



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Januar 2003 · Nr. 295

Die Versprechen der Privatisierung

Alles wird billiger!

40 %

SUPER-SPAR-TIPP

AS SEEN ON
TV

0 % SPAREN

~~1.95583 DM~~

1€

15 %

Außen: Nickel-Messing
Innen: dreischichtig

940363
KONSTANZ

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



- Aufnahmegebühr 1 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz 2 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz 3 28 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.
² Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.
³ 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 zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **EINZUGSERMÄCHTIGUNG (ohne Aufnahmegebühr)**:

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

KONTAKTE UND TREFFEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 215 90 62 oder E-Mail: bmg-ag@ipn.de

Sozialberatung:

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt. Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen.

Anti-Scientology-Initiative:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 215 90 99

VOR-ORT-BÜROS

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft Keine Rechtsberatung!

(Rechtsberatung siehe Seite 32)

Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58,
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎
☑ Louis-Lewin-Straße,
☎ 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 20 Uhr,
Wolfshagenerstraße 72,
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☎ Pankow

Prenzlauer Berg

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

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

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 Philippstraße, 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
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

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

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

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
ACHTUNG! Neue Beratungszeit:
Montag 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenastraße, Mehringdamm

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

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Türk avukatımızada danışabilirsiniz
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ 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
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Punkthochhaus, Parterre
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒, ☒ Storkower Straße,
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

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 Uhr,
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße,
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☒ 1, 6, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „elele“,
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,
☒ Hohenstaufenplatz 141

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-Kirche,
EG links, ☒ Rathaus Neukölln

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

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

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

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

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

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr,
Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

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

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
☒ Nollendorfsplatz

■ 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 Arbeiterwohlfahrt
☒ 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,
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

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ 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 obenstehenden **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 Rechtsberatungen statt.

INHALT

- S. 4 „Neue Kraft“ für Berlin?
- S. 7 „... ohne Energie geht gar nichts!“
- S. 8 Privatisieren – Strangulieren
- S. 12 Gegen die Plünderung des Sozialen Wohnens in Europa
- S. 14 Wohnungsnot in Dublin
- S. 16 Endstation DIFU
- S. 18 Professionelle Deformation
- S. 20 Wenn es den Nachbarn nicht gefällt
- S. 21 Wie weiter mit der Anschlussförderung?
- S. 23 Steigender Bedarf nach Sozialberatungen

- Immobilienverwertungsbeilage
- S. 24 Hauswartkosten genauer betrachtet
- S. 24 Umlage von Conciergediensten
- S. 25 Leserbrief zu „Startschuss für Mieterhöhungen“
- S. 25 Algen statt Hofbepflanzung
- S. 27 Kühlschrank als Wohnung
- S. 29 Recht und Rechtsprechung

IMPRESSUM

MieterEcho

Herausgeber:

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

Postbankkonto Berlin

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

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titel: Collage: Achim Müller

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 10.12.2002

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

In eigener Sache

Warum die Berliner MieterGemeinschaft – trotz Beitragsveränderung – die preisgünstigste Mieterorganisation ist und was die Mitglieder dazu beitragen können, dass dies auch so bleibt.

Die Berliner MieterGemeinschaft hat ihre Beiträge verändert. Von einer Beitragserhöhung kann jedoch dabei kaum die Rede sein. Sie hatte zunächst bei der Euroumstellung ein paar Cents gekürzt und jetzt wegen der Erhöhung der Versicherungssteuer mit einem Jahr Verspätung ein paar Cents aufgeschlagen. Damit ließe sich zur Tagesordnung übergehen, gäbe es nicht Anlass für einige Klarstellungen und Verdeutlichungen.

Die Berliner MieterGemeinschaft ist von allen deutschen Mieterorganisationen mit halbwegs vergleichbarer Größenordnung die – mit großem Abstand – preisgünstigste. Sie ist das nicht, weil sie sich als Billiganbieter auf dem Markt platzieren möchte, sondern weil sie sich als eine Organisation der sozialen Verteidigung versteht – im engen Schulterschluss mit Gewerkschaften, Initiativen und Bewegungen gleicher Zielstellung. Mit einem derart orientierten, ausgeprägt politischen Selbstverständnis verbindet sich die Verpflichtung zu sparsamster Haushaltsführung und verbietet sich die Funktion als Quelle der Bereicherung für wen auch immer.

In der Berliner MieterGemeinschaft wird kein Geschäftsführer und schon gar kein Hauptgeschäftsführer hoch dotiert. Die Einnahmen decken gerade mal die Kosten und wenn die Kosten steigen, reichen die Einnahmen nicht mehr aus. Die aktuellen geringen Kostensteigerungen wurden, wie oben erwähnt, nicht intern verursacht, weder durch eine Anhebung der wenigen Gehälter noch durch eine Vergrößerung des fast lächerlich winzigen Budgets für das MieterEcho.

Damit die Berliner MieterGemeinschaft auch zukünftig die Haushaltskassen der Mitglieder nur in unbedingt nötigem Maß in Anspruch nehmen muss, bitten wir um Mithilfe. Viele Mitglieder haben uns eine Einzugsermächtigung erteilt und bei ihnen ist die Abbuchung der Beiträge völlig unproblematisch. Wo die Einzugsermächtigung aber nicht gegeben ist, verursacht die Beitragszahlung nicht selten einen erheblichen Aufwand und damit auch größere Kosten. Häufig sind mehrfache Mahnungen notwendig. Dabei scheint nicht selten die Hoffnung im Spiel zu sein, dass eine soziale Organisation keine Zwangsmaßnahmen einleiten wird.

Insofern bitten wir alle, unnötige Kosten zu vermeiden. Eine Einzugsermächtigung ist am einfachsten, doch wer diese nicht erteilen möchte, sollte bitte den Beitrag möglichst gleich nach Erhalt der Rechnung überweisen um Zahlungserinnerungen zu ersparen.

Auch eine Adressenänderung verursacht einen beachtlichen und zugleich völlig überflüssigen Aufwand, wenn ein Wohnungswechsel erst durch die Rücksendung des MieterEchos bemerkt wird und die neue Anschrift durch eine gebührenpflichtige Auskunft beim Einwohnermeldeamt in Erfahrung gebracht werden muss. Da der Rechtsschutz schließlich für Ihre neue Wohnung gelten soll, teilen Sie bitte Adressenänderungen ohne große Verzögerung mit.

Solche Unterstützungen lassen die Arbeit der Berliner MieterGemeinschaft wirkungsvoller werden. Doch als politische Organisation ist sie letztlich nur dann überzeugend, wenn es gelingt viele Berliner MieterInnen zu vertreten. Und deshalb schließen wir mit dem Appell an alle Mitglieder, möglichst viele Nachbarn, Freunde, Bekannte und Verwandte für die Mitgliedschaft in der Berliner MieterGemeinschaft als Berlins konsequentester und preisgünstigster Mieterorganisation zu gewinnen. Sozialer Widerstand ist nötig.

Ihre Berliner MieterGemeinschaft

„Neue Kraft“ für Berlin?

Hermann Werle

Nachdem am 29.04.1998 das „Gesetz zur Neuregelung des Energiewirtschaftsrechts“ in Kraft trat, ist eine Menge Farbe in die deutsche Stromwirtschaft gekommen. Großangelegte Werbekampagnen der marktführenden Stromanbieter buhlen mit buntem Strom um Kundschaft. Nach Umfragen sollen etwa 28 % der deutschen Bevölkerung glauben, dass Strom gelb ist. Hinter der farbigen Fassade verbirgt sich jedoch die völlige Umgestaltung des europäischen Energiesektors mitsamt seiner Monopolisierung und dem damit verbundenen Arbeitsplatzabbau. Bei der Bewag hat inzwischen der schwedische Vattenfall-Konzern die Hand am Stromschalter. Sowohl der Aufsichtsrat des Berliner Stromversorgers als auch der Berliner Senat stimmten im Dezember 2002 der Eingliederung in den schwedischen Konzern zu.

Die Struktur des Stromversorgungssystems in der Bundesrepublik beruhte bislang auf drei Ebenen, die im Laufe der letzten 120 Jahre gewachsen sind: Stadtwerke, Regionalversorger und Verbundunternehmen. Zu den ältesten Stadtwerken gehören die 1884 gegründete Bewag und die HEW (Hamburgische Elektrizitätswerke), die 1894 die Stromversorgung für Hamburg aufbaute. Der gelieferte (Gleich-)Strom diente zunächst überwiegend der städtischen Beleuchtung. Mit der Entwicklung des Wechselstroms, konnten die Transportwege erheblich ausgeweitet werden und somit auch ländliche Gebiete an das Stromnetz angeschlossen werden. Hierfür entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts Überlandzentralen, aus denen die heutigen Regionalversorger wurden. Nach dem ersten Weltkrieg wurden auf immer größer werdenden Territorien Stromleitungen verlegt, die das Land in verschiedene Verbundsysteme aufteilte. So entstand auf der Landkarte ein vertraglich geregelter Flickenteppich, der die Versorgungsgebiete klar absteckte. Durch Konzessionsverträge erteilten die Kommunen jeweils einem Elektrizitätswerk das Recht zur Nutzung und zum Aufbau der Infrastruktur. Die Unternehmen wiederum schlossen unter sich Demarkationsverträge ab, die untersagten, auf dem Gebiet des anderen tätig zu werden.

Neuaufteilung des Markts

Zu den Verbundunternehmen gehörten das RWE (Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk) und VEW (Vereinigte Energiewerke Westfalen), Bayern- und Badenwerk sowie die Preußische Elektrizität AG. Die Regionalver-

sorger lösten bei der Stromerzeugung zu einem großen Teil die Stadtwerke ab und wurden selbst wiederum von den Verbundunternehmen und ihren Großkraftwerken zurückgedrängt. Mit der europaweiten Öffnung des Strommarkts sind die altbekannten, territorialen Versorgungsmonopole von der Landkarte verschwunden und mit ihnen viele der traditionsbehafteten Namen. Die VEW wurden von den RWE geschluckt, die VEBA fusionierte mit der VIAG zur E.ON und zuletzt übernahm Vattenfall die Bewag und die HEW sowie die frühere DDR-Energiewirtschaft in Form der VEAG (Vereinigte Energiewerke AG) und LAUBAG (Lausitzer Braunkohle AG). Ab 2004 können Unternehmen (Privathaushalte erst ab 2007) innerhalb der EU den Stromlieferanten frei wählen. Der gleichberechtigte Zugang zu den Versorgungsnetzen muss dann für alle Anbieter ohne Einschränkungen gewährleistet sein.

Durch die Liberalisierung entsteht nach Meinung der Befürworter aus Politik und Wirtschaft ein Wettbewerb, der die Strompreise sinken lässt. Kurzfristig mag diese Annahme zutreffen, längerfristig hingegen zeichnet sich eine andere Entwicklung ab. Die Trendwende bei den Preisen scheint bereits eingeleitet zu sein. „Im Jahr 2001 sind die Strompreise sowohl für Industriekunden als auch für die privaten Haushalte erstmals seit dem Jahr der

Liberalisierung wieder gestiegen“, vermeldet die Deutsche Bank Research. Waren die Preise für Industriekunden seit 1995 schneller und stärker gesunken als für die privaten Haushalte, ziehen sie inzwischen besonders für letztere wieder deutlich an (siehe untenstehende Tabelle).

Für 2003 wird mit Preiserhöhungen um 6 % zu rechnen sein, allerdings trägt auch die Ökosteuer einen Teil dazu bei. Die Preisentwicklung ist lediglich einer der langfristig skeptisch zu beurteilenden Faktoren. Die verschärfte Konkurrenz unter den weltweit operierenden Strom-Multis zwingt diese zu Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerung. Damit verbunden sind Standortschließungen, mit denen Überkapazitäten abgebaut werden sowie Arbeitsplatzabbau und verringerte Sozialstandards. Kleinere Versorger – insbesondere Stadtwerke – verschwinden vom Markt, so dass aus dem vielbeschworbenen freien Wettbewerb ein Kartell erwächst, welches den Gestaltungsspielraum der Preise nach eigenem Gutdünken bzw. Profitinteresse variabel macht.

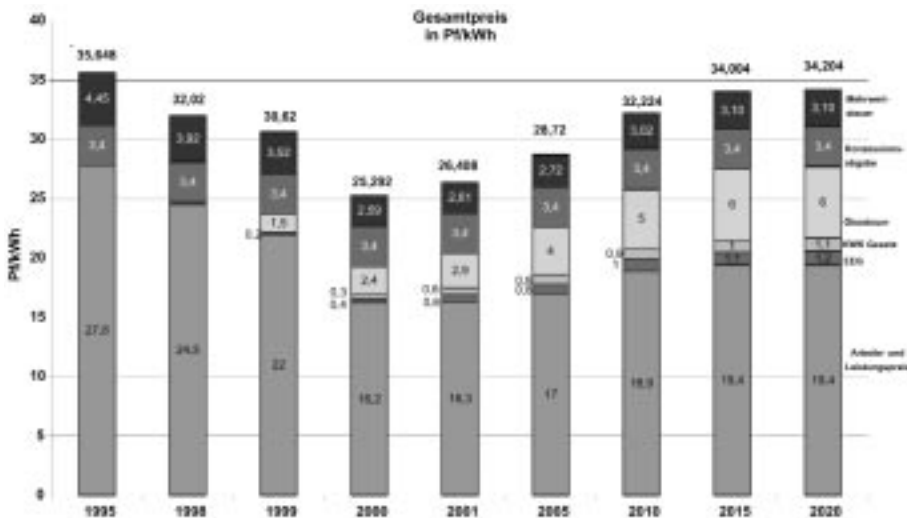
Ein kalter Winter

Das beste Beispiel für diese Entwicklung lieferte der schlagzeilenträchtige Abgang des US-Konzerns Enron. Als im Januar 2001 in Kalifornien die Lichter ausgingen, knallten in der Chefetage von Enron die Sektkorken. Mit einem zerstörerischen Preisdiktat hatte Enron als bedeutendster Stromproduzent seine Konkurrenz vom kalifornischen Markt verdrängt. Durch das Zurückhalten von Kraftwerkskapazitäten wurden die Preise künstlich nach oben getrieben und verursachten eine Stromknappheit, die die frierende Kundschaft teuer zu stehen kam, während Konzerngewinn und Shareholder Value in die Höhe gingen. Erhöhte Preise, null Wettbewerb und im Dunkeln sitzende Kundschaft waren hier direkte Folge der Liberalisierung. Ganz abgesehen vom Ruin von Tausenden von Beschäftigten und Anlegern, die nach den aufgeflogenen Bilanzbetrügereien und der folgenden Enron-Pleite in die Arbeitslosigkeit

Entwicklung der Strompreise in Deutschland (in Cent/kWh)

	1995	1998	1999	2000	2001
Industrie	6,7	6,0	5,3	4,4	...
Private Haushalte	16,4	15,5	16,0	14,9	15,4

Quelle: Dr. rer. oec., Ing. Dietmar Ufer



Strompreisentwicklung für Haushaltskunden – Prognose des BMWI
Quelle: intra GmbH, Dr. Adrian Seeger

Kraft der Atommafia. RWE Vorstandsmitglied Gert Maichel ist zugleich Präsident des Deutschen Atomforums, welches die Atomkraft als Zukunftsenergie protegert und ausgerechnet mit Klimaschutz und Kohlendioxid-Emissionen argumentiert. Neben RWE sind im gleichen Maße auch E.ON, EnBW und Vattenfall Atomkraftbetreiber. Die Hälfte des Vattenfall-Stroms kommt aus Kernreaktoren. Zur Steigerung der Profite wird zudem Strom aus Osteuropa zu Dumpingpreisen eingekauft, der zum größten Teil aus Atom- und Kohlekraftwerken bezogen wird, die keinerlei Umwelt- oder Sicherheitsstandards entsprechen. Angesichts der geballten Energie dieser Konzerne wird der Atomausstieg wohl oder übel ein grüner Traum des Herrn Trittin bleiben. Denn die Konzernherren verfügen über beste Verbindungen bis in die Regierungsetagen und in die Parteiführungen, die auch Vattenfall-Chef Lars Göran Josefsson zu nutzen wusste.

Um ein weitverzweigtes Stromnetz, wie das des Vattenfall-Konzerns aufzubauen, bedarf es nicht nur einer soliden Kapitalausstattung, sondern auch eines ebenso weitverzweigten Netzes von Beziehungen. Auf die Vermittlung von Kontakten in die einflussreichen Kreise der Berliner Republik haben sich einige PR-Agenturen wie Hunzinger spezialisiert. Eine weitere exklusive Adresse ist die Alte Jakobstraße 79-80 in Berlin-Kreuzberg. „Seriose Verbindungen zu führenden Persönlichkeiten

Alte Jakob-Straße 79-80: „Seriose Verbindungen zu führenden Persönlichkeiten in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gewerkschaften“
Foto: MieterEcho



entlassen wurden und wertlose Pensionsfonds und Aktien in den Händen hielten.

Einige tausend Kilometer entfernt musste im gleichen Winter auch die Kundschaft des Stromgiganten Vattenfall frieren. Kräftige Schneestürme schnitten knapp 70.000 Haushalte in Südschweden von der Stromversorgung ab. Es dauerte mitunter mehrere Tage, um die Schäden zu beheben. „Wir werden mit der Arbeit nicht fertig. Sobald wir eine Reparatur ausgeführt haben, sind schon wieder zehn neue nötig“, musste Crister Jegräus, Informationschef von Vattenfall, zugestehen. Für die Gewerkschaft war dies ein Beleg für ihre Kritik an der Deregulierung des schwedischen Strommarktes. Jede dritte Stelle sei innerhalb weniger Jahre abgebaut worden und insbesondere Monteure. Dies habe natürlich Konsequenzen beim Service und vor allem für Kunden in ländlichen Gebieten, die in den Augen der Stromunternehmen nicht Gewinn bringend sind.

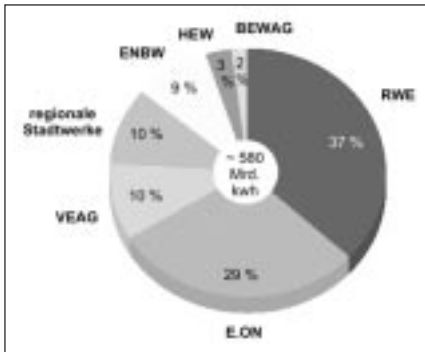
„Neue Kraft“ mit alter Energie aber ohne alte Belegschaft

In Deutschland heißt die Devise laut der Unternehmensberatung AT Kearney: „Wachsen, um zu überleben“. Die großen Player im deutschen Strommarkt E.ON, RWE, EnBW (Energie Baden Württemberg) und Vattenfall halten dementsprechend national wie international weiter Ausschau nach Übernahmekandidaten. Auf der Wunschliste im nationalen Rahmen stehen vor allem die etwa 58 % der 972 Stadtwerke, die sich noch vollständig in kommunaler Hand befinden. Für die kommenden Jahre prognostiziert Kearney den

Abbau von weiteren 20 % der noch existierenden Stellen in der Energiewirtschaft. In den letzten zehn Jahren hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze drastisch reduziert. Auch die vier Betriebe, die sich unter dem Dach der Vattenfall Europe zur „Neuen Kraft“ auf dem Strommarkt formieren, mussten kräftig Federn lassen. Bei der ostdeutschen VEAG – 1991 aus den DDR-Energiekombinaten hervorgegangen – sind von einst 30.000 Beschäftigten noch etwa 5500 übrig geblieben, in der Braunkohleförderung, die um über 70 % zurückgingen wurden zwischen 1989 und 1997 64.300 Kündigungen vollzogen, so dass beim 1990 entstandenen Braunkohleförderer LAUBAG (Lausitzer Braunkohle AG) heute noch 5600 Menschen Arbeit finden gegenüber 100.000 Beschäftigten zu DDR-Zeiten. Auch die Berliner und Hamburger Stromversorger Bewag und HEW haben in den letzten Jahren Stellen gestrichen wo es ging. Um sich für den Wettbewerb und die Privatisierung zu rüsten, wurde die Belegschaft der Bewag von 14.000 auf 5200 Stellen geschrumpft. Der weitere Abbau ist jedoch bereits angekündigt: Vattenfall will in Berlin bis zum Jahr 2007 nur noch 4350 Arbeitsplätze garantieren, d.h. ca. 850 Stellen werden noch in absehbarer Zeit gestrichen. Ähnlich ist die Situation in Hamburg. Bei den HEW, die bereits 1999 von Vattenfall übernommen worden waren, sollen 3000 von derzeit 3900 Stellen erhalten bleiben.

Das Netzwerk für das Stromnetz

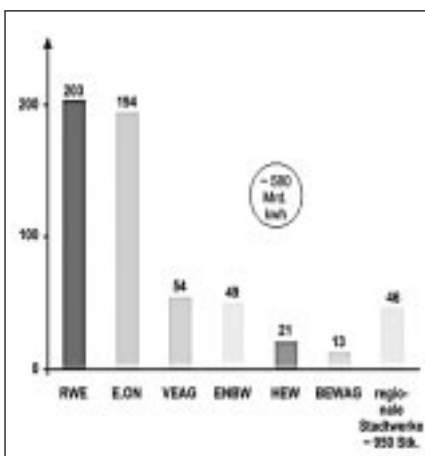
Abgesehen vom beschäftigungspolitischen Desaster, sind die Strom-Multis Garanten ökologischer Katastrophen und die stärkste



Sechs Verbundunternehmen erbringen 90 % der Elektrizitätserzeugung
Quelle: intra GmbH, Dr. Adrian Seeger

in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gewerkschaften“ werden hier ebenso versprochen, wie „ein umfassendes Netzwerk, das in einzigartiger Form auf die Lösung aller Aufgaben im Bereich Public Affairs zugeschnitten und allen Klienten zugänglich ist. Dieses Netzwerk profitiert darüber hinaus von kompetenten Persönlichkeiten aus allen wichtigen wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Bereichen, die der WMP EuroCom AG beratend und vermittelnd zur Seite stehen.“ WMP steht für „Wirtschaft, Medien und Politik“ und die Vernetzung dieser Bereiche ist das Hauptanliegen der Gesellschaft. Die „Strippenzieher von der Spree“, wie sie treffend von der Springer-Postille „Die Welt“ bezeichnet werden, sind keine Unbekannten. Unter der Adresse www.wmp-eurocom-ag.de erscheinen unter anderem die Gesichter vom ehemaligen Wahlkampfberater Kohls Hans Hermann Tiedje, Hans Dietrich Genscher (Außenminister a.D.), dem früheren Bundesbankdirektor Karl Otto Pöhl, Peter Danckert (MdB, SPD), Günter Rexrodt (Bundeswirtschaftsminister a.D., MdB, FDP) und Hans Erich Bilges. Insbesondere die zwei Letzteren legten sich schwer ins Zeug, um die Interessen des schwedischen Energiekonzerns durchzusetzen. In Berlin stellte sich die Sache

Ca. 70 % der Erzeugung wird von zwei Unternehmen (RWE, E.ON) geleistet.
Quelle: intra GmbH, Dr. Adrian Seeger



etwas komplizierter dar. Nach der Privatisierung der Bewag 1997 waren Hauptanteileigner der US-amerikanische Southern Energy-Konzern sowie Preußen Elektra und Bayernwerk. Im Verkaufsvertrag war sowohl die Sicherung von Arbeitsplätzen vorgesehen als auch die Verpflichtung für Preußen Elektra und Bayernwerk, die Aktienpakete mindesten für 20 Jahre zu halten. Schon drei Jahre später war der Vertrag zur Makulatur geworden, als nämlich die Fusion zur E.ON vollzogen werden sollte. Aus kartellrechtlichen Gründen wurde E.ON zur Auflage gemacht, sich von den ostdeutschen und Berliner Beteiligungen zu trennen, um einer Marktbeherrschung entgegenzuwirken. Sogleich zeigte die HEW/Vattenfall starkes Interesse an der Berliner Gesellschaft, stieß aber auf Widerstand beim Berliner Senat und der Southern Energy, die ihre Felle davonschwimmen sah. Jetzt schlug die Stunde des Herrn Bilges, Gründer der WMP und in früheren Jahren Journalist bei der Bild-Zeitung. Im Auftrag von Josefsson erinnert sich Bilges an seinen alten Freund Eberhard Diepgen, der sich bis dahin für den US-Konzern stark gemacht hatte, und greift zum Telefon. Währenddessen macht Rexrodt in der „Welt“ Stimmung für Vattenfall und siehe da, die Front bricht ein und Southern Energy – inzwischen Mirant – hat das Nachsehen und gibt seine Bewag Anteile ab. Doch nicht nur WMP kümmerte sich intensiv um den schwedischen Freund, auch der SPD-Abgeordnete und stellvertretende energiepolitische Sprecher der SPD-Fraktion Reinhard Schultz betrieb neben seinem Job im Bundestag massiv Werbung für den Vattenfall-Deal u.a. beim Kanzler persönlich. Heute bekleidet er zwei Aufsichtsratsmandate bei der VEAG und der LAUBAG. Verwundern tut es nicht, dass bei diesen Fürsprechern auch Kanzler Schröder der „Neuen Kraft“ Vattenfall seine Hochachtung entgegenbrachte und von einem beschäftigungspolitischen Erfolg spricht. Seine Vorliebe für Großkonzerne hat er nicht zuletzt bei der geplanten E.ON-Ruhrgas-Fusion gezeigt und seine Politik-Konzepte lässt er neuerdings auch lieber von Industriemanagern wie Hartz ausarbeiten.

Um das Image der „Neuen Kraft“ aufzupolieren, hat der Konzern inzwischen eine weitere PR-Agentur engagiert, die bereits in einem anderen Zusammenhang ihre Kreativität aber vor allen Dingen ihre Skrupellosigkeit unter Beweis gestellt hatte. Hill & Knowlton mit Stammsitz in den USA, inzwischen aber auch in Berlin ansässig, war im Vorfeld des Krieges gegen den Irak vor zehn Jahren damit beauftragt, das Image des Irak zu schädigen und die Bevölkerung in den USA auf den

Waffengang einzustimmen. Heraus kam die – von vorne bis hinten erfundene – Geschichte von irakischen Truppen, die in Kuwait Brutkästen geraubt hätten und somit für den brutalen Tod von über 200 Kleinkindern verantwortlich wären. Sollte Braunkohlestrom in der Werbung demnächst als besonders hautfreundlich, geräteschonend oder farbneutral angepriesen werden, ist Vorsicht und Zurückhaltung geboten.

Stadtwerke erhalten!

Dank der Liberalisierung ist es uns als Verbrauchern in die Hand gelegt, den Stromlieferanten frei zu wählen. Ein Verbund von Stadtwerken bietet bereits ökologisch „grünen“ Strom an, dessen Bezug nicht nur sinnvoll für die Umwelt ist, sondern auch die Stellung der verbliebenen Stadtwerke und damit auch die Finanzlage der Kommunen stärkt. In der Vergangenheit dienten die Einkünfte der Energieversorger durch Quersubventionierungen u.a. dem Erhalt des öffentlichen Nahverkehrs. Wenn deutlich wird, dass die Gewinne nicht in die Taschen irgendwelcher Vorstandsbosse fließen, sondern der Finanzierung kommunaler Aufgaben dienen, fällt es weniger schwer, vielleicht auch einige Euro mehr auf der Stromrechnung zu akzeptieren. Ermutigend sind einige wenige Beispiele wie in Münster, wo Mitte letzten Jahres per Bürgerentscheid die Privatisierung der Stadtwerke abgewendet werden konnte. Durch die unfähigen und korrupten Regierungen, die Berlin seit Jahren zu ertragen hat, ist hier der Zug leider schon seit Jahren abgefahren – die Multis bestimmen, unterstützt von Lobbyisten aus der Politik, den politischen Kurs. Vor diesem Hintergrund wird der Protest auf der Straße aber vor allem die internationale Gewerkschaftsarbeit wichtiger denn je. Einem international agierenden Unternehmen kann nur über die Grenzen hinweg begegnet werden. ■

Hintergründe zur Enron Pleite: Conrad Schuhler; Enron – Pleite von Wall Street und Washington.
Isw-spezial Nr. 16 München, Mai 2002

Weitere Informationen und Diskussionen zum Thema Ökostrom unter:
<http://www.projektwerkstatt.de/strom/>
oder: www.greenprices.de

Informationen über den Stromanbieterwechsel gibt es bei:
Greenpeace energy eG, Tel.: 040-28 05 790,
www.greenpeace-energy.de
EWS Schönau GmbH, Tel.: 07673-88850,
www.ews-schoenau.de
(nur der „Watt-Ihr-Spart-Tarif“)

„... ohne Energie geht gar nichts!“

Lektüre über „Die ostdeutsche Energiewirtschaft von den Kombinat zu VEAG (1980-2001)“

Hermann Werle

Dafür dass ein Geschichtsbuch nicht immer langweilig sein muss, ist diese Abhandlung über die letzten Jahre der DDR-Energiewirtschaft und ihren Anpassungsprozess an die westliche Wirtschaftsweise der beste Beleg.

Die Idee zu dem Buch hatten ehemalige Beschäftigte, die ihre und die Geschichte der Energiekombinate festgehalten wissen wollten. Mit Unterstützung der VEAG, der Hans-Böckler-Stiftung und der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie trugen Jörg Roesler und Dagmar Semmelmann über zwei Jahre Dokumente, Interviews und Fotos zusammen, um einen Einblick in die Problemlage, den Verlauf von Entscheidungsprozessen und persönliche Einschätzungen über die ostdeutsche Energieversorgung zu vermitteln. Neben den auf schriftlichen Quellen beruhenden Passagen stehen ausführliche Interviews mit Zeitzeugen. „Nur im Spannungsfeld dieser beiden Perspektiven erschließt sich die Komplexität des Geschehens“, schreiben die beiden Autoren im Vorwort und das Ergebnis scheint ihnen Recht zu geben.

So ergänzen sich die Darstellung der Versorgungsengpässe in der DDR durch die Erdölpreissteigerungen seit 1973, die durch die Ausweitung der Braunkohlekraftwerke kompensiert werden sollte, mit dem Interview mit Reinhardt Franzke, der Betriebsdirektor im Kraftwerk Hagenwerder war. Dieser erläutert die Probleme schlechter Braunkohle: „Der Tagebau hatte aber keine bessere Kohle, und da mussten wir eben am Tag – das ist ja einmalig sicherlich in der Welt – 1000 Tonnen Öl verfeuern, um die Kohle zu verheizen. (...) Und das Öl gab es dann auch nicht mehr, und dann mussten wir Brikett entladen (...) Na, und mit den Briketts, da haben wir uns erst recht was eingehandelt. Sehen Sie, da sind solche Staubwolken entstanden, und diese Staubwolken sind dann in die Ortschaften rein, und das war im Sommer, wo die Fenster offen standen (...) Und ich musste das dann vor 100 Frauen, die da auf der Wiese standen und mir

die Bettwäsche gezeigt haben, alles noch begründen.“

Schmutzige Wäsche wird in dem Buch dennoch nicht gewaschen, es handelt sich auch nicht um eine Generalabrechnung mit der Planwirtschaft der DDR aus der Warte der Gewinner. Vielmehr werden Details und Widersprüche aufgearbeitet, die zu den so genannten „Stromverträgen“ führten, die die Überführung der ostdeutschen Unternehmen in die Marktwirtschaft und die westdeutschen Konzerne regelte. Welche Gefühle die ehemaligen DDR-Beschäftigten damals beherrschte, bringt Arnfried Kögler, damals in leitender Position des Kombinats KVE (Kombinat Verbundnetze Energie) stellvertretend auf den Punkt: „Also, als ich das Ding gelesen habe, ist mir das Messer in der Tasche aufgegangen. (...) Was mich so zornig gemacht hat? Na ja, dass wir zu Idioten abgestempelt wurden. Das stand natürlich nicht da drin, aber da stand drin, nach Unterzeichnung übernehmen die Herren aus der Bundesrepublik die Geschäftsbesorgung für die Betriebe der Energiewirtschaft.“

Dem Umbau zur VEAG und die Entwicklungen der einzelnen Energie-Standorte bis zur Strompreisliberalisierung und dem dadurch entstandenen Kostendruck sind die weiteren Kapitel gewidmet. Im letzten Kapitel, „Der zweite Verkauf der VEAG“, wird bereits die Übernahme durch den Vattenfall-Konzern skizziert.

Die Autoren resümieren: „Bei allen Unterschieden hatten jedoch Stromvertrag und erste Privatisierung mit dem zweiten Verkauf auch manches gemeinsam. Erstens war das ostdeutsche Verbundunternehmen Objekt und nicht Subjekt der Verkaufsaktion. Beim



zweiten Verkauf war dies noch augenscheinlicher, da der Vorstand der zu verkaufenden Aktiengesellschaft – zumindest öffentlich – nicht einmal einen Wunschpartner nennen durfte. Zweitens war die Regierung wieder mit von der Partie und bestrebt, ihre Bedingungen in das Verkaufsarrangement einzubringen.“ Mit Wertungen halten sich die Autoren ansonsten zurück, das wird den interviewten Mitarbeitern und den Lesern und Leserinnen überlassen, die in dem Buch dafür viele Fakten vorfinden. ■

**Prof. Dr. Jörg Roesler /
Dr. Dagmar Semmelmann:**
„...ohne Energie geht gar nichts!“ –
Die ostdeutsche Energiewirtschaft von den
Kombinat zu VEAG (1980-2001);
Herausgeber: VEAG Vereinigte Energiewerke
AG Chausseestraße 23 – 10115 Berlin

Privatisieren – Strangulieren

Zur Bilanz der Privatisierungspolitik

Gerlinde Schermer

Dieser Beitrag wurde in der Ausgabe NR 12/II der Reihe „Erkennen und Gestalten“ des Donnerstagskreises – Vereinigte Linke in der Berliner SPD veröffentlicht.

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation Berlins hat sich seit zwölf Jahren stetig verschlechtert: Hatte Berlin im Jahre 1990 Schulden in Höhe von 9 Mrd. Euro *, sind es nun über 40 Mrd. Euro. Hinzu kommt die 21,6-Mrd-Euro-Garantie für Geschäfte der Bankgesellschaft. Etwa 35 Mrd. Euro zusätzlicher Verpflichtungen aus dem Wohnungsbau schlagen jährlich mit rund 1,5 Mrd. Euro an Zinszahlungen zu Buche. Seit 1995 verspricht die SPD, sie werde die Finanzen ordnen und die Deckungslücke zwischen Einnahmen und Ausgaben „durch eine kontinuierliche Rückführung der Netto-Neuverschuldung“ schließen und so im Rahmen „einer Spar- und Umstrukturierungspolitik aus eigener Kraft und sozial ausgewogen die Handlungsfähigkeit wiederherstellen“. Bis zur Konsolidierung würden Verkäufe die Zwischenfinanzierung sichern. Zunächst sollte das Ziel der Konsolidierung bereits zur Jahrtausendwende erreicht sein, dann 2002, dann 2009 – und nun in unbestimmter Zeit. Die Berliner vermuten Pflaumenpfingsten.

Die bisherigen Lösungsvorschläge

Bis 1995 wurden die Probleme der Stadt durch Gigantomanie gelöst. Diese Methode ist zwischenzeitlich stillschweigend ad acta gelegt worden – ohne die notwendige Rechenschaft zu legen. Seither wird versucht, vor allem durch Abbau des öffentlichen Dienstes und durch Privatisierungen (Verkauf öffentlichen Eigentums) zu „konsolidieren“. Die Privatisierung ist zum Kernstück der so genannten „Sparpolitik“ geworden. Für kurze Zeit wurde behauptet, die Verkäufe würden der Überbrückung finanzieller Engpässe dienen, bis man zur „Konsolidierung“ gelangt sei. In Wahrheit stand aber von Anfang an eine ideologische Position hinter der Forderung zu privatisieren. Dieses Konzept, das global angepriesen und umgesetzt wird, beschreibt

Deutschlands bekanntester „Unternehmensberater“, Roland Berger, wie folgt:

„Die hohe Staatsquote in der EU behindert Innovation und Wachstum. Sie lag im Jahre 2001 im EU-Schnitt bei 44,8 % (48,0% in Deutschland) gegenüber 29,6 % in den USA. Uns stehen nur 55 % unseres BIP (Bruttoinlandsprodukt) für Innovation und Wachstum zur Verfügung – den Amerikanern 70 %. Branchen wie das Bankwesen, Energie, Transport, Wasserversorgung, Abwassermanagement und viele andere sind weitgehend in Staatshand. Durch Privatisierung und Liberalisierung würden sie innovativer und produktiver, könnten schneller wachsen und unsere Bürger bei niedrigeren Preisen besser versorgen. Außerdem führt die hohe Staatsquote in der EU zu einer Wohlstands- und Einkommensumverteilung.“

Unmissverständlich wird hier klar, dass die Verkäufe öffentlichen Eigentums das Ziel sind. Dass diese Maßnahmen der Konsolidierung

*Bewag-Hauptsitz in der Treptower Puschkinallee
Foto: MieterEcho*



Gerlinde Schermer, geboren 18.02.1956 in Stolberg/Harz, lebt seit 1987 in Berlin. Seit 1990 ist die gelernte Finanzökonomin selbständige Steuerbevollmächtigte. Nach ihrem Eintritt in die SPD 1989 war sie u.a. von 1991 bis 1999 Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und sie ist noch immer im Ausschuss für Wirtschaft und mit wechselnden Funktionen Mitglied im Landesvorstand der Berliner SPD. Seit 1998 ist sie eine der drei SprecherInnen des Donnerstagskreises.

der Staatsfinanzen dienen, wird von Herrn Berger nicht einmal in Erwägung gezogen. Da noch immer viele Politiker glauben, dieser Ideologie entsprechen zu müssen und sie den Bürgern als notwendige Schritte zur Haushaltskonsolidierung darstellen, ist es Zeit die Erfolge dieser Politik zu überprüfen. Als Erfolge betrachten wir allerdings nicht die „Einkommensumverteilung“ zu Gunsten der von Herrn Berger beratenen Großkapitalisten.

Für uns sind Erfolge nur dann gegeben, wenn sie dem Gemeinwesen dienen.

Was haben die Privatisierungen erbracht?

Zu den Verkäufen wurde – wie bei Roland Berger – mit rosiger Zukunft und großartiger wirtschaftlicher Entwicklung durch „strukturelle Entscheidungen“ gelockt. Die Frage nach dem tatsächlichen Ertrag der Verkäufe, ist leicht zu beantworten: Es ist der Kaufpreis, den die Privaten an die Staatskasse bezahlt haben. Und der messbare „Gewinn für den Staatshaushalt“ liegt im Wegfall von Zinsleistungen, weil man in Höhe dieser Erträge keine Kredite aufnehmen musste. Von 1996 bis 2001 wurden die öffentlichen Betriebe Bewag, GASAG, die Berliner Wasserbetriebe und die GEHAG zu einem (Gesamt-)Preis von 4 Mrd. Euro veräußert. Das ergibt bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,4 % rund 222 Mio. Euro als jährliche Haushaltssparnis an Zinsen. Zu den volks- und betriebswirtschaftlichen Gesamtrechnungen gehören allerdings die entgangenen Erträge und der dauerhafte Vermögensverlust für das Gemeinwesen.

Die Bewag

Erinnern wir uns an den Bewag-Verkauf von 1997: Das Land besaß noch 50,82 % der Anteile. Diese wurden an drei Bieter verkauft: für 496 Mio. Euro erwarb der Konzern „Southern Company“ mit 21,6% die wirtschaftliche Führung; 407 Mio. Euro zahlte die VIAG für 16% der Anteile, 302 Mio. Euro die VEBA für 13% Anteile. Insgesamt erbrachte der Verkauf der Bewag für das Land 1,17 Mrd. Euro. Der Haupt-Erwerber, die „Southern“, heute „Mirant“, versprach, Berlin zum Ausgangspunkt der Expansion eines weltweit agierenden nordamerikanischen Stromkonzerns für Osteuropa zu machen. Was geschah tatsächlich? Die „Mirant“ zog sich im Jahre 2001 nach Amerika zurück, nicht ohne den „abartig hohen Preis“ (so die Konzern-Chefin Marce Foller) von 1,71 Mrd. Euro mitzunehmen, den Vattenfall Europe für ihren Anteil bezahlte. Gekauft hatte „Southern“ für 496 Mio. Euro – investiert keinen Pfennig, denn schon den Anteilskauf finanzierte „Southern“ mit einem Griff in die Bewag-Kasse. Der Reingewinn von 1,71 Mrd. Euro ging auf Kosten Berlins. Der ganze „deal“ hatte für die Amerikaner nur ein einziges Ziel: Auf risikolose Weise bei den dummen Deutschen Geld abzuzocken.

Heute bangt Berlin: Wo wird der neue Eigentümer, Vattenfall Europe, der nun über den Hamburger Energieversorger HEW zu 89 % an der Bewag beteiligt ist, seine Großkundenbetreuung ansiedeln? Und bleibt die Bewag tatsächlich auf Dauer als Regionalgesellschaft erhalten und ihr Vermögen im Unternehmen? Die Zeichen stehen schlecht: Die Anlagen werden heute auf Verschleiß gefahren, bis die Turbinen platt sind. Wenn die Produktion zusammenbricht, macht das nichts. Vattenfall Europe verfügt über ausreichende Mengen an Atomstrom. Vorstandsvorsitzender Klaus Rauscher gibt deshalb auch keine Garantie für deren Fortbestand: „Kraftwerke laufen so lange, wie sie wirtschaftlich betrieben werden können.“ Das große Ausschlagen kommt noch. Das Datum steht sogar schon fest: Der 31.01.2003. Dann wird die Bewag im Staatskonzern Vattenfall aufgehen – mit Trennung von Vermögen und vom Risiko, dem Personal nämlich. Und dann erfolgt zunächst der Verkauf der nicht betriebsnotwendigen Grundstücke der Bewag. Das wird Hunderte von Millionen Euro bringen. Die gehen nach Schweden.

Die Arbeitsplätze hat man in der Bewag von 9591 (1997) auf 5040 (2002) also um 47 % abgebaut, 2007 sollen es noch 4350 sein. Die Kürzungen der Instandhaltungsleistungen (siehe oben) bringen dem Konzern Gewinne –



Berliner Wasserbetriebe am Molkenmarkt in Mitte

Foto: MieterEcho

Berlin aber den Verlust an mittelständischen Arbeitsplätzen. Das Vermögen der Bewag ist ausgeweitet worden: Um die Dividenden zu erhöhen, wurden 262 Mio. Euro der Rücklagen in 1999 auf das Grundkapital (nach dem die Dividende berechnet wird) „umgebucht“. Der Gewinn für die Privaten durch diese „Aktion“: 117 Mio. Euro – bei unverändertem Ertrag! Das Land Berlin hatte 1996/1997 noch insgesamt 50,6 Mio. Euro aus der Bewag erhalten. Seit der Privatisierung hat das Land statt der Dividende nur noch Strieders berühmte Mitspracherechte. Und die werden erwartungsgemäß nicht wahrgenommen. Die Preise der Bewag sind seit der Privatisierung gestiegen: 2001 gegenüber 2000 um 4,1 %. Einen Teil dieser Preiserhöhungen zahlt das Land Berlin – durch die Sozialhilfe. Die Bilanz: Der Verkauf der Bewag hat 1,17 Mrd. Euro erbracht, er hat 4550 Menschen direkt und viele weitere mittelbar arbeitslos gemacht. Er bedeutete den Verzicht auf rund 25,6 Mio. Euro jährliche Dividende (128 Mio. Euro bis heute). Die Verbraucher zahlen mehr, die Steuereinnahmen sanken, Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe stiegen, Krankenkassen und Sozialsysteme werden zusätzlich belastet. Für Tausende Menschen und Familien ist das der Sturz in die Perspektivlosigkeit.

Die Berliner Wasserbetriebe

Der Teilverkauf der Wasserbetriebe, des größten kommunalen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsunternehmens in Europa, wurde damit begründet, dass dieser Berliner Betrieb über ein „Know-how“ verfüge, das – durch einen Privaten vermarktet – bis nach China strahlen würde. Nachdem heute alle überregionalen Projekte in den Sand gesetzt worden sind, erarbeitete der Wirtschaftsberater der privaten Erwerber ein „Sanierungskonzept“. Sein Inhalt: Die Was-

serwerke sollen sich auf ihr regionales Kerngeschäft beschränken.

Die Wasserbetriebe wurden 1999 teilprivatisiert: 51 % der Anteile behielt das Land Berlin, das Übrige wurde zu gleichen Teilen an die Konzerne Vivendi und RWE verkauft. Der Erlös erbrachte 1,73 Mrd. Euro. Vivendi und RWE sind Konkurrenten, die sich nur in einem einzig sind: Eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Schon ein Jahr nach dem Erwerb folgt, was wie ein Ganovenstück anmutet: Mit Bilanzfälschungen, mit dem geheimnisvollen US-Investor „Global Energy“, dessen Engagement zum Kauf des Sekundärrohstoff-Verwertungszentrums „Schwarze Pumpe“ sich alsbald in Luft auflöst, erreichte man enorme Gewinnausschüttungen an die Privaten und den öffentlichen Haushalt, obgleich kein Gewinn erzielt wurde. Das Geld war nämlich nicht geflossen. Das Cayman-Geschäft zum Verkauf der Berliner Bankgesellschaftstochter IBAG im gleichen Jahr lässt grüßen. Und damit nicht genug: Die Privaten bekommen vertraglich neben der Rendite einen Gewinnzuschlag von 2 % auf das von ihnen eingebrachte Kapital – und zwar 28 Jahre lang. Diese Vereinbarung hatte das Verfassungsgericht Berlin für verfassungswidrig erklärt. Dennoch wurde diese sittenwidrig anmutende Rendite gesichert. Das führt – so die Untersuchungen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – zu einer Verzinsung des eingebrachten Kapitals in Höhe von 20 %. Diese private Rendite muss erwirtschaftet werden. Und das wird zur Erhöhung des Wasserpreises von 20 bis 30 % im nächsten Jahr führen. Die Berliner werden sich wohl auch daran gewöhnen müssen, dass Bedürftige – wie das in London schon jetzt der Fall ist – erst dann spülen dürfen, wenn sie zunächst eine Münze in den Wasserspender geworfen haben.

Die wirtschaftlichen Folgekosten des Verkaufs waren verheerend. An den Wasserwerken, die jedes Jahr eine halbe Milliarde Euro für Instandhaltungen aufwendeten, hingen 10.000 außerbetriebliche Arbeitsplätze, zumeist in kleinen regionalen Betrieben, die tatsächlich Berlinerinnen und Berliner beschäftigten – und hier ihre Steuern zahlen. Diese Ausgaben wurden nach der Privatisierung sofort um die Hälfte auf 2800 Mio. Euro im Jahr 2000 gekürzt, was den Tod vieler dieser Betriebe bedeutete. Wird das aktuelle Konzept der Reduzierung auf das Berliner Kerngeschäft durchgesetzt, wird dieser Kahlschlag den Abbau mindestens weiterer 1300 Arbeitsplätze zur Folge haben.

Die GASAG

Die GASAG wurde im Juni 1998 privatisiert. Berlin besaß zu diesem Zeitpunkt noch 51,2 % der Aktien. Diese wurden an Gaz de France und an die Bewag verkauft. Das erbrachte 721 Mio. Euro. Von den 2568 Arbeitsplätzen im Jahr 1998 wurden bis heute 1381 Arbeitsplätze (53 %) „sozialverträglich“ abgebaut. Durch die zu diesem Zweck mit den Gewerkschaften ausgehandelten Sozialpläne entstanden zunächst Verluste in Höhe von 285 Mio. Euro. Sie wurden durch die Erhöhung der Gas-Preise um 43,7 % bis 2001 „erwirtschaftet“. Der Versorger GASAG rechnet mit weiter steigenden Preisen und Gewinn, der nunmehr – nach Ablauf der Sozialpläne – umso lebhafter in die Kassen der Eigentümer sprudelt. Anders werden das die Berliner sehen, deren Mietnebenkosten erheblich gestiegen sind und weiter steigen. Auch hier bezahlt das Land Berlin die Kosten soweit Sozialhilfebedürftige dadurch betroffen sind und auch hier fallen Steuern und Sozialleistungen weg.

*Eingang des Shell-Hauses, Sitz der GASAG am Reichpietschufer in Kreuzberg
Foto: Archiv*



Nun folgt ein besonderes Schelmenstück: Die GASAG war für 721 Mio. Euro dem Land abgekauft worden. Im Jahre 2000 verkauft der Erwerber das Gasnetz für 818 Mrd. Euro an die KG AL München, eine allgemeine Leasinggesellschaft, heute Kordax München. Da sie das Gas-Netz aber für den Betrieb benötigen, least es die GASAG von dem Erwerber für zwölf Jahre zurück. Sale-and-lease-back nennt sich diese „Geschäftspraxis“. Nur damit es niemand überliest: Man kauft vom Land für 721 Mio. Euro und verkauft einen Teil des Erworbenen für 818 Mrd. Euro. Der Erwerber muss den Kaufpreis schnell wieder hereinholen. Wenn der Konzessionsvertrag im Jahre 2008 abläuft, kann die GASAG die Anlagen zurückkaufen – wenn sie dazu finanziell in der Lage ist. Man braucht kein Prophet sein: Das wird teuer – und zwar für Berlin, denn die Stadt kann nicht zulassen, dass die Gasversorgung zusammenbricht. Immerhin: Annette Fugmann-Heesing nennt den GASAG -Verkauf eine „Erfolgs-Story“!

Die Berliner Bankgesellschaft

Mit Privatisierung der Bankgesellschaft Berlin schrieben die Verantwortlichen ein besonders schreckliches Kapitel Bankengeschichte. Allein für die Kapitalerhöhung 2001 wurden 1,79 Mrd. Euro Haushaltsmittel eingesetzt. Durch die Risikoabschirmung entsteht dem Land am Ende ein Verlust von mindestens 8 Mrd. Euro, im günstigen Fall verteilt auf 30 Jahre. Es können aber auch 23 Mrd. Euro werden. Die neueste Forderung: Zusätzlich eine Garantie über 5 Mrd. Euro für die Berliner Bank! Eine Kontrolle gab und gibt es nicht! Deshalb fordert der Rechnungshof von Berlin die im Zuge der Bildung der Bankgesellschaft beseitigten Prüfungsrechte wiederherzustellen. Wird gar noch die Sparkasse verkauft, dann verzichtet Berlin auf ein wichtiges Instrument der Finanz-, Wirtschafts-, und Sozialpolitik.

Die Bundesdruckerei

Der Verkauf der Bundesdruckerei durch den Bund erweist, dass nicht allein „Berliner Unfähigkeit“, sondern das System der Privatisierungen für den Staat und seine Bürger zum Misserfolg führt. Die Berliner Bundesdruckerei ist Ende 2000 von Hans Eichel privatisiert worden. Sie wurde von der Authentos-Gruppe für 1 Mrd. Euro erworben. Die Bundesdruckerei, in der Banknoten, Personalausweise und Führerscheine hergestellt



*Logo der Bankgesellschaft
Foto: Version*

werden, schrieb vor der Privatisierung schwarze Zahlen. 1990 beschäftigte die Druckerei noch 4000 Mitarbeiter, derzeit sind es noch 1690 (Abbau um 57 %). Die Authentos-Gruppe ist nach dem Erwerb in die finanzielle Schieflage geraten. Im August 2002 wurde die Zahlungsunfähigkeit abgewendet – durch Hilfe des Bundes. Immerhin wird hier Material von höchster Bedeutung für das Staatswesen hergestellt. Vor einem geplanten Weiterverkauf nach einer „Sanierung“ wurde die Authentos-Gruppe vor kurzem auf einen Zwischenerwerber übertragen. Der neue Eigentümer, die JFVG 39, hat die Bundesdruckerei nunmehr für einen Euro und Übernahme von 500 Mio. Euro Schulden erworben. Das Sanierungskonzept wurde von Roland Berger persönlich erarbeitet. Er verlangt den weiteren Arbeitsplatzabbau von ca. 300 Arbeitsplätzen. Eine „Expansion auf internationale Märkte erfordere wettbewerbsfähige Strukturen und niedrigere Kosten“ – so der Vorstandsvorsitzende Ulrich Wöhr. Der Erfolg bleibt – wie immer – unwahrscheinlich. Man muss es sich auf der Zunge zergehen lassen: Da wird ein rentabler Betrieb verkauft. Es werden 2310 Arbeitsplätze abgebaut, bald werden es 2610 sein. Das sind gute Vollzeitarbeitsplätze gewesen, die Steuern und Sozialabgaben brachten. Was bleibt, ist ein Betrieb, der sich der vagen Hoffnung hingibt, „internationale Geschäfte“ machen zu können. Im entscheidenden Augenblick freilich muss die öffentliche Hand zahlen, da staatliche Interessen unmittelbar berührt sind.



Bundesdruckerei in der Kreuzberger Oranienstraße
Foto: MieterEcho

Das Fazit

Die Ideologen des Neo-Liberalismus wie Roland Berger versprochen: Mit der Privatisierung der Banken, der Energie, der Wasser- und Abwasserversorgung würden die Betriebe innovativer und produktiver, sie würden schneller wachsen und die Bürger würden bei niedrigeren Preisen besser versorgt.

Bei der Bankgesellschaft hofft Berlin mit einem Schaden von 8 Mrd. Euro davon zu kommen. Es könnten aber auch 23 Mrd. Euro und mehr werden. Der Betrieb soll gesund geschrumpft werden. 4000 Arbeitsplätze werden gestrichen. Die Leistungen für die Kunden werden abgebaut, das Filialnetz wird reduziert, die Gebühren werden erhöht. In allen Punkten das Gegenteil des Versprochenen.

Die Bewag wurde und wird ausgeraubt – und wir können zufrieden sein, wenn der Betrieb als regionaler Versorger erhalten bleibt. Auch hier in allen Punkten das Gegenteil des Versprochenen.

Die GASAG ist in einen „Flottenverband“ zerhackt worden. Die Preise sind drastisch gestiegen. Auch hier in allen Punkten das Gegenteil des Versprochenen.

Die Berliner Wasserbetriebe sind nicht gewachsen, sondern reduziert worden. Die Preise werden dramatisch steigen. Auch hier in allen Punkten das Gegenteil des Versprochenen.

In keinem einzigen dieser Fälle hat die Privatisierung die versprochenen Vorteile erbracht. Damit wird deutlich, was die Strategen des Radikal-Kapitalismus als Erfolg bezeichnen: Sie wollen nicht nur 55 % des BIP zu ihrer

Verfügung, sondern – wie in den USA – 70%. Mit „uns“ meint Herr Berger also die „Innovatoren“, die in Europa „schlechtere Renditeaussichten haben als in den USA.“ Wir, die Bürger Berlins, sind definitiv nicht gemeint. Wir sind die Opfer einer solchen Politik, stellen das Kapital dar, das die Neo-Liberalen mit ihren „Strukturreformen“ ausweiden wollen.

Die Folgen

Die Beseitigung der Arbeitslosigkeit ist das wichtigste Ziel sozialdemokratischer Politik. Die oben beschriebene Politik setzt aber auf die Vernichtung von Arbeitsplätzen.

Bei der Bewag wurden nach der Privatisierung 4550, bei der GASAG 1380 Arbeitsplätze vernichtet. Bei den Wasserwerken wurden direkt und indirekt 6000 Arbeitsplätze, bei der Bundesdruckerei 2160 abgebaut. Bei der privatisierten Wohnungsbaugesellschaft GEHAG wurden 200 Mitarbeiter eingespart. Die Landesbank Berlin-Girozentrale (Sparkasse) hatte 1996 noch 7130 Beschäftigte, 2001 noch 5781, also 1350 Mitarbeiter weniger (minus 19 %). Bei der Bankgesellschaft Berlin sollen bis 2005 insgesamt noch 4000 Arbeitsplätze wegfallen. Bei den Krankenhäusern wurde das Pflegepersonal um rund 6000 verringert. Insgesamt wurden durch die Politik der Privatisierung mindestens 25.000 Arbeitsplätze vernichtet, direkt oder indirekt. Der Verlust von Arbeitsplätzen durch Kaufkraftverlust ist in diesen Zahlen nicht

enthalten. Der Einzelhandel und das Gaststättengewerbe haben 58.000 Arbeitsplätze abgebaut.

Wie stark Frauen durch die Politik der Arbeitslosigkeit und sozialen Kürzungen betroffen werden, zeigt der Armutsbericht 2002 des Senats. In Berlin gab es im Jahre 2001 157.100 alleinerziehende Mütter. Unsichere soziale Verhältnisse und immer teurer werdende Kinderversorgungseinrichtungen haben zur Folge, dass sich Frauen ihren Kinderwunsch versagen. Das führte nach der Wende bis heute zu einem dramatischen Geburtenausfall, damit zu einem permanenten Sterbeüberschuss, Abwanderung von jungen gut ausgebildeten Frauen und sinkender Einwohnerzahl. Das spüren auch jene, die Politik nur mit dem Taschenrechner machen, beim Länderfinanzausgleich (Stadtstaatenprivileg). Frühere Generationen haben bewusst bestimmte Lebensbereiche dem kapitalistischen Wettbewerb und der Konkurrenz entzogen. Auch kapitalistische Staaten haben erkannt, dass Wasser, Strom, öffentlicher Verkehr, Entsorgung und Gesundheit zu Bereichen gehören, in denen sich die Gesellschaft in die Zwanghaft weniger begibt, wenn sie das Geschäft nicht selbst betreibt. Anderswo wird enteignet oder wie in England rekommunalisiert: Es gab ein „Nein“ zur Privatisierung der Londoner U-Bahn. Die Schweizer haben im September 2002 mit einer Volksabstimmung das „Gesetz über den Strommarkt“, welches die Privatisierung vorsah, mit großer Mehrheit abgelehnt.

Die Bilanz der Berliner Privatisierungspolitik ist eine Katastrophe. „Neue zukunftssichere Arbeitsplätze“ wurden versprochen, mindestens sollten die verbleibenden gesichert sein. Nichts davon ist erreicht worden. Nicht die öffentlichen, sondern die privaten Finanzen der beteiligten „Investoren“ haben eine nachhaltige Konsolidierung erfahren. Nach sieben Jahren melden GASAG, Bewag, Bankgesellschaft und Wasserwerke unverändert Stellenstreichungen. Neue zukunftsfähige Arbeitsplätze – Fehlanzeige. Nicht einmal die vertraglich vereinbarten Versprechungen sind erfüllt worden.

Es war und ist eine Politik gegen sozialdemokratische Prinzipien – ohne Rechtfertigung.

*) Soweit Beträge in DM angeben waren, wurden diese von der Redaktion in Euro umgerechnet.

(Das MieterEcho berichtet zur Bewag auf S. 4 ff in diesem Heft; zu den Berliner Wasserbetrieben siehe auch MieterEcho Nr. 291, zur GASAG Nr. 292 und 293, zur Bankgesellschaft Nr. 284, die Red.)

Gegen die Plünderung des Sozialen Wohnens in Europa

Gekürzte Fassung des Vortrags von Knut Unger auf dem Europäischen Sozialforum in Florenz, November 2002

Knut Unger

Seit Margret Thatcher in den frühen 80er Jahren die neoliberale Schlacht gegen den Sozialstaat eröffnete, ist auch die Privatisierung des öffentlichen und sozialen Wohnungsbaus zu einem Gegenstand sozialer und politischer Kämpfe in Europa geworden. Der Markt, so hämmern uns die neoliberalen Propagandamaschinen unablässig ein, ist die einzige Macht, die Wohnraum auf eine ökonomisch effiziente Weise zur Verfügung stellen kann.

Das Privateigentum an Wohnraum, und besonders das Eigenheim, ist ein Leitmythos und hat die wohnungspolitischen Instrumente selbst in den Zeiten des größten Massenwohnungsbaus grundlegend beeinflusst. In den letzten 30 Jahren setzte sich dieses Dogma allerdings mit einem davor nicht gekannten Totalitätsanspruch durch.

Die Segnungen der neoliberalen Wende für die Vermögenden und für die Herstellung einer Mittelschichthegemonie sind ebenso offensichtlich wie die negativen Effekte dieser Orientierung für die soziale Wohnraumversorgung. Wenn Mietwohnungen und Sozialer Wohnungsbau reduziert werden, wird das Potenzial der Wohnungsmärkte, nämlich die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ärmeren Teile der Bevölkerung, umfassend geschwächt. Diejenigen, die sich Eigentum nicht leisten können, werden gezwungen, sich mit jenem geschrumpften Rest des Sozialen Wohnungsbestands zu begnügen, den der Staat für die Armenversorgung noch vorhält. Wenn es dann überhaupt noch ausreichend Zugang zu Wohnraum gibt, führt die Verknappung der sozialen Angebote fast zwangsläufig zur Entstehung marginalisierter Wohnquartiere. Und wer diesen entkommen will, wird gezwungen, sich dem Eigentum mit Haut und Haaren, mit Ersparnissen und Krediten zu unterwerfen.

Folge sozialer Kämpfe

Dass heute die meisten Menschen im westlichen Europa eine halbwegs ausreichende Wohnraumversorgung haben, fußt auf einem ganz anderen Modell. Über mehrere Jahrzehnte haben die Nationalstaaten ganz massiv in die Märkte interveniert, um eine gigantische Masse an Wohnungen zu

produzieren. Zumeist taten sie das auf eine Weise, die eine staatliche oder gesellschaftliche Kontrolle der geschaffenen Wohnungen garantierte, verbunden mit einer Kontrolle des Wohnraumzugangs und der Mieten. Diese direkten Interventionen in den Wohnungsbau wurden häufig begleitet von weiteren Mietregulationen und Mietgesetzen.

Die verschiedenen Formen des öffentlich regulierten Wohnungsbaus sind zwar immer auch eine Folge von sozialen Auseinandersetzungen, die weit in die Geschichte zurück reichen können, eine quantitativ dominierende Bedeutung erhielt der Soziale Wohnungsbau aber erst im Zuge von Massenproduktion und Massenkonsum in der Nachkriegszeit. Nach der Beseitigung der größten Kriegsschäden war es ein Hauptmotiv des Sozialen Massenwohnungsbaus, die dringend benötigten Arbeitskräfte unterzubringen und gleichzeitig die Grundlagen einer normalisierten, konsumistischen Alltagskultur zu schaffen, die sich auf die Kernfamilie stützte. Die Bewohner haben trotz mancher Zumutungen und der seit den 70er Jahren aufkommenden Kritik an der Trostlosigkeit funktionalistischer Formen des Sozialen Wohnungsbaus die so geschaffenen Wohnformen weitgehend adaptiert.

Der Niedergang wesentlicher Instrumente des Sozialen Wohnungsbaus ist nicht so sehr ein Ausdruck einer immanenten Akzeptanz- und Steuerungskrise des sozialen Sektors, als

Knut Unger ist Mitarbeiter beim MieterInnenverein Witten, Koordinator der AG Habitat im Forum Umwelt und Entwicklung sowie Mitglied im Steering Committee der Habitat International Coalition Focla Point Europe.

vielmehr eine Folge einer umfassenden Krise der fordistischen Regulationsweise und der mit ihr verbundenen Sozialstaatlichkeit. Nach dem Ende der Vollbeschäftigung fiel die Industrie als Bündnispartner des Wohnungsbaus aus und die Finanzkrise der öffentlichen Haushalte tat ein Übriges den sozialen Wohnungsbau angreifbar zu machen. Die überfällige Reform der existierenden öffentlichen Sektoren gemäß den Bedürfnissen und Wünschen der Menschen konnte sich gegenüber den marktliberalen Kräften und jenen, für die das Eigenheim immer schon die einzig akzeptable Wohnform war, nicht durchsetzen.

Verwertungspotenzial Wohnraum

Diese Entwicklungen erklären nun aber noch nicht die Tatsache der Massenprivatisierung von existierenden Wohnungsbeständen. Die einfache Erklärung ist, dass der in den Jahren der wohnungspolitischen Regulation geschaffene gesellschaftliche Wert an Wohnraum samt seiner Bewohner ein gigantisches Potenzial für die sekundäre Verwertung darstellt. Das ist der Kern jener Strategie die wir – über die Dominanz der Eigentumsideologie hinaus – heute Privatisierung nennen (oder eindeutiger die italienischen Mieter: Plünderung).

Just in die Zeit der Marginalisierung des Sozialwohnungsbaus im Westen fiel dann die



Kampf um soziale Räume – auch in Berlin

Foto: Version

Perestroika und der Zusammenbruch der Kommandowirtschaft im Sowjetblock. Für die neuen politischen Akteure galt der Markt als die große Verheißung und eine differenzierte Kenntnis der Marktregulationen im Wohnungswesen des Westens war kaum vorhanden. Entsprechend widerstandslos und verheerend erfolgte in den meisten Ländern dann auch die Privatisierung und Markteinführung im Wohnbereich. In Polen, Tschechien usw. standen weder ein erprobtes Mietrecht noch Milliardensubventionen für Modernisierung und Neubau wie in Ostdeutschland zur Verfügung.

In Frankreich gibt es zwar auch Privatisierungen, aber die dort dominante Krise des Sozialwohnungsbaus HLM (*Habitations à Loyer Modéré*) und der Kampf um eine Lösung verweist eher auf die immanenten Widersprüche eines bürokratisierten Massenhousingbaus. Breite politische Kräfte forcieren einen Umbau der marginalisierten Großsiedlungen, der mit massiven Bestandsabrissen und der Herstellung von kleinbürgerlichen Wohnformen verbunden ist. Das wird in Frankreich weniger von Mieterorganisationen als von den Obdachlosenbewegungen bekämpft, die ein Recht auf Wohnen für alle einfordern.

Während in Europa die Konsequenzen der Politik des Ausverkaufs und der Verkleinbürgerlichung noch gar nicht absehbar sind, beginnt die ökonomische Globalisierung auch die Wohnungssektoren zu erfassen. Pensionsfonds, Börsen und internationale Beteiligungen infiltrieren die ursprünglichen lokalen und regionalen Eignergruppen des Wohnungsbestands in einem Umfang, wie wir es uns bis vor wenigen Jahren noch nicht vorstellen konnten. Damit wird die öffentliche Steuerbarkeit der Wohnraummärkte massiv untergraben und außerdem steigt ganz selbstverständlich auch die Renditeerwartung

auf ein Niveau, das außerhalb von Boom-Metropolen mit der Vermietung von Wohnraum nicht erreicht werden kann. Der Verkauf des Wohnungsbestands, und zwar am besten zu überhöhten Preisen an die verängstigten bisherigen Mieter, ist eine der Hauptstrategien dieser Profitmaximierung geworden.

Bedingungen für den Protest

Die Verkäufe von Wohnungsbeständen treiben die betroffenen Mieter in verschiedenen Ländern auf die Straße. Triebfeder der Proteste sind die unmittelbare Bedrohung für die eigene Wohnung, aber auch die Bedrohung für den sozialen Lebenszusammenhang in Arbeitersiedlungen und eine allgemeine Empörung über die „Ausplünderung“.

Erfolgt der Verkauf oder die Übertragung an die bisherigen Mieter zu einem stark reduzierten Preis und ohne unmittelbare Folgen für das eigene Wohnrecht, können sehr viele Mieter für die Übernahme der eigenen Wohnung gewonnen werden. Diese Situation haben wir z.B. in Russland, wo die ehemals staatlichen Wohnungen quasi an die Mieter „verschenkt“ werden, allerdings ohne Eigentums- und Verfügungsrechte im deutschen Sinne zu begründen. Die neuen Eigentümer unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Rechtslage faktisch kaum von den Mietern. In Deutschland und Italien werden die einzelnen Wohnungen dagegen weitgehend zu Marktpreisen verkauft, was viele Mieter überfordert. Der Kauf durch Dritte löst dann Verdrängungsketten aus.

Diese Situation allein führt aber keineswegs automatisch zu Protesten. Unter der Bedingung, dass ein Angebotsmarkt vorherrscht, ist die häufigste Reaktion der Mieter der Fortzug aus den betroffenen Beständen. Selbst

unter diesen Bedingungen kommt es aber zu „Angstkäufen“, sie sind ein wesentlicher Teil der Verwertungsstrategie der Privatisierer.

Eine Basis für die Organisation von Protesten besteht dort, wo ein kollektives Milieu betroffen ist. Das ist zum Beispiel der Fall in den Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet, wo die Einzelprivatisierung die nachbarschaftlichen Beziehungen im Quartier bedroht. Bisherige Kollegen werden zu Vermietern, außerdem sind durch die Verkaufsvorgänge häufig Mietergärten und öffentliche Freiräume bedroht. Ein dauerhafter Erfolg ist diesen lokalen Bewegungen allerdings kaum möglich, zumal sich die Hauptakteure dieser Verkaufswellen, allen voran die Viterra AG, bereits jedem politischen Einfluss entziehen. Auch das Land stellt nicht mehr, wie noch in den 80er Jahren, umfassende Mittel bereit, um privatisierungsbedrohte Bestände zu sichern. Anders stehen die Chancen, wenn nicht einzelne Siedlungen durch Mieterprivatisierungen bedroht sind, sondern öffentliche Wohnraumvermögen auf einen Schlag ihren Besitzer wechseln sollen. Die Bürgerbegehren gegen geplante Verkäufe von kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland oder die Ansätze einer Mobilisierung gegen den Verkauf der nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsgesellschaft GmbH (LEG) sind Beispiele für derartige Gegenbewegungen. Ihre politische Schwäche besteht in der Kurzlebigkeit und natürlich in ihrer lokalen oder regionalen Beschränkung. In Deutschland existiert bislang kein aktionsfähiges Netzwerk von Anti-Privatisierungsbewegungen. Dementsprechend fehlt es an politischen Forderungen auf einer gesamtgesellschaftlichen Ebene, und die Strukturen für Proteste und Gegenmaßnahmen müssen sich in jeder Stadt gesondert herausbilden.

Anders ist die Situation derzeit in Italien, wo die Privatisierungsvorhaben der Regierung das ganze Land betreffen, auch wenn die Formen stark regionalisiert werden. Dem linken Mieterverband *Unione Inquilini* ist es hier in den letzten Monaten gelungen, regionale Protestbewegungen zu nationalen Kampagnen zusammenzuführen. Dieser Ansatz zwingt nun die anderen Mieterverbände, die Gewerkschaften und die links-zentristischen Regionalregierungen dazu, eindeutig Farbe zu bekennen.

Europäische Bewegungen gegen die Ausplünderung?

Wie wir an diesen wenigen Beispielen sehen, befinden sich die neoliberalen Kräfte in der Wohnungspolitik in zahlreichen europäischen

Ländern in der Offensive. Die Gegenwehr hat nur in Ansatzpunkten überhaupt ein nationales Niveau erreicht. Wenn wir in der *Habitat International Coalition* nun von der Notwendigkeit eines europäischen Bündnisses gegen die Wohnraumprivatisierung sprechen, hat das damit zu tun, dass wir hoffen können, an der Dynamik der globalisierungskritischen Bewegungen in Europa und weltweit zu partizipieren.

Waren diese Bewegungen zunächst stark auf die Problematik der globalen Finanzspekulation und Freihandelsabkommen fixiert, hat sich inzwischen eine umfassende Erweiterung der Themenpalette ereignet. Dazu zählt gerade auch der Kampf gegen die Privatisierung öffentlicher Güter und Dienstleistungen, zum Beispiel der Wasserversorgung. Zahlreiche Verknüpfungen lokaler Angriffe auf die Lebensverhältnisse mit internationalen Abkommen und globalisierten Korporationen geraten ins Blickfeld, zum Beispiel die Folgen der Weltbank-Auflagen oder des Abkommens zur Liberalisierung von Dienstleistungen (GATS). Es ist dringlich erforderlich, die Folgen dieser Abkommen auf die Wohnverhältnisse in Europa zu analysieren. Ebenso dringlich ist es, die Folgen der Maastricht-Kriterien und der Brüsseler Direktiven auf die Wohnungspolitik der Staaten – gerade auch im Hinblick auf die EU-Osterweiterung – zu verstehen. Und schließlich stehen wir vor der Aufgabe, den Umfang der Globalisierung des Wohnungskapitals einzuschätzen.

Das alles ist Voraussetzung dafür, dass wir globale Antworten auf globale Herausforderungen finden. Denn es ist offensichtlich so, dass die wohnungspolitische Kompetenz der Nationalstaaten untergraben wird, ohne dass es ernsthafte Ansätze zu einer transnationalen Wohnungspolitik gibt. Gelingt es, die Abwehrkämpfe gegen Wohnraumprivatisierungen mit den globalisierungskritischen Bewegungen organisch zu verknüpfen, gewinnen wir darüber hinaus vielleicht das Potenzial, um auch die Soziale Wohnungspolitik wieder zu einem Gegenstand gesellschaftlicher Debatten zu machen. Die globalisierungskritische Bewegung ist heute die einzige Klammer, die wir für eine breite Dynamik von unten erkennen können. Die Habitat-Organisationen im Allgemeinen und die linken Mieterbewegungen im Besonderen können Wesentliches zur lokalen und thematischen Verbreiterung dieser Dynamik beitragen.

Wohnungsnot in Dublin

Wege aus der Misere?

Tanja Blankenburg

Durch das Wirtschaftswachstum stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in Dublin immens. Parallel dazu ist die staatliche Wohnungsbauförderung fast ausschließlich auf den Eigentümerwerb ausgerichtet. Dies hat zu einem sehr beschränkten Mietwohnungsmarkt geführt mit überhöhten Mieten und ohne Mieterschutz. Zum anderen hat diese Politik zur Entstehung monofunktionaler Stadtrandsiedlungen geführt. Die Förderung von Mietwohnungsbau und ein gesicherterer Status von Mietern könnten einen wichtigen Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme liefern. Erste staatliche Ansätze bestehen, doch deren Wirkung ist fraglich.

Der wirtschaftliche Boom Irlands (der so genannte *Celtic Tiger*) seit Mitte der 90er Jahre, hat zu einem enormen Siedlungsdruck auf Dublin geführt, wo sich viele internationale Firmen niedergelassen haben. Neben einem ohnehin bereits hohen Bevölkerungswachstum profitiert Dublin von Wanderungsgewinnen aus ländlichen Gegenden und den momentan zahlreichen Immigranten und Rückkehrern (Iren, die auf Grund der hohen Arbeitslosigkeit emigriert waren und nun zurückkehren). Parallel dazu hat sich die Bevölkerungsstruktur Irlands gewandelt. Die Gruppe der 25- bis 34-Jährigen ist in den Jahren zwischen 1995 und 2000 um 50.000 Personen gestiegen und bis zum Jahr 2006 wird mit einem weiteren Anstieg dieser Gruppe um 114.000 gerechnet. Dieser drastische Anstieg von Personen im Haushaltsgründungsalter bei gleichzeitigem Trend zu kleineren Haushalten hat zu einem dramatischen Wohnraumangel in Dublin geführt. Es wird geschätzt, dass jährlich 15.000 bis 20.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden, wohingegen in den letzten Jahren lediglich 10.000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum bei mangelndem Angebot hat in Dublin die Immobilienpreise in die Höhe getrieben, sie haben sich innerhalb der letzten zehn Jahre zum Teil verzehnfacht (der durchschnittliche Preis für ein Haus belief sich Ende Oktober dieses Jahres auf 255.510 Euro). Das beständige Steigen der Gebäudepreise wird auch durch bessere Berufschancen und gestiegene Gehälter nicht ausgeglichen.

Tanja Blankenburg wurde 1971 in Berlin geboren. Nach dem Studium der Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin und am University College Dublin, Irland, ist sie seit Januar 2000 als Stadtplanerin in Dublin tätig. Sie ist eine der AutorInnen im Buch „Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg“, HG. Energiekontor GmbH et al., Berlin: Links, 1998.

Konzentration auf Eigenheimerwerb

Am meisten betroffen von diesem dramatischen Anstieg der Immobilienpreise sind Personen im Haushaltsgründungsalter, die beabsichtigen ihr erstes Wohneigentum zu erwerben. Diese Personengruppe wird als so genannte *first time buyers* bezeichnet. Typische *first time buyers* sind junge verheiratete oder verlobte Paare, die seit ein paar Jahren im Berufsleben stehen, noch keine Kinder haben, aber kurz vor der Familiengründungsphase stehen.

Auf Grund der extrem hohen Hauspreise ist der Eigenheimerwerb für viele junge Leute nicht so ohne weiteres möglich. Um diesem Problem beizukommen gewährt der irische Staat *first time buyers* Krediterleichterungen und steuerliche Vorteile (niedrige Zinsen, reduzierte Grunderwerbssteuer), auch wenn vor kurzem der *first time buyers grant*, eine pauschale Finanzhilfe von 3800 Euro von der Regierung gestrichen wurde. So oder so: erschwingliche Häuser bleiben rar. Diesem Mangel versucht eine Regelung Abhilfe zu schaffen, die im seit dem Jahr 2000 geltenden Planungsgesetz (*Planning and Development Act*) aufgenommen wurde. Diese Klausel besagt, dass bei neuen Wohnungsbauprojekten bis zu 20 % sozialer oder bezahlbarer Wohnungsbau (*affordable housing*) integriert werden muss. Bisher gibt es jedoch wenig Erfahrungen mit der Umsetzung und dessen Wirkungsgrad wird sich erst in der Zukunft zeigen. An dieser Gesetzesinitiative wird aber deutlich, dass der irische Staat zur Lösung der Wohnungsfrage vor allem auf Eigenheime setzt.

Monofunktionale Stadtrandsiedlungen

Dies sind meist Doppelhaushälften in immergleichen Siedlungen amerikanischen Vorbilds mit breiten geschwungenen Straßen, Sackgassen und „hübschen“ kleinen Häusern gleichen Designs, vor denen auf der Einfahrt der unvermeidliche Familienkleinwagen parkt. Ein Besucher hat keine Chance sich in dem Gewirr von mäandrierenden Straßen und immergleichen Häusern in ähnlich klingenden Straßen zurecht zu finden: „Wohnen sie nun im *Canonbrook Drive* oder *Canonbrook Crescent* oder war es doch *Canonbrook Park*?“ Jede dieser Siedlungen, von privater Hand erbaut, bildet eine kleine Zelle für sich, oft mit Mauern und Tor, ohne Durchlass zu benachbarten gleichartigen Siedlungen, sei es mit dem Auto, mit dem Fahrrad oder gar zu Fuß. Das macht es unmöglich, diese Siedlungen mit öffentlichem Nahverkehr zu erschließen. Infrastruktureinrichtungen, wie etwa Kindergärten und Schulen oder Einkaufsgelegenheiten wird man dort vergebens suchen, nicht einmal der obligatorische Pub lässt sich ansiedeln. So bleibt den Bewohnern dieser Quartiere nur das Auto, um sich in den morgendlichen Stau Richtung Innenstadt einzureihen, sei es zur Arbeit, zum Einkauf oder um die Kinder zur Schule zu bringen. Viele versuchen, sobald sie das nötige Geld haben, ein wesentlich teureres innenstadtnahes Haus zu erwerben, meist vor allem, um dem Stau zu entgehen. So sind diese Viertel einer hohen Fluktuation ausgesetzt, in deren Klima sich kein Nachbarschaftsgefühl aufbauen lässt. Diese Vororte, die sich unendlich in alle Richtungen ausbreiten, mit ihrer niedrigen Bevölkerungsdichte, ihrer starken Abhängigkeit vom Auto und reiner Wohnbebauung sind nicht nur die Folge von nicht vorhandener Stadtplanung, sondern auch der Einstellung der Iren zum Wohnen, in der das Eigenheim mit Garten die absolute Norm darstellt. 1994/95 wohnten 75 % aller Iren im Eigenheim. Weitere 15 % lebten in Sozialwohnungen und nur 10 % mieteten Wohnraum von Privaten (zum Vergleich: in Berlin leben 90 % der Bevölkerung zur Miete). Nur Sozialmieter wohnen langfristig zur Miete in den kommunalen Geschosswohnungsbauten, denen meist der Ruf von Kriminalität und Drogenproblemen anhängt. Das Wohnen zur Miete ist dementsprechend stigmatisiert.

Mietsituation junger Dubliner

Falls man nicht im Elternhaus bleiben kann, wohnt man meist nur in der befristeten Zeit des Studiums/der Berufsausbildung zur Miete.

Oft sind solche Mietverhältnisse auf die Vorlesungszeit begrenzt, während der Semesterferien wird die Wohnung aufgegeben und zum nächsten Semesterbeginn eine neue Bleibe gesucht. Die typische Studentenbude in Dublin besteht aus einem kleinen möblierten Zimmer mit integrierter Küchenzeile und einem Gemeinschaftsbad, das mit anderen Bewohnern des Hauses geteilt wird (*bedsits*). Später im Studium – oder in den ersten Berufsjahren – wird man versuchen mit Gleichgesinnten ein (eingerichtetes) Haus zu mieten bzw. in ein solches einzuziehen (*shared houses*). Hat man einen Lebenspartner gefunden und/oder genug Geld beisammen, wird der Kauf eines Eigenheims angestrebt.

Mieten gilt als kurzfristige Übergangslösung. So ergab eine Umfrage einer großen Wohnvermittlungsgesellschaft in Dublin, dass 41 % der Befragten gerade mal seit einem Jahr mieten und 83 % der Mieter vorhaben sich in der Zukunft Eigentum anzuschaffen, 45% hatten dies bereits im nächsten Jahr vor.

Mieten – keine Alternative zum Eigenheimerwerb?

Zur Miete zu wohnen stellt für Dubliner keine wirkliche Alternative zum Eigenheimerwerb dar. Dafür sind zwei Ursachen maßgeblich verantwortlich: Zum einen die unsicheren Mietverhältnisse und zum anderen die Mietpreise. Diese erhöhten sich in den letzten Jahren durch hohe Nachfrage und mangelndes Angebot ungebremst. Durchschnittlich um 24 % stiegen die Mieten zwischen August 2000 und August 2001 und lagen damit um 54 % höher als im August 1998. Im Januar 2002 betrug die durchschnittliche Miete für eine Zweizimmerwohnung in Dublin etwa 900 Euro pro Monat,¹ eine Dreizimmerwohnung – je nach Wohnlage – zwischen 1100 und 1500 Euro. Die Rate der Mietsteigerungen hat sich in Dublin nach dem 11. September zwar etwas verlangsamt (infolge des Anschlags haben viele internationale Firmen ihren Mitarbeiterstamm in Dublin drastisch reduziert, was zu einer leichten Entspannung auf dem Mietsektor führte), aber dennoch sind die Mieten durchschnittlich um 25 bis 30 % höher als die durchschnittlichen monatlichen Rückzahlungsraten für einen Kredit zum Kauf eines Eigenheims. Zur Miete zu wohnen lohnt sich finanziell also keineswegs.

¹ In Irland wird die Größe einer Wohnung durch die Anzahl der Schlafzimmer bestimmt. Ein „*single bedroom apartment*“ hat damit ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, meist funktionell festgelegt durch Einbaumöbel.

Da keine Mietpreisregelung besteht, kann ein Vermieter generell die Miete beliebig erhöhen, es sei denn, es wird in einem Mietvertrag eine bestimmte Miete für einen genannten Zeitraum festgelegt. Viele Mietverhältnisse bestehen jedoch auf einer periodischen Basis, d.h. sie werden von Monat zu Monat oder gar von Woche zu Woche durch Zahlung der Miete erneuert. In diesen Fällen braucht der Vermieter die Mieterhöhung nur einen Monat bzw. eine Woche vorher anzukündigen. Der Mieter hat dabei kein Recht auf Grund von Mängeln der Wohnung oder unterlassenen Reparaturen Miete einzubehalten.

Neben den periodischen Mietverhältnissen bestehen Mietverträge, die meist auf ein oder ein halbes Jahr begrenzt sind. Innerhalb dieses Zeitraums ist das Mietverhältnis weitgehend geschützt, es sei denn, der Mieter macht sich grober Unterlassungen schuldig. Ein solches Mietverhältnis mit zeitlicher Begrenzung bedarf keiner Kündigung, sondern endet nach Ablauf der vertraglich festgesetzten Zeit. Bei nicht zeitlich begrenzten Mietverträgen besteht eine Kündigungsfrist von 28 Tagen. Generell muss ein Vermieter keine Gründe für die Kündigung angeben. Es gibt kein Recht des Mieters auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses, es sei denn, er hat die Wohnung bereits mehr als 20 Jahre gemietet, dann erwirkt er sich das Recht auf Schutz des Mietverhältnisses für die nächsten 35 Jahre.

Weg in die Sackgasse ...

Trotz verstärktem Entstehen von Geschosswohnungsbau in der Innenstadt Dublins, nahe von Arbeitsstellen, öffentlichem Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten hat die geschilderte Mietsituation dazu geführt, dass die Doppelhaushälfte am Stadtrand für viele die erste Wahl bleiben wird. Mietwohnungen in der Innenstadt sind zwar gerade von der jungen und mobilen Generation von Arbeitskräften sehr begehrt, nur – faktisch können sie sich diese nicht leisten.

Ein erleichterter Zugang zu einer reichen Auswahl von erschwinglichen Wohnungen guter Qualität im verdichteten Geschosswohnungsbau an innenstadtnahen Standorten könnte insbesondere den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden zwischen 25 und 34 gerecht werden. Ein solcher Markt an Mietwohnraum könnte in vielerlei Hinsicht flexibler auf die Wohnansprüche reagieren. Durch eine verbesserte Qualität der Wohnungen, gesicherte Mieten und Miet-

verhältnisse könnte das effektiv zur Reduktion der Zersiedlung beitragen. Dublins Stadtentwicklung muss sich in der Zukunft durchgreifend verändern, sonst könnte die irische Hauptstadt, so die Prognose eines Stadtökonoms, im Jahre 2010 die Fläche Los Angeles einnehmen, allerdings mit lediglich einem Viertel der Bevölkerung der kalifornischen Stadt. Eine Vorstellung, die nicht nur Stadtplanern graust. Darüber hinaus leidet inzwischen auch Dublins Attraktivität als Investitionsstandort auf Grund der Situation auf dem Wohnungsmarkt.

... oder Hoffnung mit neuen Ansätzen

In der Vergangenheit hat der irische Staat den Mietsektor weitgehend ignoriert und diesbezügliche Umfragen und Erhebungen wurden nur von Wohnungsvermittlungen und Immobilienmaklern durchgeführt. Bei der diesjährigen Volkszählung wurden zum ersten Mal Daten zur Mietsituation erhoben (die zur Zeit noch nicht verfügbar sind). Somit scheint die fatale Situation von Mietern inzwischen anerkannt worden zu sein und eine neue Gesetzgebung mit verbessertem Mieterschutz soll voraussichtlich im Jahr 2003 verabschiedet werden. Diese Gesetzgebung wird unter anderem die gesetzliche Kündigungsfrist verlängern, in Abhängigkeit von der Dauer des Mietverhältnisses. Weiterhin sollen Mieter, die seit über sechs Monaten in einer Wohnung leben, das Recht auf ein fünfjähriges Mietverhältnis eingeräumt bekommen. Mieterhöhungen sollen nur einmal jährlich zulässig sein und dürfen nur im Verhältnis zum Marktwert der Wohnung stehen. Die Mieterschutzorganisation *Threshold* kritisiert allerdings, dass nicht ausreichend geregelt ist, was der Marktwert sei und wie und von wem dieser festgelegt werde. Weiterhin befürchtet *Threshold*, dass sich Vermieter nicht mehr auf langfristige Mietverträge einlassen, sondern dass halbjährige Mietverhältnisse zur Regel werden, und sie erwartet, dass unmittelbar vor Verabschiedung der Gesetze Vermieter die Mieten drastisch anziehen werden.

Es ist also vielleicht nicht ganz unverständlich, dass vor kurzem ein Artikel in der *Irish Times* erschien, in dem sich ein Berliner, der für ein Jahr in Dublin gelebt hat, ausführlich über die Vorzüge Berlins als Mieterstadt auslässt, die er Dublin vorzieht und wohin er nun zurückkehrt. Diese Qualität Berlins sollte nicht so ohne weiteres preisgegeben werden.

Endstation DIFU

Die ‚Soziale Stadt‘ redet Klartext

Volker Eick

„Endstation Neukölln“ überschrieb im Frühherbst 1997 das Wochenmagazin *Der Spiegel* einen Beitrag, der seinerzeit für einigen Wirbel in der Berliner Lokalpresse sorgte. Von Straßenzügen, in denen „ausschließlich Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger, dazu noch ein paar Illegale aus Schwarzafrika“ leben, war da die Rede und von „wenigen Studenten, die hier leben“ und „unter ihresgleichen so lange es geht“ verschweigen, „dass sie in diesem Stadtbezirk wohnen, und wenn sie es zugeben, fügen sie rasch hinzu: ‚Aber ich zieh‘ da bald weg!“. Fazit: Arbeitslose – „Zuwendungsempfänger‘ in der dritten Generation“ – sorgen dafür, dass, „wer noch irgendwie kann, flieht“, wer zurückbleibt ist überflüssig, illegal oder kriminell – oder alles zugleich.

Wenig später sorgte der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann mit einer Studie dafür, dass in ähnlicher Diktion Hundegebell zum negativen Standortfaktor avancierte, jedenfalls soweit es sich um den sprichwörtlichen ‚armen Hund‘ handelt, den man eigentlich nicht vor die Tür jagen sollte. Denn dass die Konzentration von Reichen (und ihrer Hunde) in den weit westlich liegenden Stadtquartieren Berlins ein Problem sei, hat man noch nicht gehört. Wie auch immer, seine Auftragsarbeit für den Berliner Senat mündete in einem neuen Ansatz lokaler Politik in Berlin, der Initiierung des Quartiersmanagements im Jahre 1999. Ein Koordinator dieses Programms – das Quartiersmanagement wird vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) begleitet – hat kürzlich im Magazin *Stern* angeregt, man müsse den lethargischen „Sozialhilfeadel“ mit seiner Neigung zur Kriminalität zwingen, für sein Quartier wieder selbst Verantwortung zu übernehmen. Das Quartiersmanagement sei das dafür angemessene Instrument. Unter der Hand hat sich so das Quartiersmanagement im Rahmen eines ‚aktivierenden Sozialstaats‘ von einem Integrationsprogramm zu einem Instrument der Ausgrenzung verwandelt: ‚Endstation DIFU‘.

Vom unrasierten „Sozialhilfeadel“ im ‚sozialen Brennpunkt‘

„ ‚Soziale Brennpunkte‘ – ein ehrlicher Begriff für die bürgerliche Hilflosigkeit“, überschrieb der seinerzeit in Hamburg wirkende, nun in Wien tätige Stadtsoziologe Jens Dangschat 1995 einen Beitrag für die Zeitschrift *Widerprüche*. Ihm ging es um den direkten

Zusammenhang von zwei städtischen Entwicklungen: die Umstrukturierung und Aufwertung von Teilen der städtischen Ökonomie auf der einen Seite und das Entstehen ‚sozialer Brennpunkte‘ auf der anderen. Dieser direkte Zusammenhang, so Dangschat, werde „verdrängt, nicht gesehen, heftig bestritten.“ Soziale Brennpunkte seien angesichts kontinuierlich bestehender oder gar zunehmender Armutsbevölkerung jedoch direkte „Folgen von Verdrängungsmechanismen, selektiven Fortzügen und Belegungspolitiken, die bei immer geringeren Spielräumen im preisgünstigen Wohnungsbestand immer wirkungsloser werden müssen. ‚Soziale Brennpunkte‘ entstehen als Folge absichtsvollen Handelns bzw. Nichthandelns, des Verdrängens von grundsätzlichen Zusammenhängen und des billigenden In-Kaufnehmens von ‚Nebeneffekten‘“. Dangschat schlug vor, „Toleranz, Solidarität und eine deutlich zurückgenommene Konkurrenz um wirtschaftliches Wachstum“ wirken zu lassen, denn die Bewohner dieser Quartiere für ihre Lage verantwortlich zu machen, sei zwar naheliegend, aber „falsch und ungerecht“. Das Berliner Quartiersmanagement könnte, bei aller an dieser Stelle schon verschiedentlich geäußerten Kritik (vgl. *MieterEcho* 286, 291, 294) zu spezifischen Formen solcher Toleranz und Solidarität möglicherweise einen Beitrag leisten.

Rolf-Peter Löhr, verantwortlich für die Begleitung des Bund-Länder-Programms ‚Soziale Stadt‘ beim Deutschen Institut für Urbanistik hat nun in einem Beitrag für das Hamburger Magazin *Stern* allerdings unter



Pädagogische Mülleimer am Kottbusser Tor
Foto: Volker Eick

solche Vorstellungen einen deutlichen Schlussstrich gezogen, denn aus seiner Sicht spürt man in den „Problemgebieten (...), welche Kultur der Abhängigkeit der Sozialstaat geschaffen hat. Dort leben manche Leute schon in der dritten Generation von Sozialhilfe – da herrscht Sozialhilfeadel – die wissen gar nicht mehr, wie das ist, morgens aufstehen, sich rasieren, vernünftig anziehen und zur Arbeit fahren. Die kassieren ihr Geld vom Staat, machen nebenbei noch ein bisschen Schwarzarbeit, wenn sie nicht sogar kriminell werden. Wenn wir etwas bewegen wollen, müssen wir diese Leute aus ihrer Lethargie wecken, ihnen klar machen, dass sie für sich, ihre Stadt und ihr Viertel selbst verantwortlich sind.“

„Verdiente“ Armut und Empowerment im „benachteiligten Stadtquartier“

Ganz, ganz höflich formuliert stellt eine solche Haltung eine reichlich große Herausforderung für diejenigen Berliner Quartiersmana-

gerInnen dar, die mit ihrer Arbeit die in den Quartieren lebende Armutsbevölkerung befähigen wollen, ihre eigenen Interessen auch gegen diejenigen durchzusetzen, die sie politisch und ökonomisch in diese Lage gebracht haben. Diese Befähigung wird neudeutsch *Empowerment* genannt, aber höchst unterschiedlich übersetzt; darauf wird zurückzukommen sein.

Allemaal aber müsste in den Blick geraten, dass die so genannte Schwarzarbeit und auch Kleinkriminalität angesichts von Armut und Arbeitslosigkeit auch als Reaktionen auf eine unerträgliche Lage der betroffenen Menschen interpretiert werden müssen.

Etwas weniger höflich formuliert, und das scheint in diesem Falle angezeigt, legt das Statement von Löhr jedoch nahe, der Sozialwissenschaftler wolle, unbeeindruckt von fehlender Evaluation und jeglicher kritisch-sozialwissenschaftlicher Distanz abhold, schon einmal die Bevölkerung aufteilen in das, was in den USA im neoliberalen Duktus seit den 1980er Jahren als *deserving* und *undeserving poor* bezeichnet wird. Das ist die Haltung, die der Auffassung ist, es gebe Teile der Bevölkerung, die ihre Lebenslage auch ‚verdient‘ hätten und entsprechend zu behandeln seien. Diese Sortierung unternimmt quasi präventiv schon einmal Löhr.

In diesem Sinne wird man sich zukünftig wohl mehr mit dem Drohpotenzial des Bundesländer-Programms als mit dessen Integrationspotential auseinandersetzen müssen. Das DIFU arbeitet im Auftrag und finanziert von Städten und Gemeinden in den Bereichen wissenschaftliche Forschung, Informationsaustausch und Beratung. So spricht mittlerweile einiges dafür, dass das Quartiersmanagement in einen neuen lokalen Sozial- und Sicherheitsstaat so eingebaut werden wird, dass an Aggressivität nichts zu wünschen übrig bleiben wird.

Immerhin sieht es derzeit in Hinblick auf neue wohlfahrtsstaatliche Programme und parallele Kürzungen im Sozialbereich so aus, als sei

‚Sortierung‘ ein Schlüsselbegriff auf dem Weg zu neuer Ausgrenzung und Arbeitszwang, zu Niedriglohn und Kriminalisierung. Das ist nicht wirklich neu, neu ist hingegen, dass diese Politik unter der Überschrift „Integration und *Empowerment*“ – in Berlin mit Beteiligung der PDS – daherkommt. Insofern ist es Löhr zu danken, dass er – gut rasiert und vernünftig angezogen – Klartext geredet hat.

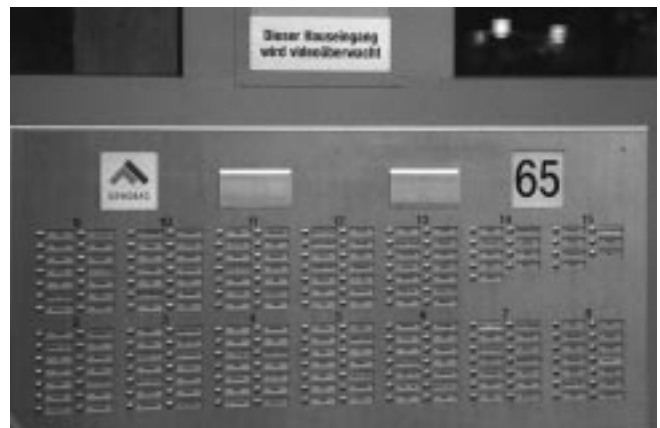
Der unhöfliche Teil: Solcherart Klartext sprach auch Bertolt Brecht mit seiner Formulierung, es herrsche immer Krieg in den Städten. Nicht nur für die Bewohner ‚benachteiligter‘ Quartiere oder die Betreiber des Quartiersmanagements, sondern für jeden Stadtbewohner ist es daher gut zu wissen, wer in diesem Sinne die Kriegstreiber sind. Ein Teil des Wissenschaftsadels im Deutschen Institut für Urbanistik hat sich offenbar entschieden.

„Mentalitätswechsel“ für ein Ende der Stadt als staatlicher Veranstaltung

Das ist umso schöner, als man in Berlin schon seit geraumer Zeit eine dezidiert gegen die Armutsbevölkerung gerichtete Politik betreibt. In den vergangenen Monaten sind nahezu alle Förderinstrumentarien, Unterstützungsprogramme und rechtlichen ‚Leitplanken‘ gegen die Folgen von Verdrängungsprozessen, die in Berlin eine soziale Stadtentwicklung zumindest in Ansätzen erhalten haben, abgewickelt worden (vgl. MieterEcho 291).

Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) ließ in diesem Sinne unlängst das in seinem Hause produzierte Magazin *Journal für Stadtentwicklung Foyer* unter die Überschrift „Mentalitätswechsel“ stellen. Strieders Mentalitätswechsel läuft auf eine Stadtentwicklungspolitik ohne Stadt, Entwicklung und Politik hinaus: Er will Berlins „Infrastruktur nicht weiter ausbauen“ und die „Leistungen von Staat und Verwaltung den neuen Verhältnissen anpassen. (...) Wo der Staat nicht mehr selbst Unternehmer ist, muss er

Fotos: Volker Eick



auch nicht mehr verwalten.“ Als Motto gab er daher Ende November auf einer Veranstaltung, die unter dem schönen Titel „Halbzeit. Bilanz und Perspektiven Neuköllner Sanierungsgebiete“ stand, die Parole aus, alle hätten jetzt „zu lernen, ohne Subventionen zu denken und zu handeln.“

Für Volker von Thiedemann, der unlängst als Referent auf dem „Stadtforum von unten“ scharf mit sozialdemokratischer Stadtentwicklungspolitik ins Gericht ging, aber auch keinen Hehl aus seiner Ablehnung staatlicher Interventionen insgesamt machte, bedeutet das schlicht „Modernisieren ohne Geld“: In diesem Sinne sei dann Quartiersmanagement nur noch als „Sanierungsattrappe“ zu verstehen. Und tatsächlich sieht es so aus, als wolle sich die Politik in finanzieller Hinsicht aus allem herausziehen, mit dem sich nichts verdienen lässt. Was Investoren nicht attraktiv erscheint, vom Senat für jene nicht attraktiv gemacht werden kann, sollen die freien Träger richten – wie etwa beim Quartiersmanagement.

In diesem Zusammenhang wird es um so wichtiger, sich darüber zu verständigen, was mit *Empowerment* gemeint sein soll. Als „unglücklich“ bezeichnete Thiedemann etwa die Aktivitäten des von ihm ansonsten sehr geschätzten Hartmut Häußermann. Dieser habe ihm kürzlich Empowerment mit „den Menschen ihre Würde wiedergeben“ übersetzt. Einmal abgesehen davon, so Thiedemann, dass das nicht seine Übersetzung sei – da gehe es nun wirklich um Interessensartikulation, um „Re-Politisierung“, und „derzeit ist Quartiersmanagement insofern das glatte Gegenteil“ -, halte er es schon rein logisch für unmöglich, Menschen ihre Würde wiederzugeben, die „müssen sie sich erkämpfen.“

Bleibt die Frage, ob sie das nun auch gegen das DIFU machen müssen, und wie sich die QuartiersmanagerInnen verhalten werden.

Nachlese:

„Endstation Neukölln“, in: *Der Spiegel* (Nr. 43), 20. Oktober 1997, S. 58-63

„Wer hier lebt, hat verloren“, in: *Stern* (Nr. 46), 7. November 2002, S. 26-40
„Mentalitätswechsel“, in: *Foyer* (1/02), April 2002, S. 4.

„Soziale Brennpunkte‘ – ein ehrlicher Begriff für die bürgerliche Hilflosigkeit“, in: *Widersprüche* (Heft 55), Juni 1995, S. 33-46.

Professionelle Deformation

Die „Soziale Stadt“ und ihre Kämpfer

Johannes Touché

Eine *déformation professionnelle* wird man wohl überall diagnostizieren können, wo sich dutzende erfahrener Profis treffen, um sich über ihre beruflichen Aktivitäten auszutauschen: Jede Berufsgruppe hat ihre eigene Sichtweise auf diese Welt und ihre eigene, dem Außenstehenden oft unverständliche Art, darüber zu sprechen.

Am 5. 12. hatte man Gelegenheit, rund 50 Repräsentanten der Berliner Stadtentwicklerschaft bei diesem Treiben zu beobachten. Vor allem ältere Herren aus der Kreuz- und Schöneberger Szene waren da, die sich allesamt gut kannten und grundsätzliche Gedanken meist mit „ich habe schon damals“ einleiteten. Veranstaltet wurde das Treffen vom „Stadtforum von unten“, das einst als subversive Antwort auf entsprechende ‚von oben‘ eingesetzte Gremien gedacht war. Aber das ist lange her: Von unterhalb der Stadtentwicklerebene meldete sich den ganzen Abend fast niemand zu Wort. Es war wohl auch kaum jemand erschienen.

Es ging um die „soziale Stadt“, die „am Ende“ sei, der aber eventuell die „Rettung durch das Quartiersmanagement“ bevorstehe. Anlass war Stadtentwicklungssenator Peter Strieders berühmtes Diktum: öffentliches Geld für öffentliches Eigentum, privates Geld für privates Eigentum. Strieder fordert für die Stadterneuerung einen „Mentalitätswechsel“ hin zum neoliberalen Standard, mehr Eigeninitiative, weniger staatliche Einmischung, mehr Effizienz usw. Sein eigenes „Planwerk Innenstadt“, ein staatlich verordneter und wirtschaftlich höchst fragwürdiger 20-Jahres-Plan, hat er von der städtebaulichen Deregulierung zwar ausgenommen, die klassischen Instrumente der staatlichen Aufwertungspolitik jedoch sind seit Strieders Mentalitätswechsel praktisch am Ende. An Stelle der bezirklichen Sanierungs- und Milieuschutzprogramme fördert der Senat nur noch das Quartiersmanagement, das von der „sozialen Stadt“ retten soll, was zu retten ist.

Vom Stadterneuerer zum Quartiersmanager

Ob die Stadterneuerung nun künftig vom Senat oder vom Bezirk ausgeht, die Kontinuität ist für den Außenstehenden frappierend. Das Personal ist das Gleiche, das Vokabular ist das Gleiche, die Ziele sind die Gleichen. Einziger Unterschied: Früher wurden private Sanierungen staatlich bezuschusst und überwacht, wovon man sich eine Bremsung des Bevölkerungsaustauschs versprach. Heute gibt es für diesen verschämten Dirigismus kein Geld mehr. Aber mit schönen Ankündigungen ist man weiterhin großzügig. Die nunmehr modisch-intellektuell „Quartiere“ genannten Kieze, Viertel und Stadtteile sollen nicht mehr nur baulich „entwickelt“ werden. Nun will man auch ihre öffentlichen Räume „aufwerten“, ihre soziale Infrastruktur „verbessern“ und ihre Bürger „empowern“.

Ändert sich darum etwas Wesentliches? Die Verteidiger der klassischen Stadterneuerung bejahen das, weil jetzt alles schlimmer wird. Die Vertreter des Quartiersmanagements bejahen es auch, weil ja auch einiges besser wird. Einer der wenigen Nicht-Profis im Publikum hingegen verneinte: Er wohne seit den Fünfzigern am Kottbusser Tor und habe schon sieben Gruppen von Stadterneuerern erlebt, die alle das Gleiche täten wie das heutige Quartiersmanagement: das Viertel „schönreden“, sich dabei „selbst beweihräuchern“, die Einwohner „bearbeiten“ und daran verdienen. Geändert habe sich nichts, weder durch das Sanieren, noch durch das Managen.



Weit von einer Puppenstube entfernt: Das Kottbusser Tor
Fotos: MieterEcho

Der Mann hat noch Glück gehabt, haben die wohlmeinenden Stadtmacher in seinem Kiez doch wenigstens keinen Schaden angerichtet. Das Kottbusser Tor ist kein kleinstädtisches Puppenstübchen geworden, die Vorstadtspießer sind weggeblieben, die Instandbesetzer durften in Ehren alt werden und auch die Armen konnten bleiben. Eine erfolgreiche Stadterneuerung sieht anders aus: hübsche Sträßchen mit überwiegend wohlhabender, bürgerlicher und – zumindest ihrem Verhalten nach – urdeutscher Bevölkerung. Diese Bevölkerungsgruppe ist so recht nach dem Geschmack der Stadterneuerer. Sie ist es, die die Bürgerbeteiligungsrunden dominiert, sie bestimmt, was die Probleme sind und macht die Vorschläge zu ihrer Lösung, sie ist es schließlich, die sich die penibel gesäuberten Häuser mit ihren begrünten Höfen, ihren vermessingten Gegensprechanlagen, ihren ausgebauten Dachgeschossen und ihren nach ein, zwei oder fünf Jahren unumgänglich steigenden Mieten dann auch leisten kann.

Eindimensionale Wahrnehmung

Alle anderen Betroffenen dürften die Aufwertung ihrer Viertel nie als sonderlich

„sozial“ wahrgenommen haben. Aber das beunruhigt ihre Betreiber allenfalls als „Akzeptanzproblem“. Kaum jemand auf dem Stadtforum von unten schien an der Stadterneuerung, die man „behutsam“, „sozial“ oder auch „nachhaltig“ nennt, auch nur den geringsten Zweifel zu hegen. Fast ausnahmslos erachten sie die bürgerebeteiligungsunwilligen Arbeitslosen, die proletarischen, „ungebildeten“ oder ausländischen Anwohner als „problematisch“ und ihre „Integration“ als schwierig aber zugleich auch als möglich und notwendig. Sie halten es für ausgemacht, dass eine Brache völlig unabhängig davon, ob dort ein Immobilienspekulant oder ein Altmetallhändler sein Geld macht, immer und überall einen „Schandfleck“ darstellt. Sie meinen, dass eine Verkehrsberuhigung mit teuren Aufpflasterungen etwas objektiv Schönes, eine solche mit Schlaglöchern jedoch peinlich, ja „räudig“ ist.

Neulich stritt ich mit einer Quartiersmanagerin (vormalig in der Sanierung tätig) über eine dieser löchrigen, stillen Straßen, die „gestaltet“ werden soll, weil das Quartiersmanagement nebst beteiligten Bürgern sie hässlich und für Kinder ungeeignet findet. Sie sagte: „Also ich würde da nicht spielen

wollen.“ War ihr klar, dass nicht sie in diesen Straßen spielen, spazieren, wohnen soll, und auch nicht nur die zehn Weißbärte, die zu ihren Bürgerbeteiligungen kommen? Kennt sie nur ihresgleichen? Gerade wurde wegen Mieterhöhung die lokale Eckstampe geschlossen. Sie war für genau 100 Jahre der wichtigste Treffpunkt vieler Anwohner und wurde in den letzten Monaten von einem ehrenamtlichen Nachbarschaftskollektiv geführt – sozusagen „von unten“. Die Quartiersmanagerin hatte noch nie von der Kneipe gehört: „Was soll ich dort?“ Die Probleme, die an solchen Orten besprochen würden, Mietschulden, Arbeitslosigkeit, die Ohnmacht der Armen, kann sie ohnehin nicht lösen. Also richtet sie einen „Kieztreff“ ein, wo die „engagierte“ Stadtbürgerschaft unter sich ist und angenehme Themen bespricht: Kinderspielplätze, Malworkshops, Bürgercoaching.

Kneipengespräch gegen Berufsblindheit

Auch dem Stadtforum von unten waren diese unschuldig-belanglosen Projekte das liebste Thema. Nur zwei der Podiumsdiskutanten hatten grundsätzliche Einwände. Zum Ersten Ulli Lautenschläger von der Mieterberatung, der wenigstens eines der wirklichen Kiezprobleme ansprach: Luxussanierung und Miethöhe. Und zweitens Volker von Tiedemann, der als „Querdenker“ angekündigt war und auf der populärphilosophischen Flanke zum Angriff blies. Er erinnerte daran, dass vom Staat kaum noch etwas zu erwarten sei, weil ihm und seinem ganzen Apparat – inklusive Stadtentwicklern – schon seit Jahren nur noch eines ernsthaft abgefordert würde: das „Bedienen der Investoren“. Er verspottete das alberne „Betütern“ der Türken, die besser wissen, was für sie richtig ist, und bezeichnete die sogenannten „Problemzonen“ mit ihrer anspruchlosen, vielsprachigen und oft nomadischen Bevölkerung als zukunfts-trächtige „Übergangsgebiete der Postmoderne“. „Bevor wir vorgeben, andere zu ‚empowern‘, müssen wir erst mal selbst verstehen, in welcher Welt wir leben“. Dazu, so Tiedemann, bedürfe es einer „strategischen“ und „intellektuellen“ Auseinandersetzung. Ein umständlicher Weg, der *déformation professionnelle* der eigenen Zunft zu entgehen.

Es wäre einfacher, sich in eine Eckkneipe zu setzen – und endlich einmal zuzuhören.

Wenn es den Nachbarn nicht gefällt

Die Wagenburg „Schwarzer Kanal“ soll wegen Wertminderung vom Spreeufer verschwinden

Peter Nowak

Die Zukunft einer der bekanntesten Berliner Wagenburgen ist noch immer völlig offen. Dabei hatten die ca. 30 Bewohner, darunter zahlreiche Berliner Kleinkünstler, nach langwierigen Verhandlungen gehofft, nur wenige Hundert Meter neben ihrem alten Platz – nun in der Nähe der Michaelbrücke – zumindest vorübergehend ein neues Domizil gefunden zu haben.

Bewohner des „Schwarzen Kanals“ hatten über ein Jahrzehnt direkt an der Schillingbrücke zwischen Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain gelebt. Doch mit der Verwandlung des Spreeufer in ein neues Dienstleistungszentrum war es mit dem beschaulichen Wohnen am Fluss vorbei. Denn auf ihrem früheren Platz will die Dienstleistungsgewerkschaft ver.di ihre neue Bundeszentrale errichten. Nach den momentanen Planungen soll das Gebäude durch die Baufirma Hochtief im Jahr 2004 schlüsselfertig an ver.di übergeben werden.

Von den Bauplänen erfuhren die Bewohner nur durch Zufall, und die Verhandlungen wurden erst aufgenommen, nachdem die Rollheimer sich Ende Februar mit einer Kundgebung vor der damaligen ver.di-Zentrale am Potsdamer Platz lautstark zu Wort gemeldet hatten. Dann begann der für die Bewohner als nervtötend empfundene Verhandlungsmarathon. Mehrere Gesprächsrunden zwischen der Gewerkschaft, Hochtief, dem Friedrichshainer Bezirksamt und den Bewohnern gingen ohne Einigung zu Ende. Strebten die Wagenbewohner ursprünglich die Integration ihres

Domizils in die neue ver.di-Niederlassung an, bot die Hochtief zunächst einen Ersatzplatz in Köpenick.

Der jetzige neue Platz in unmittelbarer Nähe des alten Standorts war dann schon ein Kompromiss. Doch die Bewohner waren froh, wenigstens eine klare Perspektive zu haben. Damit war es allerdings wieder vorbei, nachdem Anfang November das Berliner Verwaltungsgericht entschied, dass der „Schwarze Kanal“ sein neues Domizil zum 30. April wieder räumen muss.

Stimmrecht der Wohlhabenden

Die Justiz gab damit einer Klage des benachbarten Deutschen Architekten Zentrums (DAZ) recht, das durch die Existenz einer Wagenburg in seiner Nähe eine Wertminderung ihres Geländes befürchtete. Mit diesem Richterspruch ist die Unsicherheit auf den Wagenplatz zurückgekehrt. Wie es jetzt weiter geht, hängt vom Urteil in der nächsten Instanz ab. Die Bewohner haben Widerspruch gegen die Räumungsaufforderung gelegt. „Hinter dem Urteil steckt

immer noch die Vorstellung, dass in einer Wagenburg Chaoten leben“, lacht Rollheimerin Ilse. Sollte das Urteil Bestand haben, könnten nicht nur Wagenburgbewohner davon betroffen sein.

Dass solvente Hausbesitzer nicht nur über ihre Mieter sondern auch noch über die Nachbarschaft entscheiden können, ist so neu nicht. Schon länger können Eigenheimbesitzer in bestimmten gutbürgerlichen Wohnvierteln über ihre Nachbarschaft bestimmen. Das wird dann unter dem Schlagwort ‚gelenkte Nachbarschaft‘ als besondere Wohnqualität verkauft. Für die Reichen und Wohlhabenden mag das auch zutreffen. Sozial schwache Mieter aber werden damit im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand gedrängt. Denn sie sind davon in erster Linie betroffen. Aber natürlich ziehen im Zweifelsfall auch alle den Kürzeren, deren Wohn- und Lebensvorstellungen nicht dem konservativen *mainstream* entsprechen. Dazu gehören im konkreten Fall die Rollheimer.

Wertminderung als Kündigungsgrund – da sollten nun wahrlich die Alarmglocken auch bei denjenigen Menschen klingeln, die nicht im Wagen leben. ■

*Das DAZ in der Köpenicker Straße 48/49 in Mitte, im Vordergrund die Wagen vom „Schwarzen Kanal“
Foto: MieterEcho*



Wie weiter mit der Anschlussförderung?

Wie rücksichtslos soziales Denken in die Defensive gedrängt worden ist, zeigt sich daran, dass eine Selbstverständlichkeit betont werden muss: Kritik an der Wohnungsbauförderung bedeutet für eine Mieterorganisation nicht, die Versorgung mit Wohnraum für eine Sache des Markts halten. Staatliche Förderung des Mietwohnungsbaus ist unverzichtbar.

Ganz entschieden hinterfragt gehört aber, wie gefördert wird. Die soziale Zielstellung der Wohnungsbauförderung lieferte schon seit Jahrzehnten der bloßen Bereicherung der Wohnungsbauunternehmen das Alibi. Zur Zeit ist die Anschlussförderung für ca. 25.000 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Förderjahrgänge 1987 bis 1997 in der Diskussion. So bunt gemischt die Szene der Eigentümer auch ist – GmbHs, Fonds, Aktien- und Kapitalgesellschaften halten rund 12.600 Wohnungen, die privaten Eigentümer und die GbRs ca. 7200, die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften rund 4500, der Rest gehört karitativen Einrichtungen und Stiftungen – das Bedürfnis nach weiterer staatlicher Fürsorge lässt sie zu einer Gemeinschaft verschmelzen, deren Interessen noch immer auf der politischen Agenda in Berlin höchste Priorität genießen. Aber man kann leere Haushaltskassen nicht unbegrenzt als Totschlagargumente gegen die Finanzierung sozialer Projekte einsetzen, wenn sie nicht – hinterrücks quasi – irgendwann auch bei der Alimentierung der Wohnungsbauunternehmen – dem Berliner Filz zum Trotz – auftauchen. Dies war im Sommer 2002 der Fall.

„Peter Strieder wollte noch im Sommer 2002 die unveränderte Anschlussförderung durch das Parlament ‚winken‘. Als ihm Widerstand erwuchs, berief er eine Expertengruppe, die aus folgenden Mitgliedern besteht: Prof. Klaus Zimmermann vom DIW, Franziska Eichstädt-Bohlig (MdB, Die Grünen), Jörg-Otto Spiller (MdB, SPD), Ingeborg Esser vom Bundes-

verband Deutscher Wohnungsunternehmen, Prof. Dr. Lutz Kruschwitz (FU-Berlin) und Dr. Günther Haber vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Die Interessen der beteiligten Wohnungsbaunternehmen waren mithin ausreichend vertreten – die Mieter nicht“ schreiben Gerlinde Schermer und Hans-Georg Lorenz in einer ersten „Stellungnahme zur Anschlussförderung“.

Die Empfehlungen der Expertenkommission schienen sich gegen die Anschlussförderung auszusprechen, waren aber faktisch ihre fast unveränderte Fortsetzung. Warum diese „Anschlussförderungslüge“ enthüllt und die Anschlussförderung strikt abgelehnt gehört, erläutern die dem „Donnerstagskreis, Vereinigte Linke in der SPD“ angehörenden Autoren in einer im Folgenden leicht gekürzt dokumentierten Darstellung.

Zuvor noch eine Anmerkung: Mieterinteressen tauchten in der Diskussion vollkommen missbräuchlich auf. Die Berliner Presse drohte bereits vor einiger Zeit mit Mietsteigerungen, ließ aber deren Herkunft ein Geheimnis ihrer Redaktionen bleiben. Eher jedoch stellt die Anschlussförderung eine Quersubvention der Bankgesellschaft, ihrer obszönen und jetzt rotrot verbürgten Immobilienfonds sowie ihrer zukünftigen Eigentümer dar. Denn die Immobiliengeschäfte der Bankgesellschaft, für die der Name Landowsky die Signatur abgibt, waren weit gestreut und nicht wenige der jetzt betroffenen Objekte gehören in diesen Dunstkreis.

gebaut wurden, die Förderung aber für die Stadt erheblich teurer wurde.

Zwischen 1970 und 1975 wurden 83.929 Wohnungen gebaut, die mit 9,6 Mrd. DM* gefördert wurden, also durchschnittlich mit 114.000 DM. Von 1976 bis 1981 wurden dann

nur noch 47.511 Wohnungen mit einer Fördersumme von 10,7 Mrd. DM, also 225.000 DM pro Wohneinheit gefördert.

Zwischen 1982 und 1987 wurden 41.046 Wohnungen gefördert mit insgesamt 14,6 Mrd. DM, also mit insgesamt 355.000 DM pro Wohneinheit.

Zwischen 1988 bis 1993 wurden 59.572 Wohnungen gefördert. Dafür wurden 23,7 Mrd. DM aufgewendet. Das sind 397.000 DM pro Wohneinheit.

Zwischen 1994 und 1999 wurden 60.322 Wohnungen gefördert. Was sie kosteten, wurde nicht mehr offiziell verlautbart. Es war einfach zuviel: Teilweise wurde für die Herstellung einer Sozialwohnung mehr Geld bewilligt als die Errichtung eines Einfamilienhauses kostete, nämlich bis zu 625.000 DM.

Jeder fragt sich: Wie konnte es dahin kommen?

2. Vom Nutzen der Förderung

Mit den jährlichen Zahlungen von 2,5 Mrd. DM tilgt das Land keineswegs eigene, sondern fremde Schulden. Es erwirbt kein Eigentum an den geförderten Wohnungen, selbst wenn es mehr bezahlt hat, als Grunderwerb und Bau kosteten. Am Ende haben fremde Leute unbelastetes Eigentum für (fast) nichts durch die Leistungen der Steuerzahler bekommen. Viele haben sogar noch ein Vielfaches der eingesetzten Summe „zurück“ erhalten.

3. Wie wurde gefördert?

Die (öffentlichen und privaten) Bauherren errichteten den Bau auf eigene Kosten (regelmäßig 15 % Eigenkapital, der Rest Kredite). Das Land glich dann für 15 Jahre die Differenz zwischen der tatsächlich von den Mietern gezahlten (Kalt-)Miete und einer „Kostenmiete“ aus. Diese „Kostenmiete“ errechnete sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten, dem Ausfallrisiko, den Baunebenkosten (z.B. Architekt, Vermesser), Finanzierungskosten (Bankgebühren, Eigen- und Fremdkapitalzinsen und Tilgung usw.), Verwaltungskosten und den Instandhaltungskosten. Auf der Basis eine Kostenmiete zu fördern, ist (siehe unten) für das Land sehr riskant und teuer, insbesondere dann, wenn durch die von ihm eingesetzten Gremien überhöhte Kosten und Kostenmieten bewilligt werden. Wenn z.B. in dem Förderbescheid die Kostenmiete mit 26 DM/qm festgelegt wurde und die Mieter eine Nettokaltmiete von 6 DM/qm monatlich zahlten, dann glich das Land die Differenz von 20 DM aus.

Bankgesellschaft hoch drei

Gerlinde Schermer und Hans-Georg Lorenz

1. Die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin

Im Jahre 1969 wurde das bis vor einem Jahr gültige Förderungssystem für den sozialen Wohnungsbau eingeführt. Es führte letztlich dazu, dass erheblich weniger Wohnungen

Ein Beispiel: Für eine Wohnung von 80 qm zahlte das Land pro Monat in dem hier skizzierten Fall einen Betrag von 1600 DM an den Eigentümer. Der Mieter ergänzte diese Zahlung um 480 DM Miete (plus Nebenkosten). Nach 15 Jahren hat das Land für die Wohnung insgesamt 288.000 DM als Förderung bezahlt – weit mehr als die Erstellung einer solchen Sozialbauwohnung in Wahrheit kostete. Wenn man die gezahlte Miete in Höhe von 86.400 DM hinzurechnet, ergibt sich für den Eigentümer ein Kapitalrückfluss von 374.400 DM. Das ist, was man ein günstiges Geschäft nennt.

4. Wie wurden die Kosten hochgetrieben?

Da die Höhe der Förderung sich nach den (angeblichen) Erstellungskosten der Wohnung richtete, lag es nahe, die Baukosten und Grundstückspreise in die Höhe zu treiben. Dieser Versuchung hat die Berliner (Bau-) Mafia nicht lange widerstanden. Die Erstellung einer Sozialbauwohnung überstieg schon bald den Preis für den Bau eines privat erstellten Eigenheims. 1993 kostete eine Wohnung z.B. 367.432 DM oder 5508 DM/qm. Die so manipulierte Höhe der „Kostenmiete“ übertraf Kosten und Förderung in anderen Bundesländern um das Doppelte.

5. Wo wurde manipuliert?

Der Grundstückspreis wurde durch geprüfte Verkehrswerte festgelegt. Diese waren erheblich überhöht, was man unschwer daran erkennt, dass seit dem Wegfall der Förderung die Grundstückspreise in Berlin weit stärker als im Bundesdurchschnitt sinken. Für dieses Phänomen waren viele Faktoren verantwortlich: Das Gutachterhonorar war prozentual abhängig vom ermittelten Wert – eine unwiderstehliche Einladung also. Der Grundstückswert wird in der Regel prozentual an das Gesamtinvestitionsvolumen gekoppelt und beträgt in Abhängigkeit von Nutzung und Baudichte etwa 15 bis 25 % des Gesamtinvestitionsvolumens. Je mehr und je teurer gebaut wurde, desto höher wurde das Grundstück bewertet.

Die Bau- und Baunebenkosten wurden über Zwischenhändlerrechnungen abgerechnet und nachgewiesen, über so genannte Generalunternehmer (GU). Niemanden hat anscheinend interessiert, welche Kosten diesen GUs tatsächlich entstanden. Dabei war den Mitgliedern im Bewilligungsausschuss durchaus bekannt, dass die höherwertigen freifinanzierten Wohnungen zu geringeren

Kosten gebaut wurden, als jene, die als Sozialwohnungen mit geringerem Standard, aber mit höherer Förderung errichtet wurden. Teilweise verdienten die GUs über eigene Firmen betrügerisch mit.

Ein weiterer Faktor müssen Preisabsprachen gewesen sein. Diese können zwar noch nicht gerichtsfest nachgewiesen werden: Aber es gibt handfeste Hinweise. Bei bundesweit gleichen Tarifen waren die Baukosten in Berlin etwa doppelt so hoch wie in den anderen Bundesländern. Dabei ist der Lohnkostenanteil der Berliner Baumafia durch den bekannt überdurchschnittlich hohen Schwarzarbeiteranteil geringer als im Bundesdurchschnitt.

6. Wie verdienen die Anleger?

Aber auch private Investoren, beispielsweise vermögende Zahnärzte aus Stuttgart oder München, die gewinnbringend anlegen wollten, gingen nicht leer aus – selbst wenn sie von diesen dubiosen oder kriminellen Handlungen nicht immer profitierten. Sie konnten zusätzlich zu den hohen Gewinnen aus der Förderung Abschreibungsvorteile in Anspruch nehmen.

Ein Beispiel: Der Zahnarzt, der mit 1 Mio. DM Eigenkapital ein Bauvorhaben von 10 Mio. DM Gesamtvolumen realisierte, erhielt eine steuerliche Verlustzuweisung in Höhe von 5 Mio. DM, die er auf fünf Jahre aufteilen konnte. Bei einer Steuerersparnis von 50 % erhielt er vom Finanzamt 2,5 Mio. DM zurück, für 1 Mio. DM eingesetztes Eigenkapital. Zusätzlich erhielt er über die Förderung 4 % Eigenkapitalverzinsung, weitere 40.000 DM im Jahr und 2 % Mietausfallwagnis, das sind etwa 4000 DM im Jahr. In 15 Jahren also noch einmal 660.000 DM. Der Zahnarzt bekommt also für seine 1 Mio. Eigenkapital etwa 3,2 Mio. DM in fünfzehn Jahren zurück – und dabei sind seine Sparzinsen noch gar nicht berücksichtigt. Weiteres Geld fließt selbstverständlich nicht in das Haus. Der Investor hat ja das Vielfache des eingesetzten Kapitals bereits zurückbekommen. Zusätzliche Investitionen wären weit weniger gewinnbringend angelegt. Sie würden nur den Bestand erhalten. Der hat aber eher weniger Wert als die noch offenen Schulden ausmachen. Es empfiehlt sich daher die Trennung von diesem ungepflegten Eigentum, das nun eher Verlust als Ertrag bringt. Und diese Trennung gelingt auch: Der Zahnarzt haftet für die aufgenommenen Bankkredite in der Regel nicht persönlich, sondern nur mit dem eingesetzten Eigen-

kapital. Eine persönliche Haftung über das eingesetzte Geld hinaus gibt nicht. Der Zahnarzt kann sich also seelenruhig an seinem gewaltigen Gewinn erfreuen und die Einlage abschreiben.

7. Wer hat das gewusst, geduldet und gefördert?

Wer waren die Institutionen, die dieses System ausgebeutet haben, wer die Personen, die davon profitierten? Und wer waren diejenigen, die diese Ausplünderung der Stadt auf staatlicher Seite mitmachten? Wer sachkundig war, konnte nicht übersehen, was hier geschah und dass es nicht mit rechten Dingen zugeht! Wer also waren die Institutionen?

Der Bewilligungsausschuss vergab die staatlichen Gelder.

Die IBB, eine Tochter der Bankgesellschaft, vernachlässigte – vorsichtig gesagt – ihre Prüfungspflicht und genehmigte überhöhte Kostenmieten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung akzeptierte die Grundstückswerte.

Die Senatsverwaltung für Finanzen zeichnete die Risikoübernahme auf das Land frei.

Das Abgeordnetenhaus nahm seine Prüfungspflicht nicht hinreichend wahr. Auch hier wussten manche in Schlüsselfunktionen Bescheid – und wurden später belohnt?

Die Wohnungsbaugesellschaften errichteten einen Großteil der Sozialwohnungen überteuert.

Dass die Berliner Baumafia bei den Geschäften ihren Schnitt machte, ist allgemein bekannt und oftmals beschrieben worden. Berlin hat dadurch den Ruf erworben, die Hauptstadt der Korruption zu sein.

8. Der Skandal der Anschlussförderung

Bislang hat niemand daran gedacht etwas zurückzuholen. Im Gegenteil: Es wurde bislang anstandslos weitergefördert, wenn die auf 15 Jahre vereinbarte Förderung abgelaufen war: Schon 1988 wurde ein Programm erlassen, das die Anschlussförderung für 48.075 Wohnungen, die zwischen 1972 und 1976 errichtet worden waren, regelte. Dafür wurden 5,1 Mrd. DM – im Durchschnitt 105.000 DM pro Wohnung – ausgegeben.

Das Anschlussförderungsprogramm von 1993 für die 29.400 Wohnungen der Jahre 1977 bis 1981 kostete 3,9 Mrd. DM (pro Wohnung 133.000 DM).

Die Anschlussförderung von 1996 (erlassen am 3.12.1997 mit Rückwirkung) betraf die Jahre 1982 bis 1986. Gefördert wurden 20.482 Wohneinheiten in 650 Objekten. Dafür wurden Fördermittel in Höhe von 5,8 Mrd. DM ausgereicht. Das sind 280.000 DM pro Wohnung.

Man muss sich klarmachen, dass die genannten Summen schon einmal gezahlt worden waren, die gesamte Förderung pro Wohneinheit für die Jahre 1972 bis 1976 also 210.000 DM, für die Jahre 1977 bis 1981 rund 233.000 DM und für die Jahre 1982 bis 1986 bereits 560.000 DM betrug.

Nunmehr soll das Abgeordnetenhaus von Berlin eine Art Doppelschlag führen:

Es soll die Anschlussförderung endgültig machen. Wurde bisher die Anschlussförderung nur für einen Zeitraum von fünf Jahren bewilligt, sollen es nunmehr zehn Jahre sein, nämlich von 1987 bis 1997. Dieser Umstand ist bisher niemanden aufgefallen – nicht einmal der Expertenkommission. Die Frage nach dem „warum“ drängt sich auf. Die in dem Zeitraum 1987 von 1997 errichteten Wohnungen im ersten Förderweg waren besonders teuer. Bei einer Anschlussförderung nach bisherigem Muster würden pro Wohnung durchschnittlich 355.000 DM weitere Förderung beschlossen, so dass durchschnittlich 710.000 DM Berliner Steuermittel in jede Wohnung fließen würden. Die steuerlichen Sonderabschreibungen und dadurch bedingten Verlustzuweisungen sind darin nicht enthalten.

Für die Jahre 1990 bis 1995 wurden Kostenmieten bis zu einem Spitzenwert von 35,87 DM/qm monatlich bewilligt. Bis zu 31,04 DM/qm wurden monatlich aus den Steuern subventioniert – 15 Jahre lang.

Der Senator für Stadtentwicklung, Peter Strieder, beabsichtigte diese Anschlussförderung „durchzuwinken“. In den Doppelhaushalt 2002/2003 wurden deshalb die (angeblich erforderlichen) Mittel für die Mietwohnungen bereits aufgenommen.

Dem Widerstand aus dem Donnerstagskreis der Linken in der SPD, ist es zu verdanken, dass diese Ungeheuerlichkeiten den Abgeordneten aller Fraktionen und der Öffentlichkeit bekannt werden.

***) Die genannten Beträge betreffen die Zeit vor der Euromstellung und wurden deshalb in DM belassen, die Red.**

Steigender Bedarf nach Sozialberatungen

Angebote des *Team Wohnbalance*

Den 7800 Mitgliedern der Berliner Baugenossenschaft (bbg) steht seit Oktober 2001 bei der Bewältigung sozialer oder wirtschaftlicher Notlagen telefonische Soforthilfe per Hotline zu Verfügung. Im Auftrag der ältesten Berliner Wohnungsbaugenossenschaft beraten und informieren an sechs Tagen in der Woche und bis 20.00 Uhr Sozialarbeiter der Firma Team Wohnbalance über soziale und wirtschaftliche Hilfen und Leistungen.

Von Oktober 2001 bis September 2002 haben 116 Mitglieder das neue Serviceangebot der bbg genutzt. Im Vordergrund stand die Gewährleistung einer fachlich hochwertigen Soforthilfe. Um erfolglose Gänge zu Ämtern wegen fehlender Anspruchsgrundlagen zu vermeiden, gehören Sofortberechnungen von Sozialhilfe- oder Wohngeldansprüchen zu den Arbeitsstandards der Hotline-Berater. Kurzfristig ist auch die Vermittlung von Kinder- und Familienhilfen oder Pflegediensten möglich. Bei drohenden oder schon vorhandenen Mietschulden erhielten Mitglieder telefonisch erste Hilfe und wenn es möglich war, organisierten die Berater auch Hausbesuche und Behördenbegleitungen. Fast 70 % der Anrufer waren alleinerziehende Mütter mit z.T. mehreren Kindern.



Jeder zweite Anrufer der Hotline benötigte Hilfe bei Behörden, besonders war Unterstützung bei den Sozial- und Arbeitsämtern in der Hauptstadt gefragt. Bemängelt wurden monatelange Bearbeitungszeiten von Anträgen, stundenlange Wartezeiten auch für Alleinerziehende mit kleinen Kindern, Bürokratismus und Papierkrieg sowie fehlende soziale Kompetenz von Behördenmitarbeitern.

Hilfe bei Fragen rund um die Pflege von Angehörigen erwarteten 5 % der Anrufer, ähnlich hoch war der Anteil derjenigen, die Informationen und Hilfestellungen zur Suchtberatung bzw. Therapievermittlung benötigten.

Jeder siebte Anrufer nutzte die Hotline wegen der angebotenen Jobvermittlung (mit Vermittlungsgutschein des AA) oder informierte sich über berufliche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

teamwohnbalance

Auch die Berliner MieterGemeinschaft bietet im Jahr 2003 wieder **kostenlose Sozialberatung** an (jeden **ersten Donnerstag im Monat**; wenn dieser Tag auf einen Feiertag fällt, wird der Termin um eine Woche verschoben).

Die nächsten Sozialberatungen finden am
6. Februar, 6. März, 3. April und 8. Mai
ab 19.00 Uhr
in der Geschäftsstelle
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
statt und werden ebenfalls von den erfahrenen Mitarbeitern des Team Wohnbalance durchgeführt.

Diese Beratung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Hauswartkosten, genauer betrachtet

Hans Walter

Bis zum Jahr 2000 hat die Gratus (vorher WBL-Fonds) unsere Abrechnungseinheit verwaltet. Als Mieter mit einem gesunden Misstrauen und einigen Kenntnissen des geltenden Rechts habe ich mir u.a. auch die Hauswartkosten mal etwas genauer betrachtet und verglichen.

1998: 12.635 Euro
1999: 13.650 Euro
2000: 23.070 Euro (Steigerung 69 %)
2001: 22.930 Euro

In der Abrechnung für 1999 wurde ein neuer Vertrag mit einer anderen Firma (Mütra) ab 4/00 angekündigt, der einen umfassenden Service enthalten sollte. Das sei der Wunsch vieler Mieter, die die Präsenz des Hauswarts als unzureichend empfunden hätten.

Die Präsenz (evtl. nur Anwesenheit) ist aber etwas anderes als die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen in Qualität und Quantität. Als Mieter habe ich zu diesem Zeitpunkt keine Informationen gehabt, welche konkreten Leistungen die jeweilige Firma überhaupt zu erbringen hatte. Ob der neue Hauswart mehr Präsenz zeigt bzw. seine Aufgaben besser erfüllt, darf zumindest bezweifelt werden. Die Leistungen des Hauswarts sind für die

Mieter und Vermieter gleichermaßen schwer kontrollierbar. Voraussetzung für die Mieterkontrolle ist, dass man erst einmal vom Vermieter Angaben verlangt, welche Aufgaben der Hauswart zu erfüllen hat.

Im Oktober 2002 teilte mir die Gratus als Antwort auf diverse Widersprüche mit, die Firma Scherwatzki führe die Arbeiten nicht zu ihrer und auch nicht zur Zufriedenheit der Mieter aus, daher der Wechsel zu marktüblichen Preisen. Zahlungen wurden gegenüber der Fa. Scherwatzki trotz Unzufriedenheit nicht einbehalten. Hier wird wohl „etwas großzügig“ mit dem Geld der Mieter umgegangen.

Worin die Unterschiede der jeweils vereinbarten Leistung beider Firmen bestanden hatten, war nicht zu erfahren (vielleicht gab es auch kaum welche).

Mir wurde auch mitgeteilt, dass von den Hauswartkosten anteilmäßig 80 % (bei der HOWOGE 60 %) umgelegt werden. Auch hier werden Unterschiede deutlich.

Im Vertrag mit der Mütra werden u.a. folgende Leistungen als umlagefähig ausgewiesen, obwohl sie gemäß geltendem Recht und Rechtsprechung nicht umlagefähig sind:

- Einweisung der beauftragten Fremdfirmen,
- Kontrolle von Drittfirmen und Handwerksbetrieben, die mit Wartungs- und Pflegearbeiten etc. beauftragt sind,
- Aufzugsbedienung bei Umzügen und Krankentransporten,
- Reinigung der Flachdächer an den Eingängen,
- Kontrolle am Baukörper wie Dachaufbauten, Drempelbereich etc.

- Kontrolle der Gasleitungen (nicht vorhanden),
- Beschilderung von Fluchtwegen (nicht vorhanden) und
- täglicher Rundgang durch alle Objekte.

Die Gratus meint, in dieser Hinsicht korrekt gehandelt zu haben. Hier wurde wohl unauffällig abkassiert.

Ab 2001 verwaltet die Prima als Eigentümerin selbst. Sie praktiziert aber offensichtlich die gleiche Methode, da die Hauswartkosten nahezu gleich geblieben sind. Als Mieter sollte man nicht die Mühe scheuen auch einmal hinter die Kulissen zu schauen, d.h. schriftlich Widerspruch einlegen, Einsicht in Verträge, Belege etc. verlangen und ggf. zu viel berechnete Hauswartkosten zurückverlangen bzw. gleich zurückbehalten bis alle Fragen geklärt sind. Das setzt allerdings Wissen, Durchhaltevermögen und Standfestigkeit voraus, da die Verwalter oft versuchen, besonders die Einsicht in Verträge unter dem Vorwand des Datenschutzes zu verweigern und die Sache auf die lange Bank zu schieben. Eine endgültige Klärung dieser Angelegenheit steht noch aus.

Hauswartkosten verschiedener Abrechnungseinheiten sind nur bedingt vergleichbar, da möglicherweise unterschiedliche Arbeitsaufgaben vorliegen.

Durchschnittswerte siehe MieterEcho Nr. 293, S. 20.

In Zweifelsfällen sollten die Mitglieder auch die Beratungsstellen der Berliner Mietergemeinschaft aufsuchen.

Umlage von Conciergediensten

Von engagierten Mitgliedern aus Lichtenberg erreichte uns die folgende E-Mail:

„Mit Schreiben vom 29.11.2002 erhielten wir die Abrechnung der Betriebskostenumlagen für die Periode 01.01. bis 31.12.2001. Darin wird u.a. die Kostenart Concierge mit ca. 50 Euro aufgeführt. Bereits bei der Umfrage zur Einrichtung eines Conciergediensts hatten wir darauf hingewiesen, dass diese Kosten nur dann auf die Mieter umlegbar sind, wenn darüber im

Mietvertrag eine vertragliche Regelung getroffen wurde. Entgegen der geltenden Rechtsprechung wird nun trotzdem diese Forderung nach Conciergekosten erhoben. Bitte weist im MieterEcho auf diesen vertragsverletzenden Umstand hin. Mieter der HoWoGe“

Dieser Bitte kommen wir gerne nach, nicht ohne unser Verwundern über die HoWoGe zum Ausdruck zu bringen. In der Tat sind nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten umlegbar. Es reicht zwar der Hinweis

auf die Anlage 3 des § 27 der 2. Berechnungsverordnung, doch dort findet sich die Betriebskostenart Conciergedienste nicht. Und die Betriebskostenart „Sonstige“ ist kein Auffangbecken für alle möglichen Kosten.

Hier muss, wie die HoWoGe-Mieter vollkommen richtig bemerken, eine Festlegung vor Abschluss des Vertrages getroffen werden. Die HoWoGe bedarf der Nachhilfe. Leider können die Mieter die Kosten dafür nicht von der Miete abziehen.

Leserbrief zu „Startschuss für Mieterhöhungen?“ (MieterEcho Nr. 292)

Liebe MieterEcho-Redaktion,

der o.g. Artikel ist leider voller Fehler. Der Einzelfall, an dem das Verwaltungsgericht die Mietobergrenzen generell für ungültig erklärt hatte, betrifft kein Haus in der Samariterstraße, sondern die Rigaer Straße 93. (Das ist kein Geheimwissen, es stand in allen Zeitungen!) Das Haus liegt im Sanierungsgebiet Samariterviertel (kleiner Unterschied). Ihre Fotografin war da schon etwas näher dran als ihr Autor, als sie die Ecke Samariterstraße/Rigaer Straße fotografierte, doch liegt das immer noch am ganz anderen Ende der Rigaer. Leider hat sie auch gerade den Teil der Samariterstraße aufgenommen, der nicht im Sanierungsgebiet liegt. Auch hatte die Eigentümerin des Hauses noch gar nicht saniert. Vielmehr musste sie der Bezirk mit einem Baustopp daran hindern, weil sie die Auflage ihrer Baugenehmigung nicht anerkennen wollte, wonach sie nach der Modernisierung die Mietobergrenzen zu beachten habe.

Falsch ist auch, dass die Mieter allein um ihr Recht kämpfen müssen. Der Senat hat zwar den Mieterberatungen die Mittel gekürzt, sodass die meisten auch Mitarbeiter entlassen mussten. Aber in allen Sanierungsgebieten ist weiterhin eine ordentliche Mieterberatung gesichert. Herr Touché schient einen anderen Eindruck erwecken zu wollen, wenn er schreibt, der Senat hätte den Mieterberatungen „die Förderung gestrichen“.

Vielleicht halten Sie das für Kleinigkeiten. Aber ich als Leserin frage mich doch: Wie wird da recherchiert? Wenn schon die grundlegenden Fakten nicht stimmen, dann erscheint ihr löbliches Engagement bloß als hohles Getöse uns ausgesprochen peinlich. Ein bisschen mehr Recherche und ein bisschen weniger Polemik, bitte!

Mit freundlichen Grüßen
Claudia Rieckmann

Sehr geehrte Frau Rieckmann,

Sie haben völlig Recht, sowohl, was die Adresse, als auch, was die Chronologie betrifft. Auch stimmt es, dass Abschwächungen wie „relativ“ oder „in den meisten Fällen“ in dem betreffenden Artikel selten sind, dass er also zuspitzt und kommentiert, aber ist deshalb der ganze Text, ja das ganze Engagement nur noch „hohles Getöse“? Es geht doch darum, einem breiteren Publikum die wesentlichen Tendenzen der Mietenpolitik nachvollziehbar zu machen. Und wenn selbst Stadtbaurätin Dorothee Dubrau die Situation eine „Katastrophe“ nennt, dann darf auch das MieterEcho scharfe Formulierungen wählen. Die dummen Fehler, die uns da unterlaufen sind, ändern an der Grundaussage des Artikels wenig und dennoch: Sie sind in der Tat peinlich. Wir entschuldigen uns und geloben Besserung!

Johannes Touché

Algen statt Hofbepflanzung oder Mieter wehren sich erfolgreich gegen Mebes & Wullinger

Aus dem Hause Winterfeldtstr. 25 berichtet unser Sonderkorrespondent:

Was wir immer schon wussten, aber natürlich erst jetzt nachweisen können: Das Haus wird rein spekulativ verwertet. Seit drei Jahren ist von Sanierung die Rede, statt dessen wird die Verwüstung fortgesetzt. Die Zerstörung der Hofbepflanzung war der Auftakt, inzwischen sind die Dachrinnen verstopft, läuft das Regenwasser an den Außenwänden herunter und es zeigt sich großflächiger Algenbewuchs. Ganze Teile des Hauses – einzelne Aufgänge – stehen leer. Die Mieter wurden hinaus geklagt, hinaus gekauft, hinaus schikaniert. In diesen Teilen des Hauses könnte längst saniert worden sein

oder es könnte spätestens jetzt saniert werden. Aber nichts geschieht. Mittlerweile hat der Frost die Zerstörung fortgesetzt. Es wurden zu Winteranfang keine Schutzmaßnahmen getroffen, die Wasserleitungen sind eingefroren und beim Auftauen geplatzt. Ein ganzer Aufgang, d.h. mehrere übereinander liegende Wohnungen gerieten völlig unter Wasser bis der Schaden zufällig bemerkt wurde. Das ist das Negative!

Wo bleibt das Positive?
Voilà:

1. Wiederherstellung der Gasversorgung

Die Gasversorgung für das ganze Haus – ca. 15 Mietparteien – infolge eines Defekts in

Schaustelle Winterfeldtstr. 25

Spekulant:

Eine schreckliche Meute!
Sie balgen sich um die Beute!
Und mißachteten das fünfte Gebot!
Sie schlugen ‚Lebenszeit‘ tot!



1999: Feindliche Übernahme durch
MEBES & WULLINGER

Information und Kontakt:

www.w25.de

MIETER WEHREN SICH ERFOLGREICH

einer Wohnung wurde unterbrochen. Jedoch ist der Versuch von Mebes & Wullinger, den Mietern die zwangsweise Anschließung an die noch zu bauende Zentralheizung aufzunötigen, misslungen. Die Anwälte der Mieter erwirkten einen Gerichtsbeschluss zur Wiederherstellung der Gasversorgung auf Kosten des Vermieters. Die Instandsetzungsarbeiten stehen vor dem Abschluss.

2. Festsetzung des B-Plans

Außerdem wurde der B-Plan am 17.12.2002 rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre (20.12.2002) festgesetzt. Die weitere bauliche Nutzung des Grundstücks Winterfeldstr. 25 – etwa durch den Dachausbau – wird damit untersagt. Das Haus Winterfeldstr. 25 steht zwar seit Jahren wieder zum Verkauf, jedoch liegt beim Bezirk ein Bauantrag von Mebes & Wullinger vor, der einen umfangreichen Dachausbau vorsieht, und der den künftigen Erwerbenden angedient werden soll. Da wird eine Revision fällig.

3. Datenschutzbeauftragter rügt die Webseite von Mebes & Wullinger

Dr. Reto-Gino Mebes versucht mit der Webseite der Mieter zu konkurrieren. Welch dilettantisches Bemühen! Seine Seite ist nicht nur parvenühaft und ohne Witz, jetzt musste ihm auch der Datenschutzbeauftragte Nachhilfe erteilen. Man veröffentlicht eben keine persönlichen Daten seiner Mieter. Auch wenn man ein kleiner Doktor beider Rechte ist!

Schaustelle Winterfeldstr. 25
Ein
Mordsspaß.
einem ganzen Haus das Gas abzudrehen!
Keine Heizung!
Kein Herd!
Kein Warmwasser!
Und das über Wochen!
Mitten im Winter!
Mitten im Frieden!
„Sollen sie doch klagen“,
sagt der furchtbare Jurist!
Schweizer Leitkultur?
Oder ganz ordinäre Habgier??
www.w25.de

4. Erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit

Über den Widerstand der Mieter wurde im Laufe des Jahres mehrfach – auch im Fernsehen – bundesweit berichtet. Zu Anfang des Jahres 2002 wurde das Zählwerk der Website www.w25.de auf Null gestellt: Aktueller Stand: 33.500 Zugriffe! Welcher Schweizer Hauseigentümer hat eine derartige Popularität? Seine Eltern sind sicher stolz auf ihren Reto-Gino.

5. „Ginos Häuser“ wachsen zusammen

Die Erkenntnis, dass die Herstellung von Öffentlichkeit ein zuverlässiger Schutz ist, hat sich auch in anderen Häusern von Mebes & Wullinger durchgesetzt. Die jüngste Kooperation: Das Haus Rheinsberger Str. 17 steht zwar erst im Begriff an Mebes & Wullinger zu fallen, aber es könnte dem rechtzeitigen Widerstand der Mieter zu danken sein, wenn alles ganz anders kommt.

Spendenkonto:

In der Folge der vielen Anfragen, wie man den Mieterwiderstand von außen unterstützen kann ist das Spendenkonto nun eröffnet. Die Mieter lassen es treuhänderisch von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Internet: <http://www.bmg.ipn.de>) führen.

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Kennwort: „Winterfeldstr. 25“
Kto.-Nr. 0 694 933 103 Postbank
Berlin BLZ 100 100 10

Die Spenden werden ausschließlich verwandt für Kosten, die im Zusammenhang mit dem Widerstand gegen die Eigentümer des Hauses Winterfeldstr. 25 entstehen.

Schaustelle Winterfeldstr. 25

1999 feindliche Übernahme durch
MEBES & WULLINGER.

Jetzt wieder im Angebot!

Hausschlachter gesucht!



Wer sich ruinieren will,
greife zu !!!

www.w25.de

Kühlschrank als Wohnung ***Ein Drama geschildert von einem Mieter*** ***der Choriner Straße 33***

Es spielen: die MieterInnen der Choriner Straße 33, der Umwandler Torsten Nehls, Geschäftsführer der Firma Belle Epoque, sein Anwalt Harald Schäffer, die Hausverwaltung Brigitte Kattusch/Berlin Projekte, die Bauarbeiter, Makler der Firma Profi Partner, das Bauaufsichtsamt, die Mieterberatung Prenzlauer Berg, die Polizei, die Feuerwehr, der Regen, der Schimmel, die Kälte und viele andere.

Die in der Choriner Straße aufgetretenen Probleme sind eine allgemeine Bedrohung der Demokratie und der Regeln des Gesetzes. Weil der Hausbesitzer allzu oft Recht bekam, mein ziviles Recht jedoch schwer verletzt wurde, kam das Prinzip der Gleichheit aller vor dem Gesetz zu Fall. Mein Mietvertrag wurde wiederholt gebrochen und ich fühlte und fühle mich ‚machtlos‘. Wie soll ich den Hausbesitzer dazu bewegen, seine Seite des Vertrags einzuhalten und die Wasser-, Heiz- und Gasversorgung meiner Wohnung zu gewährleisten?

Die Choriner Straße 33 ist ein eigenes Rotlichtviertel, in dessen Grenzen toleriert wird, was andernorts verboten ist. Die zuständigen Ämter drehen größtenteils die Köpfe zur Seite (glücklicherweise wenigstens mit Ausnahme der Berliner Polizei und der Landeskriminalpolizei) oder können - aus uns unerfindlichen Gründen - den MieterInnen des Hauses keine ausreichende

Unterstützung geben. Da kommt der poetische, demokratische Satz „die Würde des Menschen ist unantastbar“ in Erinnerung. Man fragt sich aber, ob es hier nicht heißen müsste: „das Recht des Vermieters zu bauen ist unantastbarer“.

Angesprochen auf fehlenden Strom o.ä. fragten uns die Bauarbeiter von Zeit zu Zeit: „Warum suchst du keine neue Wohnung?“

Wie kann ich euch davon überzeugen, dass meine Geschichte nicht mein Privatproblem, sondern unser aller Anliegen sein sollte? Wo kann ich meine Überzeugungsarbeit beginnen: bei dem Makler, der in seinem Versuch, vor der Polizei zu flüchten so nah mit seinem Auto an einen Mieter heranfuhr, bis er dessen Knie berührte? Oder mit dem ungelösten Fall eines Buttersäureanschlags gegen mich und 20 MitmieterInnen, unter ihnen ein Kleinkind. Der Geruch belästigte uns mehr als zwei Monate und die Polizei

(vielen Dank!) ermittelt noch. Soll ich von der Hausverwaltung erzählen, die uns einen frechen Brief schickte, in dem stand, dass sie der Meinung sei, der Anschlag wäre mieterseitig ausgeführt worden, um dem Haus und dem Besitzer zu schaden? Oder soll ich mit dem Gerüst beginnen, das schon im Januar 2002 mit einer dicken Plane verhängt wurde, obwohl die Arbeiten am Haus erst im Sommer begannen? Vielleicht interessiert euch auch die Geschichte von den „Schlägertypen“, die im Februar durch unser Haus spazierten, an Türen klopfen und die MieterInnen fragten, wann sie endlich ausziehen würden, weil hier mal langsam mit der Arbeit angefangen werden müsse - sie sagten, sie kämen im Auftrag von Herrn Nehls, unserem Hausbesitzer. Und da war auch noch der Vorarbeiter, der sogar unter den Augen der Polizei aussagte, dass der Grund für die fehlende Absicherung der Fenster, während die Fassade abgeschlagen wurde und Steine durch die Gegend flogen, darin läge, dass der Hausbesitzer ihnen gesagt hätte, das würde nichts machen, da die Mieter sowieso ausziehen würden und es kein Problem wäre, wenn Fenster zu Bruch gingen. Die Polizei musste sicherlich ein halbes Dutzend Mal in unser Haus kommen. Oder dass monatelang das einzige Dach, das auf dem Gebäude lag, erst aus einer undichten Plastikfolie bestand und anschließend eine Lage Teer ausgelegt wurde und dass trotz vieler Briefe an den Hausbesitzer und das Bauaufsichtsamt bei Regen Wasser in die oberen Wohnungen strömte, nicht etwa tropfte, und das mehrere Wochen lang? Auf Grund von Formalitäten blieben einige der Mieter gar auf den Gerichtskosten für die einstweilige Verfügung, mit der sie ein Dach über ihren Köpfen erzwingen wollten, sitzen! Das Bauaufsichtsamt, angerufen in der Not, gab die Antwort, nur für den Schutz der Bauarbeiter zuständig zu sein und die wären es schließlich gewöhnt im Regen zu arbeiten. Zweimal riefen wir auch die Feuerwehr, als es spät abends und früh morgens in unsere Wohnungen regnete, aber sie meinten, die ordentliche Absicherung des Dachs wäre die Arbeit des Hausbesitzers und die wollten sie ihm nicht abnehmen. Das war verständlich, aber wenn er es eben nicht tat? Es regnete und regnete und regnete.

Heute ist meine Wohnung so kalt wie eurer Kühlschrank. Die Wasserleitungen sind

*Auslaufende Chemie-Toilette in der Durchfahrt der Choriner Straße 33.
Foto: Archiv*





Wasserschaden in der Choriner Straße 33
Foto: Archiv

eingefroren. Die Kamine wurden vor drei Monaten zerstört und die drei Ölradiatoren, die mir von Herrn Nehls als Ersatz „zur Verfügung gestellt“ wurden, sind nicht stark genug, die Zimmer auf mehr als 9 oder 10 Grad zu heizen. Und das auch nur, wenn der für die Beheizung der Radiatoren in meine Wohnung gelegte Baustrom nicht wieder einmal ausfällt. Wenn er ausfällt, so wie jetzt, sinkt die Temperatur. Der Blick auf das Thermometer zeigt 3 Grad. Es ist so kalt, weil alle Wohnungen über und unter mir leer sind, keine Fenster mehr haben und nicht geheizt werden. Eine Baustelle. Im Vorderhaus, wo niemand mehr lebt, gibt es bereits neue Fenster und es wurde ein riesiges Heizsystem aufgestellt, um die Rohre vor dem Einfrieren zu schützen.

Die Duldungsklage gegen mich und der Fakt, dass der Richter mir aufgegeben hat, einen Kompromiss mit dem Vermieter zu finden (ja, mit demselben Mann, der die Kamine zerstört, das Gas abgestellt, das Dach abgetragen und die Wasserleitungen einfrieren lassen hat), macht es jetzt unmöglich, eine einstweilige Verfügung für die Wiederherstellung der Kamine zu erwirken, weil ich jetzt, im Zuge des Kompromisses, wahrscheinlich sowieso eine Zentralheizung akzeptieren muss. Meine Wasserrohre sind jetzt zugefroren, so dass ich kein Wasser mehr habe, abgesehen von dem bisschen, das ich noch aus meinem nutzlosen Badeofen auslassen kann, der vielleicht schon bald platzen wird, wenn die Temperaturen in der Wohnung Minusgrade erreichen. Der Hausbesitzer war sogar schon da und hat die Rohre inspiziert. Die Sanitärfirma würde am nächsten Tag kommen und den Schaden beheben. Eine Woche und ein weiteres Fax später habe ich immer noch kein Wasser. Ich glaube, meine Anwältin sieht keinen Sinn darin, das

Reparieren der Rohre zu erzwingen, weil - sofern ich das verstanden habe - die Wohnung sowieso unbewohnbar ist und der Richter einen Vergleich mit dem Hausbesitzer schließen möchte.

Bei all dem Schaden muss ich sowieso am Ende einfach vielem zustimmen, worauf mich der Hausbesitzer auf Duldung verklagt hat: Die Böden, Wände und Decken sind vom Wasser zerstört, weil es monatelang kein adäquates Dach gab. Die Fenster waren während der Arbeiten nicht abgedeckt und sind jetzt kaputt. Die Rohre wurden durch den Winter zerstört.

Also kann ich in dieser Wohnung nicht länger wohnen. Mein Mietvertrag scheint dem Hausbesitzer nicht viel zu bedeuten. Dennoch ist es ihm immer möglich weiterzuarbeiten. Er bekommt seine Erlaubnis in jedem Fall, notfalls, so habe ich gehört, würde er die Ämter verklagen und durch den gewonnen Prozess die Erlaubnis zum „Renovieren“ erhalten. Wenn während der von der Stadt genehmigten Bauarbeiten Mietverträge gebrochen und Wohnbedingungen geschaffen werden, die denen der Dritten Welt gleichen, dann gibt es wenig, was ich tun könnte, außer einen Vergleich mit dem Hausbesitzer zu schließen. Jetzt in meiner Wohnung zu wohnen bedeutet in einer Folterkammer zu wohnen.

Ich war nie gegen die Idee, dass meine Wohnung renoviert würde. Dass es irgendwann passieren würde, war auch

nötig. Da die Wohnung im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz lag, war ich glücklich in dem Glauben, dass es dort Strukturen gäbe, die das soziale Milieu im Kiez schützen würden. Aber als Herr Nehls mit seinen Renovierungsplänen vorbeikam, die vorsahen, den Seitenflügel zu entfernen und die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, wusste ich, dass ich nicht in dieses Bild passe. Also habe ich ‚Nein‘ gesagt. Ich habe so oft ‚Nein‘ gesagt, wie ich konnte. Ich bin immer innerhalb der Grenzen meiner Rechte geblieben. Mit der Zeit hat sich mein Misstrauen bestätigt.

Ich bin angegriffen worden und meine Wohnung wurde in ein Loch verwandelt. Und hier ist die Krux des Problems: dass wenn jemand, der niemandem ein Leid antut, seine Rechte, die ihm durch eine demokratisch gewählte Regierung gegeben wurden, nicht verteidigen kann und dieser jemand den Belästigungen durch die Elemente preisgegeben wird und dann dazu gebracht wird, über seine Rechte hinaus Kompromisse zu schließen, dass dies nicht nur eine Ohrfeige ist, sondern vielmehr ein Schritt rückwärts in den Abgrund des Barbarismus.

(Diese Schilderung macht deutlich, dass gegen solche Hausbesitzer konsequent vorgegangen werden muss. Mit Anwälten der Berliner MieterGemeinschaft wurden von sieben MieterInnen Klagen eingereicht, die als erfolgreich eingeschätzt werden. Die Redaktion drückt die Daumen!)

Heruntergefallener Stuck durch Wasserschaden
Foto: Archiv



Mietüberhöhung und Absinken des Mietspiegels

Ist die Vereinbarung der Miete wegen Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – Vereinbarung einer überhöhten Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum – teilweise unwirksam, dann ist diese teilweise Unwirksamkeit nicht ausschließlich nach den Umständen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, sondern für jeden Zeitabschnitt der Staffelmiete erneut zu beurteilen. Das Absinken der ortsüblichen Vergleichsmiete hat somit zur Folge, dass sich die zulässige Miete entsprechend reduziert.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 25. September 2002 – 2 C 538/01 –

Der Mieter hatte vom Vermieter im Dezember 1992 eine Dachgeschosswohnung gemietet. Zwischen den Parteien war ein Staffelmietzins vereinbart, der im Jahre 1995 zu einem Mietzins in Höhe von 2002,46 DM führen sollte. Das Landgericht Berlin stellte im Jahr 1997 rechtskräftig fest, dass die zwischen den Parteien vereinbarte Miete gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verstieß, da sie um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und die Miete zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum vereinbart wurde und dass der Mieter deshalb unter Berücksichtigung des Berliner Mietspiegels 1996 lediglich verpflichtet sei, eine Miete in Höhe von 1819,20 DM (20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 1516 DM) zu zahlen.

Der Mieter zahlte auch ab Januar 1998 lediglich einen Teil der vereinbarten Miete. Er vertrat die Ansicht, dass sich auf Grund des Berliner Mietspiegels 1998 die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich verringert habe und er lediglich verpflichtet sei, einen Mietzins zu zahlen, der um 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Der Vermieter vertrat die Ansicht, der einmal durch das Landgericht als zulässig ermittelte Mietzins sei auch in der Folgezeit vom Mieter geschuldet. Mit der Klage verlangt der Vermieter die Differenz zwischen der vom Mieter (auf der Basis der ortsüblichen Miete im Jahre 1998 zuzüglich 20 %) gezahlten Miete und der vom Landgericht Berlin festgestellten zulässigen Miete.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in den Urteilsgründen darauf hin, dass die im ursprünglichen Vertrag vereinbarte Miete wegen Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nichtig gewesen sei. Unstreitig sei die ortsübliche Vergleichsmiete nach Rechtskraft dieses Urteils und ausweislich des Berliner Mietspiegels abgesunken. Das Amtsgericht stellte fest, dass das Absinken des ortsüblichen Vergleichsmietzins bei einer Teilnichtigkeit der ursprünglichen Mietzinsvereinbarung dazu führe, dass sich diese

Teilnichtigkeit erhöhe. Der Vermieter könne somit auch für die Zukunft lediglich die jeweils ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 20 % verlangen.

Entgegen der Ansicht des Vermieters komme im vorliegenden Fall auch nicht der Grundsatz zur Anwendung, dass ein einmal zulässig vereinbarter Mietzins auch nachfolgend zulässig bleiben müsse. Dieser Grundsatz gelte nur dann, wenn der ursprüngliche Mietzins zulässig vereinbart gewesen sei und erst im Nachhinein die ortsübliche Vergleichsmiete absinke. Diese Voraussetzungen lagen im vorliegenden Falle gerade nicht vor. Vielmehr sei die Vereinbarung bei Vertragsschluss wegen Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz unwirksam gewesen, so dass der Vermieter mangels einer abweichenden Regelung jeweils nur einen Mietzins in Höhe von 20 % über dem jeweiligen ortsüblichen Mietzins verlangen könne.

Die Klage des Vermieters auf Zahlung der Differenz zwischen vereinbarter und ortsüblich zulässiger Miete wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch

Anmerkung:

Die Durchsetzung von Rückforderungsansprüchen zu viel gezahlter Miete bei der Vereinbarung eines überhöhten Mietzinses ist seit der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sehr schwierig. Der Mieter muss bei Rückforderungsansprüchen darlegen, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Mangellage an vergleichbarem Wohnraum vorlag und dass die Mangellage zu einem wesentlichen Teil Ursache für das Akzeptieren der überhöhten Miete war.

Interessenabwägung bei Eigenbedarf

Wird einem Mieter wegen der auf die Mietsache getätigten Aufwendungen ein Mietnachlass für eine bestimmte Zeit gewährt, so ist der Wert dieses Mietnachlasses bei der Interessenabwägung einer Eigenbedarfskündigung maßgeblich zu berücksichtigen. Ein Verstoß gegen dieses Abwägungsgebot führt zur Verfassungswidrigkeit des Berufungsurteils.

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 16. Mai 2002

– VerFGH 124/01, 124 A/01 –

Die Vermieterin war eine aus 17 Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und hatte das gehörende Grundstück im Jahre 1995 von zwei Voreigentümerinnen, von denen eine die Mutter des einen Mieters war, gekauft. Die Mieter hatten die streitgegenständliche Wohnung im Februar 1994 von den Voreigentümerinnen zu einer deutlich unter dem

ortsüblichen Mietzins liegenden Bruttokaltmiete gemietet. In dem Mietvertrag war unter anderem vereinbart, dass die Miete bis zum 1.7.2004 nicht erhöht werden dürfe und die Mieter darüber hinaus einen Anspruch auf Erstattung des Zeitwertes der von ihnen vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen haben sollen. Die vereinbarte Wohnungsmiete und der Ausschluss deren Erhöhung bis zum Juli 2004 war Bestandteil einer „vorweggenommen Erbfolgeregelung“ in der Familie des einen Mieters und stellte einen Ausgleich dafür dar, dass dessen Bruder ein Grundstück übereignet worden war.

Die Mieter hatten die Wohnung vor Einzug entsprechend der Vereinbarung modernisiert und darüber hinaus sämtliche elektrische Leitungen sowie die Be- und Entwässerungsleitungen erneuert. Hierfür hatten sie Kosten in Höhe von ca. 80.000 DM aufgewandt.

Die mit dem Kauf des Grundstücks in den Mietvertrag eingetretene Vermieterin (GbR) kündigte das Mietverhältnis zum 31. Mai 2000 wegen Eigenbedarfs ihres damals geschäftsführenden Gesellschafters, Rechtsanwalt L. Dieser begründete den Eigenbedarf im Wesentlichen damit, dass er seit 1989 im Wedding in einer beengten Hinterhauswohnung wohne, die von der Ausstattung her einer Arbeiterwohnung aus dem 19. Jahrhundert entspreche. Der geschäftsführende Gesellschafter Rechtsanwalt L. wolle seine Wohnung unter anderem auch deshalb aufgeben, weil diese in dem Haus liege, in der sich auch seine Anwaltskanzlei befinde und er aus diesem Grunde häufig außerhalb seiner Sprechzeiten von den Mandanten in seiner Privatwohnung kontaktiert werde.

Die Mieter traten dem Räumungsbegehren mit dem Argument entgegen, bei dem Abschluss des Mietvertrags habe es sich um eine vorweggenommene Erbschaftsregelung gehandelt. Der den Eigenbedarf geltend machende Rechtsanwalt L. sei zuvor der Steuerberater einer der früheren Eigentümerinnen des Grundstücks (der Mutter des Mieters) gewesen und habe diese bewogen, das Haus an ihn und weitere 13 Gesellschafter zu veräußern. Darüber hinaus habe er den Kaufpreis unter Berufung auf das bestehende Mietverhältnis und die dafür zu zahlende sehr niedrige Miete um 50.000 DM herunter gehandelt. Er habe der Mutter bei Kaufvertragsabschluss versichert, dass es sich für die Käufer ausschließlich um eine Geldanlage handele und keiner der Gesellschafter den Einzug in eine der Wohnungen des Hauses anstrebe. Rechtsanwalt L. habe bei den Voreigentümerinnen damals eine besondere Vertrauensstellung eingenommen, so dass man seinen Angaben vertraut habe, ohne sich vertraglich abzusichern. Die Mieter vertraten die Ansicht, die Vereinbarung der sehr niedrigen Festmiete beinhalte konkludent auch den Verzicht auf eine ordentliche Kündigung. Entsprechendes gelte für den oben genannten Kaufpreinsnachlass von 50.000 DM.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter abgewiesen. Er wies in seinem Urteil darauf hin, dass der Umzugswunsch des Rechtsanwalt L. nur schwer nachvollziehbar sei. Es sei zwar verständlich, dass er eine unzulängliche Unterkunft aufgeben und seine Freizeit künftig fern der eigenen Anwaltskanzlei verbringen wolle, unverständlich sei jedoch, dass Rechtsanwalt L. gerade in ein von ihm verwaltetes Haus ziehen wolle, wo eine Mehrzahl der Mieter und Mitbewohner eine ablehnende bis feindliche Haltung gegenüber Rechtsanwalt L. angenommen habe. Auf die Entscheidung komme es jedoch nicht an, da der geschäftsführende Gesellschafter der Vermieterin seinem Wohnungsbedarf auch durch Einzug in die unter der Wohnung der Mieter liegende, derzeit gewerblich genutzte Wohnung decken könnte. Hierzu sei er auch verpflichtet. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass von einem Vermieter verlangt werden könne, dass er in gewissem Umfang einen sich abzeichnenden Eigenbedarf vorausschauend berücksichtige. Nach Ansicht des Amtsgerichts wäre es Rechtsanwalt L. daher möglich gewesen, bereits im Jahre 1999 den nunmehr geltend gemachten Eigenbedarf zu erkennen und durch Einzug in die damals zur Verfügung stehende – nunmehr gewerblich umgebaute – Wohnung zu berücksichtigen.

Gegen dieses Urteil legte die Vermieterin (GbR) Berufung beim Landgericht Berlin ein. Sie vertrat insbesondere die Ansicht, dass die unter der Wohnung der Mieter liegende Wohnung einerseits mit 190 qm viel zu groß sei und andererseits ihr Umbau zu gewerblichen Zwecken bereits im Jahre 1996 begonnen habe. Es sei einem Vermieter nicht zuzumuten, einen künftigen Eigenbedarf über vier Jahre im Voraus hinaus zu erkennen und zu planen.

Das Landgericht hob das Urteil des Amtsgerichts auf und verurteilte die Mieter zur Räumung der Wohnung. Es führte in seinem Urteil aus, dem Mietvertrag könne ein Verzicht auf das Kündigungsrecht nicht entnommen werden. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass beim Erwerb des Hauses der Kaufpreis im Hinblick auf das streitgegenständliche Mietverhältnis um 50.000 DM reduziert worden sei. Entsprechendes gelte für die mündlichen Äußerungen des geschäftsführenden Gesellschafters der Klägerin Rechtsanwalt L. in denen dieser versichert hatte, keiner der Gesellschafter plane den Einzug in eine der Wohnungen. Die Tatsache, dass in den Kaufvertrag kein Kündigungsverzicht aufgenommen wurde, gehe daher zu Lasten der Mieter. Im Übrigen wies das Landgericht Berlin darauf hin, dass die Eigenbedarfskündigung nicht bereits deshalb rechtsmissbräuchlich gewesen sei, weil eine andere Wohnung zur Verfügung gestanden habe. Denn diese Wohnung sei gewerblich genutzt und insoweit auch als Gewerberaum „gewidmet“ gewesen. Die Vermieterin war nach Ansicht des

Landgerichts Berlin nicht verpflichtet, eine Umwidmung zu Wohnraum vorzunehmen. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass mit der Gewerbewohnung ein deutlich höherer Mietzins erzielt werden könne, so dass der Wunsch der Vermieterin, diese Wohnung nicht zu Wohnzwecken zu vermieten, vernünftig und nachvollziehbar sei.

In einer abschließenden Interessenabwägung stellte das Landgericht Berlin fest, dass eine soziale Härte zu Lasten der Mieter nicht festzustellen sei. Er wies darauf hin, dass die bei Einzug erheblichen Investitionen der Mieter auf Grund der Vereinbarungen im Mietvertrag vom jeweiligen Vermieter beim Auszug zu entschädigen sind.

Gegen das Räumungsurteil legten die Mieter Verfassungsbeschwerden beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin ein. Der Verfassungsgerichtshof Berlin hat das Urteil des Landgerichts Berlin wegen Verletzung der Grundrechte der Mieter aus Artikel 23 Absatz 1 Satz 1 der Verfassung von Berlin aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen. Der Verfassungsgerichtshof Berlin wies in seinem Beschluss darauf hin, dass die zivilrechtliche Frage, ob auf Grund der besonderen Umstände, die zum Abschluss des Mietvertrages geführt hätten, eine Kündigung des vertragstreuen Mieters überhaupt möglich gewesen sei, im Rahmen der Verfassungsbeschwerde nicht zu entscheiden sei. Hierbei handelt es sich um Fragen des einfachen Rechts die von den Instanzgerichten zu beurteilen sind. Der Verfassungsgerichtshof wies ausdrücklich darauf hin, dass er keine zusätzliche gerichtliche Instanz darstelle, sondern lediglich eventuelle Verfassungsverstöße der Fachgerichte zu überprüfen habe.

Der Verfassungsgerichtshof gelangte im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass das Räumungsurteil des Landgerichts Berlin in eine verfassungsrechtlich geschützte Position der Mieter eingreife. Dabei ist es in seinem Beschluss ausdrücklich offen, ob das Besitzrecht des Mieters als solches bereits als Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinne angesehen werden könne. Maßgeblich sei vielmehr, dass im vorliegenden Falle auf Grund des außergewöhnlichen Vertrags mit dem die früheren Vermieterinnen dem Mieter im Wege der so genannten „vorweggenommenen Erbfolge“ durch Vereinbarung einer unverhältnismäßig günstigen Miete und durch den Ausschluss einer Mieterhöhung für einen längeren Zeitraum einen wirtschaftlichen Vorteil zukommen lassen wollte. Dieser vermögenswerte Vorteil stelle somit ein im verfassungsrechtlichen Sinne geschütztes vermögenswertes Recht dar.

Aus diesem Grunde habe das Landgericht Berlin bei der Auslegung und Anwendung der einfachen gesetzlichen Vorschriften über Voraussetzungen einer wirksamen Eigenbedarfskündigung die durch die Verfassung gezogenen Grenzen zu

wahren und insbesondere den beiderseitigen Eigentumsschutz zu beachten. Bei der Auslegung und Anwendung der genannten mietrechtlichen Vorschriften sind nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs Berlin neben den Belangen des Vermieters auch die Belange des Mieters angemessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Ein über die Auslegung einfacher gesetzlicher Vorschriften hinausgehender verfassungsrechtlicher Verstoß liege dann vor, wenn das Instanzgericht auf Grund einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie (zu der auch die oben genannte Vermögensposition begünstigter Mietvertrag gehört) Fehler bei der Auslegung der gesetzlichen Vorschriften gemacht habe. Der Mieter könne beanspruchen, dass das Gericht seinen Einwänden in einer Weise nachgehe, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses gerecht werden.

Diesen Maßstäben genügt die Entscheidung des Landgerichts nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofs nicht. Dieser gelangte zu der Feststellung, dass die vereinbarte Kaltmiete nur ein Viertel des als marktüblich anzusehenden Mietzinses betrug. Daraus folge, dass auf Grund des Ausschlusses einer Mieterhöhung monatlich ein vermögenswerter Vorteil in Höhe von 1280 DM bestehe. Da nach dem geltenden Mietrecht die Miete ab Juli 2004 nur um höchstens 20 % innerhalb eines Zeitrahmens von 39 Monaten erhöht werden könne, setze sich der aus dem Mietvertrag erwachsende Vorteil auch nach diesem Stichtag fort. Alles in allem erwachse dem Mieter bei Fortbestehen der Mietverhältnisse bis zum Jahre 2004 ein vermögenswerter Vorteil in Höhe von geschätzten 250.000 DM. Mit der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags werde der Mieter daher ein Vermögensvorteil in mindestens dieser Höhe genommen.

Der Verfassungsgerichtshof gelangte in seinem Beschluss zu dem Ergebnis, dass das Landgericht diesen Umstand entweder nicht erkannt oder aber bei seiner Abwägung nicht zutreffend gewürdigt habe. Es habe vielmehr ausgeführt, die Mieter erlitten durch den Auszug „keinen wesentlichen finanziellen Verlust“. Mit diesen rechtsfehlerhaften Ausführungen sind die tragenden Erwägungen des landgerichtlichen Urteils offensichtlich unzutreffend, denn das Landgericht habe bei der Prüfung des Vorliegens einer sozialen Härte gemäß § 556 a BGB (alte Fassung) lediglich die Frage der gegenwärtigen Ortsabwesenheit der Mieter sowie die Frage des Ausgleichs für den Modernisierungsaufwand geprüft. Es hat bei seiner Abwägung die außerordentliche Vermögenseinbuße der Mieter außer Betracht gelassen und damit deren Eigentumsrecht verletzt. Da das angegriffene Urteil auf dem Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum gemäß Artikel 23 Absatz 1 Satz 1 der Verfassung von Berlin beruhe,

sei es aufzuheben und an das Landgericht zurückzuverweisen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Michael Weßels

Anmerkung:

Die gegen diese Entscheidung des Berliner Verfassungsgerichtshofs beim Bundesverfassungsgericht eingelegte Verfassungsbeschwerde der Vermieterin wurde vom Bundesverfassungsgericht nicht zur Entscheidung angenommen. Hierbei hat das Bundesverfassungsgericht im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass auf Grund der Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht Berlin die Möglichkeit besteht, dass ein Ergebnis erzielt wird, bei dem die mit der Verfassungsbeschwerde gerügten Grundrechtsverletzungen nicht mehr gegeben sein könnten. Die Vermieterin ist daher gehalten, nach dem Subsidiaritätsprinzip der Verfassungsbeschwerde den vorhandenen Rechtsweg (in diesem Fall die erneute Entscheidung des Landgerichts Berlin) vollständig zu erschöpfen.

Minderung nach Modernisierung

Ein nachträglich angebauter Balkon, für den der Vermieter keine Modernisierungsankündigung erklärt hat und den der Mieter nicht haben will, kann einen Mangel darstellen, wenn keine Balkontür eingebaut wird und der Lichteinfall durch das Wohnzimmerfenster wegen des Balkons reduziert wurde.

AG Lichtenberg, Urteil vom 21. November 2002 – 4 C 395/02 –

Der Vermieter hatte im Rahmen von nicht angekündigten Modernisierungsmaßnahmen vor der Wohnung des Mieters einen Balkon angebaut. Er beabsichtigte, mit dem Mieter eine entsprechende Vereinbarung über die Duldung des Anbaus und eine anschließende Mieterhöhung zu treffen. Der Mieter hatte an dem Balkon kein Interesse, zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kam es nicht. Der Vermieter baute keine Balkontür ein (der Zutritt zum Balkon war aus diesem Grunde nicht möglich) und verlangte auch keine Mieterhöhung.

Der Mieter bemängelte nunmehr, dass durch den Anbau des Balkons der Einfall von Tageslicht durch das Wohnzimmerfenster – das Wohnzimmer war der größte Raum in der Wohnung – stark reduziert sei. Außerdem sei durch die Balkonverkleidung der Blick vom Wohnzimmerfenster auf die Hausingangstür nicht mehr möglich. Er sah darin eine Verschlechterung der Wohnqualität. Aus diesem Grunde minderte er die Miete um 10 %.

Der Vermieter klagte auf Zahlung des restlichen Mietzinses.

Das Amtsgericht gab dem Anspruch des Vermieters nur teilweise statt und bejahte ein

Recht zur Minderung des Mietzinses im Umfang von 5 %. Es vertrat die Ansicht, der Anbau des Balkons vor dem Wohnzimmer stelle einen Mangel im Sinne des § 536 Absatz 1 BGB (neuer Fassung) dar, da durch die Seitenwände des an die Wohnung angebauten und die Bodenplatte des darüber liegenden Balkons die ungehinderte Aussicht beeinträchtigt und der Lichteinfall in das Wohnzimmer reduziert werde. Das Gericht hatte sich im vorliegenden Fall anhand der vom Mieter eingereichten Fotos ein Bild von den Beeinträchtigungen gemacht, wobei der darin abgebildete Zustand vom Vermieter nicht bestritten wurde. Entgegen der Ansicht des Mieters hielt das Amtsgericht jedoch lediglich eine Mietminderung in Höhe von 5 % des Mietzinses für angemessen. Hierbei hat es insbesondere berücksichtigt, dass lediglich das Wohnzimmer (ca. 32 % der gesamten Wohnfläche) durch den angebauten Balkon beeinträchtigt wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel

Wirksamkeit einer Mieterhöhung gemäß § 2 Miethöhesgesetz (MHG) bei von der Miete getrennter Ausweisung des Modernisierungszuschlags

Ein Mieterhöhungsverlangen ist unwirksam, wenn der Vermieter darin die Erhöhung eines unrichtigen Ausgangsmietzinses verlangt und eine zuvor erfolgte Mieterhöhung wegen Modernisierung als so genannte Modernisierungsumlage getrennt von der Miete in Ansatz bringt.

LG Berlin, Urteil vom 23. September 2001 – 61 S 565/2001 –

Der Vermieter verlangte mit Schreiben vom 8.3.2001 vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG (jetzt §§ 558 ff. BGB) zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Zustimmungsverlangen wurde vom Amtsgericht Charlottenburg als begründet angesehen. Das Landgericht Berlin sah das Erhöhungsverlangen als unwirksam an. Die Bruttokaltmiete betrug am 1.8.1997 486,10 DM monatlich.

Seit dem 1.12.2000 verlangte der Vermieter vom Mieter zusätzlich eine Mieterhöhung gemäß § 3 MHG (jetzt §§ 559 ff. BGB) in Höhe von 173,77 DM und somit eine Gesamtmiete in Höhe von 659,87 DM. Über diese Mieterhöhung bestand zwischen Vermieter und Mieter Streit.

Mit dem Erhöhungsverlangen vom 8.3.2001 bat der Vermieter den Mieter um Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 145,83 DM. Im Mieterhöhungsverlangen war als Ausgangsmietzins ein Betrag von 486,10 DM und ein Endmietzins von 631,93 DM angegeben. Zusätzlich sollten die



Vorschüsse für Heiz – und Warmwasserkosten sowie die obengenannte Modernisierungsumlage in Höhe von 173,77 DM gezahlt werden.

Das Landgericht wies in den Entscheidungsgründen darauf hin, dass ein wirksames Erhöhungsverlangen nicht vorliege. Das Erhöhungsverlangen vom 8.3.2001 sei unwirksam. Infolge der Nichtberücksichtigung der zwischen den Parteien streitigen Mieterhöhung wegen Modernisierung beim Ausgangsmietzins wird in dem Streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen der tatsächlich verlangte Mietzins nicht angegeben. Für den Mieter war es daher nicht möglich nachzuprüfen, ob sich der verlangte Mietzins innerhalb des vom Vermieter in Bezug genommenen Mietspiegelfeldes befinde.

Das Landgericht Berlin führte weiter aus, dass es zwar möglich sei, durch Addition der streitigen Modernisierungserhöhung zu dem mit dem Mieterhöhungsverlangen geforderten Endmietzins den tatsächlich vom Vermieter verlangten Mietzins zu errechnen, die Notwendigkeit einer solchen Rechenoperation widerspreche jedoch dem Wortlaut des Verlangens durch den gerade der niedrigere Mietzins ohne Mieterhöhung wegen Modernisierung als „neue Miete“ bezeichnet werde.

Richtig sei lediglich, dass es nach der Rechtsprechung des Kammergerichts unschädlich sei, wenn der Vermieter infolge der Berücksichtigung einer der Höhe nach streitigen Modernisierungserhöhung einen möglicherweise überhöhten Ausgangsmietzins angebe, weil der Mieter nachvollziehen kann, wie sich dieser Mietzins zusammensetzt.

Lässt der Vermieter jedoch die Streitige Mieterhöhung nach Modernisierung außer Betracht und weist diese lediglich als Modernisierungsumlage getrennt von der Miete aus, führt dies nach Ansicht des Landgerichts Berlin zur fehlenden Nachvollziehbarkeit und damit zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 MHG.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann