



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01
<http://www.bmg.ipn.de> · Juli/August 2001 · Nr. 286



Zwischen Quartiersmanagement und unternehmerischer Stadt

S. 4 Der Staat verordnet die Zivilgesellschaft

**S. 8 „Behutsame Verdrängung“ am Helmholzplatz:
Ausgrenzung im Aufwertungsgebiet**

S. 18 Mietrechtsreform – was ist neu ab 1. September 2001?

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

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

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

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

Für Hausgemeinschaften:

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

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

¹ Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT 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 15.00 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

Montag, 3.9.2001, 18.00 Uhr
Bezirksamt Hohenschönhausen,
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal

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** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet sind.

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



- S. 4 **Der Staat verordnet die Zivilgesellschaft**
- S. 8 **„Behutsame Verdrängung“ am Helmholtzplatz: Ausgrenzung im Aufwertungsgebiet**
- S. 12 **Kritik der unternehmerischen Stadt**
- S. 14 **Von Raum- und Räumdiensten**
- S. 16 **Soft policing**
- S. 18 **Mietrechtsreform – was ist neu ab 1. September 2001?**
- S. 21 **Immobilienverwertungsbeilage**
- S. 23 **Mieterinformation zur Moderinsierung**
- S. 26 **Rezension**
- S. 28 **Recht und Rechtssprechung**
- S. 32 **Unsere Beratungsstellen**

MieterEcho

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

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

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titelfoto: Dorothee Wendt

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 12. 07. 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,

„Stadtgesellschaften“, so heißt es mit einem gewissen understatement, „kennen auch ‘Verlierer’“. In unserem letzten Schwerpunkt hatten wir uns vor allem mit einer Gruppe von Verlierern, den Obdachlosen, beschäftigt. Diese Ausgabe widmet sich nun vor allem einem als Mittel zur Stabilisierung sog. „benachteiligter Quartiere“ gehandelten Instrument: dem Quartiersmanagement und dem Bund-Länder-Programm ‚Soziale Stadt‘. Von der CDU über die Sozialdemokratie bis hin zur PDS versprechen (sich) alle Parteien ein Heil aus diesem Management „sozialer Brennpunkte“.

Im Beitrag von Stephan Lanz werden die Ansätze des Bund-Länder-Programms ausgelotet und in den Kontext neoliberaler Stadtpolitik gestellt. Bei den durchaus kompatiblen Ansätzen – warnt er eindringlich – liegen auch neue Optionen auf Ausgrenzung nahe. Andrej Holm zeigt, dass beim Berliner Quartiersmanagement Sicherheit und Sauberkeit keineswegs zu sozialem und integrativem Zusammenleben führen müssen, sondern sehr wohl zu mehr Verdrängung führen können. Davon hatten wir bereits in unserer letzten Ausgabe für Neukölln berichten müssen (vgl. ME 285: 20f). In einer breit angelegten Beschreibung und Analyse der Veränderungen in europäischen Städten, die mehr und mehr unternehmerisch aktiv werden, sucht Jochen Becker in unserem Interview nach Möglichkeiten, Gegenkräfte zu bündeln.

Volker Eick beobachtet, dass kommerzielle Sicherheitsdienste und gemeinnützige freie Träger, sich das Feld der Inneren Sicherheit als neuen Arbeitsbereich erobern und anschlussfähig für Quartiersmanagement und aktive Arbeitsmarktpolitik machen. Elvira Vernes schließlich berichtet, dass bei den auch in Berlin initiierten Versuchen, über community policing (bürgernahe Polizeiarbeit) Kriminalitätsfurcht einzudämmen und präventiven Ansätzen der Polizei mehr Raum zu geben, von Erfolgen kaum gesprochen werden kann.

Wir hoffen, einen kleinen Ausschnitt aus den neuen Regulationsreigen der Städte und auch Berlins zu bieten. Das mag eine kritische Auseinandersetzung befördern.

Darüber hinaus informieren wir Sie über die wichtigsten Änderungen und Neuheiten im Mietrecht und auch auf die bekannte Immobilienverwertungsbeilage weisen wir besonders hin: Dort finden Sie neben einem Fragebogen zum Thema Wohnen in Genossenschaften auch ein Informationsblatt für Modernisierungsbetroffene in Sanierungsgebieten.

Ihr
MieterEcho



Delegiertenwahl in Marzahn

am 26. Juni 2001:

Delegierter: Bodo Meinecke



Der Staat verordnet die Zivilgesellschaft

Stephan Lanz

Foto: Fotogentur version

Gegenwärtig entstehen in zahlreichen Städten Programme zur Erneuerung benachteiligter Quartiere, die explizit das Ziel verfolgen, der „drohenden sozialen Polarisierung in den Städten Einhalt zu gebieten“. Seit 1999 finden sie auf der Basis der Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative ‘Programm Soziale Stadt’ breite Anwendung. Verteilt auf vier Jahre stellt dieses jährlich 300 Mio. DM zur Verfügung, die Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam aufbringen. Die Mittel, so der Programm-Leitfaden, greifen innerhalb genau eingegrenzter Stadtteile, die „infolge sozialräumlicher Segregation davon bedroht“ seien, „ins soziale Abseits zu rutschen“.

Das Programm und die aus ihm entstehenden lokalen Konzepte geben vor, die sozialpolitische Antwort der kommunalen Ebene auf die Verwerfungen des Neoliberalismus zu sein. Sie beruhen wesentlich auf einer Problemanalyse namhafter StadtforscherInnen und stellen auf programmatischer Ebene einen neuartigen Ansatz dar, der langjährige Forderungen von neuen sozialen Bewegungen und links-alternativen politischen Konzepten zu enthalten scheint.

Der hegemoniale Blick

Verschiedene soziologische Studien, die sich seit Mitte der neunziger Jahre mit der sozialen Polarisierung deutscher Städte beschäftigen, kommen zu dem Ergebnis, dass von einer ausgegrenzten, räumlich isolierten städtischen Unterklasse hier zu Lande nicht gesprochen werden kann. Nicht Prozesse einer großräumigen Segregation sind festzustellen, sondern vielfache soziale Spaltungen auf kleinräumiger Ebene. So ändern sich die wesentlichen Muster sozialräumlicher Ungleichheit nur langsam, benachteiligte Stadtbezirke sind noch in vieler Hinsicht inhomogen und eine Erhöhung der

Segregation verschiedener Nationalitäten ist nicht nachzuweisen. Vor allem in Hinblick auf die Situation von MigrantInnen jedoch werden teilweise räumliche Segregationsprozesse konstatiert, die zur verfestigten Ausgrenzung führen könnten.

Während also zwar deutliche sozialräumliche Polarisierungstendenzen nachweisbar sind, kann in der Bundesrepublik von einer großräumigen und manifesten Ghettoisierung nicht gesprochen werden. Dennoch gewinnt seit einiger Zeit in der Politik und den Medien ein Ghetto-Diskurs an Bedeutung. Dieser verschränkt in aller Regel Themen wie Verwahrlosung, Drogensucht, Kriminalität, hohen Ausländer-

anteil und Armut mit bestimmten städtischen Räumen.

Auf politischer Ebene bildet die über die Massenmedien produzierte Etikettierung von Quartieren als „Ausländerghettos“ einerseits die Grundlage für die Forderung nach restriktiven lokalpolitischen Interventionsstrategien, die, so etwa Hamburgs Ex-Oberbürgermeister Voscherau, auf den „Stopp eines ungesteuerten Zuzugs von Ausländern“ dorthin zielen. Andererseits schrecken derartige Ghetto-Visionen Entscheidungsträger in Kommunalpolitik oder öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf. Sie thematisieren eine verschärfte räumliche Konzentration sozialer Probleme und fordern folglich neue Strategien einer sozialorientierten Stadtentwicklung ein. Zunächst wurden zahlreiche empirische Studien in Auftrag gegeben, welche die Entwicklung sogenannter Problemquartiere analysieren und politische Handlungsstrategien entwerfen sollten. Deren Ergebnisse sind in Methodik und Aussage teilweise hoch problematisch.

Im Berliner Gutachten ‘Sozialorientierte Stadtentwicklung’ von Hartmut Häußermann und Andreas Kapphan etwa führt zum einen der selektive Einsatz statistischer Methoden, der auf den Nachweis der Herausbildung ‘sozialer Brennpunkte’

abzielt, zu einer Fehlinterpretation von Segregationsprozessen, die politisch fatale Folgen hat. Die Studie schätzt beispielsweise bestimmte innerstädtische Gebiete wegen einer statistisch messbaren Abwanderung von Familien und Erwerbstätigen bei einer gleichzeitigen Zuwanderung von „Ausländern“ als Problemgebiete ein, die den StadtforscherInnen Stefan Krätke und Renate Borst zufolge Tendenzen der Aufwertung aufweisen. Als politische Schlussfolgerung leitet der Berliner Senat daraus u.a. den Bedarf nach Aufwertungsstrategien ab, um eine drohende Verslumung zu verhindern. Sozialpolitische Instrumentarien, die eine Verdrängung ärmerer BewohnerInnen verhindern sollen, wie Mietobergrenzen oder öffentliche Belegrechte, werden in solchen Gebieten nicht nur in Berlin offensiv zurückgedrängt. Vielmehr kann dort nun eine Angebotspolitik für Mittelschichten wie die Förderung von Wohneigentum als soziale Aufgabe ausgegeben werden.

Zum anderen erfolgt die Beschreibung sog. „problembehafteter Gebiete“ ausschließlich mittels negativer Begriffe. Merkmale etwa, welche die Studie den öffentlichen Räumen zweier Gebiete zuschreibt, lesen sich wie folgt: „Verschmutzung, Drogenszene, Straßenprostitution, Vandalismus, Jugendbanden“ (Schöneberg-Nord) oder „Verwahrlosung des öffentlichen Raums, Kinder fühlen sich von Alkoholikern und Kampfhunden bedroht, Familienclans und Jugendbanden liefern sich Auseinandersetzungen, Delikte werden gewalttätiger, hohes Gewaltpotential“ (Neukölln Nord).

Im politisch einflussreichen empirica-Gutachten „Überforderte Nachbarschaften“ im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) wiederum benutzen die AutorInnen Begrifflichkeiten wie „asoziale Familien“ oder „Ausländer und Aussiedler mit schmarotzerhaften Verhaltensweisen“. Sie charakterisieren BewohnerInnen mit Hilfe knackiger Zitate, die deren Rassismus demonstrieren, oder konstruieren pauschale Differenzen zwischen ‚Einheimischen‘ und ‚Ausländern‘, die teilweise selbst von Rassismen durchsetzt sind.

Derartige Studien sind damit Bestandteil einer hegemonialen Repräsentation von benachteiligten Quartieren, die diese im Wesentlichen durch ihre Abweichung von einer an Mittelschichten orientierten Mehrheits-Gesellschaft definiert. Ihre BewohnerInnen erscheinen als Objekte, die im Zuge einer quasi natürlichen Abwärtsspirale in den Abgrund gerissen werden. Dies führt nicht zuletzt zu Fehlinterpretationen. So relativiert eine Studie des Institutes *agis* der Universität Hannover, die in sozial unterschiedlich situierten Stadtteilen Hannovers alltägliche Um-

gangsformen zwischen lokalen Milieus untersuchte, den vorherrschenden Blick auf „Problemquartiere“: Es zeigt sich nicht nur, dass Inseln der Ausgrenzung, Isolation und sozialen Konflikte ebenso in besser situierten und sogar privilegierten Stadtteilen existieren, sondern auch, dass Marginalisierte gerade dort mit massiven Abgrenzungen bis hin zu institutionellen Ausgrenzungen konfrontiert sind, da sich das bürgerschaftliche Engagement des dominierenden Milieus teilweise gegen sie richtet.

Der exotistische Ghetto-Blick erzeugt zudem politisch hochgradig problematische Wirkungen. Die Unterscheidung in normale und abweichende Verhaltensweisen ist anschlussfähig an eine gegenwärtig zu beobachtende Sortierung in würdige und unwürdige Arme und provoziert politische Strategien, die auf eine vermeintliche Normalisierung der Verhältnisse in abweichenden Quartieren abzielen.

Das selbständige Gemeinwesen als Ideal

Die auf der Grundlage solcher Analysen erstellten Programme überraschen zunächst eher positiv, da sie wesentliche Punkte enthalten, die seit vielen Jahren von quartiersorientierten sozialen Initiativen gefordert werden.

Als zentrales Ziel definieren die Programme verschiedener Länder-Initiativen die Verbesserung der Lebenssituation von Menschen in benachteiligten Stadtquartieren. Alle Konzepte betonen die Notwendigkeit ganzheitlicher Strategien, die zwischen Wohnen, Arbeiten, Sozialem und Kultur alle Bereiche lokaler Entwicklung umfassen, Verwaltungs- und Politikerebenen ressortübergreifend zusammenführen, Entscheidungen dezentralisieren und quartierspezifische Ressourcen und insbesondere die Partizipationsinteressen von BewohnerInnen aktivieren. Ein verwaltungsexternes lokales Management soll als intermediäre Vermittlungsinstanz zwischen Lokalstaat und Quartiers-Akteuren fungieren. Seine zentralen Aufgaben bestehen in der Moderation lokaler Interessen, der Akquisition von Fördermitteln, der Aktivierung lokaler Akteure und der Initiierung von Projekten.

Die Programme betonen die Bedeutung endogener lokaler Potentiale und begrenzen sozialpolitische Intervention auf spezifische Quartiere. Dies bedeutet eine Abkehr von früheren Konzepten einer räumlichen Homogenisierung nicht mehr nur im Sinne einer standortbezogenen Wettbewerbspolitik, sondern auch hinsichtlich sozialpolitischen staatlichen Handelns. Nachdem der Zentralstaat bereits

seit den achtziger Jahren die Städte zur kommunalen Selbsthilfe gezwungen hatte, verlagern diese jetzt die Verantwortung für die Entwicklung sozialer und kultureller Infrastruktur, lokaler Ökonomie und wohnungspolitischer Strategien noch weiter nach unten an einzelne Quartiere. Die ehemals staatliche Aufgabe der Verteilung von Infrastrukturen, die auf eine möglichst gleichmäßige Ausstattung über den städtischen Raum abzielte, wird im Rahmen der Betonung unterschiedlicher Bedürfnisse zunehmend zugunsten lokal spezifischer Entwicklungsstrategien zurückgedrängt.

Noch in den 70er und 80er Jahren beschränkte sich die Partizipation von BewohnerInnen in der Regel auf die sogenannte Bürgerbeteiligung, also das Recht zu Stellungnahme und Anhörung bereits weit fortgeschrittener Planungen. Allerdings kooperierten Konzepte der sozialen Stadterneuerung – zunächst widerwillig und mit der steten Angst vor dem Entstehen einer lokalen Gegenmacht – seit den 80er Jahren mit zahlreichen Initiativen und lokalen Projekten, die meist aus dem Protest gegen zentralstaatlich gesteuerte Sanierungsvorhaben entstanden waren.

Das Neue in der gegenwärtigen Phase ist das Ziel, zu Selbstorganisation und Partizipation zu aktivieren. Eine Teilhabe auch marginalisierter BewohnerInnen an Entscheidungsprozessen wird nicht mehr nur geduldet, sondern als zentrales Anliegen benannt. Während der Staat soziale Phänomene bislang administrativ regulierte, versucht er mit den neuen Strategien, quasi von oben die Zivilgesellschaft zu organisieren, die er in benachteiligten Quartieren als nicht vorhanden ansieht. Bürgerschaftliche Selbstverwaltung und „selbständige Gemeinwesen“, so das Programm *Soziale Stadt*, die möglichst wenig Kosten und Interventionen erfordern, stellen das dabei zu erreichende Idealbild dar.

Alle Strategien zur Entwicklung benachteiligter Quartiere betonen die Notwendigkeit, die herkömmlichen Verwaltungsverfahren im Rahmen hierarchisch organisierter Ressort-Strukturen durch projektbezogene Kooperationsformen zu ersetzen. Hierbei sollen zusätzlich zu politischen und administrativen Beschlussgremien freie Träger und auch einzelne Stadtteil-BewohnerInnen einbezogen werden. Parlamentarische Entscheidungsgremien wie Bezirksräte werden durch selektiv zusammengesetzte ‚Public-Private-Partnerships‘ ergänzt bzw. teilweise regelrecht abgelöst. In diesem Zusammenhang treten an Stelle einklagbarer administrativer Regelungen informelle Verfahrensregeln für Runde Tische oder Stadtteilausschüsse.



Foto: Fotoagentur version

Die Beschreibung deutet bereits an, dass die neuen lokalpolitischen Strategien sowohl aus der Perspektive einer auf sozialen Ausgleich zielenden Stadtentwicklung als auch in Hinblick auf ihre emanzipatorischen Potentiale als ambivalent anzusehen sind. Weil die Forderung einer jeweils spezifischen lokalen Ausgestaltung konstitutiv für die Programme ist, erscheint eine Beurteilung nur aus der Perspektive ihrer konkreten Umsetzung möglich. Grundsätzlich sind jedoch zunächst folgende Punkte zu problematisieren:

Die Programme gelten ausschließlich für Gebiete, die sich durch eine Kumulation von sozialen und städtebaulichen Problemlagen kennzeichnen lassen. Die Intervention zielt damit lediglich auf eine Verbesserung vor Ort, nicht aber auf einen gesamtstädtischen Ausgleich. Mit der übermäßigen Betonung der räumlichen Verfestigung von sozialer Benachteiligung in spezifischen Quartieren gerät völlig aus dem Blick, dass die zentralen Probleme in einer Tendenz zur mehrfachen Spaltung des Sozialgefüges und einer Polarisierung des sozialen Raumes auf gesamtstädtischer Ebene liegen. Trotzdem zeichnet sich deutlich ab, dass die Quartiersprogramme keineswegs eine grundlegen-

de Richtungsänderung der wettbewerbsorientierten Modernisierungspolitik auf gesamtstädtischer Ebene bedeuten, die für die rapide und weiter fortschreitende Verarmung und Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen mitverantwortlich ist.

Bisherige Erfahrungen lassen zudem kaum die Hoffnung zu, dass vor allem die materiellen Probleme von BewohnerInnen maßgeblich verringert werden können. Obwohl etwa Hamburg sein *Programm zur Armutsbekämpfung* zwischen 1995 und 1997 mit 30 Mio. DM ausstattete, machte es, so die SoziologInnen Monika Alisch und Jens Dangschat „die ernüchternde Erfahrung, dass auch mit erheblichem Mitteleinsatz für benachteiligte Quartiere bisher relativ wenig an der Armut verändert werden konnte“. Diese geringen Erfolge sind die Konsequenz einer Politik, die lediglich kompensatorisch bleibt. Es handelt sich letztlich um eine „innerstädtische Entwicklungshilfe“, die lediglich die schlimmsten Auswirkungen der gesellschaftlichen Restrukturierung auf lokaler Ebene abmildern kann und soll.

Eine lokale Verankerung von sozialpolitischen Strategien haben die neuen sozialen Bewegungen aus dem Wider-

stand gegen zentralstaatlich gesteuerte Flächensanierungsprogramme heraus seit den siebziger Jahren zu Recht gefordert. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass sich der politische Kontext geändert hat: Die Mobilisierung gesellschaftlicher Ressourcen, die Reduzierung staatlicher Aufgaben und die Delegation der Verantwortung an die Individuen gehören nicht nur zum Standardrepertoire des neoliberalen Deregulierungsdiskurses. Auch die kommunale Modernisierungspolitik instrumentalisiert lokale Akteure und Formen der Selbstorganisation, um die gegenläufige Entwicklung zwischen dem fortschreitenden Sozialabbau und einer zunehmenden Verarmung zu bremsen. Nur als Bestandteil einer Politik des sozialen Ausgleichs auf gesamtstädtischer und überregionaler Ebene, die eine reale Umverteilung von Ressourcen beinhalten müsste, könnten lokale Strategien als Versuch der Zurückdrängung neoliberalen Handelns verstanden werden. Dies ist aber nicht einmal im Ansatz zu beobachten.

Generell betonen die Soziale-Stadt-Initiativen, die von der Verarmung Betroffenen zu eigenem Handeln aktivieren zu wollen. Grundsätzlich lässt sich gegen ein solches *empowerment* nichts einwenden. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Eingriffe in die soziale Infrastruktur, der zunehmenden Verknüpfung von Unterstützungsmaßnahmen mit Zwangsmaßnahmen und der mangelnden finanziellen Ausstattung der Programme ist allerdings zu befürchten, dass dabei nicht zuletzt die neoliberale Logik der individuellen Verantwortung für das persönliche Schicksal durchschlägt. Nicht nur die Entmündigung des paternalistischen Wohlfahrtsstaates, welche die Linke zu Recht als repressive Normalisierung brandmarkte, entfällt, wenn alle 'Sozialsysteme' auf Eigeninitiative gepolt werden, sondern auch die für viele Menschen als notwendig angesehene Entlastung bei ihrer Lebensführung. Nicht zuletzt brechen damit freie Ressourcen für emanzipative Aktivitäten weg.

Reparaturarbeiten vor Ort

Dennoch können die Programme nicht pauschal als falsch und unwirksam beurteilt werden, wenn man als Maßstab der Kritik die Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter BewohnerInnen anlegt. Und dies gilt für alle Bereiche gesellschaftlicher Teilhabe, betrifft also die ökonomische, soziale, politische und kulturelle Dimension von Benachteiligung und Ausgrenzung.

Betrachtet man die bisherige Umsetzungspraxis der Soziale-Stadt-Strategien, so zeigt sich, dass zumindest in den Großwohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre



Foto: Fotoagentur version

wohnungspolitische Maßnahmen eine zentrale Rolle spielen. Die dabei verfolgten Ziele widersprechen sich strukturell: Einerseits sollen die BewohnerInnen durch die Sicherung preiswerten Wohnraums vor Verdrängung geschützt werden. Andererseits strebt man etwa mit Hilfe freigestellter Belegungsbindungen oder der Schaffung von Eigentumswohnungen die „Wiederherstellung“ gemischter Bewohnerstrukturen an. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Diskreditierung eines sozialen Wohnungsbaus, der bis in die 70er Jahre in Form großer Wohnsiedlungen errichtet wurde. Dabei besteht Konsens darüber, dass die Konzentration von Belegungsbindungen eine Hauptursache für den Niedergang entsprechender Stadtteile sei. Dies blendet völlig aus, dass der gebundene Wohnraum ursprünglich für die „breitesten Schichten der Bevölkerung“ errichtet wurde. Nicht zuletzt seine gezielte Verknappung, die Umstellung der Wohnungsbauförderung auf die Schaffung von Eigentum und die anwachsende Wohnungsnot zwangen die Kommunen dazu, den verbliebenen Bestand im Rahmen von Nottfällen zu belegen.

Die vorgesehene freiwillige Aufgabe gebundenen Wohnraums durch die Kom-

munen und die gezielte Privatisierung durch Eigentums- und Wohnformen hinaus und setzen so die soziale Fragmentierung des städtischen Raumes fort. Dies erschwert zukünftig nicht nur politische Interventionen, sondern bedeutet auch eine weitere Individualisierung der persönlichen Lebenssituationen.

Das Ziel einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung versucht man häufig auch durch eine Steuerung des Zuzugs in benachteiligte Quartiere zu erreichen. Dabei kooperieren Wohnungs- und Sozialämter sowie Wohnungsbau-gesellschaften mit dem Ziel, als problematisch eingeschätzte MieterInnen zur Gewährleistung „verträglicher Nachbarschaften“ nicht in bestimmte Areale ziehen zu lassen. Die Problematik solcher technokratischen Instrumente einer vorbeugenden sozialen Kontrolle liegt auf der Hand. Durch eine Vermischung scheinbar objektiver Kriterien wie Armut, Arbeitslosigkeit, ethnische Zugehörigkeit mit Fragen der Lebensführung, also etwa Drogengebrauch oder sog. Störverhalten erfolgt eine Sortierung in sozial verträgliche und unverträgliche MieterInnen, deren Grundlagen nicht zuletzt

die Normalitätsmaßstäbe der entsprechenden SachbearbeiterInnen sind. Gleichzeitig ist aber nicht von der Hand zu weisen, dass viele Nachbarschaften in den Programmgebieten im Zuge von Anonymität, Resignation oder rassistischen Vorbehalten hochgradig konflikträchtig sind und in ungünstigen Fällen wenige Einzelne ganze Hausgemeinschaften terrorisieren. In besonders problematischen Häusern bestehen mittlerweile hohe Leerstandsrate, weil mobile Bewohnergruppen resigniert abwandern.

Dafür stehen jedoch auch Interventionsmöglichkeiten wie die Stärkung der Mitentscheidungsrechte von MieterInnen über Wohnungsbelegungen zur Verfügung. Auch dies wiederum ist ein Instrument mit durchaus ambivalenten Wirkungen: So setzen sich Teilhabe-Gremien oft aus älteren, deutschstämmigen MieterInnen zusammen, deren Wohnbedürfnisse und Normalitätsvorstellungen häufig eine Diskriminierung benachteiligter oder als abweichend angesehener Gruppen bewirken.

Diese selektive Einbeziehung von BewohnerInnen, Bedürfnissen und Interessen stellt generell das zentrale Problem der informellen Teilhabe-Strategien dar. Häufig

unterstützen Soziale-Stadt-Projekte etwa Mietervereine oder Nachbarschaftsinitiativen. Hier zeigt sich beispielsweise, dass BewohnerInnen immer wieder die Einrichtung von Pfortnerlogen und hausinternen Videoüberwachungen fordern. Von solchen Kontrollformen versprechen sie sich einen Rückgang von Unsicherheitsgefühlen oder Beschädigungen sowie zusätzliche Serviceleistungen. Zumindest im Fall von Pfortnerlogen gibt es nun sehr unterschiedlich zu bewertende Modelle, die zwischen der Beauftragung von Sicherheitsdiensten mit reinen Überwachungsfunktionen bis hin zu selbstorganisierten Trägerschaften durch Mietervereine reichen. Solche Projekte, die aus der Perspektive einer Servicefunktion für die MieterInnen agieren, können in günstigen Fällen nicht-repressive Formen der Konflikt-Lösung ermöglichen, zu einem Abbau von Anonymität beitragen und durch praktische Hilfen die Alltagsbewältigung erleichtern. Die Förderung solcher emanzipatorischen Formen gesellschaftlicher Teilhabe, die sich nicht gegen Benachteiligte richten, erfordern allerdings die Einbeziehung unterschiedlichster Gruppen, vielfältige Unterstützung und offene, nicht-hierarchische Partizipationsstrukturen.

Revisionismus mit Potentialen

Grundsätzlich liegt den neuen städtischen Sozial-Programmen kein wohlfahrtsstaatlicher Begriff von Gerechtigkeit zu Grunde. Sie stellen auch die neoliberalen Fundamente Privatisierung, Deregulierung und Flexibilisierung nicht in Frage, sondern basieren vielmehr auf ihnen. Gleichzeitig gehen sie aber davon aus, dass die Folgen des Neoliberalismus mittlerweile ernsthaft den sozialen Frieden bedrohen und sehen deshalb Maßnahmen als erforderlich an, die ein Minimum an sozialer Gerechtigkeit wiederherstellen sollen. In ihrer politischen Konzeption folgen sie dem 'Dritten Weg', den die sog. Modernisierer der Sozialdemokratie propagieren. Michael Ehrke von der SPD-nahen Friedrich Ebert-Stiftung zeigt, dass dabei das legitimatorische Äquivalent für verworfene, traditionell wohlfahrtsstaatliche Vorstellungen von Gleichheit und Gerechtigkeit auf die Bestandteile Chance, Teilhabe, Gemeinschaft und Moral aufbaut. Diese lassen sich in den Strategien zur Sozialen Stadt wiederfinden:

Die Betonung der Herstellung gleicher Chancen ersetzt dort das Gerechtigkeitskonzept einer 'Gleichheit im Ergebnis': Gewissermaßen fungieren die Programme als Starthilfe für eine sich selbst regulierende Zivilgesellschaft und zwar bezogen sowohl auf Quartiere als auch auf Individuen. Dafür bieten sie vielfältige Maß-

nahmen zur Unterstützung und Aktivierung insbesondere von Benachteiligten. Gleichzeitig legitimieren diese aber eine Ungleichheit im Ergebnis, wenn sie als Folge ungleicher Leistung oder verpasster Chancen markiert werden kann.

Die Betonung von Teilhabe durch erweiterte zivilgesellschaftliche Einflussmöglichkeiten und von Gemeinschaft in nachbarschaftlichen Identitäten zeigt sich in den Programmen besonders deutlich. Sie sind vor allem insofern problematisch, als sie beide als Kompensation für eingeschränkte soziale Rechte und materielle Verpflichtungen des Staates anzusehen sind. Obwohl der Abbau sozialer Sicherheiten gleichberechtigte Teilhabeformen unterminiert, liegt in ihnen auch ein Demokratisierungspotential.

Die neuen städtischen Politiken des Sozialen sind Bestandteil eines Revisionismus, der wohlfahrtsstaatliche Vorstellungen von Gerechtigkeit aufgibt und soziale Rechte von Individuen einschränkt. Innerhalb dieses Revisionismus aber gibt es Potentiale. Sie liegen in der Verbesserung der Lebenssituation und einer verstärkten gesellschaftlichen Teilhabe bislang davon ausgeschlossener Bevölkerungsgruppen sowie in einer möglichen Demokratisierung lokaler Politik.


Das zentrale Problem solcher zivilgesellschaftlich orientierten Interventionsmodelle scheint jenes der Repräsentation zu sein. Die Teilhabestrategien basieren auf dem Prinzip einer grundsätzlichen Möglichkeit der gleichen Einflusschance aller Bewohnergruppen. Da ungleiche Machtverhältnisse, Ausdrucksmöglichkeiten und Lebenspraktiken aber dies nicht zulassen, werden verschiedene Instrumentarien entwickelt: einerseits um benachteiligte Gruppen bei ihrer Einflussnahme zu unterstützen, andererseits um sie zu einer Teilhabe zu aktivieren. Probleme, Interventionsbedarfe, zulässige Praktiken und mögliche Ziele werden aber stets aus der Perspektive des gesellschaftlichen Zentrums definiert. Lokale Bedürfnisse wiederum repräsentieren jene Akteure vor Ort, die entweder durchsetzungsfähig sind oder überhaupt ins Blickfeld des Interventionsapparates gelangen.

Solange sich die sozialen Reformpolitiken lediglich auf abgezielte gesellschaftliche Sektoren, Räume oder Gruppen beziehen und nicht mit anderen gesellschaftlichen Bereichen korrespondieren, werden sie immer nur zwischen Formen einer aufgeklärten Sozialtechnokratie im guten und einem neoliberalen Kommunitarismus im schlechten Fall pendeln.



Geschützter Helmholtzplatz

Der Helmholtzplatz ist fertig! Mit diesem freudigen Ausruf luden Stadträte und Soziale Träger, das planende Landschaftsarchitekturbüro und das Quartiersmanagement zum Eröffnungsfest auf den „neuen“, den gestalteten Platz. Seit zwei Jahren waren weite Teile des Areals abgesperrt und bereits die Einladung verdeutlicht, dass hier nichts mehr so ist wie vorher. Organisierten in vergangenen Jahren Anwohnerinitiativen, Betroffenenvertretung und andere Bewohner Feste und Aktionen auf dem Platz, sind es heute ausschließlich offizielle und professionelle Strukturen, die auf den Platz laden, um ihn den „Bewohnern des Gebietes zu übergeben“. Dieser Vorgang wäre nicht der Rede wert – denn überall feiern Politiker ihre Erfolge –, würde nicht hinter der feierlichen Übergabe das Ende des alten Helmholtzplatzes stehen.



„Behutsame Verdrängung“ am Helmholtzplatz: Ausgrenzung im Aufwertungsgebiet

Trinker, Punks und Obdachlose im Zangenriff von Polizei, Sozialarbeit und Quartiersmanagement

Andrej Holm

Foto: Dorothee Wendt

Für bis zu 50 Trinker, Punks und Obdachlose, die den Platz in den Zeiten der Desinvestition und Vernachlässigung als Treffpunkt und gelegentliche Schlafstätte nutzten, ist auf dem neuen Platz kein Platz. Der insbesondere vom Quartiersmanagement initiierte Versuch, gemeinsam mit den Bewohnern die „Aufenthaltsqualität, Nutzbarkeit und Gestaltung des Helmholtzplatzes zu verbessern“, trug Züge einer administrativ gelenkten *NIMBY-Revolution*¹. Bereits die kernigen Arbeitstitel von Aktivitäten zur Platzgestaltung wie *Aktionsprogramm Helmholtzplatz*, „Schluss mit der Tristesse auf dem Helmholtzplatz“, „Rückgewinnung des Platzes“ oder „Ein Platz für alle!“, waren eine Kampfansage an die Trinker, Punks und Obdachlosen.

¹ NIMBY steht für not-in-my-backyard und meint Aktivitäten von Nachbarschaftsstrukturen, die auf der Grundlage von einem angenommenen Konsens der Mehrheitsgesellschaft Territorialisierungen von ethnisch, kulturell und politisch Anderen verhindern wollen.

Denn die Visionen der freien Träger und administrativ Zuständigen waren einseitig: spielende Kinder, kaffeetrinkende Senioren und ausgelassene Familientreffs. Ausgeschlossen von den Zukunftsbildern waren damals die bisherigen Nutzer des Platzes. Mit dem Vorwurf der sozialen Normierung der Planungskonzepte konfrontiert, wurden spätere Werbematerialien der Neugestaltung um den Satz „Ausgegrenzte brauchen einen Ort für Gemeinschaft“ ergänzt. Auf einem Planungsworkshop mit über 70 Beteiligten wurden Befürchtungen einer Vertreibung der damaligen Platzbenutzer als völlig unbegründet zurückgewiesen. Zu Beginn der Platzsanierung 1998 wurde ein offenes Auftreten gegen die sogenannten Randgruppen vermieden – heute heißt es im Rückblick auf die damaligen Beteiligungsverfahren: „Ein Votum des ersten Workshops gegen eine Vertreibung von Trinkern, Obdachlosen und Drogenbenutzern hat es in dieser Form nicht gegeben“ (aus der Antwort einer „Kleinen Anfrage“ an das Bezirksamt Prenzlauer Berg). Dieses neue

Selbstbewusstsein einer Ausgrenzungspolitik entspricht auch den Fakten des bisherigen Planungsstandes. Entgegen aller Bekundungen wurden die Aufenthaltsmöglichkeiten der „Problemgruppe“ mit einem komplexen Set harter und weicher Strategien kontinuierlich ausgehöhlt.

Ordnungspolitik

Um nach der Sanierung das „Funktionieren des Stadtplatzes“ zu gewährleisten, wächst bei den Ämtern das Bedürfnis, Regeln zur Benutzung aufzustellen. Konkret geht es dabei v.a. um zwei Punkte:

Zum einen soll das Trinken auf dem Platz unterbunden werden. Unter Berufung auf das Berliner Straßengesetz sollen verstärkte Polizeikontrollen auf dem Platz durchgeführt werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem „Nächtigen, Lagern und ... Niederlassen zum Alkoholverzehr außerhalb zugelassener Schankflächen.“ (§ 11, Sondernutzung, Absatz 2). Der zuständige Dienstgruppenleiter der Polizeidirektion 7 hat angekündigt, zusätzliche Kräfte für diese Aufgabe freizustellen und z.T. stündliche Kontrollen auf dem Platz durchzuführen. Da der Helmholtzplatz von der Innenbehörde als „Gefährlicher Ort“ geführt wird, sind Kontrollen, Platzverweise und Aufenthaltsbeschränkungen gegen einzelne Personen auch ohne Verdacht möglich. Bereits in der Woche vor der Platzöffnung wurden solche konzentrierten Kontrollen durchgeführt. Einzelnen wurde von Beamten gedroht, ihnen werden die Sozialhilfe gekürzt, wenn sie mehrfach gegen das Trinkverbot verstoßen. Diese auf keinerlei rechtlicher Basis stehende Drohung mag, wie es der Einsatzleiter der Presse gegenüber darstellte, als „Übereifer eines Kollegen“ gelten, reiht sich jedoch in eine Summe von Verunsicherungsstrategien gegen die Gruppe ein.

Zum anderen soll der Platz nur noch sehr eingeschränkt für Hunde benutzbar sein. Auf der Grundlage des Berliner Grünanlagengesetz handelt demnach ordnungswidrig, „wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung Hunde oder andere Haustiere frei laufen lässt, auf Kinder-, Ballspielplätze oder Liegewiesen mitnimmt, wer andere Anlagenbesucher gefährdet oder unzumutbar stört und wer Lärm verursacht“ (§ 7). Weite Teile des Platzes sind als Spiel- und Liegeflächen deklariert und unterliegen damit einem völligen Hundeverbot. Auf den restlichen Flächen gilt Leinenzwang. Eine zusätzliche Umweltstreife des Bezirks soll diese Verordnungen kontrollieren und durchsetzen. Auf Betreiben der *Sozialen Runde* – einer Koordinationsrunde der professionellen und administrativen Akteure auf dem Platz – soll darüber hinaus noch eine

Stelle für einen sogenannten *Platzdienst* eingerichtet werden. Durch dessen ständige Präsenz auf dem Platz und eine intensive Zusammenarbeit mit der Polizei wird eine „entlastende Wirkung“ erwartet.

Platzgestaltung und Planungsverfahren

Die landschaftsgärtnerische Gestaltung hat nicht nur zu einer qualitativen Aufwertung der zuvor weitgehend betonierten Flächen auf dem Helmholtzplatz geführt, sondern berücksichtigt zugleich die Sicherheitsbedürfnisse der gewünschten Benutzer und die polizeilichen Erfordernisse der Einsehbarkeit. Insbesondere die früher vorhandenen Unübersichtlichkeiten durch dichte Büsche sind den Planungen zum Opfer gefallen. In den ersten Planungsstufen noch als Vorteil angesehen, da sich durch visuelle Trennung und akustische Minderung das Konfliktpotential auf dem Platz verringert, wurde auf Drängen der Polizei (Anhörung von Trägern öffentlicher Belange im Planungsprozess) eine weitgehende Übersichtlichkeit hergestellt. Eine geplante Solarlichtanlage, die aus den Mitteln des Bundes-Länder Programms *Soziale Stadt* bezahlt werden soll, wird künftig auch am Abend die vollständige Kontrollmöglichkeit über den Platz sichern.

Die Nutzungsfestlegungen der einzelnen Flächen als Kinderspielplatz, Liegewiese oder Aktionsraum erweisen sich erst im Zusammenhang mit dem oben genannten Verordnungen des Berliner Grünanlagengesetzes als Ausgrenzungsstrategie. Ines Saager (CDU), die Stadträtin für Gesundheit, Umwelt und Natur, wähnt sich mit den Fachleuten und Anwohnern einer Meinung, wenn sie sagt, ein „betreutes Trinken“ auf dem Platz ist ausgeschlossen. Auch der Antrag, einen Witterungsschutz auf dem Platz zu errichten, der denjenigen, die ganztags auf die Nutzung angewiesen sind, das auch bei schlechtem Wetter ermöglicht, wurde mit der Argumentation abgelehnt, dass solche Angebote, den Platz „für Trinker aus ganz Berlin attraktiv mache“.

Sozialarbeit

Unter dem zynischen Motto „Integration durch Angebote“ sollen insbesondere die Trinker vom Platz geholt werden. Ines Saager, vor der Bezirksfusion Stadträtin für Soziales, polarisierte die Diskussion um die Trinker am Helmholtzplatz mit einem offenen Brief an eine Fotoausstellung, die Portraitbilder von den damaligen Platzbenutzern zeigte. Zugleich nahm sie in ihrer Position als Stadträtin inhaltlichen Einfluss auf die Arbeit der Freien Träger im Bereich Soziales: Die Auftragnehmer des

Bezirksamtes wurden Ende letzten Jahres auf eine neue Linie verpflichtet. Angebote für die Klientel sind von nun an außerhalb des Platzes anzubieten und zu schaffen. Die in der finanziellen Abhängigkeit erzwungene Zustimmung für diesen Wechsel der Arbeit wurde für alle Beteiligten mit zusätzlichen Stellen belohnt. Ziel des neuen Konzepts der *Sozialen Arbeit* ist es: „eine soziale Ausgewogenheit auf dem Platz herbeizuführen, indem der Versuch unternommen wird, Teile der Alkoholikergruppe an andere Räume heranzuführen. Grundgedanke ist die Verbindung von sozialer Fürsorge und Beratung mit Freizeitangeboten, niedrigschwelligem Qualifizierungsangeboten, stufenweiser Arbeitsgewöhnung usw (...)“ Der verantwortliche Koordinator des Konzeptes sieht in der „Entlastung des Platzes von der Gruppe“ die Voraussetzung für eine integrative Sozialarbeit: „erst wenn positive Nutzungen störungsfrei auf dem Platz stattfinden können, können Versuche unternommen werden, die Personengruppe und ihr abweichendes Verhalten zu integrieren.“ Ausgrenzung wird so zu einer vorübergehenden Phase der Integration. Oder mit anderen Worten: Faktisch erweist sich die *Gemeinwesenorientierung* bisher als Ausschlussinstrument gegen die Trinker, Obdachlosen und Punks.

Sozialmoral und Zivilcourage

Die öffentliche Problematisierung der Nutzungskonflikte hat zwei Extreme: die Psychiatrisierung der Gruppe auf der einen und der Aufruf zu mehr Bürgerengagement und Verantwortung auf der anderen Seite. Im Opferdiskurs wird immer wieder betont, dass es sich um „Suchtkranke“ handelt, die unsere Hilfe brauchen. Und diese Hilfe, so die Argumentation, lässt sich in Beratungsstellen außerhalb des Platzes besser geben. Um diese Sichtweise nicht nur in fachlichen Koordinationsrunden wie der *AG Sucht* abzustimmen, sondern auch in der öffentlichen Diskussion zu etablieren, wird in vielen Diskussionsrunden zum Kampf gegen die „Benutzung illegaler und nicht illegaler Drogen“ aufgerufen. So hat sich die Vorbereitungsgruppe der Platzöffnung z.B. entschieden, keinen Alkohol auf dem Fest auszuschenken. Diesen sozialmoralischen Ansprüchen folgend, entschieden sich dann auch die Stadträte und Senatsvertreter, auf den sonst obligatorischen Sekt zum Anstoßen bei der Eröffnung zu verzichten.

Im Bürgerschaftsdiskurs hingegen werden die Trinker zu Tätern, die sich verantwortungslos über die Bedürfnisse der anderen hinwegsetzen und nicht an die Regeln halten. Deshalb werden die Anwohner und Platzbenutzern nicht nur aufgefordert, selbst an der Pflege der

Grünfläche teilzunehmen, sondern auch erzieherisch aufeinander einzuwirken. So werden mit in den Häusern der Umgebung verteilten Plakaten die Bewohner unter dem Motto „Sei kein Esel, hilf mit!“ animiert, den Platz „in Ordnung“ zu halten. Mit Schildern und Faltblättern sollen Regeln – der Baustadtrat Bossmann (PDS) spricht von einer „Charta für den Helmholtzplatz“ – an möglichst alle verteilt werden, und Nachbarn sollen sich gegenseitig an die Einhaltung erinnern. Um die Hemmschwelle dieses Engagements möglichst herabzusetzen, hat die Direktion 7 der Berliner Polizei die Einrichtung eines „Infomobil“ mit drei Beamten direkt am Platz versprochen. Dort können auffällige Nachbarn Regelverstöße und Ordnungswidrigkeiten, die ihnen auffallen, gleich melden.

Wie lassen sich diese Strategien erklären?

Im Zuge der fortschreitenden Erneuerung der Bausubstanz hat sich die Bewohnerschaft in der Gegend um den Platz deutlich verändert: Haushalte mit höheren Einkommen, höherer Bildung und anderen kulturellen Bedürfnissen sind hinzugezogen. Viele von ihnen leiten aus ihrem Umzug in die neue Wohnung Ansprüche an die Gestaltung des Wohnumfeldes ab. So argumentierte ein Neuzugezogener, der mehrmals Anzeigen wegen Ruhestörungen der Punks und Trinker bei der Polizei aufgegeben hatte, dass er „schließlich 12 DM Miete bezahlt und ein Recht auf Ruhe hat“. Doch nicht nur die Territorialansprüche der neuen Mittelklasse, sondern auch die Verwertungsorientierung der Immobilienbesitzer drängen zu einem neuen Image für den Platz. So werben einzelne Makler inzwischen mit Losungen wie „Wohnung mit Blick auf den schönsten Platz Berlins“ oder „Wohnen am aufregendsten Platz der Stadt“. Ein Hausverwalter nahm an mehreren Planungssitzungen teil, um die Aufwertungsinteressen zu unterstützen. Neben der Erneuerung der Bausubstanz und der Restrukturierung der Gewerbestruktur hin zu einem lebensstilorientierten Konsumtionskomplex ist die Gestaltung der öffentlichen Infrastruktur und des Wohnumfeldes das dritte umkämpfte Feld des Aufwertungsprozesses. Nahezu klassisch zeigen sich am Beispiel Helmholtzplatz die unterschiedlichen Reichweiten von sozialer Kompetenz im Raum. Während sich für die an ökonomischen und sozialen Ressourcen schwache Gruppe der gesellschaftlichen Verlierer die *Zugänglichkeit* auf dem Platz erschwert, kann in Bezug auf die neuen Bewohner von einer *Aneignung* des Platzes gesprochen werden. Auf den schon zugänglichen Platzflächen ist zumindest an warmen Abenden eine teilweise Integration in die Außen-



Foto: Dorothee Wendt

Unser Platz soll sauber bleiben.

bewirtschaftung der lokalen Gastronomie erkennbar. Die diskursive Dominanz und die Durchsetzung einer hegemonialen Idee von einem Stadtplatz hingegen kann als *Herrschaft über den Raum* bezeichnet werden, da das entworfenen Bild vom Helmholtzplatz die Grundlage für eine weitgehende Kontrolle über die Entwicklungen ist².

Insofern ist der Helmholtzplatz der aktuelle Focus der Aufwertungsprozesse und weist als Konfliktfeld über die eigene Bedeutung als zentrale Grünfläche hinaus. Die Konflikte um die Nutzungsweise des Platzes stehen exemplarisch für die Veränderungen der gesamten Nachbarschaft. Deshalb wird der Platz auch in der nächsten Zeit Gegenstand von lokal-

politischen Auseinandersetzungen bleiben.

² Angelehnt ist diese Systematik an die Theorien einer klassenspezifischen Gestaltung von Raum, wie sie der angloamerikanische Geograph David Harvey entwickelte, der zwischen verschiedenen Aneignungsformen im städtischen Raum unterscheidet.

Ich bin Trinker und das ist auch gut so! ...



Foto: Dorothee Wendt

...unter diesem provokanten Motto trafen sich an einem Dienstagabend Ende Juli AnwohnerInnen und Gäste des Helmholtzplatzes, Obdachlose und notorische

NörglerInnen waren auch dabei, um mit „grobem Unfug gegen Vertreibung und Polizeigewalt“ ein Zeichen zu setzen. Genau genommen: Ein Rauchzeichen!

Von Dorothee Wendt

Und dazu trugen die Ordnungshüter auch tatkräftig bei, als sie das *wilde Grillen* zu verhindern suchten. Ausgerüstet mit Feuerlöscher und Spaten gingen sie dem kleinen Grill und seiner darin gerade entzündeten Holzkohle an die Glut. Und ließen sich auch von den Rufen: „Würstchen für alle“ nicht locken.

Die Würstchenfans ließen sich derweil nicht lumpen, umrundeten den Platz zwei Mal und forderten die AnwohnerInnen und Gäste der anliegenden Kneipen zu Solidarität und Freibier auf, die dieses Anliegen lächelnd quittierten. Selbst jener kopfschüttelnde Kritiker, blieb bis es dunkel war auf dem Platz und hatte bald vergessen, dass er nur gekommen war, die hungrigen und durstigen Ruhestörer darüber aufzuklären, dass es wirklich nicht auszuhalten war, als der Platz noch von BiertrinkerInnen und WürstchenesserInnen frequentiert wurde.

Kritik der unternehmerischen Stadt

Aussichten auf eine „Stadt der guten Hoffnung“?

ME: Du bist Herausgeber von „bignes?“, einem Buch zur „Kritik der unternehmerischen Stadt“. Ganz unterschiedliche Leute haben in dem Buch geschrieben, wie ist die Entstehungsgeschichte?

Jochen Becker (JB): Ausgangspunkt war eine Einladung zu den Kurzfilmtagen in Oberhausen 1999. Ich wurde gefragt, ob ich Vorträge organisieren und ein Kurzfilmprogramm machen könnte. Das Kurzfilmprogramm habe ich mit Madeleine Bernstorff, der Filmkuratorin, gemacht. Mir schien das Thema zu Oberhausen vor der Tür zu liegen, nämlich die *Neue Mitte Oberhausen*. Also das *CentrO Shopping Mall*, eine Mehrzweckhalle mit Fußball-, Eishockey-, aber auch RTL2-*The Dome*-Arena, einem Strip aus Themengastronomie, einem *Planet Hollywood*, einem Musicaltheater, einem *Multiplex*, also was landläufig heute als *Urban Entertainment Center* verkauft wird. Wenn ich Leuten von Oberhausen erzählt habe, war es – auch bei mir selbst – so, dass man an die Kurzfilmtage gedacht hat. Jetzt verbinden die meisten allerdings mit Oberhausen die *Neue Mitte* oder das *CentrO*. Es hat also auf der mentalen Landkarte eine deutliche Verschiebung gegeben. Insofern tat es dem Festival auch gut, darüber nachzudenken, was das heißt. Das war mein Vorschlag am Anfang.

Die Idee dabei war zu schauen, was großmaßstäbliche Stadtentwicklungsprojekte in zentraler Lage, die es nicht nur in Oberhausen gibt, bedeuten; also: Potsdamer Platz, das Bahnhofprojekt Stuttgart 21, der *Space Park* in Bremen oder dann so etwas wie EuroLille, der Bahnknotenpunkt in Lille von Rem Koolhaas. Der hat den Begriff *bigness* geprägt. Er skizziert *bigness* eher positiv. *Bigness* sei das „Regime der Komplexität“, das man nicht mehr steuern könne, so dass ein gewisses produktives Chaos ausbricht. Das wurde Anfang der 90er Jahre in Berlin beim Potsdamer Platz „den Tiger reiten“ genannt. Also: die Marktkräfte als etwas Positives zu akzeptieren und sich derer zu bedienen.

Das war so ein Ausgangspunkt. Oberhausen sich als ein Spezifikum anzuschauen, aber doch einzubinden in eine

Entwicklung, die breiter ist und über Oberhausen hinausgeht. Das war der Anfang.

Das zweite 's' im Titel ist ein Fragezeichen. Also einerseits Analyse, aber dann auch die Frage nach Formen von Widerstand dagegen.

ME: Muss es dagegen eine Form von Widerstand geben? Die Akzeptanz der Neuen Mitte ist doch relativ groß.

JB: Ja, das ist so. Das kann man ja auch hier am Potsdamer Platz sehen. Alle Befürchtungen, dass der Potsdamer Platz zu nahe an Kreuzberg liege und dass da, wer weiß was passiert – nichts. Gegen das Potsdamer Platz-Projekt ist an Aktionen kaum etwas passiert. Offensichtlich federn neuartige Marketingstrategien in irgendeiner Weise solche Dinge ab. Insofern ist das auch der zweite Teil des Titels, Imagepolitik: Es gibt also eine neue Art, so etwas zu vermarkten und zu lancieren.

ME: Ausgrenzungsprozesse hat es vorher auch gegeben, gibt es denn so etwas wie eine neue Qualität, haben sich die Zielgruppen geändert, hat sich etwas auch im gesellschaftlichen und ökonomischen Umfeld geändert? Wo seht ihr da den Knackpunkt?

JB: Ich fand an der *Neuen Mitte Oberhausen* interessant, dass es ein geschlossenes Terrain war. Es war ein Stahlwerk, wo die männliche Arbeitsbevölkerung temporär Aufenthalt hatte und sonst nicht. Jetzt rein von der Begehrtheit des Ortes her war es also eine Öffnung. Das sollte man nicht unterschätzen. Die ganzen Hafensareale und all diese Gebiete waren ja geschlossene, vom Werkschutz abgeschottete Bereiche. Das hat sich jetzt verschoben. Heute ist es so, dass diejenigen, die konsumieren können und wollen, dort zugelassen sind. Aber du hast weiterhin Wachschatz, der aus dem Werkschutz hervorgegangen ist, und weiterhin ist es ein kontrolliertes Terrain im privatwirtschaftlichen Besitz. Das war beim Potsdamer Platz anders, der war ja mal normaler Stadtraum und wurde jetzt zu einem teilweise privatwirtschaftlich kontrollierten Terrain. Wie es ein Kameramann in dem sehenswerten Film „Dritte Generation des Wohlfühlens“ erzählt, dass er

gar nicht mehr weiß, wo jetzt Privatgelände ist und wo nicht, wo er nach einer Filmgenehmigung fragen muss oder nicht. Senatsbaudirektor Stimmann hat ja gesagt, man würde es an den Laternen erkennen, wo Privat- und öffentliches Land sei. Wir beobachten die Ausweitung des privat kontrollierten Terrains, wo m.E. aber letztendlich die Schlussfolgerung nicht so sehr wäre, den Verlust des öffentlichen Raums zu bejammern, sondern endlich mal zu überlegen, was bedeutet denn der privatwirtschaftlich kontrollierte Raum. Muss man da nicht viel stärker die Politik ansetzen und da die politische, gewerkschaftliche Betätigung, das Demonstrationsrecht und so weiter einfordern, anstatt den Verlust zu bejammern. Die Reste öffentlichen Raums werden ja schließlich auch kontrolliert und bewirtschaftet. Gewisse Debatten scheinen mir eher rückwärts gewandt, das ist vielleicht falsch, vielleicht muss man da auch stärker darauf beharren, schon alleine strategisch. Aber ich kann mich dafür nicht mehr so begeistern.

ME: Die Ansätze im Buch versuchen Kultur mit Politik und Widerständigkeit zu verbinden. Ist das eine Auswahl, die Du bewusst getroffen hast? Oder handelt es sich Deiner Meinung nach dabei um die neuen Akteure städtischer Widerständigkeit auf Grund des Wandels von der fordistischen zur postfordistischen Stadt?

JB: Es sind sicherlich Akteure, die versuchen etwas zusammenzuführen. Genau so wie das Buch versucht, etwas zusammenzuführen. Aber es stimmt nicht so ganz, beispielsweise Mogniss H. Abdallah oder andere, die beschreiben was in Frankreich in den *Banlieue* passiert, oder die *Mission* in Hamburg, ein Projekt, das von obdachlosen Leuten gemacht wird. Es ist also nicht nur das Kulturmilieu. Aber sicherlich ist es auch das, woher ich selbst herkomme und wozu ich die größte Nähe und die meisten Kontakte habe.

Die Frage, wie die verschiedenen, doch recht zersplitternden Interessen und Konflikte wieder zusammengeführt werden können, und welches Milieu das überhaupt versucht, da ist vielleicht das Kunst- und Kulturmilieu das eher Offenste, Weichste und damit auch mit mehr Möglichkeiten des



Foto: Fotoagentur version

Zugangs nicht nur zur Fachöffentlichkeit ausgestattet. Vielleicht sind es auch die, die immer noch die meiste Zeit haben. Andererseits beobachtet man ja verstärkt, dass der Widerstand relativ selten von den Betroffenen selbst ausgeht – aus verschiedenen Gründen. Das ist jetzt etwas anderes als die Bewegungen der 80er Jahre.

ME: Warum ist das kulturelle Milieu deutlich stärker in den städtischen Auseinandersetzungen engagiert, als die 80er Jahre Bewegungen?

JB: Sie sind zum Teil halt zentrale Akteure der Stadtentwicklung. Zumindest im kritischeren Kulturbereich hat es sich mittlerweile herumgesprochen, dass man – Ted Geier von den Goldenen Zitronen nennt das „trocken wohnen“ – natürlich eine Funktion hat in der Stadtentwicklung. Zumindest sollte man drüber reflektieren, dass man im Rahmen von *gentrification* eine Pionierrolle spielt, dass man die Funktion hat, den Standort attraktiv zu machen. Ich glaube, dort gibt es durchaus ein Bewusstsein, welche Rolle man selbst spielt. Offensichtlich ist Kultur ein Terrain, auf dem sicherlich auch viel symbolische Politik, aber auch viel Politik verhandelt wird. Da muss man aufpassen, in wie weit

man sich da blenden lässt. Aber für mich ist das ein reales Kampfterrain.

ME: In den 80er Jahren lief ja viel über Text, als Diskussionen um Bebauungspläne etc. Heute vermittelt sich Stadtpolitik viel mehr über Zeichen und Bilder. Abgesehen von der Ambivalenz, die das beinhaltet, gibt es dadurch natürlich auch eine höhere Anschlussfähigkeit für Gruppen aus dem Kunst- und Kulturspektrum. „Reclaim the Streets“ (RCTS) oder auch die „InnenstadtAktion“ haben ja durch Verfremdungen versucht Anschlüsse zu finden, also indem man städtische Codes aufgreift.

JB: Es gab ja reale stadtpolitische Effekte durch die *NoOlympia*-Kampagne in Berlin. Sicherlich gab es auch andere Gründe, warum die Olympischen Spiele an Berlin vorbei gegangen sind. Meiner Kenntnis nach die größte Pionierdebatte um Imagebeschmutzung bzw. Imagepolitik von beiden Seiten war *NoOlympics*. Die Frage, welche Effekte *RCTS* realpolitisch hat, ist schwer einzuschätzen. Ich denke, es ist die Menge an diversen Projekten, die man dann aber auch strategisch bündeln muss, um Effekte zu erzielen. Es ist so, dass die Stadtpolitik selbst sehr stark Symbole und Images setzt. Vom computeranimierten Film, der den Potsdamer Platz schon bevor irgendeine Baugrube

ausgehoben ist als real existierend zeigt. Ich habe das Gefühl, dass hat auch was an Widerstand und Protest weggenommen. So ein Gefühl, das Ding steht schon, obwohl zum Teil noch gar nicht die Baugenehmigungen da waren. Es gab wenig Protest. Bis auf kleine Initiativen und Gruppen, die genau auf dieser Symbol Ebene das Gefühl hatten, ansetzen zu können, die Bilder anzugreifen bzw. Gegenbilder zu entwickeln.

Da kann man lange drüber reden, welche Effekte das real hat. Aber ich denke, es hat schon allein den Effekt, dass es viele Debatten darum gab, die das dann auch noch einmal verlängert und verstärkt haben.

ME: In Deinem Einleitungsbeitrag schreibst Du „Ein Leben auf Abruf kennt Politik häufig nur noch als Notwehr“.

JB: Das sind Erfahrungen auch der *InnenStadtAktion*. Man sieht, dass die, die man immer als Junkies, Obdachlose, Illegalisierte auflistet, dass das die Leute sind, die wegen starker Alltagsorganisationsanforderungen, wegen nun weiß Gott anderer alltäglicher Probleme, aber auch wegen der juristischen und polizeilichen Notwendigkeit, nicht sichtbar zu werden, im Grunde genommen keine

Politik im linken klassischen Sinne machen können. Oder dann höchstens als Notwehr. Das alles sind Sachen, die bislang nicht sehr als politisches Handeln gelesen worden sind. Ich habe den Begriff des städtischen Handelns übernommen, der diese anderen Formen versucht, ein bisschen zu beschreiben, also einerseits die kulturelle Praxis, die oftmals auch nicht klassischer Protest und Widerstand ist. Diese Anekdote, die ich von dem Typ an der Champs Elisées erzähle, fand ich persönlich sehr beeindruckend. Eine klitzekleine Sache. Dieser Mann macht Liegestütze und hält sich fit. Dann sieht man ihn in seinem Appartement, und er lächelt und sagt: 'Ja, ich bin der letzte hier, um mich herum sind überall Büros und wenn ich sterbe, dann wird meine Wohnung für das Vierfache vermietet werden können'. Und man versteht, der Mann hält sich deshalb fit.

ME: Ist da so etwas wie eine Hoffnung, eine vage Idee, eine Strategie drin?

Das ist wahrscheinlich ähnlich wie bei *KanackAttack*. Ob sich jetzt die authentischen sog. Straßenkanacken wirklich so organisieren würden, das ist natürlich etwas anderes, das glaube ich auch nicht. Eher ist das Buch der Versuch zu beschreiben, was auch Franziska Roller beschäftigt, wie sieht „Politik nach der Politik“ aus, nach der großen Politik. Einerseits muss man schon sagen, das sehe ich durchaus, es gibt noch das Andere neben der großen Politik, aber man muss auch aufpassen, dies nicht über zu bewerten. Aber dennoch finde ich wichtig, ein Auge darauf zu haben. Letztendlich haben die *InnenStadtAktions*-Gruppen es nicht geschafft, mit denen, die ich vorhin aufgezählt habe, wirklich direkte große Koalitionen einzugehen. Sie sind darin aus verschiedenen Gründen gescheitert, und es braucht sicherlich ein anderes Vorgehen. Der große Schritt war, überhaupt über die direkte Betroffenheit hinwegzugehen, und zu sagen, da sind ganz andere betroffen oder werden verfolgt bzw. ausgegrenzt und dagegen muss man etwas tun. Man muss die Waage zwischen diesen sehr konkreten, lokalen Perspektiven und einer strukturellen Analyse suchen und vor allem, Sachen zusammenführen, bündeln und ihnen dadurch Gewicht verleihen. Das ist vielleicht auch der Versuch des Buches nicht als Bewegung, sondern als Einzelperson mit ihren Kontakten.

(Das Interview führte Volker Eick)

Jochen Becker (2001):
bignes? Size does matter. Image/Politik. Städtisches Handeln. Kritik der unternehmerischen Stadt, b_books Verlag, Berlin, 269 Seiten, zahlr. Abb., DM 32,-

Von Raum- und Räumdiensten

Klare Worte für „saubere“ Quartiere

Volker Eick

In der unternehmerischen Stadt Berlin bilden sich Wohlstandsenklaven auf der einen und Armutinseln auf der anderen Seite heraus. Diese Spaltungs- und Polarisierungsprozesse städtischer Gesellschaften finden ihren Niederschlag auch in der Restrukturierung Innerer Sicherheit. Teil dieses Restrukturierungsprozesses ist das Wachstum privater Sicherheitsdienste, denen es in den vergangenen Jahren nicht zufällig gelungen ist, auch in der aktiven Arbeitsmarktpolitik eine besondere Rolle zu spielen.

Denn einerseits ist „Sicherheit“ zu dem Schmiermittel der Restrukturierung bundesrepublikanischer Städte geworden, andererseits spielt niedrigentlohnter Arbeitszwang eine zunehmend bedeutsamere Rolle. Die Ambitionen des Gewerbes, als gleichwertiger Partner im Politikfeld Innerer Sicherheit anerkannt zu werden, korrespondieren

insofern mit Interessen von Unternehmen in der Stadt wie mit der Stadt als Unternehmen. Der stark gekürzte Text basiert auf einem Vortrag, den der Autor im April 2001 auf einer gemeinsamen Veranstaltung der Heinrich-Böll-Stiftung und der Landespolizeischule Berlin gehalten hat.

Von A wie Alarmverfolgung bis Z wie Zwangsernährung –, aus den Nachtwächtern des 19. Jahrhunderts, dem ersten deutschen Wach- und Schließdienst von 1901, den Werkschützern der 60er und Schwarzen Sheriffs der 70er Jahre ist in der Bundesrepublik eine Branche erwachsen, die bei heute 6 Mrd. DM Jahresumsatz rund 200.000 Mitarbeiter beschäftigt. Der Markt ist dabei oligopolistisch organisiert. Zehn der bundesweit 2.500 gemeldeten Unternehmen teilen unter sich 60 Prozent des Umsatzes auf und beschäftigen zwei Drittel aller Mitarbeiter. Das Aufgabenspektrum ist



„Softpolicing“ für Fortgeschrittene

Foto: Volker Eick

breit gefächert. Ein relativ neues Wachstumsfeld wächst der Branche in der Stadtentwicklungs- und aktiven Arbeitsmarktpolitik zu, die sich derzeit in einer erheblichen Umbruchphase befinden.

Residential Policing...

Kleinteilig und problembezogen sollen Sauberkeitsvorstellungen, Ordnungsstandards und Verhaltenskodizes möglichst billig durchgesetzt werden. Während in den Konsumzonen vor allem die Verbände des Einzelhandels zu den Ausgrenzungsstrategen gehören, die den innerstädtischen Raum als Privatbesitz verstehen und ihre Areale *Störer-frei* halten wollen, zeichnen in den Wohngebieten vorrangig Wohnungsbaugesellschaften für den Einsatz von Blockwarten und Sicherheitsdiensten verantwortlich.

Die Berliner Wohnungsbaugesellschaft *GesoBau* sandte Wohnungsinteressenten Ablehnungsbescheide mit der Begründung zu, sie wolle „im Interesse unserer hier wohnenden Mieter eine gewisse Harmonie in Zusammenhang mit Alter, Sozialstruktur, kulturellen und traditionellen Gewohnheiten sicherstellen“. Die Neuköllner Wohnungsbaugesellschaft *Stadt und Land* verweigert türkischen und arabischen Familien den Zuzug, der Beschäftigungsträger *BEQUIT GmbH* installiert dort *second hand* Sicherheitsdienste und lässt sich das aus dem Bund-Länder-Programm *Soziale Stadt* kofinanzieren. Zur Durchsetzung solch *gewisser Harmonie* kommen andernorts private Sicherheitsdienste zum Einsatz, so etwa die mit Hunden durch Marzahner Wohngebiete patrouillierende *Securitas GmbH*.

Ausgrenzung via Wachschutz ist also kein auf innerstädtische Areale beschränktes Phänomen, auch kann keine Rede davon sein, dass sozial-politisch engagierte Wohnungsbaugesellschaften ihren *überforderten Nachbarschaften* in der polarisierten Stadtgesellschaft den Rücken stärken wollten. Tatsächlich sortieren sie unter Zuhilfenahme privater Sicherheitsdienste, mit Quartiersmanagement und *Sozialer Stadt* die Struktur ihrer Mieterklientel neu.

Outsourcing und freie Träger

Sicherheitsfirmen profitieren nicht nur vom *outsourcing*, sondern betreiben es mittlerweile selbst. So auch die *IHS Beschäftigungs- und Qualifizierungs-gmbH* (IHS BQ), eine gemeinnützige Tochter des Sicherheitsdienstes *Industrie- und Handelsschutz GmbH*, die zu den Marktführern gehört (vgl. ME 279). Die Branche kooperiert auch mit freien Trägern und drängt damit in die aktive Arbeitsmarktpolitik, wie andersherum das Politikfeld Innere Si-

cherheit von freien Trägern und Kommunen erschlossen wird.

Zentral wird, dass durch die Verknüpfung beider Politikfelder (Arbeitsmarkt- und Sicherheitspolitik) nun kostengünstig Arme gegen Arme in Anschlag gebracht werden können und das wohl auch sollen, wenn solche Projekte etwa als „Beitrag zur Selbstregulation der Quartiere“ verkauft werden. Ist nun, wenn etwa Sozialhilfempfangende und Langzeitarbeitslose über Programme wie *Hilfe zur Arbeit* oder *Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen* (ABM) als sog. *Bürgerhelfer* oder *Sicherheitspartner* gegen Armutsbevölkerung zum Einsatz gebracht werden, von Bemühungen um Integration zu reden? Ist daher Quartiersmanagement, dem Bund-Länder-Programm *Soziale Stadt*, dem Einzelhandel und ABM zu danken – oder handelt es sich nicht eher um neue Ausgrenzungstechniken durch verknüpfte Arbeitsmarkt- und Stadtentwicklungsprogramme? Was ist mit den Löhnen? Fragen, die sich zum Beispiel die als fortschrittlich gehandelte *Bundesarbeitsgemeinschaft Arbeit* (BAG Arbeit), größter Zusammenschluss freier Träger in der BRD, stellen könnte – immerhin ist die IHS BQ dort Mitglied.

Die jedenfalls vermittelt seit 1991 Arbeitslose – nach Vorauswahl und mit öffentlich finanzierter Beschäftigung und Kurzschulung – in Berliner Wachschutzunternehmen. Dabei nimmt, wie sie heute schreibt, die IHS BQ „auch die Funktion wahr, dem Arbeitsamt gegenüber Hinweise auf Arbeitsunwilligkeit von Maßnahmeteilnehmern zu übermitteln. Es gibt keine Tarifbindung; die Tarife sind an den gewerblichen Niedriglohnbereich angelehnt. [...] Die Orientierung auf das Niedriglohnsegment des Arbeitsmarktes erscheint weiterhin als sinnvoll. Dies bedeutet auch, schon in den Maßnahmen sehr geringe Personalkosten anzusetzen. Die Kosten pro Arbeitsplatz in ABM sind bei der IHS BQ gGmbH um ein Drittel geringer als der Durchschnitt.“

Sichere Niedriglöhne in der Sozialen Stadt

Ein ähnliches Projekt begann im Herbst 1999 unter Beteiligung des Arbeitsamtes in Zusammenarbeit mit dem *bbw Bildungswerk der Wirtschaft in Berlin-Brandenburg*, der *debis AG* und den Sicherheitsdiensten *Gegenbauer* und *Securitas GmbH*. Sogenannte benachteiligte junge Menschen sollen im Rahmen des ABM-Projektes „Potsdamer Platz-Bewachungsdienste“ Aufgaben im Rahmen der Wach- und Streifendienste übernehmen. Finanziert aus dem Jugendsofortprogramm JUMP soll bis August 2001 jungen Menschen die „Chance zu einer wirtschafts-

nahen praktischen Tätigkeit gegeben“ werden. Es werden lediglich Praktikumsverträge abgeschlossen, ein Berufsabschluss ist mit der Maßnahme nicht verbunden.

Diese sich als Integrationsprojekte verstehenden Maßnahmen werden nicht allein vom Sicherheitsgewerbe, sondern auch von den Bezirken entwickelt. So schufen im April 1999 die *Wohnungsbaugesellschaft WIR*, das Bezirks- und Arbeitsamt sowie der gemeinnützige Träger *Internationaler Bund* in Schönberg für Jugendliche ein Projekt, das ebenfalls aus dem JUMP-Programm sowie EU-Mitteln finanziert wird. 3 Mio. DM zahlt das zuständige Arbeitsamt, die Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sich mit 44.000 DM. Jugendliche werden in uniformierten Wachdiensten eingesetzt und sollen für Sauberkeit sorgen, Drogenhandel und Überfälle verhindern. Angeleitet werden die Jugendlichen vom *Gegenbauer-Sicherheitsdienst*: „Wir werden den Streifendienst immer dorthin schicken, wo Jugendliche, Penner oder Drogensüchtige herumstehen“, so der Geschäftsführer. Ähnliche Projekte gibt es in anderen Bezirken. Auch hier ist von wie auch immer qualifizierenden Berufsabschlüssen nicht die Rede.

Was ist also zu beobachten: Erstens wird unter Beteiligung sowohl großer Konzerne wie freier Träger ein Klientel mit öffentlichen Geldern in Vertreibung vorgeschult; zweitens feiern alle Beteiligten diese Schulung in Exklusionspraktiken als Integrationsleistung aktiver Arbeitsmarktpolitik zur Stabilisierung der Quartiere; und drittens schließlich spielen Arbeitsinhalte wie -bedingungen und -perspektiven bei diesen Akteuren offensichtlich keine Rolle. Vierzehnstündige Dienstschichten im Gewerbe, (fehlende) Qualifikationen, entgarantierte und schlechte Arbeitsbedingungen sind bekannt, im Ausgrenzungsdiskurs aber kein Thema.

Das gilt auch für das Aufgabenfeld, die Durchsetzung von Partikularnormen: *unerwünschte Personen* sollen kontrolliert, zurechtgewiesen und vertrieben werden. Gerade diese spezifischen Partikularnormen sind hochkompatibel mit kleinräumigen und problemorientierten Ansätzen der jüngeren Stadtentwicklungs- und Arbeitsmarktpolitik neosozialdemokratischer Prägung, die explizit auf Strategien und Taktiken *von Fall zu Fall* und *von Ort zu Ort* abheben. Man wird das im Auge behalten müssen, wenn demnächst in diesem Theater dann wieder von der *sozialen* und *sicheren Stadt* die Rede ist.



Soft policing?

Foto: Fotoagentur version

Erste Ergebnisse zu Sinn und Unsinn „Kommunaler Kriminalprävention“

Elvira Vernes

Geht es nach der unabhängigen Expertenkommission, die noch der alte Senat im vergangenen Jahr installiert hatte, um alle Berliner Verwaltungsbereiche auf Privatisierungsmöglichkeiten zu durchforsten, dann könnten Teile der Berliner Polizei bald Gegenstand von *shareholder value-Ambitionen* werden – doch dazu wird es auf absehbare Zeit wohl nicht kommen. Eher dürfte die Zahl quasi-polizeilicher Akteure wie kommerzieller Sicherheitsanbieter in der Bundesrepublik und mithin auch in Berlin steigen. Schwerpunkt dieses Beitrages sollen jedoch die aus den angelsächsischen Ländern importierten Konzepte des *community policing* sein.

Community policing ist dabei weniger eine fest definierte Strategie, sondern vielmehr ein heterogener Ansatz zur Bekämpfung von Unordnung (*disorder*), Kriminalitätsfurcht und Kriminalität unter starker Einbindung des Bürger, der sich eben an die *community* – in Deutschland sollte dies vielleicht ungefähr mit dem Begriff der ‘Gemeinschaft’ übersetzt werden (vgl. ME 284: 22f) – wendet, die Augen und Ohren der Polizei werden soll. Darüber hinaus ist das Konzept verbunden mit der Umorganisation (De- und Rezentralisierung) und schärferer innerer Leistungskontrolle der Polizei. Nicht zwangsläufig hat dies zur

Folge, dass es dabei zu einem Rückgang repressiven Vorgehens der Polizei kommt. So fahren beispielsweise die US-amerikanischen Städte San Diego, Chicago und New York City alle als *community policing* bezeichnete Programme – unter der Clinton-Administration seit 1993 mit einem eine Milliarde US-Dollar umfassenden Programm unterfüttert, aus dem 100.000 zusätzliche Polizeistellen finanziert wurden –, die zwar alle auf die *community* zielen, dabei jedoch höchst unterschiedlich vorgehen: Chicago richtete etwa regelmäßige Gesprächsrunden mit Bürgern ein, stellte jedoch fest, dass vor allem Hausbesitzer, über 30-Jährige oder Verheiratete mit Kindern an den Versammlungen teilnahmen; San Diego, mit einer mehr als zwanzigjährigen Forschungs- und Entwicklungsarbeit, hat mittlerweile 3.000 Bürger ausgebildet, die ohne Uniform patrouillieren und im Notfall die Polizei alarmieren; New York City, noch vor wenigen Monaten mit seinem *zero tolerance*-Konzept als *der* Exportschlagere auch für die BRD gehandelt, gilt in der hiesigen Diskussion eher als das Gegenbeispiel zu *community*-Ansätzen, tatsächlich aber stellt New York nur eine Variante eben dieses Ansatzes dar.

Exportgut aus den USA

So werden auch in New York Bürger und Einzelhändler zur Beobachtung für die Polizei ausgebildet und eingesetzt, dort jedoch als sog. *block watchers* in orangefarbener Uniform bzw. als *drugbusters* für den Drogenbereich, die über ein anonymes Telefon der Polizei tatsächliche oder angebliche Täter oder Tatorte nennen – und damit dem Denunziantentum Tür und Tor öffnen. Der New Yorker Ansatz ist insofern nur eine besonders rigide Variante des *community policing* bzw. der Kommunalen Kriminalprävention und steht nicht im Widerspruch zum Konzept der *zero tolerance*. Das ist vor dem Hintergrund der in den letzten Wochen stattfindenden Razzien gegen Farbige in der Hasenheide mithin auch aus Berliner Perspektive von Interesse.

Denn zwar verlautebarte die Berliner Polizei, sie werde das *zero tolerance*-Konzept der New Yorker Polizei nicht übernehmen – das stimmt auch in der Tat für innere Leistungskontrolle –, doch ist die Praxis durchaus eine andere (vgl. für den Umgang mit Obdachlosen etwa ME 285). Festzuhalten bleibt, dass die Orientierung auf das Quartier, die ‘Gemeinschaft’, die

community also keineswegs zwingend mit einer Demokratisierung, Dienstleistungsorientierung für *alle* BewohnerInnen oder einem Rückgang der Repressionsorientierung (*hard policing*) der Polizei einhergehen muss.

Auf einer Tagung, die unlängst an der Polizeiführungsakademie in Münster-Hiltrup (PFA) unter dem Titel „Wachsam und kooperativ? Der lokale Staat als Sicherheitsproduzent“ stattfand, wurden die bisher in der Bundesrepublik zur Anwendung kommenden Konzepte Kommunalen Kriminalprävention (KKP) entsprechend ausgesprochen kritisch diskutiert. Offensichtlich so sehr zur Unzufriedenheit des dortigen Akademieleiters, Dr. Joachim Jäger, dass dieser zum Ende der Tagung den anwesenden Wissenschaftlern drohte, die Polizei könne, wenn durch die kritische Wissenschaft dieser Ansatz kaputtgeredet werde, „dann auch wieder allein den Knüppel auspacken“, also ausschließlich auf Repression setzen. Bei KKP ginge es keineswegs „um die Interessen der Polizei und ausnahmsweise auch nicht um die der Wirtschaft, sondern um mehr Lebensqualität“, so Jäger.

„Gefühlsansatz“ in der Kriminalpolitik

PFA-Chef Jäger macht die Sache der Kommunalen Kriminalprävention nicht ganz uneigennützig zu seiner, denn neben dem Bundeskriminalamt (BKA), der Kriminaljuristischen Stelle und dem Deutschen

Jugendinstitut (DJI) evaluiert auch die Polizeiführungsakademie bundesweit Präventionskonzepte – und sichert damit Arbeitsstellen für den „neuen Gefühlsansatz in der Kriminalpolitik“, wie dies der Sozialwissenschaftler Michael Walter schon 1995 formulierte. „Die wenigen methodisch zuverlässigen Untersuchungen in den Vereinigten Staaten und in England (leider noch nicht in Deutschland)“, so unlängst Professor Klaus Boers von der Universität Münster in der Zeitschrift 'Neue Kriminalpolitik', haben gezeigt, dass „bestenfalls geringe Effekte kommunaler oder polizeilicher Präventionsaktivitäten auf die Kriminalitätsfurcht festgestellt“ werden konnten. Soweit man derzeit wisse, und das gelte auf Grundlage seiner Untersuchungen auch für die Bundesrepublik, „kann von einer sich weiter ausbreitenden und große Teile der Bevölkerung erfassenden Kriminalitätsfurcht, gar als Teil eines generalisierten Unsicherheitssyndroms, nicht ausgegangen werden.“ Davon aber haben „sich politische Entscheidungen nicht sonderlich irritieren lassen“, so Boers abschließend, der vielmehr konstatiert, dass über alle Parteigrenzen hinweg Kriminalitätsfurcht zur „Planungs- und Entscheidungsgrundlage“ für polizeiliche Arbeit geworden sei und damit die betriebswirtschaftliche Neuorientierung ebenso rechtfertigen helfe, wie den Einsatz von Videoüberwachung, den Aufbau von Sicherheitswachen oder das „Zero-Tolerance-Policing gegen Drogenabhängige und Obdachlose.“

Norbert Pütter, Mitarbeiter der Zeitschrift 'Bürgerrechte & Polizei', hatte auf selbiger Konferenz auf weitere Widrigkeiten, die sich aus den Ansätzen Kommunalen Kriminalprävention ergeben, unter anderem unter der Überschrift „Präventionspolitik ist Entdemokratisierung“ hingewiesen: So sei nicht nur deren Legitimation höchst fraglich, sondern tendenziell auch dazu geeignet, die politische Gemeindevertretung auszuschalten; die Beteiligung an diesen Gremien sei zudem höchst selektiv. Darüber hinaus würden Probleme so thematisiert werden müssen, dass sie als lokale Probleme erscheinen, um sie für die entsprechenden Gremien überhaupt bearbeitbar zu machen; damit wirkten sie jedoch auch entpolitisiert, so dass zudem von „Präventionspolitik als Entpolitisierung“ gesprochen werden müsse.

Ausgesprochen kritisch, so eine erste Zwischenbilanz, muss also nicht nur der Ansatz als solcher insbesondere in Hinblick auf den Umgang mit Randgruppen gesehen werden, sondern es zeigt sich nach bisherigen Untersuchungen auch, dass er nicht zu einem Rückgang der Kriminalitätsfurcht beigetragen hat – immerhin auch erklärtes Ziel dieses Programms. Vielmehr, so ist zu befürchten, ist es eher ein Beitrag zu einer ausdifferenzierten Ausgrenzungs- und Kriminalisierungsstrategie für eine imaginierte bzw. gezielt organisierte *community*.



Foto: Fotoagentur version

Mietrecht —

Was ist neu ab 1. September 2001?

Achtung! Das zum 1. September 2001 in Kraft tretende neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Individualvereinbarungen gelten weiter. Es besteht daher kein Anlass, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Bitte beachten Sie, dass wir in diesem Infoblatt nur auf die wichtigsten Übergangsvorschriften hinweisen. Es empfiehlt sich deshalb, bei Unklarheiten und/oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.

Neu ist ab 1. September:

Die Vorschriften des bisher für Wohnraummietfragen wichtigen Miethöhegesetzes (MHG), das vor allem sowohl Mieterhöhungen (nach § 2) als auch modernisierungsbedingte Erhöhungen regelt, sind nunmehr in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) integriert und finden sich in dem überarbeiteten Abschnitt zum Mietrecht wieder.

Alle Vorschriften zum Mietrecht werden so geordnet, dass das Mietrecht über Wohnraum im Mittelpunkt steht, wobei sich die Paragraphenzuordnung verändert hat (§§ 535 bis 580 a BGB).

Das Mietrecht wurde in einer Reihe von Punkten überarbeitet und verändert bzw. mit einigen notwendigen Übergangsregelungen versehen. Dabei sind teilweise Rechtsentscheide im Gesetzeswortlaut berücksichtigt worden.

Im Folgenden führen wir nur die wichtigsten der rund 150 Änderungen und der Übergangsbestimmungen an. In unseren Infoblättern zu einzelnen Gebieten des Mietrechts, die wir zum 1.9.2001 neu herausgeben, sind alle jeweiligen wichtigen Änderungen enthalten.



Hausklingel

Foto: Dorothee Wendt

1) Kündigungsfristen*

- Für Mieter/innen mit unbefristeten Mietverträgen gilt grundsätzlich die Dreimonatsfrist, unabhängig von der Wohndauer (§ 573 c Abs.1 BGB).
- Für Vermieter gelten weiterhin verlängerte Kündigungsfristen bei langer Wohndauer: nach mehr als fünf Jahren Mietzeit verlängert sich die dreimonatige Kündigungsfrist auf sechs Monate und nach mehr als acht Jahren auf neun Monate. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist entfällt.
- Vereinbarungen zwischen Mieter/innen und Vermieter über davon abweichende

Fristen sind möglich, dürfen aber nicht zum Nachteil der Mieter/innen sein.

2) Kündigung*

Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens kann weiterhin Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung sein. Sie ist jedoch nur möglich, wenn ein Verschulden des/der Gekündigten vorliegt. Dies gilt für beide Vertragsparteien, also auch für den Mieter/die Mieterin, z.B. bei Bedrohung durch den Vermieter. Der Kündigungsschreiben angegeben werden (§ 569 Abs. 2 und Abs. 4 BGB).

3) Sozialklausel

Beim Widerspruch gegen ordentliche Kündigungen können sich die Mieter/innen auf die *Sozialklausel* berufen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würde. Neu ist: Der Kreis der Betroffenen, auf die sich die Mieter/innen berufen können, ist erweitert worden. Die Kriterien der *Sozialklausel* gelten nunmehr nicht nur für die Mieter/innen selbst und ihre Angehörigen, sondern auch andere Personen, wenn sie ebenfalls zu seinem Haushalt gehören (§ 574 Abs. 1 und 2 BGB).

4) Mieterhöhung*

Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren ist von 30% auf 20% abgesenkt (§ 558 Abs. 3 BGB). Unabhängig davon ist bei Mieterhöhungen weiterhin zu prüfen, ob die erhöhte Miete ortsüblich ist – d.h., wenn es für die Wohnung ein zutreffende Mietspiegelfeld gibt, ob sie nicht den zulässigen Mietspiegelwert übersteigt.

- Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und von der Gemeinde oder den Verbänden der Interessensvertreter anerkannt worden sind, sind deshalb qualifizierte Mietspiegel (§ 558 d BGB). Sie gelten vor Gericht nicht nur als Begründungs-, sondern auch als Beweismittel (Vermutung der Richtigkeit).
- Bei Vorliegen eines solchen qualifizierten Mietspiegels ist der Vermieter verpflichtet, in seiner Mieterhöhungsbegründung auf die entsprechenden Mietspiegelwerte hinzuweisen (§ 558 a Abs. 3 BGB), auch wenn er ein anderes Begründungsmittel verwendet.
- Eine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten ist nicht mehr möglich.

5) Betriebskosten*

- Es ist nunmehr gesetzlich festgelegt, dass der Vermieter auch im frei finanzierten Wohnungsbestand innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode die kalten und warmen Betriebskosten abgerechnet haben muss. Danach kann er keine Forderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Forderung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).
- Diese Ausschlussfrist von zwölf Monaten gilt ebenfalls für Einwendungen der Mieter/innen gegen die Abrechnung – sie sind also dem Vermieter nach

Zugang der Abrechnung innerhalb dieser Frist mitzuteilen.

- Die in der Rechtsprechung bereits gestellte Anforderung an die Vermieter, bei Betriebskosten den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einzuhalten, ist jetzt auch im Gesetz festgeschrieben.
- Bei Mietverträgen mit vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen haben auch die Mieter/innen das Recht, nach einer Abrechnung die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anzupassen (§ 560 Abs. 4 BGB).
- Vermieter und Mieter/innen können auch Betriebskostenpauschalen in angemessener Höhe vereinbaren, die dann betragsmäßig neben der Grundmiete auszuweisen sind (§ 556 Abs.2 BGB). Eine Erhöhung der Pauschale setzt eine Vereinbarung voraus. In ihr

muss der Grund für die Erhöhung genannt und erläutert sein (§ 560 Abs.1 BGB).

6) Mietminderung

Das Mietminderungsrecht galt bisher als verwirkt, wenn die Mieter/innen nach einer Mängelanzeige beim Vermieter die Miete weiterhin in voller Höhe zahlten, ohne ausdrücklich zu erklären, diese Zahlung erfolge nur unter Vorbehalt. Nunmehr bleibt dieses Recht auch ohne Vorbehaltserklärung bestehen – unter der Voraussetzung, dass eine Mängelanzeige an den Vermieter erfolgt ist (§ 536 Abs.1 BGB).

7) Modernisierung*

- Alle Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Energie (z.B. beim Betrieb von Heizanlagen oder bei der Hausbeleuchtung) stellen nun-



Sonnige Aussichten?

Foto: Dorothee Wendt

mehr Modernisierungsmaßnahmen dar (§ 554 Abs.2 Satz 1 BGB).

- Der Vermieter hat die Modernisierung drei Monate (statt zwei Monate) vor Beginn der Arbeiten anzukündigen.
- In der Ankündigung braucht er neben der Art der Maßnahmen nur noch ihren voraussichtlichen Umfang, voraussichtlichen Beginn und ihre voraussichtliche Dauer anzugeben, dazu die Höhe der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs.3 Satz 1 BGB).
- Die Mieter/innen können die Duldung der Maßnahmen verweigern, wenn diese für sie, ihre Familienangehörigen oder andere Angehörige ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (§ 554 Abs. 2 Satz 2 BGB).

8) Barrierefreiheit für Behinderte

Behinderte Mieter/innen können die Zustimmung des Vermieters zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung auf eigene Kosten verlangen (Modernisierung durch Mieter/innen). Der Vermieter kann eine zusätzliche Sicherheit für eventuelle spätere Rückbaukosten fordern (§ 554 a BGB).

9) Mietzahlung

Die neue gesetzliche Regelung lautet: Die Miete ist jeweils zu Anfang des Monats fällig und muss bis zum Ablauf des dritten Werktags gezahlt sein (§ 556 b Abs. 1 BGB).

10) Kautions nach Eigentümerwechsel

Nach dem Verkauf des von ihnen bewohnten Miethauses können die Mieter/innen nunmehr die Kautions beim Auszug vom neuen Vermieter zurück verlangen, unabhängig davon, ob dieser sie vom vorherigen Eigentümer erhalten hat oder nicht. Kann der Erwerber nicht zahlen, ist der Vermieter jedoch weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet (§ 566 a BGB).

11) Tod des Mieters/der Mieterin

Das Recht, in den Mietvertrag nach dem Tode eines Mieters/einer Mieterin einzutreten, steht nicht mehr nur dem Ehepartner/der Ehepartnerin zu, sondern

ebenfalls dem Lebenspartner/der Lebenspartnerin (§ 563 Abs. 1 BGB).

Den Erben alleinstehender Mieter/innen, die nicht im Haushalt des/der Verstorbenen gelebt haben, kann der Vermieter ohne Kündigungsgrund außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen – Erben ihrerseits können ebenfalls außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen (§ 564 BGB).

12) Umwandlung

Nach Umwandlung einer vermieteten Wohnung und Verkauf an einen Dritten als Eigentumswohnung darf der neue Eigentümer frühestens nach Ablauf von drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Die Bundesländer können weiterhin diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577 a Abs. 1 und 2 BGB). Die in Berlin derzeit gültige 10-jährige Sperrfrist bleibt zunächst bis zum 31. August 2004 bestehen. Für die Zeit danach muss der Senat von seinem Ordnungsrecht Gebrauch machen.

13) Zeitmietverträge

Es gibt nur noch den qualifizierten Zeitmietvertrag, der unter Angabe eines für den Vermieter zulässigen Befristungsgrundes vereinbart wird. Für den Befristungszeitraum gibt es keine Obergrenze mehr. Ab vier Monate vor Ablauf der Befristung haben die Betroffenen einen Anspruch darauf, vom Vermieter zu erfahren, ob der Befristungsgrund noch besteht (§ 575 BGB). Trifft dies zu, ist das Mietverhältnis bei Fristablauf beendet.

- Fehlt in einem nach dem 31.8.2001 abgeschlossenen Zeitmietvertrag der Befristungsgrund, gilt er als unbefristet.
- Für Zeitmietverträge, die bereits vor dem 1.9.2001 bestanden, gilt weiterhin das alte Mietrecht.

14) Staffelmietverträge

Die Begrenzung der Laufzeit von Staffelmietverträgen auf zehn Jahre ist aufgehoben (§ 557 a Abs. 1 BGB).

Das Kündigungsrecht des Mieters/der Mieterin kann nicht länger als für vier Jahre ausgeschlossen werden. Der Mieter/die

Mieterin kann zum Ablauf des vierten Jahres kündigen (§ 557 a Abs. 3 BGB).

15) Mietpreisüberhöhung

Der Vermieter darf auch im Altbaubestand eine Miete fordern, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % bis zu maximal 50 % übersteigt, wenn er den Nachweis erbringt, diese hohe Miete sei notwendig, um die laufenden Aufwendungen zu decken, und wenn die Miete nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der vom Vermieter erbrachten Leistung steht (geänderter § 5 Wirtschaftsstrafgesetz)

16) Aufwendungsersatz

Bei Modernisierungsmaßnahmen hatten die Mieter/innen schon bisher Anspruch auf Aufwendungsersatz. Dieser Anspruch besteht künftig auch bei Instandsetzungsmaßnahmen (§ 554 Abs.4 BGB).

17) Einliegerwohnungen

Das Recht des Vermieters, eine Einliegerwohnung ohne gesetzlich anerkannten Grund zu kündigen, gilt nur für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird. Die Kündigungsfrist verlängert sich dann aber um drei Monate (erleichtertes Kündigungsrecht – § 573 a BGB).

Das bisherige Recht, auch in Dreifamilienhäusern erleichtert kündigen zu dürfen, wenn die dritte Wohnung durch Ausbau in der Zeit vom 31.5.1990 bis zum 1.6.1999 entstanden ist, gilt Übergangsweise noch bis 31.8.2006.

Ansonsten gilt wie immer: Infoblätter helfen Ihnen bei Konflikten mit dem Vermieter, sich zu orientieren – sie ersetzen aber nicht die für den konkreten Fall notwendige Rechtsberatung!

** Übergangsbestimmung: Die neuen gesetzlichen Regelungen und Fristen gelten ab 1.9.2001, wobei das Zugangsdatum der jeweiligen Erklärungen maßgebend ist. Für Kündigungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Betriebskostenabrechnungen usw., die bis 31.8.2001 zugegangen sind, gelten die bisherigen Regelungen und Fristen.*

Immobilienverwertungsbeilage

Umfrage zum Thema: Warum in einer Genossenschaft wohnen?

Liebe Leserinnen und Leser, die Ausgaben des MieterEcho Nr. 283 und 284 haben sich ausgiebig mit dem Für und Wider von Wohnungsgenossenschaften beschäftigt. Die BefürworterInnen argumentieren insbesondere mit dem Hinweis auf die sozialen und demokratischen Aspekte der Genossenschaft, während die KritikerInnen gerade diese Vorzüge stark in Zweifel ziehen. Wir wollen es nun etwas genauer wissen und bitten daher die in Genossenschaftswohnungen lebenden LeserInnen sich an dieser Umfrage zu beteiligen. Je mehr Leute sich beteiligen, um so aussagekräftiger sind die Ergebnisse. Wir würden uns also freuen, wenn sich auch Ihre NachbarInnen und

MitbewohnerInnen beteiligen würden. Die Angaben bleiben anonym und dienen lediglich der statistischen Auswertung dieser Umfrage.

Den ausgefüllten Bogen können Sie uns per Fax oder Brief an die Geschäftsstelle senden, oder in einer unserer Beratungsstellen abgeben.

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin
Fax: 2168515

In welcher Genossenschaft wohnen Sie? _____

Wie lautet die Anschrift Ihrer Wohnung?



Wie groß ist ihre Wohnung (laut Mietvertrag)? _____ qm

In welchem Jahr wurde das Haus bezugsfertig? _____

Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung? Bad Innen-WC Sammelheizung

Wie hoch ist Ihre Miete? DM _____

Sind die Betriebskosten darin enthalten? ja nein wenn ja wie viel?
DM _____

Wann wurde die Miete das letzte Mal erhöht? _____

Wie lange sind Sie Nutzer dieser Wohnung? seit _____

Seit wann sind Sie Mitglied dieser Genossenschaft? seit _____

Haben Sie eine Funktion in der Genossenschaft inne? ja welche? _____
 nein

Wieviele Mitglieder- bzw. VertreterInnenversammlungen finden jährlich in Ihrer Genossenschaft statt? _____ mal weiß nicht

I m m o b i l i e n v e r w

Nehmen Sie an diesen Versammlungen und VertreterInnenwahlen teil?

ja

nein

Kennen Sie Ihre VertreterInnen in dem Gremium?

ja

nein

Kennen Sie Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats?

ja

nein

Haben Sie den Eindruck, Einfluss auf die Geschäftspolitik zu haben?

ja

nein

Fühlen Sie sich über Investitions-/ Bauvorhaben der Genossenschaft informiert?

ja

nein

Haben Sie den Eindruck, Einfluss auf die Mietentwicklung zu haben?

ja

nein

Halten Sie die Mieten in der Genossenschaft für sozial orientiert?

ja

nein

weiß nicht

Glauben Sie weniger Miete zu zahlen, als in einer Wohnung des „freien“ Marktes?

ja

nein

weiß nicht

Wird das Modell der Wohnwertmiete in Ihrer Genossenschaft diskutiert?

ja

nein

weiß nicht

Fühlen Sie sich sicherer, als in einer Wohnung des „freien“ Marktes?

ja

nein

weiß nicht

Bietet die Genossenschaft Schutz vor Verdrängung der Bewohnerschaft im Stadtteil?

ja

nein

weiß nicht

Glauben Sie, dass der Genossenschaftsgedanke heute noch eine Relevanz hat?

ja

nein

weiß nicht

Wären Sie bereit, für genossenschaftliches Wohnen eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) zu zahlen?

ja

nein

weiß nicht

Weitere Anmerkungen und Kommentare:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit



Sanierungsgebiete, Modernisierungen und Mieterberatungsgesellschaften oder zur sozialgeplanten Mietermanipulation

Von der unabhängigen „Mietergruppe MODERNISIERUNG“ aus der Bremer Höhe erreichten uns die folgenden, den Beitrag von Andrej Holm „Falsch beraten. Zur Rolle der Mieterberatung im Sanierungsgebiet.“ ME 285, ergänzenden Darstellungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

über Ihren Artikel „Falsch beraten“ in der neuesten (ME 285) des MieterEcho, haben wir uns sehr gefreut. Die Rolle der Mieterberatungsfirmen in Sanierungsgebieten des Prenzlauer Bergs wurde bisher leider (nicht nur im ME) viel zu wenig thematisiert. Wer sich über die rechtlichen Zusammenhänge und das Interessengefüge der verschiedenen beteiligten Institutionen eines „Sozialplanverfahrens“ informieren wollte, stand oft vor einem verwirrenden Dickicht.

Andrej Holms Artikel endet mit den Worten: „Soll den Verdrängungsprozessen in den Sanierungsgebieten tatsächlich etwas entgegengesetzt werden, braucht es u.a. unabhängige Beratungsstellen und verstärkt Unterstützungsangebote für die MieterInnen – aber zunächst eine Aufklärung über die Funktion und Arbeit der bezirklich beauftragten Mieterberatungen.“

Die Berliner MieterGemeinschaft hat schon zu vielen Themen vorzügliche Informationsschriften verfasst, die für mancheN MieterIn unverzichtbar wurden bei der Vertretung ihrer Interessen. Wir glauben viele MieterInnen wären dankbar, auch zum Thema „Sozialplanverfahren“ ein solches Informationsblatt in den Beratungsstellen der MieterGemeinschaft zu finden.

Als am Anfang dieses Jahres bei uns in der Bremer Höhe die „Beratungen“ zur Modernisierung anliefen, fiel uns, einigen MieterInnen, der Mangel an unabhängiger Information und Aufklärung auf. Wir haben daraufhin ein Informationsblatt – vorerst für unsere 500 mitbetroffenen Nachbarhaushalte in der Bremer Höhe – verfasst. Das Echo war groß, ebenso der Zulauf in den umliegenden (unabhängigen) Beratungsstellen.

Wenn unser Text oder Teile davon auch für andere MieterInnen nützlich sein können, begrüßen wir eine Weiterverwendung durch die Berliner MieterGemeinschaft ausdrücklich. Wir legen Ihnen ein Exemplar bei.

Mit freundlichen Grüßen

Mietergruppe MODERNISIERUNG



Foto: Dorothea Wendt

Die Gruppe schreibt über sich selbst und die Erfahrungen die zu dem Infoblatt geführt haben:

Wir sind ein paar Menschen, die als MieterInnen Erfahrungen gemacht haben mit dem Sozialplanverfahren, dabei viel gelernt haben/lernen mussten, und nicht zuletzt dieses: gut informiert (und damit der Sache gewachsen) ist man i.d.R. erst hinterher... Das ist kein Zufall, sondern integraler Bestandteil des Verfahrens: es ist auf Verwirrung angelegt. Wir finden das sehr unfair und wir haben uns zusammengetan, um dieses Infoblatt zu produzieren (und bei Bedarf auch weitere). Wir möchten aufklären, entwirren, Information als Werkzeug anbieten (eine Aktionsgruppe o.ä. sind wir allerdings nicht). Wir sind überzeugt, dass informierte MieterInnen sich besser für ihre Interessen einsetzen können – und dabei gar nicht so schlechte Karten haben.

Unser Text ist für die MieterInnen der Bremer Höhe entstanden, doch gilt im Grunde für alle von Sozialplanverfahren betroffenen MieterInnen das Gleiche. (Der Genossenschaftsaspekt spielt dabei keine große Rolle; wir weisen lediglich darauf hin, dass auch gegenüber einer Genossenschaft – der wir nicht mieterfeindliche Absichten unterstellen – Vorsicht geboten ist.) Es dürfte nicht schwer sein, daraus eine nützliche Zusammenfassung auch für andere Betroffene zu „schnipseln“.

Wir freuen uns, dass uns das Infoblatt zur Verfügung gestellt wurde. Aus Platzgründen haben wir es allerdings tatsächlich etwas zusammen-„geschnipst“. Auf den Teil nämlich, der sich auf die besondere Situation der Modernisierungen in Sanierungsgebieten mit öffentlicher Förderung bezieht. Dabei kommen dann die von Andrej Holm bereits thematisierten „Mieterberatungsgesellschaften“ als Mitwirkende an einem Sozialplanverfahren – auf das sich übrigens kein Mieter einlassen muss – ins Spiel. Um die Rolle der Mieterberatungsgesellschaften richtig einschätzen zu können, muss man beachten,

dass sie auf einer Honorarbasis arbeiten die sich an den jeweiligen Erfolg knüpft. Bei Abschluss der Modernisierungsvereinbarungen ist die Entlohnung pro Wohneinheit am größten.

Kein Wunder, dass sie selbst ein ausgeprägtes Interesse an den Verträgen haben und sich dabei nicht zimperlich gegenüber skeptischen MieterInnen verhalten. Die Berliner MieterGemeinschaft wiederum empfiehlt diese Skepsis und rät allen von Modernisierung in Sanierungsgebieten betroffenen MieterInnen eine Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft aufzusuchen.

Mieterinformation zur Modernisierung

Von der unabhängigen Mietergruppe Modernisierung

Warum unabhängige Informationen?

Jeder Mieter, der einmal eine Modernisierung erlebt hat, weiß: Man muss gut informiert sein und seine Rechte kennen, denn geschenkt gibt's nichts. Wer informiert ist, kann kritisch für seine Interessen eintreten.

Auch die Mieter, deren Wohnungen nach dem *Sozialplanverfahren* saniert werden, wollen nicht irgendeine Sanierung, sondern Maßnahmen, die in jedem Einzelfall ihren Wünschen und Lebensumständen entsprechen.

Unabhängig kann sich natürlich jeder

nennen. Wir verstehen darunter, dass, wenn man Mieter berät, man dies ausschließlich aus der Mieter-Perspektive tut und niemand anderem verpflichtet ist: keinem Geldgeber, keiner Sanierungsbehörde. In diesem Sinn wollen wir Sie über das Modernisierungsverfahren und Ihre Rechte informieren und Sie auch vor möglichen Stolpersteinen warnen.

Sie erhalten sowohl vom Vermieter wie auch von der jeweiligen Mieterberatungsfirma

Informationen. Diese Informationen sind nicht im gleichen Sinne *unabhängig*, denn es liegt auf der Hand, dass ein Vermieter aus Vermieterabsicht denkt und eine Betreuungsfirma aus der Sicht ihres Auftraggebers, des Bezirksamtes. Diese Informationen müssen zumindest von *unabhängiger* Seite ergänzt werden, damit Sie in der Lage sind, Ihre Interessen im Modernisierungsverfahren gut zu vertreten. Dazu möchten wir Sie ermuntern.

Vermieter, Mieter, Modernisierung

Der Sonderfall Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Abweichend vom Normalfall ist das Verfahren, das in Sanierungsgebieten zur Anwendung kommt:

Wer mit Fördermitteln nach den Richtlinien *ModInstRL95* saniert, hat einen besonderen Verfahrensweg einzuhalten, nämlich das sogenannte Sozialplanverfahren. Dabei soll mit den Mietparteien eine *Modernisierungsvereinbarung* abgeschlossen werden. Diese beruht, wie der Name vermuten lässt, auf der Zustimmung der Mieter. Dahinter steckt ein mieterfreundlicher Gedanke, wird doch das Gespräch und die Einigung mit den Mietern gesucht. Der Name Sozialplanverfahren deutet an, dass man soziale Härten vermeiden will. Doch birgt dieses Verfahren auch Risiken für Sie als Mieter.

Anders als eine Modernisierungs-Ankündigung lässt eine abgeschlossene *Modernisie-*

rungsvereinbarung nämlich kein Widerspruchsverfahren mehr zu. Hat der Mieter die Vereinbarung unterschrieben, ist das eine Zusage, die Modernisierung (im festgelegten Umfang) zu dulden. Eine *Modernisierungsvereinbarung* gewährleistet dadurch Planungssicherheit für das Bezirksamt (das Fördermittel bereit stellt), die Bank und den Vermieter und Bauherren. (In der Regel ist die Freigabe der Fördermittel daran geknüpft, dass die entsprechenden Modernisierungsvereinbarungen vorliegen).

Um so wichtiger ist es deshalb, sicherzustellen, dass der Inhalt der *Modernisierungsvereinbarung* wirklich den Wünschen und schützenswerten Anliegen der Mieter entspricht. Denn es gibt kein Zurück mehr. Keinesfalls darf eine Zustimmung des Mieters mit unfairen Methoden oder mangelhafter Information erreicht werden. Leider

müssen wir in diesem Zusammenhang auf unerfreuliche Erfahrung mit Mieterberatungsfirmen hinweisen.

Im Prenzlauer Berg sind schon unzählige Modernisierungsmaßnahmen nach diesem Verfahren durchgeführt worden und nicht wenige Menschen haben im Verlauf ihrer Modernisierung bittere Erfahrungen machen müssen (siehe Kasten: *Böse Überraschungen*). Wir wollen nicht, dass dies passiert und glauben: Nur wer gut informiert und aufmerksam an die Sache herangeht, kann für sich aus dem Modernisierungsverfahren das Beste machen.

Im Folgenden erfahren Sie, worauf Sie bei Ihrem Modernisierungsverfahren achten müssen.

Ihr Modernisierungsverfahren

Wenn Sie zum Mietergespräch eingeladen werden

Nach einer einführenden Informationsveranstaltung wird die Mieterberatungsfirma mit Ihnen persönliche *Mietergespräche* führen, in denen es um Miethöhe, Umsetzwohnung und die bauliche Gestaltung Ihrer Wohnung geht. Man wird Ihnen die Planung der Architekten vorlegen und Sie – an bestimmten Stellen – nach Ihren Wünschen fragen.

Die Beratungsfirma möchte dann möglichst zügig die Gesprächsergebnisse schriftlich festhalten und entwirft eine *Modernisierungsvereinbarung* für Sie. Jetzt gilt es aufzupassen.

Bedenken Sie: Dies ist Ihre einzige Einflussnahme auf das gesamte Verfahren. Eine unterschriebene *Modernisierungsvereinba-*

rung lässt auch keinen späteren Widerspruch mehr zu.

Lassen Sie sich nicht drängen! Denken Sie über vorgeschlagene Maßnahmen, Termine und finanzielle Auswirkungen gründlich nach. Wenn sie unsicher sind. Lassen Sie sich von einer *unabhängigen* Stelle beraten!

er t u n g s b e i l a g e

Wie Sie sich für Ihre Wünsche und Anliegen einsetzen können

Hat die vorgeschlagene Modernisierungsmaßnahme Nachteile für Sie? Entsprechen der Grundriss und die Ausstattung der zukünftigen Wohnung Ihren Bedürfnissen? Sind sie bereit, die finanziellen Auswirkungen zu tragen? Können und wollen Sie zu den vorgeschlagenen Terminen umziehen? Haben Sie Wünsche, denen die gemachten Vorschläge nicht entsprechen?

Patentrepte gibt es nicht. Erwarten Sie nicht, dass man für Sie bereits die ideale Lösung gefunden hat. Erwarten Sie auch nicht, dass man Sie über alle Möglichkeiten und Spielräume informiert, denn die Mieterberatungsfirma ist an einem schnellen und reibungslosen Abschluss Ihrer *Modernisierungs-Vereinbarung* interessiert. (Individuelle Wünsche bedeuten Umstände für die Planer). Eine *unabhängige* Beratungsstelle kann Ihnen bei der Vertretung Ihrer Wünsche und Anliegen helfen. Diese sollten in allen Einzelheiten in die *Modernisierungs-Vereinbarung*

Modernisierungs-Vereinbarung aufgenommen werden, bevor Sie diese unterschreiben.

Die Ihnen vorgelegte *Modernisierungs-Vereinbarung* ist nicht mehr als ein Vorschlag. Erwägen Sie diesen in aller Ruhe, denken Sie über Vor- und Nachteile nach, notieren Sie Ihre Wünsche und bringen Sie Ihre Änderungsvorschläge vor. Es kann hilfreich sein, einen Nachbarn zum Mietergespräch hinzuzuziehen. Überlegen Sie, was Ihnen an der Gestaltung Ihrer Wohnung wichtig ist, bedenken Sie dabei auch Dinge, die im Maßnahmenkatalog nicht aufgeführt sind (wie die Erhaltung alter Bauelemente). Grundsätzlich kann man alles in eine *Modernisierungs-Vereinbarung* hineinschreiben, jede bauliche Kleinigkeit, jede finanzielle und terminliche Regelung. Dabei sollten Sie sich vor Formulierungen wie „voraussichtlich“ oder „wenn möglich“ hüten: Dinge, die Ihnen wichtig sind, müssen eindeutig formuliert sein.

Denken Sie nicht nur an heute. Können Sie die Miete auch noch bezahlen, wenn die Kappungsgrenze steigt? (Sollte Ihnen ein Härteausgleich gewährt werden, läuft auch dieser nach einigen Jahren aus.) Bedenken Sie auch, dass sich Ihre persönliche Situation zwischen Abschluss der Vereinbarung und Baubeginn verändern könnte, wenn dazwischen längere Zeiträume liegen (finanziell, gesundheitlich, Familienzuwachs...) Sorgen Sie für solche Fälle vor, indem Sie Einschränkungen formulieren, oder schließen Sie eine Vereinbarung erst ab, wenn der Zeitraum überschaubar ist.

Eine unterschriebene *Modernisierungs-Vereinbarung* lässt keinen Widerspruch mehr zu. Das heißt, alles, was dort geschrieben steht, gilt – und alles, was *nicht* ausdrücklich festgehalten ist, kann nach Gutdünken des Vermieters entschieden werden.

Wenn man sich nicht einigen kann

Eine *Modernisierungs-Vereinbarung* ist eine Einigung zwischen Vermieter und Mieter. Es kann natürlich vorkommen, dass die Vorschläge des Vermieters so weit von den Bedürfnissen eines Mieters abweichen, dass zwischen ihnen keine Einigung zu erzielen ist. (Oft wurde vom Vermieter dann z. B. mit Mehrkosten argumentiert, die der Mieter zu tragen habe.) Oder dass ein Mieter gar keine Modernisierung wünscht (in diesem Fall gibt es natürlich keinen Grund, eine *Modernisierungs-Vereinbarung* abzuschließen). Was können Sie tun?

Ganz einfach: Sie müssen keine *Modernisierungs-Vereinbarung* unterschreiben. (Auch wenn die Mieterberatungsfirma darüber gar nicht erfreut sein wird.) In diesem Fall kommt das anfangs beschriebene Verfahren der *Modernisierungs-Ankündigung* durch den Vermieter – also der *Normalfall* (lesen Sie hierzu bitte das

Infoblatt der Berliner MieterGemeinschaft) zum Zuge, wo im Zweifelsfall ein Gericht über Ihre Modernisierung entscheidet. Dies kann im Einzelfall vorteilhaft sein. Denn in vielen Fällen können Sie nicht zur Duldung verpflichtet werden. Erkundigen Sie sich bei einer *unabhängigen* Beratungsstelle. Geben Sie nicht klein bei und stimmen Sie keiner Maßnahme zu, die Ihnen nicht entspricht.

Die Mieterberatungsfirma wird möglicherweise versuchen, Sie zu einer Zustimmung zu überreden, aber haben Sie keine Sorge: Es kann nichts geschehen, was zu Ihrem Nachteil wäre.

Die mieterfreundlichen Elemente, die im Sozialplanverfahren vorgesehen sind, sind Rechte, die Ihnen in jedem Fall zustehen. Mietobergrenzen (auch verminderte Obergrenzen für niedrige Einkommen),

finanzielle Hilfen und Erstattungsregelungen, Ersatzwohnraum. Diese Dinge sind in den Senatsrichtlinien festgeschrieben und keine *Belohnung* für kleinlautes Akzeptieren von Maßnahmen, die nicht Ihren Wünschen entsprechen.

Wenn Sie feststellen, dass Sie sich in wichtigen Punkten nicht mit der Mieterberatungsfirma bzw. dem Vermieter einigen können, ist es unbedingt ratsam, eine *unabhängige* Mieterberatung aufzusuchen und sich dort von Fachleuten Unterstützung zu holen.

Sprechen Sie auch mit Ihren Nachbarn und schließen Sie sich zusammen, wenn mehrere Leute mit den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht einverstanden sind, so können Sie auch vermeiden, dass Nachbarn gegeneinander ausgespielt werden (z.B. wenn es um Grundrissänderungen geht.)



Haben Sie allgemeine Fragen zur Modernisierung empfehlen wir unser Infoblatt: **MODERNISIERUNG** oder rufen Sie in der Geschäftsstelle unter der Telefonnummer 216 80 01 an.

Immobilienverwertungsbeilage

Noch ein Wort zum Umzug

Die Modalitäten Ihrer Umsetzung (und gegebenenfalls Rückumsetzung) im Rahmen des Sanierungsverfahrens werden in einer sogenannten *Räumungs-Vereinbarung* geregelt. Darin geht es um Termine, finanzielle Hilfen und Erstattungen und um Ihre allgemeine Zustimmung zum Umzug. Die *Räumungs-Vereinbarung* ist in der Regel Bestandteil der *Modernisierungs-Vereinbarung*, kann aber auch ein separates Schriftstück sein.

Hier gilt im Wesentlichen das Gleiche wie für die *Modernisierungs-Vereinbarung*. Überlegen Sie genau, ob die Vorschläge

Ihnen passen, sonst müssen sie abgeändert werden.

Wollen Sie innerhalb der Schulferien umziehen (und nicht nur „voraussichtlich“)? Wollen Sie auf jeden Fall innerhalb des Objekts umgesetzt werden (und nicht „wenn möglich“)?

Gute Erfahrungen haben Mieter gemacht, die für Termine und Fristen einen Passus eingeführt haben, der besagt, dass bei Nichteinhaltung die gesamte Vereinbarung nichtig ist. Lassen Sie sich auch hier bei Bedarf von einer *unabhängigen* Beratungsstelle helfen.

Bedenken Sie auch hier, dass sich Ihre persönliche Situation zwischen Abschluss der Vereinbarung und Baubeginn verändern könnte, wenn dazwischen längere Zeiträume liegen.

Schließen Sie auf keinen Fall eine Räumungsvereinbarung ab, bevor nicht alle Einzelheiten Ihrer Modernisierung zu Ihrer Zufriedenheit geklärt (und in der *Modernisierungs-Vereinbarung* festgehalten) sind, denn Sie verpflichten sich damit, die Wohnung für die Baumaßnahmen zur Verfügung zu stellen!

Böse Überraschungen

- Frau A. musste beim Rückumzug in ihre sanierte Wohnung feststellen, dass ihre alten Kieferndielen durch Spanplatten ersetzt worden waren, auch die massiven Türen und Türrahmen waren gegen neue aus Kunststoff ausgetauscht worden. Diese Dinge waren in der *Modernisierungs-Vereinbarung* nicht erwähnt gewesen.
- Ähnlich erging es Herrn B., der feststellen musste, dass in seiner Wohnung abgehängte Decken eingezogen worden waren (und wegen der reduzierten Raumhöhe einige Möbel und Regale nicht mehr passten) und zudem keine Gasherde mehr anzuschließen war.
- Frau C. hatte zwar aufmerksam viele Ausbau-Details in ihrer *Modernisierungs-Vereinbarung* festgehalten, jedoch staunte sie nicht schlecht, als nach Abschluss der Modernisierung ihre Miete beträchtlich über der berechneten Höhe lag, die Kappungsgrenze war in der Zwischenzeit gestiegen und ihre Vereinbarung enthielt das Wörtchen „voraussichtlich“.
- Ebenfalls „voraussichtlich“ war der Rückumzugstermin von Familie D., der sich um zwei volle Jahre verzögerte. Während der Zeit hat sie ein dauerndes Provisorium in Kauf genommen, immer „auf dem Sprung“, die Kinder hatten lange Schulwege usw.
- Frau E. und Herr F. erfuhren erst lange nach Beginn der Baumaßnahme (und nachdem sie dieser – schlecht informiert – zugestimmt hatten), dass es ihr Recht gewesen wäre, eine Grundrissänderung abzulehnen, die ein Zimmer ihrer Zweiraumwohnung zum Durchgangszimmer macht.
- Für die betagte Frau G., die sich in ihrer Wohnung noch gut selbst versorgen konnte, aber weder zwei Umzüge noch die Mieterhöhung verkraftet hätte, wurde kurzerhand ein Platz im Altenheim gebucht. Sie war so überfordert von den Ereignissen, dass sie den Antrag unterschrieb.
- Herr H. bekam, nachdem er seine Zustimmung zur Modernisierung gegeben hatte, endlich seinen ersehnten Ausbildungsplatz. Als er mitten im Examen stand, war Rückumzugstermin und die Nachfolger für seine Umsetzwohnung standen vor der Tür.

Unzählig sind die Beispiele der Mieter, die erst, nachdem das Kind in den Brunnen gefallen war, merkten, wofür sie sich im Vorfeld hätten einsetzen müssen – und können! Darüber hatten sie von der Mieterberatungsfirma nichts erfahren. Diesen Mietern hätte viel Enttäuschung erspart bleiben können, wenn sie gut informiert gewesen wären. Ihre *Modernisierungs-Vereinbarung* hätten Details und präzise Formulierungen enthalten können, die böse Überraschungen (zumindest weitgehend) ausschließen.

Unsere Städte retten nur Ruinen

Alte Ästhetik statt neuer Profit

In den „131½ Leben des Käpt'n Blaubär“ weiß dieser uns von der Architekturvielfalt des sagenumwobenen Atlantis zu berichten. Wir lernen von Minaretten, Mauern, Müll aus aller Herren Ländern und Zeiten, von Heimen, Hütten und Herrscherhäusern. Ins Herz geschlossen hat der blaue Käpt'n vor allem die Techniken der dort einstmals beheimateten italienischen Baumeister: „Die Italiener liebten außerdem Ruinen, also rissen sie ihre Prachtbauten zum Teil gleich wieder ein und ließen sie von wildem Wein und Unkraut überwuchern. Was diese Trümmerbauten so interessant machte, nachdem der Zahn der Zeit an ihnen genagt hatte, war, dass es Ruinen von Ruinen waren – verfallener kann Architektur nicht sein“, so schließt Meister Blaubär und entpuppt sich so als heimlicher Ko-Autor des in Frankfurt/Main lehrenden Geographen Jürgen Hasse. Denn in seinem Band „Die Wunden der Stadt“ plädiert Hasse für eine neue Ästhetik unserer Städte durch die Rettung der Ruine. Im Atlantis italienischer Prägung, so darf man annehmen, bezöge Hasse gern Quartier.

Denn die Ruine würde den Stadtbewohnern ein „Stutzen“ aufnötigen, geradezu ermöglichen, und an die Stelle der zunehmenden Ökonomisierung der Stadt träte eine „Innehalten“. In sieben Kapiteln, die auf einen Vortrag von 1998 zurückgehen, beschreibt Hasse nicht nur den Siegeszug des Computers sowie seiner Netze und dessen Folgen für die „Immaterialisierung der Stadt“, die den Nutzern von Computern – den „Luftwurzlern“ – und den davon (noch) weitgehend ausgeschlossenen – naheliegend „Bodenwurzler“ geheißen – unterschiedliche Formen von Ortlosigkeit und (fehlender) Leiblichkeit in der Stadt oktroyiert. Dass aber könne -, da es „im Wesentlichen die Ebene der leiblichen Kommunikation“ sei, „auf der sich die Möglichkeit von Urbanität als Praxis und Perspektive gemeinschaftlichen Handelns und Lebens



Potsdamer Straße 1992

Foto: Berlin

im bedeutenden Realraum konstituiert – oder verliert“, das Ende von Urbanität sein.

Auf der anderen Seite haben wir es, so Hasse, der 1994 bereits den Band „Erlebnisräume. Vom Spaß zur Erfahrung“ im selben Verlag vorgelegt hatte – und dort das Problem postmodernen Städte- und Gesellschaftsumbaus bereits thematisierte –, mit der „historisch relativ neu[en]“ Erfahrung zu tun, „dass ohne Not (wie etwa in Folge von Kriegszerstörungen) die bebaute Stadt gleichsam in Modulen ausgewechselt wird. (...) Indem Bauwerke zu flüchtigen Artefakten werden, vermögen sie in einer insgesamt unsicheren Welt kulturell schwankender Werte nur noch wenig Orientierung entgegenzusetzen.“ Verbrauchsorientierter Umgang mit Stadt führe zur Instant-Stadt, in der sich dann auch Stadtplanung auflöse, denn „Stadtplanung, die in permanenter Stadterneuerung aufgeht, folgt einem quasi-naturalistischen Wachstumstrieb, der doch ausschließlich in der Ökonomie wurzelt.“

Vorzeigeprojekte wie der Potsdamer Platz, die „Aufhübschung“ der Innenstädte und die flächendeckende Verbreitung der neuen Technologien gefährdeten, wenn nicht vernichteten die – freilich nicht dezidiert genannte – europäische Stadt. Ethik und Ästhetik, so Hasse, seien die Hoffnung gegen Ökonomisierung und (entsinnlichte) Technologisierung des urbanen Raumes und mithin seiner Gesellschaftlichkeit. Ob ein solches Modell von Stadt sich durchsetzen könne, so Hasse, entschieden nicht Designer, gewerbliche Bildproduzenten und andere Akteure einer „zynischen ‘Psychopharmakologisierung’ des gesellschaftlichen Lebens“, sondern „vor allem die, denen sich die Stadt als psychische Lebensgrundlage zunehmend verschließt und denen sie als kommunikativer, politischer, kurzum als urbaner Raum kaum noch zugänglich ist“. Hasse führt deren Perspektiven allerdings nicht aus, meint freilich

im Graffiti der 70er Jahre New Yorks „eine Antwort“ erkannt zu haben. Er selbst sieht in den „Wunden der Stadt“ eine Chance, dem festivalisierten Unternehmen Stadt ästhetisch Paroli bieten zu können:

„Ruinen sind in gewisser Weise vertikaler Schmutz, der sich der ideologischen Topographie der ästhetisch geglätteten Stadt nicht fügen will. Deshalb werden sie vernichtet. Sie sind eine Schrift des Protestes gegen das Vergessen, gegen den ungebremsten Genuss der Geschwindigkeit, gegen die anästhetisierende Monotonie des Glanzes, gegen die Omnipotenz des Luxus – gegen die Verdrängung der *fraktalen* Stadt. Sie werden ausradiert, weil sie gegen die Stadt der Ikonen opponieren; anstatt *modern* zu sein, *modern* sie.“ Mag sein.

Doch, „[w]enn die Blumen blühen, sehen die Gebäude auf verblüffende Weise Ruinen ähnlich“, berichtet Murakami Haruki vom „Ende der Welt“. Ihm, der sich wie Jürgen Hasse im *hard-boiled wonderland* auskennt, nötigt das allerdings alles andere als ein „Stutzen“ ab: „Vor langer Zeit soll dies einmal eine ‘feine’ Gegend gewesen sein, die wohl mit Recht so bezeichnet worden ist. Denn wenn man durch das Viertel schlendert, sind hier und dort die Geister der Vergangenheit noch zu spüren.“ Das klingt dann doch eher nach Gleichmut.

Volker Eick

Jürgen Hasse 2000:
Die Wunden der Stadt. Für eine neue Ästhetik unserer Städte,
Passagen Verlag, Wien,
176 S., DM 42,-

Murakami Haruki 2000:
Hard-boiled Wonderland und das Ende der Welt, Suhrkamp Verlag

Walter Moers 1999: *Die 131½ Leben des Käpt'n Blaubär*, Eichborn Verlag

Profite durch soziale Kontrolle

Ein voluminöser Band zu Formen der Macht in der Stadt

Eine ideologie-kritische Analyse der *Global City*-Hypothese eröffnet den über 500 Seiten starken Band des Sozialwissenschaftlers Hubert Beste. Dieser Hypothese, „der im Rahmen der vorliegenden Recherchen zunächst eine zentrale Bedeutung zukam, die jedoch im weiteren Verlauf der Arbeiten deutlich relativiert werden musste“, wie Beste schreibt, folgen detaillierte Untersuchungen zur Politikentwicklung in Frankfurt/Main. Die vierzehn Kapitel analysieren detailliert die Sicherheitsdiskurse und -praktiken auf der lokalen Ebene und stellen sie in den Kontext ökonomischer und sozialstruktureller Veränderungen der Stadt – in Hinblick auf die bundesrepublikanische Debatte noch immer die Ausnahme.

Ausgehend von drei Grundsatzthesen zur Transformation sozialer Kontrolle wird dabei auch der Stand der Forschung in der BRD und den angelsächsischen Ländern reflektiert. So habe sich – These a) – „unterstrafrechtliche Partikularnormen“ durchgesetzt, die in zwei Varianten eine Art von „Privatstrafrecht“ begründeten: entweder über kommunale Maßnahmen der Erlassung von Sondernutzungssatzungen oder Gefahrenabwehrverordnungen oder, zweite Variante, durch die „Umwidmung“ von öffentlich zugänglichen Räumen in von Hausrecht privatwirtschaftlich zugangsbeschränkten Territorien. Zudem sei zu beobachten, dass soziale Kontrolle zunehmend sich „ökonomisch effizienterer Mittel und Methoden zur Verhaltenssteuerung“ bediene. Die dritte These zur sozialen Kontrolle – Klassifizierung, Differenzierung, Professionalisierung –



Kreuzberg – ein gefährlicher Ort?

Foto: Dorothee Wendt

zeigt, dass diese verstärkt dazu tendiert, „unmittelbarer, direkter und aktiver in gesellschaftliche Geschehensabläufe einzugreifen, um sie steuernd zu beeinflussen; welche ambivalente Rolle dabei freie Träger und Wohlfahrtsverbände insbesondere in der Drogenpolitik spielen (können), zeigt Beste in einer seiner Fallstudien deutlich (vgl. auch die Beiträge in diesem Heft zum Thema).

Auch für diejenigen, die sich nicht dezidiert mit den Sicherheits- und Kriminalitätsdiskursen in Frankfurt/Main auseinandersetzen wollen, bietet der Band umfangreiches Material zu den Diskussionen und Praktiken zum Thema Ausgrenzung, Kriminalisierung und Profitorientierung des bundesrepublikanischen kommerziellen Sicherheitsgewerbes, dem ein eigenständiges und umfangreiches Kapitel in diesem Band gewidmet ist. Fallstudien zur Drogen- und Prostitutionspolitik sowie

zur „Feindbildkonstruktionen und Bedrohungsszenarien“ gegenüber KurdInnen folgen und sprechen eine deutliche Sprache in Hinblick auf eine „revanchistische Stadtpolitik“, die nicht nur in Frankfurt/M. oder, allgemeiner formuliert, keineswegs ausschließlich in *global cities* zu beobachten ist, wie auch Beste schreibt. Das freilich heißt dann auch im Umkehrschluss, dass sich aus dieser Hypothese nur sehr begrenzt die Ausgrenzungs- und Kriminalisierungsprozesse in Städten erklären lassen.

Volker Eick

Beste, Hubert 2000:
Morphologie der Macht. Urbane „Sicherheit“ und die Profitorientierung sozialer Kontrolle, Leske + Budrich, Opladen, 528 Seiten, DM 88,-

Erläuterung einer Mieterhöhung nach Modernisierung

Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung ist die Angabe der Kostenpositionen nach Rechnungsdatum und bauausführendem Unternehmen nicht erforderlich. Es genügt eine Zusammenstellung nach den Kosten der jeweiligen Gewerke.

Die Schriftform ist auch dann gewahrt, wenn der unterschriebenen Mieterhöhung, die auf die beigefügte Berechnung verweist, die Berechnung, in der wiederum auf die Mieterhöhungserklärung Bezug genommen worden ist, auf einem gesonderten Blatt beigefügt wurde.

Bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ist die Einsparung durch eine Wärmebedarfsberechnung zu belegen.

Landgericht Berlin, Urteil vom 29. Mai 2001 – 65 S 340/00 –

Mieter und Vermieter streiten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung wegen Modernisierungen. Der Vermieter hatte unter anderem eine Wärmedämmung angebracht, einen Aufzug eingebaut, die vorhandenen Holzfenster durch Metallfenster ersetzt und eine moderne energiesparende Heizübergabestelle mit Strahlenpumpenanlage eingebaut.

Das Amtsgericht hatte die Klage des Vermieters auf Zahlung der erhöhten Miete abgewiesen und dabei argumentiert, eine wirksame Mieterhöhungserklärung gemäß § 3 MHG setze voraus, dass der Mieter in die Lage versetzt werde, die Berechtigung der geltend gemachten Kosten ohne besondere Vorkenntnisse zu überprüfen. Nach Ansicht des Amtsgerichts ist hierzu neben den Berechnungsgrundlagen die Angabe der auf die Wohnung entfallenden Teilbeträge und des Verteilerschlüssels auch die Angabe der einzelnen Rechnungspositionen erforderlich. Das Angebot des Vermieters an den Mieter, die Unterlagen bei ihm einsehen zu können, reicht nach Ansicht des Amtsgerichts nicht aus.

Nachdem der Vermieter Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts eingelegt hatte, wies das Landgericht Berlin die Klage (aus anderen Gründen) zurück. Das Landgericht stellte klar, dass für eine wirksame Mieterhöhungserklärung gemäß § 3 MHG die Aufschlüsselung der entstandenen Kosten nach den einzelnen Rechnungspositionen nicht erforderlich ist. Der Mieter könne sich auch dann ein Bild machen, wenn die entstandenen einzelnen Kosten nach Grund und Höhe zusammengefasst würden. Insofern sei es ausreichend, die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und die dazugehörigen Gewerke nach wohnungsspezifischen und gebäudespezifischen Maßnahmen kostenmäßig getrennt zu erfassen.

Das Landgericht kam zu dem Ergebnis, dass diese Anforderungen jedoch im vorliegenden Fall nicht erfüllt waren. Der Vermieter hatte für die Modernisierungsmaßnahme „Einbau eines Aufzugs“ die Kosten für alle vier

Wohnblocks zusammengefasst. Das Landgericht stellte klar, dass eine Aufschlüsselung nach den Kosten für den Einbau einer Aufzugsanlage im Wohnblock des Mieters erforderlich gewesen wäre.

Der Mieter hatte darüber hinaus gerügt, die Mieterhöhung enthalte keine Angaben zu dem Anteil der fiktiven Instandsetzung und sei aus diesem Grunde unwirksam. Hierzu vertrat das Landgericht die Ansicht, es reiche grundsätzlich aus, wenn der Vermieter mitteilt, dass eine (auch teilweise) Instandsetzung nicht durchgeführt worden ist. Allerdings müsse der Vermieter die Wertverbesserungsmaßnahmen so genau bezeichnen, dass der Mieter ohne besondere Kenntnis überprüfen könne, ob nicht zugleich auch eine Instandsetzung erfolgt sei.

Schließlich vertrat das Landgericht Berlin im Anschluss an den Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17. August 2000 (GE 2000, 1179; MieterEcho 282/2000) die Ansicht, dass die Mieterhöhung auch deshalb unwirksam sei, weil ihr zu der behaupteten Energieeinsparung hinsichtlich des Einbaus der Heizübergabestation mit Einbau einer Strahlpumpenanlage und der Wärmedämmung der Fassade eine Wärmebedarfsberechnung nicht beigefügt war. Eine auf die Einsparung von Heizenergie gestützte Mieterhöhung sei jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn dem Mieter in der Erhöhungserklärung ausreichend erklärt werde, weshalb eine nachhaltige Energieeinsparung erfolge. Der Mieter muss überprüfen können, ob tatsächlich eine Verbesserung des Wärmeschutzes eintritt. Die Erläuterungspflicht belaste den Vermieter auch nicht unangemessen, da er sich (redlicherweise) vor Durchführung der Maßnahmen selbst einen Nachweis für die Effektivität verschaffen müsse.

Abschließend wies das Landgericht Berlin darauf hin, dass der bloße Austausch von Holzfenstern durch Metallfenster keine Wohnwertverbesserung zur Folge habe, wenn die neuen Fenster nicht über eine Isolierverglasung verfügen. Wegen der vom Vermieter behaupteten Energieeinsparung von Metallfenstern gegenüber Holzfenstern verwies das Gericht auf seine Ausführungen zur Wärmebedarfsberechnung zum Einbau der Heizübergabestation und zur Fassadendämmung.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn

Erläuterung einer Mieterhöhung / Wärmebedarfsberechnung

Zur Erläuterungspflicht des Vermieters bei einer Mieterhöhung nach energiesparenden Baumaßnahmen gehört jedenfalls nicht die Beifügung vollständiger Energiekonzepte nach DIN V 4108.

Der Rechtsentscheid des Kammergerichts vom

17. August 2000 (GE 2000, 1179) bedeutet nicht, dass eine Wärmebedarfsberechnung als Erläuterung für die Energieeinsparung immer erforderlich ist; die konkreten Anforderungen an die Berechnungs- und Erläuterungspflicht sind vielmehr auch nach dem Rechtsentscheid eine Frage des Einzelfalls.

(Aus den Leitsätzen der Redaktion Grundeigentum)

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 31. Mai 2001 - VerfGH 162/00 -

Das Landgericht Berlin hatte unter Berufung auf den Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17. August 2000 (GE 2000, 1179; ME 282/2000) die Klage des Vermieters auf Zahlung einer Mieterhöhung wegen energiesparender Maßnahmen abgewiesen, weil der Mieterhöhung eine Wärmebedarfsberechnung nicht beigefügt worden war. Gegen dieses Urteil wendete sich der Vermieter mit der Verfassungsbeschwerde und vertrat die Ansicht, es stelle eine das Eigentumsrecht des Vermieters unverhältnismäßig einschränkende verfahrensrechtliche Hürde dar, wenn er einem Mieterhöhungsverlangen für Wärmedämmmaßnahmen eine Wärmebedarfsberechnung beifügen müsse. Er wendete ein, was eine Wärmebedarfsberechnung sei, ergebe sich aus der DIN 4701. Danach müsse der Wärmeenergiestrom ermittelt werden, der notwendig sei, um das Gebäudeinnere nach Vorgabe bestimmter klimatischer Bedingungen auf Normaltemperatur zu halten. Üblicherweise würde eine Wärmebedarfsberechnung bei Sanierungsmaßnahmen erst für den Zustand nach erfolgter Sanierung erstellt. Aus diesem Grunde liefere sie nicht den Jahresenergiebedarf des Objektes und könne die Energieeinsparung gegenüber dem Zustand des Gebäudes vor erfolgter Sanierung nicht ermitteln. Zur Darstellung der Energieeinsparung wäre somit eine zusätzliche zweite Wärmebedarfsberechnung vor Durchführung der Wärmedämmmaßnahmen erforderlich. Diese Art der Berechnung werde als Energiekonzept (DIN V 4108) bezeichnet. Nach Auffassung des Vermieters werde die Formulierung im Rechtsentscheid des Kammergerichts und folglich auch im landgerichtlichen Urteil diesen Zusammenhängen nicht gerecht, wenn die Vorlage eine Wärmebedarfsberechnung verlangt werde. Der Vermieter vertrat in seiner Verfassungsbeschwerde die Ansicht, der Mieter könne aus diesem Grunde mit der vom Landgericht geforderten Wärmebedarfsberechnung nichts anfangen. Deshalb müsste er (der Vermieter) sowohl vor, als auch nach der Sanierung zunächst den Jahresenergiebedarf des Objektes ermitteln und das gesamte Energiekonzept dem Mieterhöhungsverlangen beilegen. Dieses umfasse für die in Streit stehenden Wärmedämmmaßnahmen insgesamt 4 DIN-A 4 Ordner und sprengte den Rahmen des ihm zumutbaren. Der Vermieter rügte die Verletzung seiner durch die Verfassung von Berlin geschützten Eigentumsrechte.

Das Verfassungsgericht hat die Verfassungsbeschwerde des Vermieters als unbegründet zurückgewiesen. Es stellte fest, dass der Vermieter in dem Streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen über die schlechte Behauptung einer nachhaltigen Energieeinsparung hinaus keine weiteren Erläuterungen beigefügt hatte. Das Verfassungsgericht vertrat die Ansicht, dass die Aufstellung von Anforderungen an die Erläuterung einer Mieterhöhung, die über das schlichte Behaupten hinausgehen, keine verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbare Erschwerung der praktischen Ausübung der Eigentümerrechte darstelle. Eine konkrete Verletzung von Grundrechten des Vermieters durch das angegriffene Urteil komme daher schon deshalb nicht in Betracht, weil dem Mieterhöhungsverlangen überhaupt keine Erläuterung beigefügt wurde.

Unabhängig davon vertrat das Verfassungsgericht die Ansicht, dass es keine Anhaltspunkte dafür gebe, dass das Landgericht mit der Verwendung der Worte „Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung“ mehr gemeint habe als das Kammergericht in seinem obengenannten Rechtsentscheid. Nach dem Inhalt des Rechtsentscheides muss es dem Mieter aufgrund der vom Vermieter beizufügenden Erläuterungen möglich sein, zu überprüfen, ob durch die Baumaßnahmen tatsächlich eine Verbesserung des Wärmeschutzes eintritt und inwiefern hierdurch Heizenergie eingespart wird.

Das Verfassungsgericht wies darauf hin, dass der vom Kammergericht verwendete Begriff „Wärmebedarfsberechnung“ möglicherweise missverständlich sei, weil damit ein in einer DIN-Norm definierter Begriff verwendet wurde. Diese Ungenauigkeit begründe jedoch noch keine Verletzung des Grundrechts aus Art. 23 der Verfassung von Berlin. Entscheidend sei vielmehr, welche Anforderungen die entscheidenden Gerichte tatsächlich an die Erläuterungspflicht nach dem Miethöhegesetz stellten. Das Kammergericht hatte nach Ansicht des Verfassungsgerichts in seiner Begründung lediglich den in Rechtsprechung und Literatur üblichen Begriff „Wärmebedarfsberechnung“ verwendet, hatte jedoch den Umfang und die Anforderungen an die Erläuterungspflicht offen gelassen.

Abgedruckt in: *Das Grundeigentum* 2001, S. 846 f.

Untervermietung

Es ist nicht als generelle Verweigerung der vom Mieter allgemein – ohne Benennung eines bestimmten Untermietinteressenten – erbetenen Erlaubnis zur Untervermietung (§ 549 Abs. 1 Satz 2 BGB) anzusehen, wenn der Vermieter sich dazu nicht innerhalb einer ihm vom Mieter gesetzten angemessenen Frist äußert.

OLG Koblenz, Beschluss vom 30. April 2001 - 4 W - RE - 525/00 -

Die Mieter hatten den Vermieter mit Schreiben vom 24. August 1998 unter Fristsetzung bis zum 15. September 1998 gebeten, ihnen eine Untermieterlaubnis zu erteilen. Einen Untermietinteressenten hatten die Mieter nicht benannt. Nachdem der Vermieter auf das Schreiben der Mieter nicht reagiert hatte, kündigten die Mieter unter Berufung auf § 549 Absatz 1 BGB das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1998 und gaben die Mietwohnung zu diesem Zeitpunkt zurück. Der Vermieter stellte sich auf den Standpunkt, dass die oben genannte Kündigung nur zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist zum 1. Mai 1999 möglich gewesen sei und verlangte von den Mietern die Zahlung des Mietzinses bis zu diesem Zeitpunkt.

Das OLG Koblenz führte in seinem Rechtsentscheid aus, dass ein Mieter nicht berechtigt ist, ohne die Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern die Verweigerung nicht damit begründet wird, dass in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund zur Verweigerung vorliegt. Nach der gesetzlichen Vorschrift erfordert das Recht zur Kündigung also die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung durch den Vermieter. Nach Auffassung des OLG Koblenz liegt nach dem Gesetz eine solche das Kündigungsrecht auslösende Verweigerung dann vor, wenn sie nach der Benennung des in Betracht kommenden Untermieters erfolgt.

Eine Verweigerung der Untervermietung wird durch das OLG Koblenz in Auslegung des Gesetzes auch dann bejaht, wenn der Vermieter ohne vorherige Benennung eines Untermietinteressenten dem Mieter gegenüber ausdrücklich erklärt, er werde keinesfalls (unabhängig davon, ob ihm ein in Betracht kommender Untermieter benannt wird) eine Untervermietung erlauben.

Bleibt der Vermieter jedoch untätig, obwohl ihm ein konkreter Untermieter nicht benannt wurde, so kann seinem Schweigen nicht die generelle Ablehnung der Untervermietung an jeden Dritten entnommen werden. Einen Vermieter, der die erbetene Erklärung zur Genehmigung der Untervermietung nicht abgibt, handelt nicht treuwidrig, weil er mangels Kenntnis von der Person des potentiellen Untermieters eine abschließende Entscheidung noch nicht treffen kann. Bloßes Schweigen stellt grundsätzlich keine rechtsgeschäftliche Willenserklärungen dar.

Etwas anderes gilt nach Ansicht des Oberlandesgerichts Koblenz dann, wenn der Schweigende verpflichtet ist, seinen gegenläufigen Willen zum Ausdruck zu bringen. In diesem Falle könne das Schweigen des Vermieters auf Zustimmung zur Untervermietung einer Willenserklärung (nämlich

einer Ablehnung) gleich stehen. Um einen solchen Fall handele es sich jedoch erst dann, wenn der Mieter dem Vermieter einen konkreten Untermietinteressenten benannt hat. Solange der Mieter einen konkreten Untermietinteressenten nicht benannt hat, steht ihm auch kein Anspruch gegen den Vermieter auf Abgabe einer Erklärung zu, ob dieser eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilen würde.

Anmerkung: Der Inhalt dieses Rechtsentscheides ist für alle Instanzgerichte verbindlich. Wir weisen daher dringend darauf hin, vor der Berufung auf das Sonderkündigungsrecht einen konkreten Untermieter zu benennen und in jedem Falle vor Kündigung eine Beratungsstelle aufzusuchen.

Abgedruckt in: *Das Grundeigentum* 2001, S. 769 f.

Mieterhöhung

Der Vermieter ist nicht berechtigt, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 3 MHG auf den Mieter umzulegen, wenn er zuvor die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG verlangt hat und hierbei erstmals von der modernisierten Wohnung ausgegangen ist.

AG Neukölln, Urteil vom 20. März 2001 - 2/4 C 389/00 -

Der Vermieter hatte die Wohnung der Mieter durch Einbau einer Zentralheizung modernisiert. Im Anschluss an die Modernisierung verlangte er auf der Grundlage des § 2 MHG von den Mietern eine Zustimmung zur Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete, die er durch Vergleich mit der bereits modernisierten Wohnung ermittelt hatte.

Die Mieter hatten dem Erhöhungsverlangen des Vermieters zugestimmt und die erhöhte Miete gezahlt.

Im Anschluss an diese Mieterhöhung übersandte der Vermieter den Mietern eine weitere Mieterhöhung wegen der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen, in der er die entstandenen Kosten der Modernisierung mit 11% jährlich auf den Mieter umlegen wollte. Die Mieter lehnten die Zahlung des gemäß § 3 MHG verlangten erhöhten Mietzinses ab.

Das Amtsgericht gab den Mietern Recht. Es vertrat die Ansicht, dem Vermieter sei die Mieterhöhung gemäß § 3 MHG (Umlage der Kosten der Modernisierung) nicht möglich, wenn er zuvor die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG verlangt habe und die Mieter diesem Erhöhungsverlangen zugestimmt hätten. Der Vermieter könne nicht zunächst nach § 2 MHG eine erhöhte Miete auf der Grundlage einer durch die

Modernisierungsmaßnahmen verbesserten Wohnung verlangen und sodann wegen derselben Baumaßnahme eine weitere Mieterhöhung geltend machen. Auf diese Weise würde der Vermieter über das gesetzlich zulässige Maß hinaus die Mieter mit den Kosten der Modernisierungsmaßnahme belasten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

Betriebskosten- abrechnung durch Zwangsverwalter

Der nach Anordnung der Zwangsverwaltung als Vermieter auftretende Zwangsverwalter kann den Anspruch des Mieters auf Abrechnung der Nebenkosten nicht mit dem Argument abwehren, die ihm überlassenen Unterlagen seien lückenhaft oder von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt.

AG Neukölln, Urteil vom 29. Mai 2001 - 2 C 514/00

Durch Beschluss vom 13. März 1997 wurde für das Mietwohngrundstück, in dem der Mieter seine Wohnung hatte, die Zwangsverwaltung angeordnet. Der Mieter verlangte vom Zwangsverwalter die Abrechnung der Heizkosten für den Zeitraum vom 1. April 1997 bis 3. Dezember 1997 und vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 1998. Der Zwangsverwalter räumte ein, dass bislang keine Heizkostenabrechnung erstellt worden sei. Er wies jedoch darauf hin, dass die ihm vom Eigentümer überreichten Unterlagen lückenhaft wären und sämtliche Heizölrechnungen im Rahmen von Ermittlungen der Staatsanwaltschaft gegen den Heizöllieferanten beschlagnahmt worden sind.

Das Amtsgericht hat den Zwangsverwalter zur Abrechnung der Vorschüsse auf die Heizkosten verurteilt.

Es stellte fest, dass der Mieter gegen den Zwangsverwalter aufgrund des mit dem damaligen Grundstückseigentümer geschlossenen Mietvertrages einen Anspruch auf Abrechnung der Heizkosten hat. Im Mietvertrag ist vereinbart worden, dass der Mieter monatlich Heizkostenvorschüsse entrichtet und dass jährlich über die Heizkosten abzurechnen ist. Der Einwendung des Zwangsverwalters, dass sich die Abrechnung aufgrund der lückenhaften Mietunterlagen und der Beschlagnahme der Heizölrechnungen schwierig gestalte, hielt das Gericht entgegen, dass diese Schwierigkeiten ausschließlich aus der Sphäre des Vermieters stammen, auf die der Mieter ohne jede Einflussmöglichkeiten ist. Aus diesem Grunde sei es Sache des Zwangsverwalters, sich selbst um die Vervollständigung seiner Unterlagen, z. B. durch Auskunftersuchen an die beschlagnahmende Behörde zu kümmern.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger

Abrechnung eines Umzugsunternehmens

Vereinbart ein Umzugsunternehmen die Abrechnung nach Arbeitszeit und Menge des Umzugsgutes, dann hat es dem Kunden die zu erwartende Überschreitung der im Kostenvoranschlag genannten Gesamtkosten unverzüglich anzuzeigen.

Verletzt das Umzugsunternehmen diese Pflicht, dann hat es dem Kunden den Schaden zu ersetzen, der dadurch entsteht, dass der Kunde davon absieht, einen anderen Spediteur zu beauftragen.

*LG Berlin, Urteil vom 21. Mai 2001
- 51 S 420/200 -*

Der Kunde beauftragte ein Umzugsunternehmen mit der Durchführung eines Umzuges. Zuvor hatte er bei mehreren Umzugsunternehmen Vergleichsangebote eingeholt. In dem mit dem Umzugsunternehmen geschlossenen Vertrag heißt es unter anderem: „Die obigen Arbeitszeiten, Materialmengen und der Laderaum sind geschätzt. Für die Abrechnung sind die vom Auftraggeber auf dem Arbeitsschein quittierten oder nach erfolgter Verladung festgestellten Mengen verbindlich“. Der geschätzte Gesamtumfang wurde im Vertrag mit 4.600 DM angegeben.

Das Umzugsunternehmen rechnete nach Durchführung des Umzuges anhand der tatsächlich angefallenen Arbeitsstunden und Umzugsmengen insgesamt 7.260 DM ab. Der Kunde zahlte 5.000 DM und stellte sich auf den Standpunkt, aufgrund des im Vertrag genannten Preises von 4.600 DM sei eine Festpreisvereinbarung zustande gekommen. Außerdem habe ein Mitarbeiter des Umzugsunternehmens im Vorfeld die Einhaltung des Preises zugesichert.

Das Landgericht kam zu dem Schluss, dass die Vereinbarung im Vertrag nicht als Festpreisvereinbarung angesehen werden könne. Durch die Formulierung im Vertrag hätten die Parteien klargestellt, dass ein bestimmter Preis nicht garantiert werden könne und die tatsächliche Abrechnung auf der Basis der angefallenen Arbeitsstunden und Mengen erfolgen solle.

Das Landgericht vertrat weiter die Ansicht, dass die im Umzugsvertrag enthaltene Preisangabe als Kostenvoranschlag im Sinne von § 650 BGB anzusehen sei. Charakteristisch für einen solchen Kostenvoranschlag sei gerade, dass der Unternehmer keine Gewähr für die Richtigkeit übernehme, sondern dass es sich um eine unverbindliche fachmännische Berechnung der voraussichtlichen Kosten handele. Der Annahme eines Kostenvoranschlags stünde auch nicht entgegen, dass die voraussichtliche Preisangabe nicht im Vorfeld gesondert, sondern bei Vertragsschluss in der Vertragsurkunde selbst geregelt wurde.



Das LG Berlin stellte fest, dass der geschätzte Gesamtpreis um circa 60% überschritten wurde. Die zu erwartende Überschreitung des geschätzten Gesamtpreises hätte das Umzugsunternehmen daher dem Kunden gemäß § 650 Abs. 2 BGB unverzüglich anzuzeigen müssen. Wegen der Verletzung dieser Anzeigepflicht war das Umzugsunternehmen nach Ansicht des LG Berlin verpflichtet, dem Kunden den daraus resultierenden Schaden zu ersetzen.

Der Kunde hatte unter Vorlage der entsprechenden Kostenvorschläge anderer Spediteure substantiiert dargelegt, dass er den Vertrag bei rechtzeitiger Anzeige gekündigt und einen anderweitigen Auftrag erteilt hätte. Das Landgericht ging davon aus, dass es dem Umzugsunternehmen bereits beim Verpacken des Umzugsgutes möglich gewesen wäre, die Überschreitung des geschätzten Gesamtpreises zu erkennen, so dass der Kunde zu diesem frühen Zeitpunkt den Vertrag hätte kündigen und einen anderen Spediteur beauftragen können. Das Umzugsunternehmen hätte für diesen Fall gem. § 645 Abs. 1 BGB lediglich einen seiner geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung verlangen können.

Nach Ansicht des Landgerichts lag im Unterschreiben der Arbeitsscheine durch den Kunden kein mitwirkendes Verschulden. Im Rahmen eines Umzugsvertrages sei es nicht üblich, dass der Kunde anhand der quittierten Mengen das Preisvolumen selbst berechne. Aus diesem Grund sei nicht davon auszugehen, dass der Kunde das Überschreiten des Kostenanschlages hätte erkennen können.

Das Landgericht ging unter Berücksichtigung dieser fiktiven wirtschaftlichen Situation des Kunden davon aus, dass eine Überschreitung des im Vertrag geschätzten Gesamtpreises von 4.600 DM um 20% noch gerechtfertigt sei, ein weitergehender Anspruch des Umzugsunternehmens jedoch nicht bestehe.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

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.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

■ 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,
**Keine Beratung in den Schulferien
vom 26. 7.-30. 8. 2001**
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,
ACHTUNG: am 21. 8. keine Beratung!
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

Montag 18.15 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung, „BV Teute“,
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,
Rosa-Luxemburg-Platz, ☒ 6, 8,
13, 53, ☒ 157

Montag 19 bis 20 Uhr,
Oderberger Straße 50, im Verein So oder So
(Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße,
☒ 13, 20, 50, 53

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

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
Wicherstraße 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,
Nollendorfstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorplatz

■ 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 ☒,
Feuerbachstraße, ☒ 148, 185, 186

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Keine Beratung am 27. 8. 2001
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

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

■ Treptow

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

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße,
in der Berliner Stadtmission,
☒ 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
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.
Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder
das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit!
Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen,
einschließlich Mietvertrag!

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