbrief von Dr. Martin Peters

Im letzten MieterEcho von Januar/Februar 2001 (Nr. 283) nimmt die AG UMWANDLUNG kritisch zu Wärmedämmmaßnahmen Stellung (S. 23): Über die notwendigen Kosten von Wärmedämmmaßnahmen und deren Verteilung kann man sicher trefflich streiten.

Der grundsätzliche Wert von ordnungsgemäß durchgeführ-

ten Dämmungen sollte aber auch im Interesse der Mieter nicht in Frage gestellt werden. Und die „Fachleute“, die das Mauerwerk von Altbauten für ausreichend zur Wärmedämmung halten, möchte ich gerne einmal sprechen. Ich finde, Klimaschutz geht uns alle an und die Beheizung von Altbauten ist unbestritten eine der größten Quellen von CO₂ in unserem Lande! Und in der Regel steigt der Wohnwert von Wohnungen ohne die kalten Außenwände.



Wärmedämmung, kein unbekanntes Wesen

Renate Berg

An die Wärmedämmung von Neubauten sowie größere Erneuerungsmaßnahmen von bestehenden Gebäuden werden in der BRD (alt) seit 1977 durch die sog. **Wärmeschutzverordnung** (WSchVO) Mindestanforderungen gestellt. 1984 erfolgte eine erste Erhöhung der Normen, seit dem 01.01.1995 ist die derzeit gültige Fassung in Kraft. Zur Zeit wird eine weitere Verschärfung in Richtung der „Niedrig-Energie-Haus“ (NEH)-Standards bearbeitet (max. 70 kWh/m²a). So wurde am 07. März 2001 die neue **EnergieEinsparverordnung** (EnEV) vom Bundeskabinett verabschiedet. Jetzt befindet sich die EnEV kurz vor dem Bundesrat und mit einem Inkrafttreten im Jahr 2002 ist zu rechnen.

Die Enquete-Kommission „Schutz der Erdatmosphäre“ des Deutschen Bundestages fordert, den CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2050 um 80% zu reduzieren. Die Einsparung gilt dabei heutzutage als eine der wichtigsten Arten der „Energiegewinnung“, da der Energiebedarf weder durch Atomstrom noch durch regenerative Energien (z.B. Windkraft) gedeckt werden kann bzw. soll. Da die privaten Haushalte 32% der gesamten Endenergie (z.B. Heizöl, Erdgas, Strom und Fernwärme) verbrauchen und sich deren Anteil damit nicht unwesentlich vom Anteil der Industrie bzw. des Verkehrs unterscheidet, sind umweltpolitische Ansätze hier sicherlich richtig. Da ca. 90% aller Gebäude in der BRD vor 1977, also vor Inkrafttreten der 1. WSchVO gebaut worden sind, lassen sich hier mit grundsätzlichen wirtschaftlichen Energie-

einsparmaßnahmen 50% der derzeit eingesetzten Heizenergie einsparen. Solche Maßnahmen sind aus dem Blickwinkel des globalen Umweltschutzes sicherlich zu begrüßen. Der Teufel steckt hier jedoch – wie die Debatten im ME zeigen – im Detail bzw. in der Frage, von wem diese Maßnahmen finanziert werden sollen.

Als Berechnungsgrundlage für den baulichen Wärmeschutz dient zur Zeit der Wärmedurchgangskoeffizient, der sog. **k-Wert**. Er gibt den Transmissionswärmeverlust als Wärmeleitungsverlust durch die Außenbauteile an. Ein k-Wert von z.B. 0,2 W/m² K bedeutet: Bei einem Temperaturunterschied zwischen den beiderseits angrenzenden Luftschichten von 1 Kelvin (K) bzw. 1 Grad Celsius geht durch 1 m² eines Bauteils durch Wärmeleitung pro Stunde die Wärmemenge von 0,2 W verloren. Je kleiner der k-Wert, desto besser der Wärmeschutz.

Die WSchVO 1995 basiert auf dem **Jahresheizwärmebedarf** Q_{Ha} als entscheidender Größe für den Wärmeschutz. Der Jahresheizwärmebedarf ist der Energiebedarf, der zur Aufrechterhaltung der gewünschten Raumtemperaturen in der Heizperiode ohne Berücksichtigung der Heizanlagenverluste notwendig ist. Er wird berechnet aus:

- den Transmissionswärmeverlusten durch die Gebäudehülle
- den Lüftungswärmeverlusten
- den solaren Wärmegegewinnen
- den nutzbaren inneren Wärmegegewinnen.

Aus dem Jahresheizwärmebedarf wird die **Energiekennzahl** (EKZ) eines Gebäudes ersichtlich. Die Energiekennzahl stellt den jährlichen Heizwärmebedarf eines Gebäudes pro Quadratmeter Nutz- bzw. Wohnfläche in der Einheit kWh/m²a dar. Für ein Mehrfamilienhaus bspw. ist der Heizwärme-kennwert 82 kWh/(m²a) im Neubausstandard. Die derzeit gültige WSchVO 1995 stellt für den Wärmeschutz im Wohngebäu-

debestand bei erstmaligem „Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Bauteilen“ Mindestanforderungen, die zwar an der Baustelle nicht kontrolliert werden (keine Baugenehmigungs- oder Bauanzeigepflicht), aber sich u.a. auf die Verglasungsqualität und Dämmmaßnahmen auswirken.

Die maximalen k-Werte bei Modernisierung sind:

Dach 0,3; Außenwand 0,4/0,5; Fenster 1,8; Keller 0,5. Ausgenommen sind lediglich kleinere Sanierungsmaßnahmen, die sich auf weniger als 20% einer Fassadenfläche erstrecken.

Durch die neue EnEV 2001 wird sich dies ändern. An die Stelle des k-Werts wird der **U-Wert** treten und für Änderungen am Gebäudebestand sollen folgende Anforderungen gelten:

Dach 0,25/0,3; Außenwand 0,35/0,45; Fenster 1,5/1,7; Keller 0,4/0,5.

Zum Vergleich: Eine Wand aus Vollziegel von 36,5 cm Dicke hat einen k-Wert von 1,2. Mit zusätzlichen 6 cm Dämmung wird ein k-Wert von 0,45 erreicht; mit 10 cm 0,3; mit 12 cm 0,25.

Anders herum müsste eine ungedämmte Vollziegelwand eine Dicke von ca. 3 m aufweisen, um einen k-Wert von 0,3 zu erreichen. Was außerdem durch diese Rechenbeispiele deutlich wird, ist dass die ersten Zentimeter Dämmung am effektivsten sind.

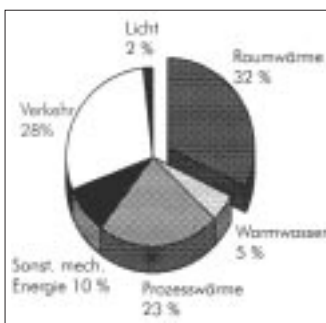
Unter Wärmedämmmaßnahmen am Altbau wird normalerweise das Anbringen eines Dämmstoffs an der Außenwand (in der Regel auf dem Altverputz) verstanden. Dies wird auch als Thermohaut, Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder Vollwärmeschutz bezeichnet. Die Dämmung wird mit einem (gebearmierten) Außenputz versehen, je nach Material mit oder ohne Putzträger. Eine Dämmung der Außenwand an der Innenseite, nachträgliche Kerndämmung oder Außendämmung mit einer Vorhangsfassade sind eher selten. Besonders wichtig ist es, Wärmebrücken zu

vermeiden oder zu verringern. **Wärmebrücken** sind Störstellen in der gedämmten Gebäudehülle, über die mehr Wärme abfließt als über die umgebenen Bereiche. Sie entstehen beispielsweise, wenn Stahlbetonplatten oder Stahlträger die Außenwand durchstoßen (Balkone) oder Anschlüsse von Wand- und Dachdämmungen nicht sauber ausgeführt werden. Wärmebrücken beeinträchtigen nicht nur den Wärmeschutz, sondern können durch Tauwasserbildung (Wasserdampf kondensiert an den kälteren Bereichen) zu Schimmelbildung und weiteren Bauschäden führen. Daher ist wichtig, dass auskragende Bauteile wie z.B. Balkonplatten sowie Anschlüsse z.B. der Fensterbänke oder Fensterlaibungen mit mindestens 2 bis 3 cm gedämmt werden.

Häufig wird der Verdacht geäußert, dass bei der Produktion der Dämmstoffe mehr Energie verbraucht würde, als nachher durch sie eingespart werden könne.

Dies ist jedoch nicht zutreffend: Der Energieeinsatz zur Herstellung von Dämmstoffen ist im Verhältnis zur Einsparung sehr gering. Hier muss mit dem **Primärenergieinhalt** (PEI in kWh/m³) gerechnet werden, dem Einsatz an Energie, der notwendig ist, um einen Baustoff herzustellen. Mitberücksichtigt wird hierbei der Energiebedarf für die Herstellung und den Transport der Ausgangsstoffe und die Herstellung von Produktionsstätten, Maschinen und Geräten. Das Verhältnis von PEI zum Energieeinsparpotenzial über die gesamte Nutzungsdauer gesehen wird als Primärenergiebilanz eines Dämmstoffs bezeichnet. Die Primärenergiebilanz ist bei allen Dämmstoffen in jedem Fall positiv zu bewerten. Selbst beim relativ energieaufwendigen Polystyrol wird die zur Produktion eingesetzte Energie auch in ungünstigen Fällen in weniger als zwei Jahren wieder eingespart, wobei von 25 Jahren Haltbarkeit auszugehen ist.

Für das Material der Dämmung gilt, dass sie umso wirksamer ist,



Immobilienverw

je geringer die Wärmeleitfähigkeit der Baustoffe ist. Deshalb müssen wärmedämmende Materialien möglichst leicht sein und viele Poren enthalten, die Luft oder Gase einschließen, gleichzeitig aber ausreichende Haltbarkeit und Festigkeit aufweisen. Für die Anwendung im Bauwesen dürfen nur genormte bzw. bauaufsichtlich zugelassene Dämmstoffe verwendet werden. Allerdings ist nicht jeder Dämmstoff aufgrund seines Feuchte- oder Brandverhaltens für jeden Anwendungsfall geeignet.

Wenn Dämmstoffe unter den Aspekten der Ökologie oder Nachhaltigkeit bewertet werden, ergeben sich große Unterschiede. Am meisten werden für eine Thermohaut entweder Mineralfaserdämmstoffe in Form von Matten oder Polystyrol-Schaumplatten verwendet.

Mineralfaserdämmstoffe: Mineralische Grundstoffe werden bei Temperaturen von 1200-2000 Grad C geschmolzen und durch Zentrifugieren oder Zerblasen zu dünnen Fasern verarbeitet. Je nach Rohstoffeinsatz unterscheidet man zwischen Glaswolle (Glasrohstoffe und Altglas) und Steinwolle (Gesteine wie Diabas, Basalt etc.), auch unter (dem Markennamen) „Rockwool“ bekannt. Als Bindemittel werden Formaldehydharze zugesetzt, die bei Produktion, Verarbeitung und Entsorgung problematisch sind. Bei eingebautem Material ist jedoch keine Formaldehydbelastung feststellbar. Der Primärenergiegehalt liegt zwischen 100 und 700 kWh/m³. Der Mineralfaserstaub enthält (oder enthält) einen geringen Anteil an lungengängigen Fasern und gilt als möglicherweise krebserregend. Die Produktion ist mittlerweile so umgestellt, dass nach behördlichen Kriterien der Krebsverdacht nicht mehr besteht, was jedoch nichts an der Haut- und Augenreizung bei der Verarbeitung ändert, insbesondere wenn keine entsprechenden Schutzmaßnahmen eingalten werden.

Polystyrol-Hartschaumplatten: Expandierter Polystyrol-Partikelschaum, auch als Styropor (PS, weiße Platten) oder Extrudierter Styrodur (XPS, grüne oder blaue Platten) bekannt, wird aus dem petrochemischen

Produkt Polystyrolgranulat mit Wasserdampf (für PS) oder CO₂ (für XPS) aufgeschäumt. Als Treibmittel werden teilweise auch HFCKW oder Pentan verwendet, die wie auch CO₂ treibhauswirksam sind. Der Primärenergiegehalt liegt bei 400 bis 800 kWh/m³. Styrol ist ein giftiges Gas, welches bei der Produktion in die Atmosphäre entweicht. Wegen Restnachschwindungen benötigen Polystyrolplatten eine Ablagerungszeit vor dem Einbau. Durch Zusatz von Brandschutzmitteln können im Brandfall hochgiftige Dioxine und Furane entstehen. Der Ausgangsstoff Erdöl für die Produktion ist nur beschränkt verfügbar. Das Recycling ist wegen der Verschmutzungsreste problematisch, bei der Deponierung wird viel Volumen beansprucht und von Schadstoffbelastung durch Ausgasung und Abbauprodukte ist auszugehen.

Sowohl Polystyrol als auch Mineralwolle ist gemeinsam, dass sie eine sehr geringe Wärmeleitfähigkeit haben, relativ billig auf dem Markt erhältlich sind und von vielen Bauunternehmen verarbeitet werden können.

Es gibt eine Vielzahl von anderen **ökologisch/baubiologisch unbedenklicheren Dämmstoffen**, wie leichte Porenbetonplatten, Schaumglas, Holzfaserdämmplatten, Zellulose, Flachs/Hanf-Dämmvliese, Kork, Kokosfaser, Schafwolle, Baumwolle, die jedoch nur bedingt für ein Wärmedämmverbundsystem in Frage kommen. Die Ursachen hierfür liegen in den Unterschieden von: Preis, Brandverhalten, Anfälligkeit für Feuchtigkeit, Verarbeitungsfähigkeit und der Wärmeleitfähigkeit. Eine realistische Alternative liegt bei der nachträglichen Fassadendämmung von Bestand möglicherweise nur bei den mineralischen Dämmplatten.

Der Faktor Wärmeleitfähigkeit eines Dämmstoffs wirkt sich dahingehend aus, dass ein Dämmstoff mit einer schlechteren Wärmeleitfähigkeit eine entsprechend größere Dicke aufweisen müsste, um den benötigten k-Wert zu erzielen. Dies wirkt sich nicht nur auf den Preis aus, sondern auch auf das äußere Erscheinungsbild der Fassade und die Wohnqualität, da die Außenwand dicker wird, die Fenster

„tiefer“ in den Öffnungen liegen und der Lichteinfall durch die Fenster in die Wohnungen geringer wird.

Für Mieter wirken sich die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen üblicherweise in der Miete aus. Wünschenswerterweise sollten sich diese Mehrkosten natürlich durch die Einsparung von Heizkosten amortisieren.

Der Bauherr/Vermieter ist hier nachweislich, indem er ein **Wärmebedarfsgutachten** vorlegen muss, das 1. den Zustand vor der Maßnahme, 2. die Kosten der Instandsetzung der Fassade und 3. die Kosten für die Fassadendämmung wiedergibt. Die Kosten der Dämmung, also der Modernisierungsmaßnahme, sind umlagefähig, aber nur bis zu einem Zwei- bis Dreifachen der Kosten für die eingesparte Energie. Bei einer Fassadendämmung muss daher genau zwischen den Anteilen von Modernisierung und Instandsetzung unterschieden werden. In den meisten Fällen ist ein Wärmedämmverbundsystem nur sinnvoll, wenn ohnehin eine Instandsetzung der Fassade angebracht ist. Dies wird notwendig, wenn der Putz schadhaft ist, wodurch nicht nur das Mauerwerk beschädigt werden kann, sondern auch die Wand nicht mehr winddicht ist. (Der Erneuerungszyklus von Außenputz beträgt etwa 20 bis 40 Jahre bei einem Wärmedämmverbundsystem kann von einer zu

erwartenden Nutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen werden)

Wenn eine Fassade instandgesetzt wird, fallen **Kosten** für Gerüst, Abschlagen des alten Putzes und Anbringen des neuen Putzes an. Wird eine Fassade gedämmt, fallen Kosten für Gerüst, Dämmung und Neuputzen an bzw. die Kosten für das entsprechende Wärmedämmverbundsystem. Auf das Abschlagen des alten Putzes kann in der Regel verzichtet werden. Insofern wird schnell klar, dass die meisten Kosten im Instandsetzungsanteil liegen.

In Berlin kann von ca. DM 120,00 pro m² Fassade für ein Wärmedämmverbundsystem ausgegangen werden. Allein die Kosten für das Gerüst und die Erneuerung des Anstrichs würden DM 40,00 pro m² kosten. Die Preise für Erneuerung und Überarbeiten von Außenputz liegen zwischen DM 35,00 und DM 75,00 pro m², falls dieser teilweise schadhaft ist. Generell kann man aber sagen, dass der Modernisierungsanteil bei einem Drittel liegt.

Wenn eine Thermohaut angebracht wird, müssen allerdings auch alle Fensterbänke erneuert werden. Wenn diese zuvor schadhaft waren, fallen die Kosten hier unter den Instandsetzungsanteil, wenn sie intakt waren, fallen sie unter den Modernisierungsanteil.

Sockeldämmung



Ein Nachteil von Wärmedämmverbundsystemen, der vermutlich jedoch nur wenige Mieter interessieren wird, ist die Haltbarkeitsdauer der Maßnahme. In der Regel ist ein normaler Außenputz haltbarer als eine Thermohaut. Was aber sicher viele kennen, sind die „bröselnden“ Stellen an den Erdgeschosswänden oder Durchfahrten, wenn die Thermohaut sei es durch abenteuerlustige Kinder, sei es durch Fahrzeuge oder aneckende Möbel bei Umzügen beschädigt wird. An diesen Stellen könnten aber auch ballwurf-sichere, stabilere Platten montiert werden, was allerdings zu Mehrkosten führen würde.

Wenn Gebäude im Ganzen modernisiert und instandgesetzt werden, so wird in der derzeitigen Praxis bezüglich Außen-dämmung zwischen Gebäuden aus der **Gründerzeit** und Gebäuden aus der Zeit zwischen 1950 und 1980 unterschieden. Bei Letzteren, sowohl konventioneller Ziegelbau als auch Plattenbau, empfiehlt sich aufgrund der schlechten k-Werte meistens das Anbringen eines Vollwärmeschutzes. Bei Gebäuden aus der Gründerzeit wird oft darauf verzichtet. Dies liegt zum einen an den dickeren Wänden, zum anderen verbietet sich allein wegen der Ornamentierungen zumindest an den Straßenfassaden eine Thermohaut.

Die **Wanddicken** von Berliner Gründerzeitbauten weisen die damals vorgeschriebenen Mindestmaße zwischen 51 cm im Erdgeschoss und 38 cm in den oberen beiden Geschossen auf. Brandwände und Giebelwände sind jedoch oft nur 25 cm dick. Hier wird in der Regel eine Dämmung von Architekten empfohlen. Für öffentlich geförderte Modernisierung/Instandsetzung gilt folgender Standard: Dämmung der obersten Geschossdecke (Dachfußboden), Dämmung der Fensternischen (um eine Wanddicke von 38 cm zu erreichen), Dämmung der Decke der Durchfahrt (wenn kein Stuck vorhanden ist), Dämmung der Kellerdecke (wenn die Kopffreiheit ausreicht), Dämmung von Wänden, die dünner als 38 cm sind. Diese Maßnahmen werden bei öffentlich geförderten umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen finanziert.

Wärmebedarfsberechnung, aber richtig

Von der Bezirksgruppe Hohenschönhausen der Berliner MieterGemeinschaft erreichten die Redaktion weitere Informationen zum Thema Wärmedämmung, die wir an dieser Stelle an die Leser weiterleiten:

Bei einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung von Wohnobjekten nehmen die erforderlichen Kosten für Wärmedämmmaßnahmen einen sehr hohen Anteil an den Gesamtkosten ein. Daher resultieren für diese Maßnahmen für Mieter hohe Ankündigungen und Anforderungen von Modernisierungsumlagen (DM/m² im Monat), auch weil meist vermietersseitig die Instandsetzungsanteile möglichst gering gesetzt werden. Darüber hinaus werden in vielen Ankündigungen und Abrechnungen von Modernisierungsmaßnahmen zu den zu erwartenden Effekten nur allgemeine Aussagen vermittelt wie z.B. „es werden damit erhebliche Einsparungen an Wärmeenergie erreicht“ oder es werden nicht nachvollziehbare Angaben wie „60% an Wärme werden weniger verbraucht und Ihre Heizkosten werden sich reduzieren“ gemacht.

Die Wärmeschutzverordnung fordert bei größeren Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden (als solche zählen auf jeden Fall Wärmedämmmaßnahmen) die Erstellung eines Wärmebedarfsausweises nach § 12 Wärmeschutzverordnung. Die gängige Rechtsprechung ermöglicht dem Vermieter bis zum zwei- bzw. dreifachen (die Rechtslage ist hier unklar) der nachgewiesenen Wärmeenergieeinsparung eine Modernisierungseinlage von den Mietern der entsprechenden Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten abzufordern.

Einige Vermieter teilten bisher mit, dass laut Wärmeschutzverordnung die Berechnungen des Jahresheizwärmebedarfs vor und nach den Wärmedämmmaßnahmen erfolgen und dass die Mieter diese Unterlagen und Berechnungen einsehen könnten. Nur wenige Vermieter nannten konkrete Werte (in DM/m² im Monat). Unsere Erfahrungen zeig-

ten, dass eine konkrete Prüfung bzw. die Forderung an Vermieter zur Vorlage der Hauptdaten dieser vorgeschriebenen und auf die konkreten Baubedingungen der Wohneinheit bezogenen Berechnungsangaben des Jahresheizwärmebedarfes von sehr großer Bedeutung sind. Nicht wenige Vermieter wurden so veranlasst, konkrete Angaben zu den Effekten der geplanten Wärmedämmmaßnahmen und daraus resultierenden möglichen Modernisierungsumlagen-Forderungen an ihre Mieter vorzulegen. Dabei war und ist es immer wieder interessant, die tatsächlichen (oder abgerechneten) Daten der Betriebskostenentwicklung (DM/m² im Monat) und des Energieverbrauches (z.B. GJ, kWh) mit den Modernisierungsangaben über die Höhe eingesetzter Energieträger (z.B. GJ, MWh) zu vergleichen und daraus Anfragen an die Vermieter zur zukünftigen, kontrollierbaren Entwicklung der Verbrauchsgrößen herauszuarbeiten.

Das MHG mit § 3 Abs. 1 gibt dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts die Möglichkeit, eine Mieterhöhung durch einseitige Erklärung durchzusetzen. Das Gegengewicht zu dieser Befugnis ist die Berechnungs- und Erläuterungspflicht des Vermieters gemäß Abs. 3 der Bestimmung. Hingewiesen sei hier auf die Rechtslage, dass unter „nachhaltigen Energieeinsparungen“ – und nur diese können Modernisierungsumlagen nach § 3 MHG nach sich ziehen – eine Energieeinsparung von mindestens 10 % verstanden wird.

Mit dem Rechtsentscheid des Kammergerichtes (Beschluss vom 17.08.2000; 8 RE-Miet 6159/00) wird nun endlich Klarheit für Vermieter und Mieter geschaffen.

Als Leitsatz gilt: Der Vermieter, der einen Modernisierungszuschlag nach MHG § 3 Abs. 2 geltend macht, muss in der Mieterhöhungserklärung durch eine Wärmebedarfsberechnung darlegen, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergibt.

Die von Vermietern bereits bei der Instandsetzungs-/Moderni-

sierungs-Ankündigung bekannt gegebenen Informationen oder eine Einsichtnahme des Mieters in die Wärmebedarfsberechnung vor Beginn der Maßnahmen hat auf die zwingende Begründung im Mieterhöhungsverlangen keinen Einfluss.

Für den miethpreisrechtlichen Modernisierungsbegriff ist entscheidend (OVG Berlin 1987), dass die Wärmedämmung die nach der Wärmebedarfsberechnung mögliche Energieeinsparung tatsächlich auch bewirkt. Falschrechnungen der Vermieter könnten evtl. dann später angegriffen werden! Mieter sollten hierzu die Energieeinsparungen kontrollieren, indem in bestimmten Abständen – empfohlen zu Beginn bzw. Ende der Abrechnungsperiode – die Zählerstände (und damit der jeweilige Verbrauch) der Hausanschlussstationen (HAST) abgefragt werden. (In nicht wenigen Fällen gehört die Erfassung der HAST-Werte zu den Arbeitsaufgaben der Hausmeister!)

Nach Abschluss von Wärmedämmmaßnahmen beinhalten diese Verbrauchsgrößen die Effekte aus der Instandsetzung/Modernisierung und dem Mieterverhalten! In der Regel schreiben sich letztere Einflüsse die Vermieter auf ihre Fahnen; eine konkrete Trennung/Nachweisführung der Einflussteile ist nicht möglich bzw. schwer nachweisbar.

Zu beachten ist: Der Maßstab ist die Energieeinsparung (in GJ oder MWh od. a.), nicht die Einsparung von Energiekosten oder die Reduzierung von Vorauszahlungen. Exakt zu erfassen und zu prüfen ist in den nächsten Monaten und Jahren das Verhalten der Vermieter beim Ansteigen der Heizölpreise oder anderer Energieträgerkosten.

Die Bezirksgruppe Hohenschönhausen der Berliner MieterGemeinschaft ist sehr interessiert an weiteren Erfahrungen aus Berlin und Umland und bittet um Information.

Postanschrift:
BMG-Bez.Gr.Hsh., c/o Stephan,
Zechliner Str. 5, 13055 Berlin,
Fax: 030/97 60 58 09,
e-mail: rjoachim.stephan@t-online.de

„Die Blöden“ und die Betriebskosten

Ab und zu wird der Radiohörer, dem es nicht gelingt, rechtzeitig der Werbung zu entfliehen, mit der peinlich senilen Darbietung zweier Ur-Westberliner aus den Tagen des kalten Krieges, den Stachelschweinen Wolfgang Gruner und Edith Hancke konfrontiert, in der sie ihm oder er ihr mitteilt – man kann das einfach nicht so genau unterscheiden, bei den gleich knorzig klingenden Stimmen – dass man bitte die Stöhr-Werbung nicht stören solle. Um was es in der Werbung geht, bekommt ein Mensch mit gutem Geschmack und schnellem Griff zum Ausschalter gewöhnlich nicht mehr mit. Und das ist bedauerlich! Er könnte nämlich erfahren, dass die Firma „Tilo Stöhr“ Elektrogeräte vertreibt, und dies wie sie meint, zu besonders günstigen

„Killerpreisen“ sowie ausgesprochen familienfreundlich. Die Selbstauskunft der Firma lautet: „Wir sind die Blöden! Weil wir uns viel zu oft zu unserem Nachteil verrechnen!“ Was der Radiohörer aber nicht erfahren würde ist, dass die Firma auch Grundstücksverwaltung betreibt. Die Mieter hingegen bekommen das sehr deutlich zu spüren.

In einem dem MieterEcho bekannten Beispiel wurden nach Übernahme der Verwaltung durch die Fa. Stöhr die Betriebskosten drastisch, in einzelnen Positionen um das Sechsfache erhöht. Ein Mieter, der anzuzweifeln wagte, ob das wirklich ein Verrechnen „zum Nachteil“ „der Blöden“ sei, und gerne genaueres über den Grund die-

ser immensen Kostensteigerung erfahren hätte, erhielt den unten abgebildeten Brief.

Damit wird nun nicht nur kundgetan, dass man sich zu verrechnen pflegt und dass man nicht weiß, zu wessen Nachteil das ist, sondern auch, dass man keine Ahnung von der rechtlichen Lage hat. Zwar können Kopien mit DM 1,00 in Rechnung gestellt werden, aber immer nur dann, wenn diese Kopien durch die Verwaltung, in diesem Falle also durch „die Blöden“ selbst angefertigt werden. Lediglich die Nutzung des Kopierers durch den auskunftsheischenden Mieter mit DM 1,00 pro Kopie in Rechnung stellen zu wollen, kann nur dem, der wirklich von allen guten Geistern verlassen wurde, in den Sinn kommen.

Aber wie schon gesagt: „Wir sind die Blöden!“ Und die haben Narrenfreiheit, meinen sie selbst.

AG UMWANDLUNG

Eigenwerbung Tilo Stöhr



Tilo Stöhr Grundstücksverwaltung		
Tilo Stöhr Grundstücksverwaltung, PF 1249, 14002 Berlin		Hausanschrift Kaiserdamm 113 14057 Berlin Postanschrift Postfach 1249 14002 Berlin Tel. 030/32095560
Herrn und Frau		
10367 Berlin		
Ihre Zeichen	Unsere Zeichen: TST/gd	Tag: 07.03.2001
Betrifft: Ihr Schreiben vom 15.02.01		
Sehr geehrte Frau sehr geehrter Herr		
es ist ein beliebtes Gesellschaftsspiel der Mieter, die Betriebskostenabrechnungen anzugreifen. Aus zeitlichen Gründen werde ich Ihren Fragenkatalog weder schriftlich noch mündlich beantworten.		
Sicherlich haben Sie mehr Zeit als ich. Wenn Sie all die Fragen beantwortet haben möchten, finden Sie die Antworten in meinen Rechnungsordnern, die wir Ihnen zur Ansicht und zum Kopieren zur Verfügung stellen würden. Eine Kopie kostet 1,00 DM. Der Kopierer steht in meinem Büro. Für diese Arbeiten lassen wir Ihnen durchgehend 40 Minuten Zeit. Bitte vereinbaren Sie mit meiner Verwaltung Tag und Uhrzeit.		
Mit freundlichen Grüßen TILO STÖHR Grundstücksverwaltung		



Schaustelle Winterfeldtstr. 25

Die Spekulanten
kommen und
gehen!

Wir bleiben!

Alles Wissens-
werte zu diesem
Haus

Eigentümer:
MEBES & WULLINGER
Letzter Kaufpreis 2.75 Mio.

Denkmalschutz
Veränderungssperre
Schwammbefall
Extrem
vermieterfreundliche
Bewohner

Und vieles mehr
unter

www.w25.de

Bitte unterstützen Sie uns durch Verbreitung unserer
Homepage-Adresse!

Gewaltsame **Begehung durch** **„alternativen“** **Hauseigentümer**

Wohn- und **Kulturprojekt** **Rigaer Straße 94**

Am 16.02.2001 verschaffte sich der Eigentümer der Rigaer Straße 94, Suitbert Beulker, gewaltsam Zutritt zu dem dort ansässigen Wohn- und Kulturprojekt, indem er unter Polizeischutz die Türen mit einem Winkelschleifer aufbrechen ließ. Mit Hilfe der Polizei brach er in die im Erdgeschoss gelegenen Veranstaltungsräume „Kaderschmiede“ sowie in eine Wohnung im ersten Stock ein. Er wollte Haus und Wohnungen begehen und behauptete wahrheitswidrig, dass Wohnungen leer stehen würden. Zuvor war er gerade erst mit dem Versuch vor Gericht gescheitert, eine einstweilige Verfügung gegen die BewohnerInnen zu erwirken, die ihm ermöglichen sollte, jederzeit das Projekt betreten zu können, unter anderem, um Baumaßnahmen durchführen zu können.

Seit über 10 Jahren besteht das Wohn- und Kulturprojekt in der Rigaer Straße 94. Es wird getragen von dem „Verein für Kultur und Kommunikation e.V.“. Das Haus wurde im Sommer 1990 besetzt, um der profitorientierten Wohnungspolitik, die sich damals vor allem im Westteil der Stadt in Luxussanierungen und Mietexplosionen zeigte, einen Ansatz von unkommerziellen, und herrschaftsfreien Wohn- und Lebenszusammenhängen entgegenzustellen.

1991 schloss die damals für das Haus zuständige WBF (Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain) mit den BewohnerInnen Verträge für die kollektiv genutzten Räume von Hinterhaus und Seitenflügel. Seitdem gab es mehrere Eigentümerwechsel. Aktuell ist das Haus seit September 2000 in Besitz von Suitbert Beulker, der das Haus kaufte, obwohl die BewohnerInnen

nen gerade alle Vorbereitungen getroffen hatten, das Haus genossenschaftlich zu kaufen.

Dennoch versuchten die BewohnerInnen und NutzerInnen, sich mit Beulker an einem "Runden Tisch" im Berliner Abgeordnetenhaus über die Zukunft des Projekts zu verständigen. Dort versuchte Beulker zunächst, sich als der nette unkomplizierte und alternative Hauseigentümer darzustellen. Gleichzeitig ignorierte er von Anfang an systematisch sowohl das Kaufinteresse als auch alle anderen Interessen der Bewohner- und NutzerInnen des Wohn- und Kulturprojektes. Außerdem setzte er sich über alle getroffenen Absprachen hinweg. Als er damit scheiterte, seine Interessen am „Runden Tisch“ durchzusetzen (ohne auf die der BewohnerInnen einzugehen!), brach er schließlich die Gespräche ab und versuchte, seine Interessen vor Gericht per einstweiliger Verfügung zu erwirken – allerdings ohne Erfolg. Anfang Januar kündigte er – ohne rechtliche Grundlage – sämtliche Mietverträge des Projektes fristlos, wogegen die Bewohner- und NutzerInnen Einspruch erhoben. Am Abend vor seinem Einbruch in das Haus drohte er erneut widerrechtlich, alle Mietverträge fristlos zu kündigen, sollten die BewohnerInnen es wagen, in den Vereinsräumen weiterhin Veranstaltungen durchzuführen.

Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, unkommerzielles und selbstbestimmtes kulturelles Leben im Kiez zu fördern. Ein Ziel, das u.a. über die Nutzung der Vereinsräume z.B. in Form von Veranstaltungen wie Filmvorführungen, Konzerte, politische Diskussionen und regelmäßige Volksküche verwirklicht wird.

Beulker möchte die Räumlichkeiten allem Verlauten nach für profitträchtigere Vermietungen z.B. an Restaurants selber nutzen. Ebenfalls am Abend vor seinem Einbruch forderte Beulker von den BewohnerInnen die Schlüssel, um jederzeit die Projekträume bzw. den gesamten Komplex Seitenflügel/Hinterhaus betreten zu können. Da er diese in der folgenden Nacht nicht erhalten hat, sah er sich

wohl berechtigt, am nächsten Morgen gleich mittels Winkelschleifer die Türen zu öffnen. Die unter massiven Polizeischutz aufgebrochenen Türen von Hinterhaus und Seitenflügel ließ er entfernen. Er behauptete, es sei sein gutes Recht, sich jederzeit Zutritt zu seinem Eigentum zu verschaffen. Dabei interessierte ihn nicht, dass ein Eigentümer nicht einfach die Wohnungen seiner MieterInnen begehren darf, erst recht nicht ohne Ankündigung. Bei der Rigaer Straße 94 ist es zudem so, dass die Eingangstüren zum Treppenhaus die Wohnungstüren des gemeinschaftlichen Projekts darstellen, was dem Eigentümer bekannt war und von ihm am „Runden Tisch“ akzeptiert wurde.

Es war aber, wie bereits erwähnt, nicht das erste Mal, dass er seine Zusagen brach. Nachdem er sich zunächst Zutritt zum Seitenflügel verschafft hatte, ließ er die Türen der Vereinsräume aufbrechen und einen Teil des Tresens zerstören. Das illegale Vorgehen Beulkers wurde von der Polizei, die ihm den Weg freihielt, handfest unterstützt. Anschließend verschaffte er sich Zutritt zu einer Wohnung im ersten Stock, wobei er die ganze Zeit filmte. Er wollte noch in eine weitere Wohnung eindringen, was nur dadurch verhindert werden konnte, dass im letzten Augenblick Kontoauszüge vorgelegt wurden, die die Mietzahlung sowohl für diese als auch für die anderen Wohnungen bewiesen. Dies hätte er mit einem Blick auf sein eigenes Konto selbstverständlich schon vorher wissen und überprüfen können. Dennoch brach Beulker noch in das Hinterhaus ein und wollte sich auch dort Zugang zu einer weiteren Wohnung verschaffen. Schließlich konnte jedoch dem Einsatzleiter der Polizei – unterstützt durch die mittlerweile eingetroffenen Vertreter von Bezirksamt und Senat – klargemacht werden, dass das Verhalten Beulkers auch nach rechtsstaatlichen Prinzipien nicht zulässig ist, weshalb der Einsatz beendet wurde.

Der Einsatz hatte bei den BewohnerInnen etliche Schürfwunden und blaue Flecken zur Folge, zerstörte Einrichtungsge-

genstände und Türen, einige Anzeigen, sowie zwei Löcher in der Wand, wo vormals die Eingangstüren gewesen waren.

Nachdem Beulker Tage nach dem Einbruch nochmals aufgefordert wurde, neue Haustüren einzusetzen – was er noch am ‚Tatort‘ u.a. den Senats- und Bezirksvertretern zugesagt hatte – ließ Beulkers Anwalt mitteilen, dass er keinen Handlungsbedarf für solche Maßnahmen sehe. Zudem forderte er die MieterInnen auf, bis zum 15. März die vertraglich zustehenden Vereinsräume im Erdgeschoss zu räumen, die seiner Meinung nach „eh nur Sperrmüll“ enthielten. Würden sie dem nicht nachkommen, würde er selber Schritte zur Räumung einleiten. Suitbert Beulker hat so einmal mehr gezeigt, dass er die Rechte der MieterInnen mit Füßen tritt.

Das Haus Rigaer Straße 94 ist nicht das einzige, wo Beulker die Interessen der BewohnerInnen ignoriert und er eigenmächtig handelt: So ließ Beulker in einem anderen Haus in der Rigaer Straße ohne Ankündigung und Absprache mit den Betroffenen Heizungen einbauen. In einem weiteren ließ er die Heizöfen rausreißen, ohne diese zu ersetzen. So mussten die dortigen BewohnerInnen trotz mehrmaliger Aufforderung an Beulker, diesen Zustand zu beseitigen, den Winter teilweise ohne funktionstüchtige Heizungen auskommen. Die Probleme mit Beulker reihen sich ein in die Entwicklung, die generell im Kiez voranschreitet: Sanierung und damit höhere Mieten, Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie die systematische Verdrängung langjähriger finanzschwacher MieterInnen.

Die Bewohner- und NutzerInnen der Rigaer Straße 94 werden sich dagegen auch weiterhin zur Wehr setzen.

Wo wir am Leben gehindert werden, fängt unser Widerstand an. Die Häuser denen, die sie brauchen!



Keine Genehmigung für Sanierungsmaßnahmen

Offener Brief der Mieterinitiative WBAH Oderberger Straße an die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamtes Prenzlauer Berg

Wir haben uns zusammengeschlossen, weil wir nicht vor Luxusmodernisierungen weichen wollen. Eine solche aber plant die Firma Stenschke in der Oderberger Straße 21. Laut Modernisierungsankündigung sollen dort gravierende Grundrissänderungen vorgenommen werden, so dass in einer Etage aus vier Ein-Raum-Wohnungen zwei Wohnungen entstehen sollen. Auch Fahrstuhlneubau, Dachstuhlneubau etc. sind geplant, alles bauliche Maßnahmen, die das Haus attraktiv machen sollen für potenzielle Käufer der geplanten Eigentumswohnungen. Zur Zeit wohnen in dem Haus überwiegend Menschen mit geringen Einkommen. Sie könnten sich die Mieten nach der Sanierung nicht mehr leisten und sind wohl auch von Stenschke als künftige MieterInnen nicht vorgesehen.



Eingang Oderberger Straße 21

„Stenschke hat in der Vergangenheit vor allem in den Milieuschutzgebieten Prenzlauer Bergs investiert, immer mit dem Ziel, die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Probleme gibt es zum Beispiel bei der Einhaltung der dort geltenden Mietobergrenze nach der Sanierung.“

Ein von der Firma Stenschke beauftragter Makler zum Haus Fehrbelliner Straße 52: „Wir sind in dem Haus noch bei der Entmietung und wir haben dabei große Erfahrung. (...) Wir sind Profis.“

Die Firma Stenschke ist schon lange für ihre Luxus-sanierungen bekannt und ist laut der vom Bezirk Mitte finanzierten Sanierungsbeilage der Berliner Stadtzeitung Scheinschlag schon häufiger durch solche Luxus-sanierungsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen gegen MieterInnen, die sich dagegen wehrten, aufgefallen.

„Im Haus Fehrbelliner Straße verkauft die Firma Stenschke Immobilien angeblich unbewohnte Wohnungen mit völlig neuen Grundrissen, obwohl viele Wohnungen noch bewohnt sind und einige Mieter unbedingt

im Haus bleiben wollen. Sogar Detektive wurden auf die Mieter angesetzt, um Begründungen für fristlose Kündigungen zu erhalten.“

Wir fordern daher die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamtes Prenzlauer Berg auf, der Firma Stenschke für ihre geplanten Maßnahmen keine Genehmigung zu erteilen. Wir erinnern daran, dass sich das Haus bis zum letzten Jahr im Besitz der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft WIP befunden hat. Es ist bezeichnend für die bezirkliche Wohnungspolitik, dass sie das Haus verkauft hat, ohne die MieterInnen überhaupt zu kontaktieren. Vor allem, da die Firma Stenschke mit ihrer Absicht, dort luxusmodernisierte Eigentumswohnungen zu errichten, nicht hinterm Berg gehalten hat. Wir fragen uns daher, welche Prioritäten die Verantwortlichen des Bezirks auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit geringen Einkommen noch setzen.

Mieterinitiative WBAH
(Wir bleiben alle hier),
c/o Oderberger Straße 21

Quellen: Sanierungsbeilage
Scheinschlag, Oktober 2000
und Februar 2001

Trotz 20-jährigen Bestehens: Kinderbauernhof Mauerplatz in Gefahr

Wie es kam...

Am 21.03.1981 wurde das ehemalige Trümmergrundstück an der Mauer – Adalbertstraße Ecke Bethaniendamm – von der damaligen „Aktion Kinderbauernhof Mauerplatz SO36“ besetzt, nachdem die aus jungen Müttern, Hausbesetzern und anderen Nachbarn bestehende Gruppe wochenlang den Platz von Schrott und Müll befreit und Bauwagen und Tiere angeschafft hatte. Ihr Ziel war es, vor allem für die Kinder ein Stück erfahrbare Natur inmitten der Betonwüste zu schaffen. Das Projekt wurde von Menschen unterschiedlicher Nationalitäten und Altersgruppen – zum größten Teil unbezahlt – gemeinsam aufgebaut. Diese Aufbauarbeit war nur möglich im Verbund mit anderen Kiezprojekten und mit der wohlwollenden Akzeptanz von Nachbarn und ansässigen

Gewerbetreibenden. Von Anbeginn war das Projekt ein Hoffnungsträger und stand symbolisch dafür, dass Menschen, die Verantwortung für ihr soziales Wohnumfeld übernehmen und „an einem Strang ziehen“, Berge versetzen können. Genau da, wo der Bauernhof über die Jahre gewachsen ist, wird er gebraucht und weil er genau dort gebraucht wird, hat er sich über lange Durststrecken hinweg gehalten und weiterentwickelt.

Was wir wollen...

Der Bauernhof ist ein offener Ort zum Spielen und Lernen, der über Bezirksgrenzen hinweg von zahlreichen Menschen, Kindergruppen und Schulklassen genutzt wird. Es gibt dort Schafe, Ziegen, Ponies, einen Esel, Enten, Gänse, Hühner, Kaninchen, Gärten, einen Ökologie-Lehrpfad, ein Gemeinschafts-

Dach des Gemeinschaftshauses auf dem Kinderbauernhof



haus aus Lehm, Weideflächen und Platz zum Toben. Kinder können Kontakt zu Tieren aufnehmen, exemplarisch lernen, wie Futter, Heilpflanzen und Gemüse angebaut werden, ökologische Kreisläufe „zum Anfassen“ begreifen und lernen, Verantwortung für sich, die Gemeinschaft und ihre Umwelt zu übernehmen.

Vernetzung...

Der Verein Kinderbauernhof am Mauerplatz e.V. ist als gemeinnützig anerkannt und anerkannter Träger im Sinne des Kinderjugendhilfegesetzes KJHG. Das Projekt wurde von der Fachöffentlichkeit hochgelobt: Fachtagung Spiel- und Lebensraum Großstadt, Professor Robert Jungk, B.U.N.D., L.B.U., Greenpeace, GEW, etc.

Kollegen und Kolleginnen umliegender Schulen (Nürtingen Grundschule, Waldorfschule, Zille-Schule u.v.m.), zahlreiche Kindergruppen, Nachbarn, Projekte und Gewerbetreibende bekundeten über Jahre die Notwendigkeit seiner Existenz mit Unterschriften. Materielle Unterstützung durch Sach- und Geldspenden, praktische Hilfe und Einsatz von Arbeitskraft, *know-how* und praktischer Solidarität wurde insbesondere bei Arbeitseinsätzen oder Benefizveranstaltungen

unmittelbar erfahrbar.

Der Verein ist Mitglied im Bund der Jugendfarmen und Aktivspielplätze (auf Bundesebene) sowie im Arbeitskreis Berliner Abenteuerspielplätze und Kinderbauernhöfe (AKIB). Seit Bestehen arbeiten wir eng mit anderen Projekten im Kiez zusammen und nehmen nach Kräften an der bezirklichen Sozialraum AG teil. Nach der Maueröffnung bekundete auch der Bezirk Mitte Interesse am Erhalt des Projektes, da Kinder nun mal keine Bezirksgrenzen kennen und es dort keine vergleichbare Einrichtung gibt. Kooperationen bestehen aktuell mit der TU Berlin und dem Umweltamt Kreuzberg. Über die Jahre wurden internationale *workcamps* in Kooperation mit dem *Service Civil International* durchgeführt. In diesem Jahr möchten wir über das Projekt MICROPOLIS in Zusammenarbeit mit der TU Berlin und Menschen aus dem Kiez ein Solarcafé auf dem Bauernhof einrichten.

Bedrohung von außen...

Das Gelände des Bauernhofes wurde im Laufe der Jahre von Planern und Politikern wiederholt für andere Nutzungskonzepte vorgesehen. 1987 kam es

im Zuge von Bebauungsplänen sogar zu einer gewaltsamen polizeilichen Räumung der vom Verein genutzten Ackerfläche. (Nicht nur unsere Bäume und Sträucher wurden verhaftet, die BetreiberInnen des Projektes wurden jahrelang in die „kriminelle Ecke“ gestellt, nachdem die dort errichtete Kindertagesstätte durch Fahrlässigkeit bei den Bauarbeiten kurz vor der offiziellen Einweihung abbrannte.) Nach dem Fall der Mauer stieg der Wert des Grundstückes erheblich. Im letzten Jahr intensivierte der Verein erneut seine Bemühungen, das Projekt durch einen Nutzungsvertrag langfristig abzusichern. Die Gespräche wurden seitens des Bezirksamtes Kreuzberg nicht weitergeführt. (Wir hoffen, dass dies nur auf die allgemeine Konfusion hinsichtlich der Bezirksfusion zurückzuführen ist und nicht auf mangelndes Interesse am Projekt.)

Finanzielle Absicherung...

Über die Jahre seiner Existenz war der Kinderbauernhof nie in einer bezirklichen Regelförderung. Mit hohem ehrenamtlichen Engagement und Improvisationstalent loteten die Betreiber das Projekt unter Zuhilfenahme von Programmen des zweiten

Arbeitsmarktes und Spenden durch Höhen und Tiefen. 1999 war der Kinderbauernhof zum ersten Mal mit 23.650 DM in der bezirklichen Förderung. Im letzten Jahr erhöhte sich die finanzielle Förderung durch die Jugendförderung Kreuzberg auf 50.000 DM. Hiervon ließ sich jedoch nicht einmal eine einzige Stelle für eine pädagogische Fachkraft finanzieren. Das Geld wurde für projektbezogene Ausgaben wie Futter, dringendste Reparaturarbeiten und Betriebskosten verwendet. Laut Bescheid vom 01.02.2001 wird der Kinderbauernhof im Jahr 2001 ganz aus der bezirklichen Förderung genommen.

Ohne einen Vertrag für das Grundstück können wir schwerlich Mittel wie Stiftungsgelder akquirieren.

Wir wissen nicht, wie es weitergehen kann, sprich, wie wir die Kontinuität von pädagogischer Beziehungsarbeit im sozialen Brennpunkt absichern oder Betriebskosten für Futter, tierärztliche Behandlungen, Wasser, Müllabfuhr, Strom, Versicherung und Instandhaltung aufbringen können.

Wir wünschen uns von den Politikern und Politikerinnen und Mitgliedern des Jugendhilfeausschusses:

- dass sie über ihren Schatten springen und das in letzter Zeit oft verbal geäußerte Wohlwollen dem Projekt gegenüber mit Taten dokumentieren,
- kontinuierliche Gespräche,
- langfristige Absicherung des Kinderbauernhofes durch einen Vertrag,
- finanzielle Förderung!

Wir wünschen uns von den Vertretern und Vertreterinnen der Medien:

- dass sie dazu beitragen, dass der Kinderbauernhof im öffentlichen Gespräch bleibt, bis wir als feste Einrichtung abgesichert sind!

Kinderbauernhof am Mauerplatz e.V.

**Leuschnerdamm 9
10999 Berlin**

Spendenkonto:

**Kinderbauernhof
am Mauerplatz e.V.**

**Postgirokonto Nr.:
108 553 – 101**

BLZ: 100 100 10

**Spenden sind steuerlich
absetzbar. Der Verein ist als
gemeinnützig anerkannt.**



Danke Landowsky!

MieterInnen-Initiative gegen Privatisierungen

Als Mieter und Mieterinnen aus Häusern der GSW machen wir uns seit über einem Jahr große Sorgen über die Zukunft unserer Dächer über dem Kopf. Um gemeinsam handlungsfähiger zu werden, schlossen wir uns zu einer Initiative zusammen und überlegen seither, wie wir unsere Wohnverhältnisse absichern können. Sollen wir abwarten, wie der neue Eigentümer, sprich Großinvestor an der Börse, mit unseren Häusern spekuliert und sich einen Kehrlicht um unsere Interessen als MieterInnen kümmert? Oder sagen wir dem MieterInnen-dasein Lebewohl und gehen das Wagnis der eigen-

tumsorientierten Genossenschaft ein? Die Zeiten günstiger Mieten wären damit wahrscheinlich vorbei und die Risiken, die sich aus der Aufnahme hoher Kredite ergäben, schwer kalkulierbar. Um diesem Dilemma zu entkommen, wurde eine dritte Option überlegt: Wie wäre es, wenn wir uns mit einer Kreditanfrage direkt an die Berlin-Hannoversche Hypothekbank wenden würden? Ein Sorglos-Kredit von Herrn Landowsky kostet zwar ein paar im Briefumschlag verpackte Tausender aber dafür bräuchte er auch nicht zurückgezahlt werden, wenn wir uns mit dem Hauskauf

arg verkalkulieren sollten. Viele Probleme – auch die persönlicher finanzieller Engpässe – wären damit auf einmal gelöst.

Nun, Herr Landowsky, ihr vorzeitiges Ausscheiden aus der Berlin Hyp hat diese Überlegung platzen lassen, und dafür möchten wir ihnen danken. Danken deshalb, weil wir auf diese Weise verschont blieben, ins kriminelle Milieu abzugleiten, in welchem Sie sich seit langem bewegen, wie der berühmte Fisch (besser wäre wohl Hai) im Wasser. Danken möchten wir Ihnen auch, dass sie mit Ihrem Missmanagement – um das mal be-

schönigend auszudrücken – den Verkauf der GSW erst einmal ausgebremst haben, da die Kaufinteressierte IBAG, in der Ihr nicht weniger verfilzter Freund Klaus Groth beteiligt ist, mehr oder weniger eine Totgeburt darstellt.

Unsere Forderungen an die Abgeordneten von Berlin bleibt nach wie vor:

Kein Verkauf der GSW – MieterInneninteressen haben unbedingten Vorrang vor privatkapitalistischer Bereicherung. Haushaltslöcher eines zum Teil korrupten Senats lassen sich damit nicht stopfen!



Vorzeitige Kündigung und Nachmieter

Hat der Vermieter auf eine vom Mieter ausgesprochene vorzeitige Kündigung die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses für den Fall in Aussicht gestellt, dass der Mieter einen geeigneten Nachmieter findet, dann darf er diesen nicht grundlos ablehnen. Darüber hinaus ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter von der Ablehnung eines Mietinteressenten unverzüglich Mitteilung zu machen, damit der Mieter in die Lage versetzt wird, weitere Nachmieter zu benennen.

Lehnt der Vermieter den Abschluss eines Mietvertrages mit dem Nachmieter ab oder teilt er die Ablehnung dem Mieter nicht unverzüglich mit, ist er dem Mieter zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet, der darin besteht, dass der Mieter weiter zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet bleibt.

LG Berlin, Urteil vom 28. Juli 2000 – 63 S 541/99 –

Zwischen dem Mieter und dem Vermieter bestand seit 1. November 1988 ein Mietverhältnis. Im Mietvertrag war vereinbart: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 1988 und endet am 31. Dezember 1989. Es verlängert sich jedoch um ein Jahr, wenn es nicht gekündigt ist. Kündigungsfristen (siehe 2)“. Nach der Vereinbarung im Mietvertrag betrug die Kündigungsfrist im November 1997 neun Monate.

Mit Schreiben vom 2. November 1997 kündigten die Mieter das Mietverhältnis zum 31. Juli 1998. Hierauf antwortete die Vermieterin mit Schreiben vom 10. November 1997 und wies die Mieter darauf hin, dass das Mietverhältnis aufgrund der Verlängerungsklausel erst zum 31. Dezember 1998 ende. Zugleich erteilte sie mit, eine vorzeitige Entlassung aus den mietvertraglichen Pflichten sei nur dann möglich, wenn eine entsprechende vorzeitige Weitervermietung der Wohnung erfolge. Für diesen Fall sollten die Mieter die Bewerbung von Mietinteressenten selbst veranlassen.

Im Mai 1998 bewarben sich auf Veranlassung der Mieter insgesamt zwei Nachmieter. Der erste Nachmieter wünschte den Einbau einer Gasetagenheizungen auf eigene Kosten, und hatte, nachdem dies vom Vermieter abgelehnt wurde, kein weiteres Interesse mehr an der Anmietung der Wohnung. Der zweite Nachmieter wurde von der Vermieterin abgelehnt, da die Vermietung an zwei männliche Studenten nicht den Vorstellungen der Vermieterin entsprach.

Die Vermieterin verlangte mit der Klage die Zahlung des Mietzinses von Oktober 1998 bis einschließlich Dezember 1998. Die Mieter vertraten die Auffassung, ein Mietvertrag mit Verlängerungsklausel sei ein unbefristetes Mietverhältnis, das innerhalb der gesetzlichen Fristen kündbar sei. Die vertragliche Konstruktion, dass sich das Mietverhältnis immer bis zum 31. Dezember eines Jahres verlängere und nur mit einer Kündigungsfrist von neun Monaten zu diesem Zeitpunkt beendet werden könne, sei unwirksam. Darüber hinaus hätte der Vermieter die Wohnung ab Oktober 1998 an die oben genannten Nachmieter vermieten können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies darauf hin, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Zahlung der Restmiete für die Monate Oktober bis Dezember 1998 nicht zusteht.

Zur Begründung führte das Landgericht aus: Zwar ist das Mietverhältnis durch die Kündigung der Mieter vom 2. November 1997 grundsätzlich erst zum 31. Dezember 1998 beendet gewesen. Nach § 2 des Mietvertrages betrug die Kündigungsfrist, da seit Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre vergangen waren, neun Monate. Da das Mietverhältnis sich ab dem 31. Dezember 1989 um jeweils ein Jahr verlängerte, wenn es nicht innerhalb der Kündigungsfristen gekündigt wurde, dauerte das Mietverhältnis nach der vertraglichen Regelung bis zum 31. Dezember 1998 fort. Diese Regelung ist entgegen der Ansicht der Mieter auch nicht unwirksam. Wie sich aus § 565 a Absatz 1 BGB ergibt, ist eine derartige Verlängerung befristeter Mietverhältnisse möglich. Dabei ergibt sich bei der Verlängerung befristeter Mietverträge zwangsläufig, dass diese zu einem bestimmten Termin, der auch Ende eines Kalendermonats sein kann, enden. Diese Regelung verstößt auch nicht gegen die Vorschrift des § 565 Absatz 2 Satz 4 BGB, nach der eine Beschränkung des Kündigungsrechtes auf den Schluss bestimmter Kalendermonate unwirksam ist.

Das Landgericht führte weiter aus, dass die Vermieterin den Abschluss eines Mietvertrages mit dem von den Mietern angebotenen Nachmieter unberechtigt abgelehnt habe. Aus diesem Grunde stehe der Vermieterin der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für die Zeit von Oktober bis Dezember 1998 nicht zu. Nach Ansicht des Landgerichtes konnten die Mieter das Schreiben der Vermieterin nur so verstehen, dass sie vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen würden, wenn sie einen geeigneten Nachmieter stellten. Aus diesem Grunde sei die Vermieterin gehalten gewesen, die Bewerbungen der von den Mietern gestellten Mietinteressenten zu überprüfen und nicht grundlos abzulehnen. Darüber hinaus begibt sich nach An-

sicht des Landgerichtes für den Fall der Ablehnung eine Pflicht des Vermieters, den Mieter hiervon unverzüglich zu informieren, damit diese gegebenenfalls neue Mietinteressenten benennen können.

Im vorliegenden Fall kann das Landgericht zu dem Ergebnis, dass die Ablehnung der beiden Studenten nicht ausreichend begründet sei, zumal beide eine Bürgschaftserklärung ihrer Eltern angeboten hatten. Zumindest sei die Vermieterin jedoch verpflichtet gewesen, die Ablehnung der Mietinteressenten den Mietern unverzüglich mitzuteilen. Da sie dies nicht getan habe, seien die Mieter außerstande gewesen, geeignete Ersatzmieter zu stellen. Die Mieter haben nach Ansicht des Landgerichtes insoweit einen Anspruch auf Ersatz des durch die Pflichtverletzung entstandenen Schadens in Höhe des geltend gemachten Mietzinses.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Kerstin Gebhardt

Vereinbarung einer Modernisierung bei Abschluss des Mietvertrages

Eine Klausel im Mietvertrag, nach der sich der Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet, eine künftige Modernisierung zu dulden, ist wegen Verstoßes gegen die zwingende Vorschrift des § 541 b BGB unwirksam.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Stadtteil Berlin-Ost eine Gasetagenheizung dem allgemein üblichen Ausstattungszustand entspricht.

Landgericht Berlin, Urteil vom 11. Januar 2001 – 67 S 120/00 –

Vermieter und Mieter schlossen am 2. Dezember 1997 einen Mietvertrag. In dem Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Vermieter eine Gaszentralheizung einbauen, und dass der Mieter diesen Einbau dulden werde. Die voraussichtliche Mieterhöhung wegen dieser Modernisierung wurde mit DM 157,71 pro Monat angegeben. Mit Schreiben vom 30. September 1999 kündigte der Vermieter die konkrete Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen an. Der Mieter verweigerte die Duldung der Baumaßnahmen. Mit der Klage begehrt der Vermieter die Verurteilung des Mieters, die Modernisierungsmaßnahmen entsprechend der Ankündigung vom 30. September 1999 zu dulden. Der Mieter vertrat die Ansicht, dass die Modernisierungsankündigung unwirksam sei, weil zum einen die Heizkörper nicht genau bezeichnet, die Führung der Rohrleitungen unklar und der Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten nicht genau bestimmt seien.

Nachdem das Amtsgericht den Mieter zur Duldung verurteilt hatte, hob das Landgericht auf die Berufung des Mieters das Urteil auf und wies die Klage des Vermieters ab.

Das Landgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass eine Duldungspflicht des Mieters weder aufgrund der vertraglichen Vereinbarung noch aufgrund der Ankündigung vom 30. September 1999 besteht.

Zwar habe der Mieter in dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag sein Einverständnis mit dem geplanten Einbau einer ersten Zentralheizung sowie die Duldung der Maßnahme erklärt, aus dieser vertraglichen Verpflichtung lasse sich jedoch ein Duldungsanspruch nicht herleiten. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass die Vereinbarung wegen der darin liegenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß § 9 AGBG (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) unwirksam ist. Denn der Mieter habe unwidersprochen vorgebracht, dass der Vermieter eine inhaltlich identische Vereinbarung auch mit anderen Mietern geschlossen habe. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist deshalb anzunehmen, weil die in der Vereinbarung enthaltene Regelung nicht mit dem gesetzlichen Leitbild zu vereinbaren sei. Das Landgericht führte aus, bei der geplanten Maßnahme handele sich um eine Wertverbesserung im Sinne des § 541 b BGB. Ob ein Mieter die Installation einer Gaszentralheizung zu dulden habe, hänge gemäß § 541 b BGB von einer zwingend vorgeschriebenen Prüfung der Umstände des Einzelfalles ab. Eine mietvertragliche Regelung, die hiervon abweicht und dessen Duldungspflicht von vornherein festlegt, verstößt nach Ansicht des Landgerichtes gegen das Leitbild des Mietverhältnisses über Wohnraum und ist daher unwirksam.

Auch ist nach Auffassung des Landgerichtes diese zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung gemäß § 541 b Absatz 4 BGB unwirksam. Selbst wenn die Vereinbarung von den Vertragsparteien ausgehandelt worden wäre, könnte der Vermieter seinen Anspruch nicht darauf stützen, denn durch eine solche Vereinbarung würde dem Mieter der Einwand der Härte abgeschnitten.

Ein Duldungsanspruch des Vermieters ergab sich nach Ansicht des Landgerichtes auch nicht aus dem oben genannten Ankündigungsschreiben vom 30. September 1999. Aus dem Ankündigungsschreiben ergebe sich nicht die Anzahl, die örtliche Lage und die Größe der Heizkörper, so dass der

Mieter nicht überprüfen könne, ob die vorhandene Möblierung mit den Umbaumaßnahmen in Einklang zu bringen sei.

Abschließend wies das Gericht darauf hin, dass nach seiner Ansicht die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme für den Mieter eine unzumutbare Härte darstelle, da der daraufhin zu zahlende Mietzins über 50 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters betrage. Auf die Vorschrift des § 541 b Absatz 1 Satz 3 BGB könne sich der Vermieter nicht berufen, da von einem allgemein üblichen Zustand nur gesprochen werden könne, wenn die überwiegende Zahl der Mieträume (mindestens zwei Drittel) in der zu berücksichtigenden Region über den herzustellenden Zustand verfügen. Hierbei sei zwischen den ehemaligen Regionen Berlin-West und Berlin-Ost zu differenzieren. Für seine Behauptung, im Stadtteil Prenzlauer Berg entspreche eine Gaszentralheizung dem allgemein üblichen Zustand, war der Vermieter den Beweis schuldig geblieben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Einbau einer Zentralheizung anstelle einer Gasetagenheizung als Modernisierung

Der Vermieter ist zumindest dann nicht zum Einbau einer Zentralheizung anstelle einer vorhandenen Gasetagenheizung berechtigt, wenn die Gasetagenheizung aufgrund eines Modernisierungsvertrages vom Mieter eingebaut wurde und der Vermieter auf weitere Modernisierungen verzichtet hat.

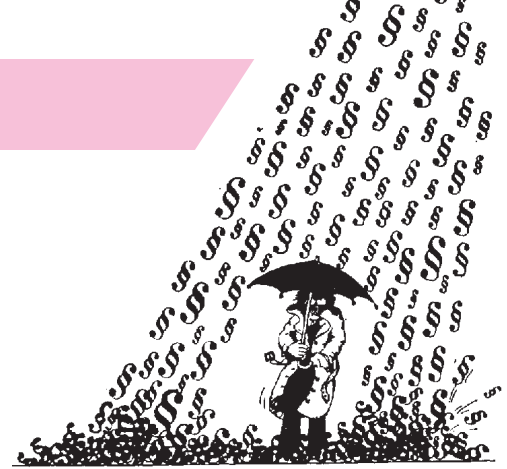
Der Vermieter ist nicht berechtigt, einen vorhandenen Gasherdd durch einen Elektroherd auszutauschen. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters kann auch nicht aus den hohen Kosten für die Instandsetzung der vorhandenen Gasleitungen abgeleitet werden.

AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 2. Februar 2001 – 8 C 455/00 –

Zwischen der Vermieterin und dem Mieter besteht seit dem 14. September 1990 ein Mietvertrag. Am 17. Dezember 1993 schlossen die Vertragsparteien eine Zusatzvereinbarung, mit der dem Mieter gestattet wurde, eine Gasetagenheizung einzubauen. Weiter hatten die Vertragsparteien vereinbart, dass die Vermieterin weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters – soweit es sich nicht um energiesparende Maßnahmen handelte – nur mit Zustimmung des Mieters durchführen würde. Mit Schreiben vom 17. Februar 2000 teilte die Vermieterin dem Mieter mit, dass sie beabsichtigt, die vorhandene Gasetagenheizung durch eine Zentralheizung und den vorhandenen Gasherdd durch einen Elektroherd zu ersetzen. Der Mieter widersprach der Durchführung der angekündigten Maßnahmen. Die Vermieterin verklagte den Mieter auf Duldung und berief sich unter anderem darauf, dass durch den Einbau der Zentralheizung Heizenergie eingespart werde, so dass diese Maßnahme auch nach dem Inhalt der geschlossenen Vereinbarung vom Mieter zu dulden sei.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Der Mieter ist nicht verpflichtet, weder den Einbau einer Zentralheizung und den damit verbundenen Ausbau der Gasetagenheizung zu dulden noch dieser Maßnahme zuzustimmen. Dies ergibt sich nach Auffassung des Gerichts bereits aus der Vereinbarung der Vertragsparteien vom 17. Dezember 1993, nach deren Auslegung eine Modernisierung der Heizungsanlage in der Wohnung des Mieters ausgeschlossen sein sollte. Die Vereinbarung würde in ihr Gegenteil verkehrt, wenn der Vermieterin nach Zustimmung zu einer Mietermodernisierung genau die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme des Mieters ohne weitere Voraussetzungen wieder entfernen, durch eine eigene ersetzen und die diesbezüglichen Kosten auch noch auf den Mieter umlegen könnte. Die Vermieterin hatte vielmehr mit ihrer Zustimmung zum Einbau der Gasetagenheizung genau diese Modernisierung durch die Mieter unterstützt und sich in der Vereinbarung dahingehend verpflichtet, keine Modernisierung der Heizungsanlage in der Wohnung des Mieters durchzuführen und mit Ausnahme der gesondert aufgeführten energiesparenden Maßnahmen Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen.

Auch aus § 541 b BGB ergibt sich kein Anspruch auf Duldung, denn durch die Vereinbarung der Vertragsparteien war dieser wirksam abbedungen. Das Gericht verneinte auch den Anspruch der Vermieterin auf Austausch des Gasherddes gegen einen Elektroherd. Nach Auffassung des Gerichts handelt es sich dabei nicht um eine Maßnahme gemäß § 541 a BGB, die zur Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes erforderlich ist. Vielmehr stellt der Austausch des Gasherddes gegen einen Elektroherd eine Veränderung des Vertragsgegenstandes dar, der nur mit Zustimmung des Mieters zulässig ist. Der Mieter hat eine Wohnung mit Gasherdd angemietet, die-



ser zählt damit zur vertragsgemäßen Ausstattung der Wohnung. Eine Zustimmung zum Austausch kann von der Vermieterin nur verlangt werden, wenn der Austausch zwingend notwendig wäre. Dies war hier jedoch nicht der Fall. Allein die Tatsache, dass die Gasleitungen mit einem nicht erheblichen Kostenaufwand instandgesetzt werden müssen, stellt keinen notwendigen Grund für die Zustimmung des Mieters dar. Zur Zustimmung zum Austausch wäre der Mieter nur verpflichtet, wenn es entweder Sicherheitsbedenken gegen die Beibehaltung des Gasherddes gäbe oder der Vermieterin für die Beibehaltung des vertragsgemäßen Zustandes ein über die Obergrenze hinausgehender, wirtschaftlicher nicht mehr zumutbarer Aufwand zugemutet würde. Das war vorliegend nicht der Fall. Schließlich war nach Auffassung des Gerichts auch zu berücksichtigen, dass die Vermieterin von Anfang an wusste, dass sich Gasheizungen und Gasherdd in den Häusern befinden und einer Beibehaltung dieser Leistungen deshalb bei der finanziellen Planung der Renovierungsarbeiten mit in Betracht gezogen werden musste.

Nur vorsorglich stellte das Gericht klar, dass auch die Modernisierungsankündigung der Vermieterin nicht hinreichend bestimmt war und der Mieter auch aus diesem Grunde die Modernisierung nicht hätte dulden müssen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan

Einbau einer Innentoilette anstelle einer Außentoilette

Ein Mieter muss den Einbau einer Innentoilette anstelle einer Außentoilette nicht dulden, wenn die Wohnfläche durch den geplanten Umbau erheblich reduziert wird.

LG Berlin, Beschluss vom 21. Oktober 1999 – 67 S 138/99 –

Die Vermieterin verlangte vom Mieter – neben der Duldung weiterer Modernisierungsmaßnahmen – die Duldung des Einbaus einer Innentoilette und die Entfernung der vorhandenen Außentoilette. Nachdem sich Vermieterin und Mieter durch Vergleich geeinigt hatten, musste das Landgericht Berlin durch Beschluss nur noch über die Kosten des Rechtsstreites entscheiden.

Das Landgericht stellte fest, dass, soweit um die Duldung des Einbaus der Innentoilette und die Entfernung der Außentoilette gestritten wurde, die Vermieterin die anteiligen Kosten des Rechtsstreites zu tragen hat, da sie im Rechtsstreit unterlegen wäre. Der Mieter wäre nicht verpflichtet gewesen, diese Maßnahme zu dulden. Hierbei berücksichtigte das Landgericht, dass durch den Umbau ein Wohnflächenverlust von 23% der Wohnfläche eingetreten wäre. Mit dem Einbau der Innentoilette hätte auch ein Flur geschaffen werden müssen. Dieser zu schaffende Flur gehörte zur Wohnküche und wäre nach dem Umbau nur noch sehr eingeschränkt nutzbar gewesen. Innentoilette und Flur hätten 3,8 m² Fläche beansprucht, bei einer Wohnungsgröße von 22,41 m² stellt dieser Wohnflächenverlust einen Nachteil dar, der die Wohnwertverbesserung durch den Einbau einer Innentoilette wieder aufhebt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anmerkung:

Der Einbau einer Innentoilette stellt – wie das Gericht auch ausführte – grundsätzlich eine Wohnwertverbesserung und damit eine vom Mieter zu dulden Modernisierungsmaßnahme dar. Im vorliegenden Fall wurde die Duldungspflicht verneint, weil die Wohnung eine sehr geringe Wohnfläche hatte und gerade der durch den Einbau der Innentoilette eintretende Wohnflächenverlust mit seiner Gebrauchswertminderung die Gebrauchswerthöhung neutralisiert bzw. überboten hätte.

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 Bötzow-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

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

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/
Die Grünen (Tiefparterre links, bitte klingeln)
☒ 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,
Malplaquestraße 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 Börnestr.,
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.**