



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 309 APRIL 2005

■ **Ausverkauf der öffentlichen Hand**  
In Berlin sind Politik und Beratungsunternehmen eng miteinander verflochten

■ **Neoliberale Privatarmee**  
Global agierende Beratungsunternehmen erschließen sich neue Operationsgebiete

■ **Marktforschung und ihre Ergebnisse**  
Pseudowissenschaft als Politikgrundlage

■ **Bevormundung durch Statistiken**  
Die „demografische Falle“ oder wie aus Zahlen politische Programme werden

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

■ Im europäischen Vergleich liegt Rückzug des Staats im Trend

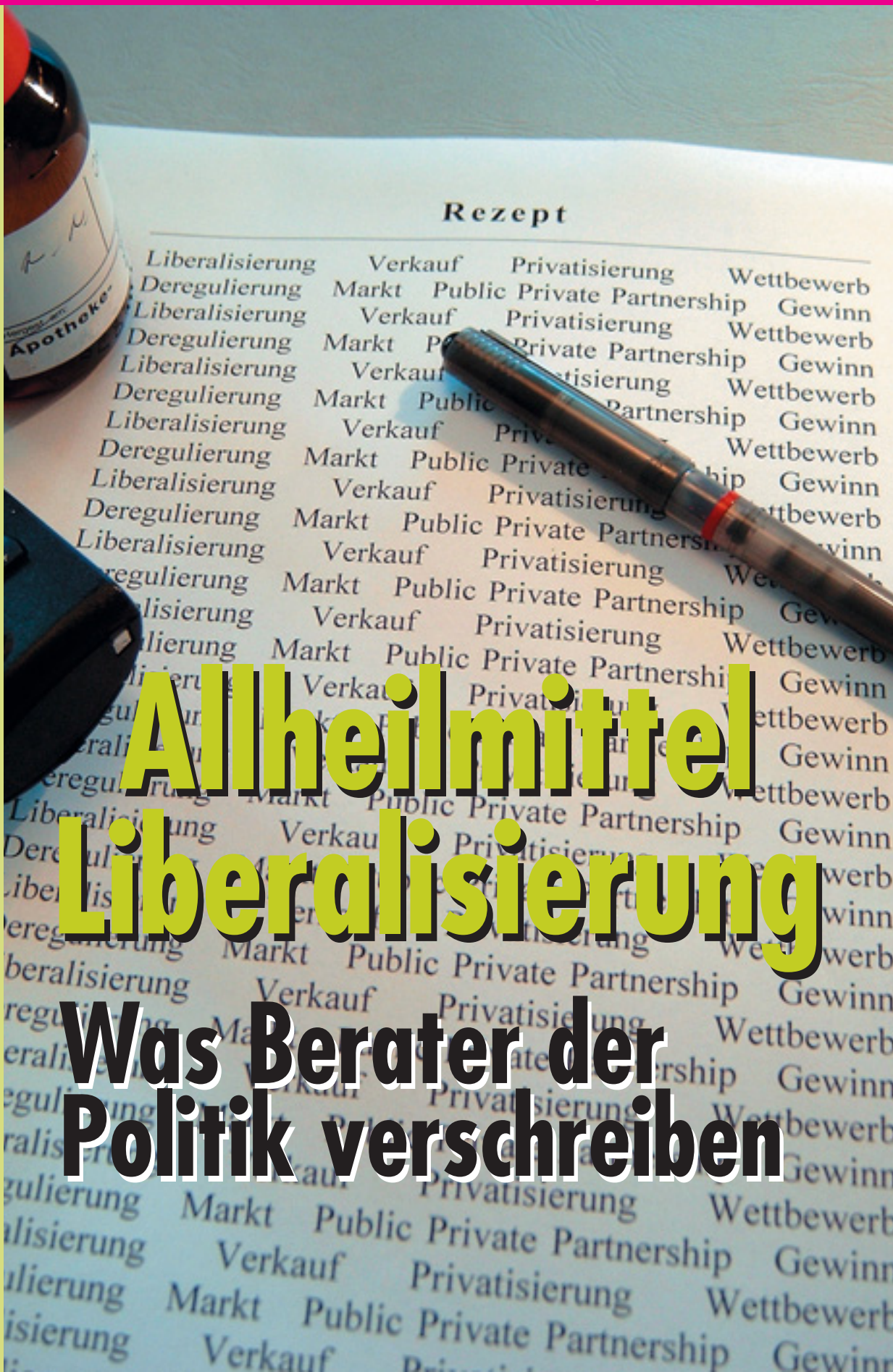
## STADTERNEUERUNG

■ Abschied von der sozialen Stadterneuerung durch neue Sanierungsziele für Berlin?

## MIETRECHT AKTUELL:

■ **Dreimonatige Kündigungsfrist**  
Mietrechtsreform wird nachgebessert

■ **„Vorläufiger Mietverzicht“**  
Vorsicht bei Zusatzvereinbarung im Mietvertrag



# Allheilmittel Liberalisierung

## Was Berater der Politik verschreiben

## IMPRESSUM

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

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

**Redaktion MieterEcho:** Redaktionskonferenz

Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de

V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

**Titel:** Foto ME

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 04.04.2005

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**

**Mäckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**

**Telefon: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15**

**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten:

**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**

**Mi 10 – 13 Uhr** (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger

Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindungen:

☐ Mäckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Rat Suchende 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 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Mäckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:  
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109  
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSiG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.

Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

KONTINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_



## TITEL

- 4 **Schlecht beraten**  
Beraterfirmen exekutieren Berlins städtische Unternehmen und sahen dabei kräftig ab  
*Hermann Werle*
- 6 **Der Berater-Staat**  
Wie McKinsey, Price Waterhouse Coopers und die globale Beraterbranche den Staat privatisieren  
*Werner Rügemer*
- 8 **Zum Beispiel: Ulrich Pfeiffer ...**  
... und das Marktforschungsinstitut empirica  
*Julia Oppermann*
- 10 **Motto: Es ist so bequem, unmündig zu sein**  
Die „demografische Falle“ und ihre Hintergründe  
Donnerstagskreis der Berliner SPD

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

- 14 **Rückzug des Staats liegt im Trend**  
Sozialer Wohnungsbau im europäischen Vergleich  
*Andrej Holm*

## BERLIN

- 16 **Schnellschuss mit Signalwirkung**  
Neue „Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete“ vom Senat vorgestellt  
*Andrej Holm*
- 18 **Getrennt integrieren**  
Empfehlungen des Expertenforums „Zuwanderer in der Stadt“  
*Jutta Blume*
- 19 **Das Objekt der Begierde**  
Soziale und politische Initiativen können vom Leerstand nicht profitieren  
*Christoph Villinger*

## SOZIALES

- 21 **Weitere Umverteilung von unten nach oben**  
Der 2. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung liegt vor  
*Christian Linde*

## MIETRECHT AKTUELL

- 23 **Nachbesserung der Mietrechtsreform**  
Kündigungsfrist von drei Monaten soll auch für formularvertragliche Vereinbarungen in Alt-Mietverträgen gelten
- 24 **Vorsicht bei Zusatzvereinbarung im Mietvertrag**  
Auch bei öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen kann die Miete nur gemäß BGB erhöht werden  
*Henrik Solf*
- 24 **Zu einem „vorläufigen Mietverzicht“ bei durch öffentliche Mittel geförderten Baumaßnahmen (BGH Urteil)**
- 25 **Allgemeine Zusatzvereinbarung fraglich**  
Mietminderung wegen Baubelästigung sollte trotzdem eingefordert werden  
*Kerstin Jana Zimmermann*

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von „Sozialklausel“ bis „Untermietzuschlag“

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen
- 28 Erstattung der Mietkaution nach Eigentümerwechsel
- 29 Mieterhöhung und nutzbarer Balkon im Sinn der Spanneneinordnung des Mietspiegels
- 29 Unwirksamkeit einer rechnerisch nicht nachvollziehbaren Mieterhöhung
- 29 Vereinbarung einer Mieterhöhung nach Modernisierung und Kappungsgrenze
- 30 Schadensersatzanspruch wegen Besitzentzugs einer Grundstücksfläche und Entfernung von Pflanzen

## 31 SERVICE

## 32 RECHTSBERATUNG

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

dieses Heft steht im Zeichen der Berater und das war schon lange fällig. Politikberatung bedeutet zweierlei: zum einen selbst Politik auszuüben und zum anderen ein dickes Geschäft zu machen. Mit sachlicher Analyse hat diese Art von Beratung überhaupt nichts zu tun. Das Verhältnis vieler Politiker zu dem Geschäft scheint widerspruchsvoll. Denn wenn sie nur exekutieren, was die Berater vorgeben, bleibt ihre eigene Daseinsberechtigung offen. Alles wäre viel einfacher, würden die Beraterfirmen die politische Durchsetzung ihren Abteilungsleitern direkt überlassen. Noch aber ist der Weg umgekehrt, denn noch beginnt die Karriere in der Politik, um schließlich durch eine Anstellung in einer Beraterfirma ihren erfolgreichen Abschluss zu finden. Bei dieser Funktionsteilung könnten die Steuerzahler eine finanzielle Beteiligung der Beratungsunternehmen an den Kosten für ihre ausgelagerten Volontariate, den Parlamenten, erwarten.

Deutschland ist ein wohnungspolitisches Entwicklungsland. Sozialer Wohnungsbau findet hier zu Lande nicht mehr statt und die Bestände waren von jeher nur sozial, solange die Förderung noch nicht zurückgezahlt worden war. Da das inzwischen über weite Strecken der Fall ist, gehört Deutschland im europäischen Vergleich zu den Ländern mit dem geringsten Bestand an Sozialwohnungen. Eine Änderung ist nicht in Sicht. Noch boomt die Eigentums-ideologie und die Privatisierung an die Verwerter ehemaliger gemeinnütziger und kommunaler Wohnungsbauunternehmen schafft Interessen, die sich sicherlich in Zukunft mietsteigernd auswirken.

Wie in den Heften zuvor soll auch diesmal wieder an die Sozial AG erinnert werden, denn Mitmachen lohnt sich. Leider können wir keine Termine nennen, da sich gezeigt hat, dass die regelmäßigen monatlichen Treffen nicht ausreichen und daher zurzeit auf jeder Sitzung die Anschlusstermine abgestimmt werden. Man kann sich aber gerne unter 21 00 25 84 telefonisch erkundigen oder den nächsten Termin im Internet <http://www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html> erfahren.

IHR MIETERECHO

## Sozialberatung

Informationsabende mit Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen und Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe

**Zeit:** jeden Dienstag um 19 Uhr

**Ort:** Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Sozialberatung ist kostenlos und auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter: 21 00 25-84

# Schlecht beraten

## Beraterfirmen exekutieren Berlins städtische Unternehmen und sahen dabei kräftig ab

Hermann Werle

**Ob Wohnungsbaugesellschaften, Versorgungsbetriebe, Messe oder Krankenhäuser, bei der Privatisierung städtischer Unternehmen dürfen sie nicht fehlen – die über allen Zweifeln erhabenen „unabhängigen“ Beratungsunternehmen. Die Hauptstadt ist für die Branche ein lohnenswertes Pflaster. Lohnenswert in zweierlei Hinsicht: In Form von hochdotierten Beraterverträgen lassen sich für McKinsey, Ernst & Young, wmp, Bertelsmann und Co. zum einen gute Geschäfte machen und zum anderen sind in der Hauptstadt die Fäden zur Politik so dicht gesponnen, dass eine Grenze zwischen politischen Entscheidungsträgern und Beratungsunternehmen nicht mehr zu erkennen ist. Die Kenntnisse und Einflussmöglichkeiten von Politiker/innen sind für die illustren Ratgeber pures Gold wert, gerade wenn es um kommunales oder staatliches Tafelsilber geht.**

Es gilt für die Berater nicht nur, Abgeordnete zu unpopulären Entscheidungen zu bewegen, auch Belegschaften und das Wahlvolk müssen von der Notwendigkeit des Ausverkaufs sozialer Infrastruktur überzeugt werden. Dass es um Profite geht, darf nicht einmal aus Versehen an die Öffentlichkeit dringen. Nein, so erklären uns die Beraterstäbe und mit ihnen Politprominenz und Tagespresse, es geht um den Erhalt und sogar die Verbesserung der Dienstleistungen für die Bürger/innen dieser Stadt.

### McKinsey in Berlin

Als McKinsey im August letzten Jahres sein 40-jähriges Bestehen in Berlin beging, wurden Teile des Berliner Rathauses und der Humboldt-Universität, die Alte Nationalgalerie, das Pergamonmuseum, der Palast der Republik, das Deutsche Historische Museum sowie ein gutes Dutzend weiterer Gebäude und öffentliches Straßengelände den teuren McKinsey-Beratern für 4857,66 Euro Nutzungsentgelt gem. der Entgeltordnung vom Bezirksamt Mitte zur Verfügung gestellt. Zwar gab es gegen die pompöse Selbstdarstellung massive öffentliche Proteste, aber damit die feinen Leute in Ruhe feiern konnten, sicherten 595 Polizeibeamte die insgesamt 21 Veranstaltungsorte ab.

Für Innensenator Körting war die Party ein großer Erfolg: „Es ist Ziel der Berliner Politik“, so der Senator laut Protokoll des Berliner

Abgeordnetenhauses vom November 2004, „die Stadt als internationale Kultur- und weltoffene Tourismusmetropole zu stärken (...). Aus diesen Gründen kann es der Senat grundsätzlich nur positiv beurteilen, wenn sich ein weltweit agierendes und auch in Berlin ansässiges Unternehmen entschließt, sein Firmenjubiläum (...) in Berlin zu feiern.“ Mitarbeiter/innen der Berliner Vivantes-Kliniken sehen das anders. Für rund 2,7 Mio. Euro war McKinsey für ca. drei Monate bei Vivantes im Einsatz, „um die Sanierung des Unternehmens voranzutreiben“, so der Vivantes-Betriebsrat Volker Gernhardt anlässlich der Jubiläumsfeierlichkeiten der Beraterfirma. Seiner Meinung nach geht es vor allem um den massiven Abbau von Personal, womit eine Einsparsumme von 182 Mio. Euro erzielt werden solle. „Unsere Erfahrung mit McKinsey

*Nicht unbedingt preiswert: „Unabhängige“ Berater.  
Foto: www.mcl2k.de*



ist, dass die Sanierung ohne die Einbeziehung der Beschäftigten stattfindet.“

Der Mangel an Transparenz und Möglichkeiten der Einflussnahme bei der Zukunftsgestaltung staatlichem Eigentums beginnt bereits in den Parlamenten. Kritische Stimmen gegen halbseidene Beraterverträge und den Privatisierungskurs prallen im Berliner Landtag auf eine starre Ablehnungsfront der neoliberal gesinnten Abgeordneten – unabhängig von Parteizugehörigkeit. Die altlinke Binsenweisheit „Wahlen ändern nichts, sonst wären sie verboten“ findet unter diesen Umständen ihre Bestätigung und entspricht zunehmend dem Alltagsverstand großer Teile der Bevölkerung, wie zuletzt die Landtagswahl in Schleswig Holstein mit 34,4% Nichtwähler/innen gezeigt hat.

### „Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen“

Was die Beratungsunternehmen auszeichnet, ist zum einen ihre Beschränktheit auf betriebswirtschaftliche Betrachtungen und zum anderen die vermeintlich allumfassende Kompetenz. Kein Thema, zu dem McKinsey und Co. nicht Stellung beziehen und gute Ratschläge geben könnten. Betreffend kommunaler Wohnungsbaugesellschaften veröffentlichte McKinsey vor einem Jahr eine Studie, bei der man sich bereits beim Lesen des Titels das weitere Studium sparen konnte: „Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen?“ Das Fragezeichen darf getrost als rhetorisches Stilmittel begriffen werden, denn wie nicht anders zu erwarten, kommt McKinsey zu dem Schluss, dass in manchen Fällen „der komplette oder teilweise Verkauf an private Investoren die beste Lösung für die hoch defizitären Kommunen“ sei. Ansonsten müsse ein professionelles Management die Kosten senken und die Einkünfte steigern. Eine Empfehlung des Hauses McKinsey: „Konsequenteres Vorgehen der öffentlichen Vermieter bei Mietrückständen“ und Mieterhöhungen. Um der Studie noch ein Mäntelchen des Sozialen überzuhängen, verweisen die Berater auf die Möglichkeit, mit den Mehreinnahmen „zum Beispiel notwendige Kinderkrippen- und Kindergartenplätze finanzieren“ zu können. Ein in Berlin undenkbares Szenario angesichts des Kita-Killers Klaus Böger, der als Senator für Bildung reihenweise Kitas schließt oder an private Träger übergibt und allen Ernstes behauptet, Berlin hätte „selbst in den westlichen Bezirken inzwischen ein bedarfsgerechtes Angebot entwickelt“.

Zu ähnlicher Zahlenakrobatik kamen Ende 2003 die Berater von Ernst & Young und mit ihnen Frau Barbara Oesterheld, wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus. 160.000 Wohnungen in kommunaler Hand seien als wohnungspolitisches Ziel genug. Da größere kommunale Wohnungsbestände auf Dauer nicht zu retten seien, solle der Rest verkauft werden – selbst McKinsey war in dieser Hinsicht optimistischer.

### Politik und Beratung in Personalunion

Optimistischer war auch der frühere „Supersenator“ Peter Strieder, der zumindest 270.000 Wohnungen im kommunalen Bestand halten wollte. „Unsere Wohnungsbauunternehmen sind längst nicht so schlecht, wie sie dargestellt werden“, hatte Strieder noch im November 2003 verlauten lassen, ein halbes Jahr bevor er über die Tempodrom-Affäre gestolpert war. Im Gegensatz zu seinen Vorgängern, die von ihren Senatorenposten direkt in die private Wohnungswirtschaft wechselten, heuerte Strieder bei der PR-Agentur ECC Kohtes Klewes an, wo er seine Arbeitskraft der Unternehmensberatung bei so genannten Public Private Partnership (PPP)-Projekten widmet. Die Anstellung Strieders, so die PR-Agentur, sei „eine immense Verstärkung durch seine strategische Kompetenz und internationale Erfahrung in zahlreichen Politikfeldern. Diese kommt nun voll unseren Kunden zugute.“

Mit Public Private Partnership, was nichts anderes bedeutet als die Beteiligung privaten Kapitals an kommunalen und staatlichen Unternehmen, bzw. die komplette Privatisierung, kennt sich auch Strieders Parteikollegin Annette Fugmann-Heesing bestens aus. Die frühere Aufsichtsrätin der skandalumwitterten Bankgesellschaft Berlin ist die treibende Privatisierungskraft innerhalb der Berliner SPD und rechnet die desaströse Bilanz der Verkäufe von Bewag, Gasag und Berliner Wasserbetrieben bis heute schön. Fugmann-Heesing verdient ihre Brötchen schon seit mehreren Jahren nicht nur als Abgeordnete, sondern auch als Unternehmensberaterin u.a. für die Berliner Beratungsdienste (BBD) des ehemaligen SPD-Bürgermeisters von Berlin, Dietrich Stobbe. Als Geschäftsführerin der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (GEBB) war sie zwischenzeitlich (2000/2001) für die Privatisierung von Bundeswehr-Liegenschaften zuständig. In dieser Funktion geriet sie durch die Vergabe von millionenschweren Aufträgen

an die Beratungsgesellschaft Roland Berger in die öffentliche Kritik, da diese europaweit hätten ausgeschrieben werden müssen. Das Ausscheiden aus der GEBB soll sich die Politikerin mit rund 600.000 DM honoriert haben. Fugmann-Heesing ist das professionalisierte Paradebeispiel für eine Verknüpfung von Politik und Beratung in Personalunion.

### „Hitlers bester Lieferant“

Wo es um politische Einflussnahme geht, darf ein Unternehmen nicht fehlen. Als „Hitlers bester Lieferant“ wurde der Bertelsmannkonzern von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung bezeichnet, nachdem eine Historische Untersuchungskommission einen Bericht vorgelegt hatte, in dem nachgewiesen wurde, dass Bertelsmann mit Kriegs- und Wehrmachtsliteratur mehr als jeder andere Verlag in der Zeit des Nationalsozialismus verdient hatte. Das Image eines der weltweit größten Medienkonzerne (neben RTL, Gruner & Jahr, Bertelsmann Music Group (BMG), Bücher-Club, Random-Verlagshaus etc.) schien kurzzeitig angeschlagen. Nicht zuletzt Kanzler Schröder persönlich kümmerte sich um bessere Schlagzeilen für das Familienunternehmen, das mit der Bertelsmann-Stiftung und dem von ihr finanzierten Centrum für angewandte Politikforschung (CAP) maßgebliche Stichwortgeber deutscher Innen- und Außenpolitik unterhält. Als im November 2003 der neue Sitz der Stiftung – Unter den Linden 1 – eingeweiht wurde, gaben sich neben dem Kanzler Prominente aus Kultur, Politik und Wirtschaft die Klinke in die Hand. Genau so stellen sich die ‚Bertelsmänner‘ ihre Lobbyarbeit vor: „Wir wollen als Think-Tank die in der Hauptstadt ansässigen Entscheider zum Nachdenken und zum Umdenken anregen – oder um es mit einem Zitat unseres Stifters Reinhard Mohn zu sagen: ‚Wir helfen der Politik, dem Staat und der Gesellschaft, Lösungen für die Zukunft zu finden.‘“ Direkte Hilfe der Politik ist gern gesehen. An der Studie „Reform der Gemeindefinanzen – ein Vorschlag der Bertelsmann Stiftung vom Februar 2003 war auch Fugmann-Heesing beteiligt. Um eine der Hauptursachen der Finanzkrise der Gemeinden, nämlich die hohen Sozialausgaben zu verringern, verweist die Stiftung auf „innovative Lösungen“ bei der Umsetzung des Prinzips „Fördern und Fordern“, wie sie in anderen Ländern bereits praktiziert würden. Beispielhaft verweist Bertelsmann u.a. auf die Niederlande und die dortige Privatisierung der Arbeitsvermittlung,

auf Dänemark mit der Verkürzung der Bezugszeiten von Hilfeleistungen oder auf die Schweiz, Großbritannien und USA mit Kombilohnmodellen. Abschließend stellen Fugmann-Heesing und die Mitautor/innen für die Bertelsmann Stiftung fest, dass das originäre Hartz-Papier schon in die richtige Richtung weise, dies aber noch nicht alles gewesen sein könne: „Die ausländischen Beispiele zeigen, dass die Reform ein langwieriger Prozess mit vielen Hindernissen ist. Nachhaltige Erfolge benötigen Jahre. Deutschland steht hier noch am Anfang.“

### Schlechter Rat ist teuer

Eine weitere schillernde Figur im politischen Berater-Netzwerk ist der Präsident des Fußball-Bundesligisten Hertha BSC, Bernd Schiphorst. Der Bertelsmann Multimedia-Manager, der bis Ende 2003 Medienbeauftragter der Länder Berlin und Brandenburg war, ist seit dem 01.02.2003 Vorstandsmitglied des Beratungsunternehmens WMP (Wirtschaft, Medien und Politik), das u.a. den Weg für die Übernahme der Berliner Stromversorgung durch den schwedischen Energiekonzern Vattenfall ebnete (siehe MieterEcho Nr. 295). Als Strippenzieher zwischen Sport, Politik und Wirtschaft zog Schiphorst Anfang der 1990er Jahre im Rahmen der Olympia-Bewerbung Berlins Millionenaufträge für Bertelsmann an Land, sorgte Mitte der 1990er für ein weitverzweigtes Sponsoring für den Fußballclub, dessen Präsident er heute ist, und 2003 bemühte er sich für die WMP um das Image und den „Reformprozess“ der Bundesanstalt für Arbeit. Letzteres kostete rund 1,3 Mio. Euro aus der Kasse der Arbeitslosenversicherung – eine Menge Geld für den Erhalt eines Beraterjobs, auf den die 5,2 Mio. registrierten Arbeitslosen gut hätten verzichten können.

„Da ist guter Rat teuer“, heißt es im Volksmund, wenn keine Lösung in Sicht scheint. Dass schlechter Rat noch teurer ist, offenbart die gängige Praxis, die auf einer intimen Verbundenheit von Politik, Wirtschaft und Beraterszene beruht. Diese Verwobenheit hat nach Ansicht Gerlinde Schermers vom Donnerstagskreis der SPD, „eine sich selbst fördernde Schicht weniger hundert Menschen erbracht, deren Strukturen als mafiös bezeichnet werden müssten, wenn ihre ‚Taten‘, die volkswirtschaftlich ebenso schädlich sind, auch strafrechtlich verfolgt würden, bzw. verfolgt werden könnten.“

# Der Berater-Staat

## Wie McKinsey, Price Waterhouse Coopers und die globale Beraterbranche den Staat privatisieren

Werner Rügemer

**Wenn von Privatisierung gesprochen wird, dann bleibt eine Gruppe von Akteuren bisher meist unbeachtet: Unternehmensberater wie McKinsey, Wirtschaftsprüfer wie Price Waterhouse Coopers und Wirtschaftskanzleien wie Freshfields Bruckhaus Deringer. Sie bilden eine global agierende Privatarmee von etwa einer Million hochbezahlter Profis.**

### Die Unternehmensberater

Wie kein anderer Name steht McKinsey für Unternehmensberatung: 1926 gegründet, entwickelte die Beratertruppe, die heute mit 100.000 Mitarbeitern selbst einen globalen Konzern darstellt, die konsequentesten Methoden für einen aggressiven Kapitalismus. Das McKinsey-Konzept besagt: Mehr Gewinn mit weniger Personal. Der jeweilige Unternehmensvorstand will das ohnehin, aber als Empfehlung ‚unabhängiger‘ Berater lässt es sich leichter durchsetzen. „Das amerikanische Unternehmensrecht ignoriert die Arbeitnehmer. Aus seiner Sicht spielen sie in der Struktur des Unternehmens und bei seinen Rechtspflichten keine Rolle“, fasst der Jurist Lawrence Mitchell zusammen. Entsprechend zielt McKinsey auf die Entfaltung und Steigerung der Motivation und der Privilegien des Managements. Deshalb gibt es nirgends sonst im entwickelten Kapitalismus solche Unterschiede zwischen den Einkommen und den betrieblichen Zusatzleistungen des Topmanagements einerseits und der Masse der Beschäftigten andererseits wie bei typischen US-Unternehmen.

Den Durchbruch erlebte McKinsey in den 1930er Jahren, als Gewerkschaften (wieder) stark wurden und der Staat unter Präsident Roosevelt mit dem New Deal soziale Reformen beförderte. McKinsey wurde von den Unternehmensvorständen zur Gegenwehr gegen die bis heute attackierten Standardfeinde ‚Wohlfahrtsstaat‘ und Gewerkschaften eingesetzt. Das blieb auch so nach dem 2. Weltkrieg. McKinsey hat langjährige Beraterverhältnisse mit 147 der 200 größten Unternehmen der Welt. Weitere Unternehmensberatungen wurden nach dem Muster McKinsey gegründet, in Deutschland etwa Roland Berger.

### Die Wirtschaftsprüfer

Bilanzmanipulationen waren eine wesentliche Ursache des Börsencrashes und der Weltwirtschaftskrise 1928/29. Damit sich das nicht wiederholt, wurde in den USA die Buch- und Bilanzprüfung für alle börsennotierten Unternehmen und Banken zur gesetzlichen Pflicht. Die deshalb in den 1930er Jahren eingerichtete staatliche Börsenaufsicht Security Exchange Commission (SEC) vergibt seitdem die Lizenz für die Wirtschaftsprüfungs-

### „DIE BERATER“

Werner Rügemer (Hg.): „Die Berater. Ihr Wirken in Staat und Gesellschaft“, Transcript-Verlag, Bielefeld 2004, 244 Seiten, 21,80 Euro

unternehmen, die im staatlichen Auftrag die Buch- und Bilanzprüfung durchführen. Doch der gesetzliche Auftrag wird seit Jahrzehnten immer mehr unterlaufen. An der Spekulationsblase der „New Economy“ der 1990er Jahre waren die Wirtschaftsprüfer wieder als Akteure beteiligt.

Seit den 1950er Jahren sind die US-Wirtschaftsprüfer auch in Deutschland präsent. Wie ihre Kollegen von McKinsey übernahmen sie die großen deutschen Unternehmen als Kunden. Price Waterhouse Coopers (PWC), KPMG, Ernst & Young und Deloitte ‚prüfen‘ nicht nur alle DAX-Unternehmen, sondern auch die großen Staats- und Kommunalunternehmen. Je nach Anweisung des Unternehmensvorstands können die Prüfer Bewertungen von Immobilien ins Gegenteil verkehren (z.B. bei Telekom und Berliner Bankgesellschaft) und den Firmenwert variieren. Zwischen bilanziellen und außerbilanziellen Geschäften wird jongliert. Aus einem Eigentümer eines Wirtschaftsguts können Wirtschaftsprüfer auch zwei oder drei Eigentümer machen, wie etwa beim Steuerkonstrukt Cross Border Leasing.

### Die Anwaltskanzleien

Früher als im Rest der Welt haben sich in den USA Anwälte zu Großkanzleien zusammengesetzt. Kanzleien mit bis zu 3000 Anwälten bilden selbst große Unternehmen, genannt „law firms“. Sie sind mit Niederlassungen oder aufgekauften einheimischen Kanzleien an den wichtigsten Standorten aktiv, in Tokio und Peking ebenso wie in Moskau, Brüssel, Berlin, Frankfurt und Düsseldorf. Ausgehend von der Praxis in den USA vermischen sie ihre anwaltliche Tätigkeit mit Lobby-Arbeit, Public Relations, Steuerberatung und Treuhänderschaften. Die Anwälte genießen hoheitliche Privilegien wie auch die Wirtschaftsprüfer: Ein „opinion letter“, eine gutachterliche Stellungnahme für ein Unternehmen zu einem komplizierten Steuerkonstrukt gilt vor dem Finanzamt als eine rechtswirksame Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Seit Anfang/Mitte der 1990er Jahre breiten sich die großen US-Kanzleien in Europa aus. Sie gründen Niederlassungen wie etwa Allen & Overy oder sie erweitern sich durch Aufkäufe europäischer Kanzleien, aus denen etwa in Deutschland neue Kanzleien wie Freshfields

### WERNER RÜGEMER

Der Publizist Dr. phil. Werner Rügemer, geboren 1941, lebt in Köln und befasst sich mit Klüngel und Korruption in deutschen Kommunen und in der Weltwirtschaft. Er ist Mitglied des Vorstands der Bürgerrechtsorganisation „Business Crime Control“ sowie Mitglied bei „Transparency International“ und dem „Deutschen Schriftstellerverband“. Der Bund der Steuerzahler NRW zeichnete Werner Rügemer mit dem Journalistenpreis 2002 aus. Im MieterEcho Nr. 297 wurde sein Buch „Colonia Corrupta – Globalisierung, Privatisierung und Korruption im Schatten des Kölner Klüngels“ vorgestellt. Weitere Infos unter <http://www.werner-ruegemer.de>



Foto: Junge Presse Niedersachsen e.V.



Bruckhaus Deringer und Clifford Chance Pünder entstehen. Inzwischen haben sich auch deutsche Großkanzleien nach diesem Vorbild entwickelt. So vereinigen etwa Heuking Kühn & Partner und Rödl & Partner in ihren Kanzleien ebenfalls Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

### Fall Enron: Wenn renommierte Berater zusammenwirken

Im Jahr 2001 stand das Strom- und Gasunternehmen Enron in der Liste der US-Unternehmen an siebter Stelle als es in Konkurs ging. Unternehmensberater war McKinsey, Wirtschaftsprüfer war Arthur Andersen, die juristischen Berater kamen von der Wirtschaftskanzlei Vinson & Elkins. McKinsey, seit 1987 ständig für Enron tätig, rühmte sich, bei Enron eine der weitestgehenden Innovationen der modernen Unternehmensgeschichte umgesetzt zu haben: Enron ist „eines der innovativsten Unternehmen der Welt, indem es die traditionellen industriellen Strukturen angreift und atomisiert.“ Wirtschaftsprüfer bei Enron war das damals weltweit größte Unternehmen dieser Art: Arthur Andersen. Andersen agierte auch als Steuerberater. In dieser üblichen Doppelrolle richteten die Andersen-Leute tausende von Zweckgesellschaften, also so genannte Special Purpose Vehicles (SPV) in Finanzoasen ein und verwalteten sie durch ihre Niederlassungen auf den Cayman Inseln und den Bermudas. Sie bestellten bei der Enron-Zentrale in Houston Gas und Strom. Diese fiktiven Bestellungen blähten den Auftragsbestand auf, sodass Umsatzsteigerungen verkündet und der Börsenwert laufend gesteigert werden konnte.

Juristisch beraten wurde Enron durch die Kanzlei Vinson & Elkins. Wie die Zentrale von Enron befindet sie sich in Houston und ist mit 860 Anwälten die größte Kanzlei in Texas.

### CROSS BORDER LEASING

**Cross Border Leasing (CLB) ist ein staatsüberschreitendes Leasing-Geschäft. Anlagen wie z.B. Klärwerke, Heizkraftwerke, Abwasserkanalnetze oder Trinkwassersysteme werden langfristig von ausländischen Unternehmen (meist US-Trusts) geleast und wieder (von deutschen Kommunen) zurückgemietet. Sowohl Leasing-Geber als auch Leasing-Nehmer werden auf Grund der unterschiedlichen Gesetzgebungen beider Länder zu Eigentümern. Die Leasing-Verträge werden nach US-Recht abgeschlossen und stellen Scheingeschäfte zur Steuereinsparung dar. Seit 2004 sind sie verboten, jedoch gibt es zahlreiche bereits bestehende Verträge mit deutschen Kommunen (zu CBL siehe auch MieterEcho Nr. 296).**

Gegenüber US-Behörden und Enron-Geschäftspartnern bescheinigten die Anwälte, dass Briefkastenfirmen von Enron unabhängig waren und es sich um reale Käufe und Verkäufe handelte. Darüber hinaus beriet Vinson & Elkins bei Privatisierungen und bei der Suche nach Staatsgarantien und -zuschüssen in den Staaten, wo Enron neue Gaskraftwerke baute. Als das Enron-Kartenthaus im Herbst 2001 zusammenbrach, wurden tausende Beschäftigte um Arbeitsplätze und Pensionen gebracht, die einigen hundert Insider des Topmanagements dagegen hatten ihre Gewinne sicher. Nach der Ankündigung der Börsenaufsicht, Ermittlungen bei Enron aufzunehmen, begann Andersen mit der Vernichtung von Akten. Deswegen kamen einige Manager vor Gericht. Das Image war dahin, Andersen verlor seine Aufträge, löste sich auf, wurde teilweise von den Konkurrenten PWC, KPMG, Ernst & Young und Deloitte aufgekauft. McKinsey und die Anwälte von Vinson & Elkins kamen ungeschoren davon.

### Von der Unternehmensberatung zur Staatsberatung

Nachdem die Berater seit Jahrzehnten die neoliberale Privatarmee der Konzerne waren, erschließen sie das neue Operationsgebiet Staat. McKinsey, Price Waterhouse Coopers (PWC), Allen & Overy usw. finden diesbezüglich in den USA mittlerweile ein Drittel ihrer Aufträge. So arbeitet etwa das Beratungsunternehmen Bearing Point daran, „staatliche Schlüsselgebiete“ nach den „Kriterien der Privatwirtschaft umzugestalten“. Dazu gehören nationale Sicherheit, Strafvollzug, Steuereinzahlung, Einwanderung u.ä.

Der Einstieg in Deutschland gelang den Beratern über die Treuhandanstalt. Die Bundesregierung unter Helmut Kohl berief in den vierköpfigen Leitungsausschuss je einen Vertreter von McKinsey, von KPMG, von Treuarbeit und von einer deutschen Wirtschaftsprüfergesellschaft. Später kam als fünfter Mann noch ein Berger-Vertreter hinzu. Treuarbeit wurde von der US-Konkurrenz PWC aufgekauft. Die Berater blieben den Unternehmen verpflichtet, die sie schon bisher beraten hatten. Sie wollten ehemalige DDR-Betriebe nicht erhalten, sondern an ihre bisherigen Auftraggeber verteilen, den Markt erobern und dabei helfen Konkurrenten auszuschließen. Da konnte im Treuhandgesetz gerne stehen, dass „die Wettbewerbsfähigkeit möglichst vieler Unternehmen herzustellen und somit Arbeitsplätze zu sichern“ sind. Die erste Empfehlung der Berater jedoch lautete,

wie viele Beschäftigte zu entlassen seien. Die zweite Empfehlung zielte darauf, wie die Aufkäufer an möglichst hohe Staatszuschüsse kommen. Die dritte Empfehlung zielte auf einen möglichst niedrigen Kaufpreis: die symbolische eine Mark. Ob die Unternehmen ihrer Verpflichtung zum Erhalt einer bestimmten Zahl von Arbeitsplätzen nachkommen, wurde in der Regel nicht kontrolliert oder ein Verstoß dagegen nicht sanktioniert.

### Berater-Boom unter Bundeskanzler Schröder

2001 stellte Verteidigungsminister Scharping das Projekt „Bundeswehrreform“ vor, das vor allem aus der Privatisierung der Beschaffung und der Kasernen- und Grundstücksverwaltung bestehen sollte. Ebenfalls 2001 legte das Verkehrsministerium das Konzept „Private Public Partnership im öffentlichen Hochbau“ vor, verfasst von PWC und der Kanzlei Freshfields. Es ist als Handbuch nicht nur für den Bund gedacht, sondern auch für Bundesländer und Kommunen, die ihre Immobilien und Dienstleistungen an Privatunternehmen vergeben sollen.

Ob Bundeswehr, Bundesagentur für Arbeit, Hartz-Kommission, Autobahn-Maut, überall wurden Berater engagiert. Es bleibt aber nicht bei der Beratung von Fall zu Fall. Vielmehr ergibt sich eine Dauerabhängigkeit. Als DaimlerChrysler und Telekom ihre vertraglichen Leistungen bei Toll Collect nicht erbrachten, ging es um die Schadensersatzzahlungen an den Bund. Das Verkehrsministerium konnte jedoch den von den Beratern Freshfields verfassten 18.000-Seiten-Vertrag nicht selbst interpretieren und vergab deshalb einen weiteren Beratervertrag, um Modalitäten und Höhe der Schadensersatzforderung ermitteln zu lassen.

Die Berater haben auch die Privatisierung des städtischen Eigentums als lukratives Feld entdeckt. So berät etwa die Kölner Privatbank Oppenheim gegen hohes Honorar die Städte Berlin, Köln, Hanau, Cottbus usw. beim Verkauf von Wohnungsgenossenschaften und Stadtwerken.

### Die Berater-„Kultur“

Berater machen sich nicht die Hände schmutzig an der Ausführung ihrer Empfehlungen. Sie entlassen niemanden persönlich und sie sehen keinem Opfer in die Augen. Sie treiben nicht die Gebühren und Mieten und Zinsen ein, die infolge von Privatisierungen steigen. Sie leben in einer abgeschotteten Welt

und verbringen viele Stunden in Flugzeugen und Luxushotels.

Berater sind abhängig vom Auftraggeber und vom nächsten und übernächsten Auftrag. Sie sind auch nicht politisch neutral. Die Wirtschaftsprüfer Ernst & Young stellen mit Thomas Borstell ein Mitglied des Vorstands im CDU-Wirtschaftsrat. Ernst & Young testiert die Rechenschaftsberichte der CDU und wird immer dann als ‚unabhängiger Wirtschaftsprüfer‘ zur erneuten Prüfung herangezogen, wenn die testierten Rechenschaftsberichte sich als falsch erweisen. Dies war etwa der Fall bei den ‚schwarzen Kassen‘ des ehemaligen Bundeskanzlers und CDU-Vorsitzenden Kohl: Hier deckte Ernst & Young die Rückdatierung von Belegen, mit deren Überprüfung Ernst & Young dann erneut beauftragt wurde.

Auch in einer weiteren Hinsicht sind die Berater nicht neutral. McKinsey beriet Angela Merkel CDU für ihr Programm „Neue Soziale Marktwirtschaft“. Roland Berger engagiert sich als ‚Botschafter‘ der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM). Sie wurde vom Arbeitgeberverband Gesamtmetall gegründet und für die ersten fünf Jahre mit 50 Mio. Euro ausgestattet. Die Agenda 2010 ist für INSM erst ein Anfang, der Niedriglohnsektor soll weiter ausgebaut werden.

Die Propheten der freien Marktwirtschaft sind selbst die Verkörperung von Intransparenz und Vetternwirtschaft. Sie veröffentlichen keine Geschäftsberichte. Sie verheimlichen ihre Gewinne. Sie hassen öffentliche Ausschreibungen. Sie sind nicht nur intransparent, sondern sie organisieren auch für die Beratenen die Intransparenz. Sie erschließen ihnen die okkulte Parallelfinanz der globalen Finanzoasen und der unübersehbaren Geflechte von Briefkastenfirmen. Berater übernehmen keine Verantwortung. Ihre vertraglich vereinbarte Haftungsfreistellung lässt nur minimalen Schadensersatz zu und auch dies nur bei „Vorsätzlichkeit“.



Mit den Beratern zieht eine Kultur der Geheimhaltung ein, die die bisherige Geheimniskrämerei der Behörden weit übertrifft. Sie machen die Geheimhaltung der mit ihnen geschlossenen Aufträge ebenso zur Bedingung wie die Geheimhaltung der von ihnen verfassten Privatisierungsverträge. Stadträte und Abgeordnete dürfen die Verträge nicht sehen, die sie beschließen sollen (z.B. Cross Border Leasing, Toll Collect).

### Der Mythos der ökonomischen Effizienz

Keine ‚Fehlberatung‘ kann den Ruf der Berater ankratzen. Berger hatte im Auftrag des damaligen niedersächsischen Ministerpräsidenten Schröder das Gefälligkeitsgutachten für die Expo 2000 erstellt und 40 Mio. Besucher vorausgesagt, die notwendig gewesen wären, um das Privatunternehmen Expo wirtschaftlich zu machen. Es kamen nur 20 Mio. und das Land Niedersachsen und die Bundesrepublik zahlen bis 2012 die Milliardenschulden ab, wobei die öffentlichen Haushalte eigentlich durch die Privatisierung der Expo hätten entlastet werden sollen.

Was aus gesamtwirtschaftlicher Sicht als Fehlkalkulation, Verschwendung von Steuergeldern und Täuschung der Steuerzahler zu bezeichnen ist, gilt aus Sicht der Berater als Erfolg. Schröder überhäufte sowohl als Ministerpräsident von Niedersachsen wie auch als Bundeskanzler Berger mit weiteren Aufträgen. Entscheidend sind die Interessen der Auftraggeber und der Mitgewinnler: Da sind einmal die Millionengehälter des Topmanagements, in diesem Falle der ehemaligen Treuhänder- und dann Expo-Chefin Birgit Breuel und ihrem Gefolge. Ihre Gehälter sind in den privatisierten Unternehmen um ein Mehrfaches höher als für Staatsangestellte, die das Projekt mindestens genauso gut bzw. schlecht hätten durchführen können. Auf der anderen Seite wurde ein Heer von Niedriglöhnern engagiert, die auf der Expo arbeiteten. Schröder hatte seinen Imagegewinn.

Den Beratern, die hohe Honorare erhalten, gesteht man trotzdem im Beratervertrag zu, dass sie bei Falschberatung nicht zur Rechenschaft gezogen werden. So vergrößern die Berater die Verschuldung des Staats, deren Rückführung sie fordern und die sie als Begründung für ihre Tätigkeit anführen. Die behauptete ökonomische Effizienz gilt nur für die Berater selbst und die Privatunternehmen, die die Privatisierungen durchführen, nicht aber für die Bürger und den Staat.

## Zum Beispiel: Ulrich Pfeiffer ...

### ... und das Marktforschungsinstitut empirica

Julia Oppermann

**Zu den Beratern von regionalem bis allenfalls nationalem Zuschnitt gehört Ulrich Pfeiffer, der Gründer des privaten Marktforschungsinstituts empirica.**

Über ihn und das Institut schrieb das Mieter-Echo bereits in seiner Ausgabe 280/2000: „Der Geschäftserfolg von empirica beruht darauf, dass die Firma als Provokateur zu Diensten ist, wenn einflussreiche Leute irgendwo eine Bresche schlagen wollen, sich selbst aber im Hintergrund halten möchten. Pfeiffer selbst will diese Rolle intellektuell verstanden wissen und bezeichnet sich in diesem Sinne als ‚struktureller Polemiker‘. Die Kunstfertigkeit besteht darin, dass er einschließlich Sozialrhetorik einen breiten Kreis von an der Abwicklung gemeinnütziger Institutionen Interessierten bedient, ohne dass die geschäftlich beteiligten SPD-Seilschaften an seiner Loyalität zweifeln müssen. Scheinbar belegt durch harte Strukturdaten in Gestalt von ‚Sachzwängen‘, stellt empirica die große Umverteilung öffentlicher Besitzstände in private Hände immer wieder als objektive Modernisierungsnotwendigkeit dar.“

Großen Erfolg hatte Pfeiffer mit seiner 1998 im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) erstellten Studie über die „überforderten Nachbarschaften“. Vor dem Hintergrund der sozialen Polarisierung, die Pfeiffer als enthusiastischer Apologet ihrer Ursache, des Neoliberalismus, mitverantworten hat, wird in dieser Studie übler Vorstadtrassismus hochgekocht und den Wohnungsbauunternehmen empfohlen, sich



marktförmiger zu verhalten. Der öffentlichen Förderung legt die Studie nahe, eine Verbindung mit dem Markt einzugehen.

Zu den in vielen Untersuchungen wiederkehrenden Grundmustern der Argumentation gehört die vom Donnerstagskreis im folgenden Beitrag (S. 10) thematisierte „demografische Falle“. Mit seinen Altersgenossen geht der 65-Jährige jederzeit – und man hat den Eindruck, nicht ohne Vergnügen – ruppig aber ohne erkennbar sachliche Basis um: „Die Alterung der Bevölkerung und der Rückgang in der Zahl der Einwohner sind trotz Internet und anderen großen technischen Veränderungen das große, alles überschattende Ereignis der nächsten Jahrzehnte“, hebt er in seinem Buch „Deutschland – Entwicklungspolitik für ein entwickeltes Land“ das Kapitel „Vorsorge bei alternder Bevölkerung“ an. Die Verbindung zwischen der Alterung und dem Internet wird nicht weiter erläutert. Vielleicht ist sie metaphorisch gemeint – Internet als Sonne, die Alterung als Schatten – oder ihm einfach nur so durch den Kopf geschossen.

### Der Konsum der Renter

„Während die Gesellschaft dringend höhere Produktivitätssteigerungen braucht, um die Anspruchslawine zu finanzieren (die Lawine der Ansprüche an das soziale System ist ein weiterer gebetsmühlenartig wiederholter Topos in Pfeiffers Argumentationen) droht durch überhöhte Abgaben (überhöhte Steuern schmiegen sich stets in das Weltbild empiricas ein) und Alterung eine Verlangsamung des Wachstums.“ Diese zunächst allgemeinen Feststellungen werden kurz darauf auf überraschende Weise konkretisiert: „Es leuchtet unmittelbar ein, dass der Konsum eines Rentners in einer künftigen Periode jeweils in dieser Periode auch erwirtschaftet werden muss. Eine Dienstleistung oder ein Liter Benzin, den ein Rentner verbraucht, steht den Erwerbstätigen in dieser Periode nicht zur Verfügung.“ Was tatsächlich unmittelbar einleuchtet, ist die verquaste Denkungsart, wenn nicht gar Schlimmeres. Doch wir wollen nicht unterstellen, dass Pfeiffer, der den Rentnern jeden Liter Sprit im Tank des Mittelklasse-Pkw, mit dem sie in den Lebensabend fahren, neidet, auch dafür plädiert, ihnen lebensverlängernde ärztliche Betreuung zu verweigern, wie das in konsequenteren christlich-demokratischen Kreisen ungeniert erörtert wird. Pfeiffer mag nur offenbar nicht wahrhaben, dass jedes, egal von wem konsumierte, Produkt einem anderen nicht zur

Verfügung steht, dass aber durch Konsum die Wirtschaftstätigkeit angekurbelt wird und dem Wachstum dient anstatt ihn zu behindern.

Es ist sinnlos, sich mit den Pfeifferschen Darstellungen rational auseinander zu setzen, man kann sie nur auf sich wirken lassen. „Die dringliche Steigerung der Produktivität wird unter den Bedingungen der Alterung künftig noch schwerer zu erreichen sein“, wiederholt er ohne zu erklären, was Produktivität, die eine Folge technisch-wissenschaftlicher Entwicklung ist, mit Alterung der Bevölkerung zu tun hat, und er postuliert: „Da alte Menschen weniger sparen als junge, droht eine Kapitalknappheit, die eine Erhöhung der Kapitalintensität erschwert.“ Woher die Weisheit über das Sparverhalten älterer Menschen stammt, wird nicht verraten und Kapitalknappheit und Kapitalintensität sind einfach nur Wörter, die dem Satz den Anschein einer Aussage über ökonomische Sachverhalte geben sollen.

### Allheilmittel private Altersversorgung

Was ist zu tun, nach des gutachtenden Pfeiffers sachverständiger Meinung? Zumindest könnten die Alten, erwartet er, solange sie noch nicht alt, sondern jung und knackig sind, eine private Altersvorsorge aufbauen. Eine solche kapitalgedeckte Vorsorge ließe sich mit einer Grundrente kombinieren, die aber sehr niedrig sein müsste. „Mit dem (Teil-)Übergang zu einem Kapitaldeckungssystem könnte sich die Gesellschaft eine Art Schutzimpfung gegen Versorgungsillusionen verschreiben. Deshalb darf die Grundrente nur ein Existenzminimum sichern und gegenwärtig ab dem 65. Lebensjahr bei allmählich steigender Altersgrenze gezahlt werden.“ Weitere Vorteile sieht er massenhaft: „Die individuelle Verantwortung der Bürger würde gestärkt, Alterssicherung wäre wieder persönlicher und wäre direkter zu verantworten. Die Anreize für eine Frühpensionierung würden verschwinden, weil die Altersbezüge bei Frühpensionierung deutlich sinken würden.“

Damit kommen wir zu dem neben der privaten Altersvorsorge zweiten Grundsatzanliegen des älteren Menschenfreunds: der Verlängerung der Lebensarbeitszeit. „Länger arbeiten, mehr lernen und mehr sparen“, soll die Devise für seine und künftige Generationen sein. Es „sollte noch in dieser Legislaturperiode [1998! J.O.] eine stufenweise Anhebung der Pensionsgrenze auf 68 oder 70 Jahre beschlossen werden.“ Wie bereits oben bemerkt, rationale Analyse ist nicht Sache dieses Gutachters. Ihm

### ULRICH PFEIFFER

Der Stadtökonom Ulrich Pfeiffer, geb. 1939 bei Frankfurt/Oder, studierte Ökonomie und politische Wissenschaften in München. Er war von 1965 bis 1967 Forschungsassistent im Bereich Regionalplanung und Stadtentwicklung, von 1968 bis 1982 war er in verschiedenen Bundesministerien tätig und von 1982 bis 1986 arbeitete er als freiberuflicher Berater für Firmen und Behörden. 1990 gründete er das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen empirica mit Sitz in Bonn und Berlin (<http://www.empirica-institut.de>). Pfeiffer ist Aufsichtsratsvorsitzender der empirica AG (Berlin) und Gesellschafter der empirica GmbH (Bonn). Außerdem ist er Sprecher des SPD-nahen Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung.



Foto: EZA Energieeffizienzagentur / RND

obliegt neoliberale Stimmung zu verbreiten. Denn wie sich die steigenden Pensionsgrenzen auf die hohe Arbeitslosigkeit gerade der Altersschichten auswirkt, die private, kapitalgedeckte Vorsorge treffen sollen, ist kein Problem, dem er sich zu widmen gedenkt. Auf die Frage, zu welchem Ergebnis sich denn sinkende Reallöhne und steigende Anzahl prekärer Arbeitsverhältnisse mit der Fähigkeit zu privater Daseinsvorsorge paaren, wird man ebenso vergeblich eine Antwort suchen.

Doch um derlei geht es eben gar nicht bei den Politik-Beratern. Die Sachkompetenz dient einzig, neoliberalen Entscheidungen die Begründungen zu liefern. Die Entscheidungen bräuchten die Begründungen zwar nicht, aber mit ihnen lassen sich die Akzeptanz erhöhen und die Reibungsverluste verringern.

### Glaubwürdigkeit von Prognosen

Eine Zuhörerin erinnert sich an die Auftritte von Ulrich Pfeiffer auf den Veranstaltungen des Stadtforums in den frühen 1990er Jahren: „Besonders faszinierend war es, Ulrich Pfeiffer zuzuhören, wenn er Berlin seine Zukunft vorrechnete. Er hatte die Leitgedanken des Stadtforums formuliert und den Anspruch erhoben: „Politik sollte vorab, natürlich nach

gründlicher öffentlicher Diskussion, [den Weg] festlegen und den privaten Investoren, den Planern und Architekten als Vorgabe Rahmenbedingung setzen (...) [das heißt], die Hierarchie von Straßen und Plätzen, die wesentlichen Dichteerscheinungen, die Entscheidung über Baumassen, Blockgrößen oder die Ausnutzung von Blöcken politisch vorgeben.' Um dies zu bewerkstelligen war empirica vor allem verantwortlich für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs und verkalkulierte sich auf Grund von Mehrfachzählungen der jeweils mehrere Maklerbüros kontaktierenden Investoren gleich um eine Million Quadratmeter, die in ‚Dichteerscheinungen‘ als Projekt und in politischen Vorgaben zum Flächennutzungsplan wurden. ‚Leichtsinnfehler‘ nannte Pfeiffer das bereits 1994 und sprach selbstkritisch davon, dass man in der ‚Euphoriephase‘ die Aufnahmefähigkeit der Märkte überschätzt hätte. Die Zuhörer von damals erinnern sich noch gut, dass die empirica-Experten, die Berlin über das strategische Instrument von metropolitanen Großinvestitionen zur ‚global city‘ und damit zu einem Wettbewerbsgewinner machen wollten, schon damals nicht unwidersprochen geblieben waren. Während Pfeiffer seinerzeit von einem kurzfristigen Bevölkerungswachstum auf mehr als vier Millionen Einwohner im Jahr 2000 sprach (und damit den Bau der ‚Neuen Städte‘ Wasserstadt, Karow, Französisch-Buchholz et alii initiierte)“ (MieterEcho Nr. 280).

Doch eigentlich ist das alles gar nicht wichtig. Ullrich Pfeiffer ist – und darauf kommt es allein an – Sprecher des Managerkreises der Friedrich-Ebert-Stiftung. Lange Zeit war sein Stellvertreter Thilo Sarrazin. Diese ultraliberale Gruppierung innerhalb der SPD gibt eine Linie vor, die nur aus einem Forderungspaar besteht: Privatisierung und Deregulierung. Gutachten, so sachkompetent zu erscheinen sie sich bemühen, haben nur die zwingende Funktion eines verstärkenden Echos.

Er selbst ist übrigens noch ganz kregel und offensichtlich hat er sich in seiner Rolle recht gut eingerichtet. Im Klappentext für sein bei der Europäischen Verlagsanstalt erschienenem Buch „Deutschland – Entwicklungspolitik für ein entwickeltes Land“ heißt es: „Ulrich Pfeiffer lebt in Bonn, Berlin, London und in der Provence.“ Und ganz gewiss nicht schlecht!

# Motto: Es ist so bequem, unmündig zu sein

## Die „demografische Falle“ und ihre Hintergründe

*Donnerstagskreis der Berliner SPD*

**Wolfgang Clement behandelte auf dem Landesparteitag der SPD-Berlin am 04.12.2004 in 90 Minuten alle wichtigen Probleme unserer Zeit aus der Sicht deutscher Politik. Er betrachtete sie nicht aus sozialdemokratischer Sicht, was kaum verwundert. Alle Parteien finden sich in der Analyse der gesellschaftlichen Verhältnisse traulich vereint. Man ist sich einig über die aktuellen Probleme, man ist sich einig über deren Stellenwert und man ist sich verblüffend einig über deren Lösung. Die Parteien unterscheiden sich nur noch in dem Grad der Radikalität, mit der sie die Solidarsysteme schleifen wollen.**

Wenn Verantwortliche aus Politik und Wirtschaft ihr Unvermögen rechtfertigen, die aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Probleme zu lösen, fehlen in ihren Begründungen nie: Die „Globalisierung“ und die „demografische Entwicklung“. „Neu“ seien diese Probleme und nur unter gewaltigen sozialen Opfern der Bevölkerung zu lösen. Und wenn die vorgeschlagenen Mittel in der Realität versagen, dann waren die Opfer eben nicht groß genug. Es muss „nachgelegt“ werden, also auf zum nächsten Opfergang. Aber sind die Probleme wirklich neu? Sind sie so übermächtig, dass man sie nur unter Opferung des Sozialstaats meistern kann? Dient dieses Opfer der Problemlösung? Werden Schwierigkeiten nur aufgeblasen, weil ganz andere Ziele verfolgt werden? Untersuchen wir zunächst die so genannte „demografische Falle.“

### Die öffentliche Darstellung

„Wir Sozialdemokraten haben in der Vergangenheit die drohende Überalterung unserer Gesellschaft verschlafen. Jetzt sind wir aufgewacht. Unsere Antwort heißt: Agenda 2010! Die Demografie macht den Umbau unserer Sozialsysteme zwingend notwendig“ (Franz Müntefering). Natürlich stammen diese „Erkenntnisse“ nicht aus der Feder der Sozialdemokratie: Die Süßmuth-Kommission, die Herzog-Kommission und die Rürup-Kommission haben „vorgelegt“. Der „Spiegel“ schrieb eine Titelgeschichte: „Der letzte Deutsche“. Der Mitherausgeber der FAZ, Frank

Schirmacher, schrieb ein ganzes Buch: „Das Methusalem-Komplott“. Gabor Steingart vom „Spiegel“ malte in seinem Buch „Deutschland – der Abstieg eines Superstars“ das Menetekel des sterbenden Deutschlands. Die jungen Bundestagsabgeordneten der Oppositionsparteien wehren sich in einem – von der Bertelsmann-Stiftung gesponserten – „Memorandum“, weil ihrer Generation „die Zukunft gestohlen wird“. Der neue Bundespräsident hat in der demografischen Entwicklung ein neues „Megathema“ entdeckt. Dann muss es ja stimmen.

### Das Problem

Die Untergangsszenarien basieren auf zwei Tatsachen: Es werden „immer weniger“ Kinder geboren und die Menschen werden „immer älter“. Die Daten stammen vom Statistischen Bundesamt. Dieses hat die bisher vorliegenden Zahlen „fortgeschrieben“ bis in das Jahr 2050. Das sind Dimensionen, in denen man plant, wenn es um Renten und Sozialsysteme geht. Das Statistische Bundesamt hat klargestellt, dass es sich um „Modellrechnungen“ handelt, die auf den heutigen Bedingungen beruhen. Und man hat neun Varianten durchgerechnet.

In der öffentlichen Diskussion wird immer nur die ungünstigste Variante zitiert. Und sie wird als „unabänderlich“ dargestellt. Seriöse Planer gehen von der mittleren Variante aus. Und auch die muss nach allen bisherigen Erfahrungen alle vier Jahre korrigiert werden. Aber diese Variante war Schirmacher und seinen

## DONNERSTAGSKREIS

**Der Donnerstagskreis ist ein Zusammenschluss der Parteilinken der Berliner SPD. Zu ihren Sprecher/innen gehören H.-G. Lorenz, Dr. Konstanze Kube, Jan Flach, Gerlinde Schermer und Thomas Rudek.**

Freunden anscheinend nicht dramatisch genug. Sie wollen, dass es in 50 Jahren 17 Mio. weniger Deutsche gibt und dann jeder Arbeitsfähige mehr als einen Rentner „mitzuernähren“ habe. Wenn man jedoch die Zahlen des Jahres 1950 in gleicher Weise fortgeschrieben hätte, wie man die heutigen Zahlen fortschreibt, wäre man ebenso zu Ergebnissen gelangt, die nichts mit der heutigen Realität zu tun hätten.

## Das Ziel

Nehmen wir an, unsere professionellen Schwarzseher behielten Recht: Welche Fragen würden sich dann einem verantwortungsbewussten Politiker angesichts solcher Zahlen stellen? Ist es tatsächlich so schlimm, wenn es „weniger Deutsche“ gibt? Wenn ja, wie könnte man die Geburtenrate steigern? Welche Probleme entstehen dadurch, dass die Menschen immer älter werden und immer weniger Kinder heranwachsen? Ist die medizinische Versorgung und die Betreuung der Alten sichergestellt? Kann die Volkswirtschaft diesen Aderlass verschmerzen? Erstaunlicherweise werden diese Fragen kaum gestellt, sondern es beherrscht eine Randfrage die Diskussion: Müssen wir uns von dem solidarischen Rentensystem verabschieden und in die private Vorsorge gehen? Und die Antwort wird seit Jahren in riesigen Anzeigen der Versicherungen gegeben: Ja, so die Versicherer, denn es werden zu wenig Menschen in die Solidarsysteme einzahlen, um der heute jungen Generation ihre Rente zu sichern. Daher müsse man sich privat versichern, um im Alter ein gesichertes Einkommen zu erzielen.

Könnte es sein, dass mit der „demografischen Falle“ ein Popanz aufgebaut wird, um die Geschäfte der Versicherungen und Banken zu beleben? Immerhin geht es um die Verteilung eines Kuchens von mehr als 150 Mrd. Euro jährlich. Da lohnt es sich schon, in Wissenschaftler, Stiftungen, Politiker und Medien einige Millionen Euro zu investieren.

Also widmen wir uns der Frage: Gibt es die „demografische Falle“ wirklich oder ist es nur die Falle für Dumme und sind Nepper, Schlepper, Bauerfänger am Werk?

## Die Ängste

Sind die Deutschen ein „sterbendes Volk“? Es bedarf nur weniger Daten, um die Ideologie zu entlarven:

1939, als wir ein „Volk ohne Raum“ waren, gab es 67,8 Mio. Deutsche.

1950 gab es in Deutschland (BRD und DDR) 68,7 Mio. Deutsche.

2003, da wir ein „Raum ohne Volk“ zu werden drohen, gibt es 82,2 Mio. Deutsche.

2050, da wir auszusterben drohen, prognostiziert die mittlere Variante der Schätzungen des Statistischen Bundesamts, 75 Mio. Deutsche.

Die Zahlen machen die Beliebigkeit dieser ideologischen Spielereien deutlich. 1939 haben in einem größeren Staatsgebiet fast 20 Mio. weniger Menschen gelebt als heute. Und sie ließen sich einreden, beengt zu leben und mehr „Raum“ zu brauchen. Jetzt, bei einer erheblich höheren Bevölkerungsdichte, redet man ihnen ein, in leeren Räumen zu leben.

Aber wie „leer“ ist der „deutsche Raum“ denn tatsächlich?

In den Niederlanden leben 477 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

In Deutschland leben 231 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

In Tschechien leben 130 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

In Frankreich leben 111 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

In Spanien leben 81 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

In USA leben 31 Bewohner pro km<sup>2</sup>.

Es ist also eher so, dass es um den „deutschen Raum“ nicht schlecht stünde, ein wenig leerer zu werden. Die Theorie vom „sterbenden Volk“ und vom „Volk ohne Raum“ ist in Wahrheit ein gefährliches Spiel mit den Ängsten der Menschen.

## Die Geburtenrate

Und wie steht es mit den Geburtenraten? Auch hier Daten statt Ideologie:

Jahr	Alte Bundesländer Anzahl Kind pro Frau	Neue Bundesländer Anzahl Kind pro Frau
1950	2,10	
1960	2,37	
1970	2,02	
1980	1,44	
1985	1,28	
1990	1,45	1,52
1991	1,42	0,98
1992	1,40	0,83
1993	1,39	0,77
1997	1,44	1,04
2000	1,41	1,21

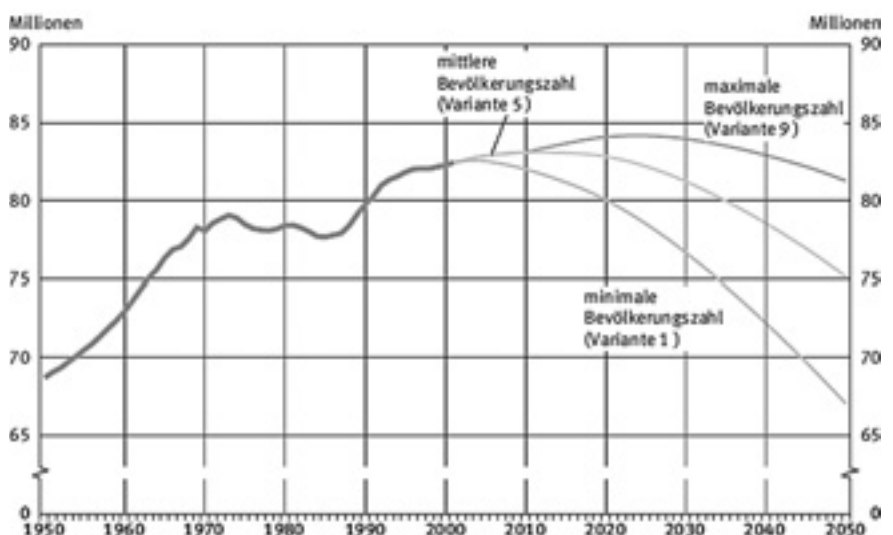
Wenn diese Tabelle eines deutlich macht, dann die Unmöglichkeit einer verlässlichen Prognose. Und sie zeigt, wie schnell sich alles ändern kann. Innerhalb von drei Jahren hat sich die Geburtenrate in den neuen Bundesländern zwischen 1990 und 1993 halbiert. Es liegt dabei auf der Hand, dass Zukunftsangst und Selbstverwirklichung die Menschen aus der solidarischen Gesellschaft treiben.

*Entwicklung der Bevölkerungszahl: Von den neuen Modellrechnungen sind hier die Varianten 1, 5 und 9 dargestellt.*

*Variante 1: Niedrige Wanderung (mind. 100.000) und niedrige Lebenserwartung (79 bzw. 86 Jahre)*

*Variante 5: Mittlere Wanderung (mind. 200.000) und mittlere Lebenserwartung (81 bzw. 87 Jahre)*

*Variante 9: Hohe Wanderung (mind. 300.000) und niedrige Lebenserwartung (83 bzw. 88 Jahre)*



Quelle: „Bevölkerung Deutschlands bis 2050“ Presseex. Statistisches Bundesamt 2003  
[http://www.destatis.de/themen/d/hm\\_bevoelk.php](http://www.destatis.de/themen/d/hm_bevoelk.php)



Das statistische Bundesamt geht davon aus, dass sich die Geburtenrate um die 1,4 einpendelt. Je intensiver die Diskussion um die Eigensicherung der Rente geführt wird, je mehr Zukunftsangst geschürt wird, je weniger man sich auf die Hilfe der Gemeinschaft verlassen kann, je mehr man auf sich selbst verwiesen wird, desto sicherer fallen Kinder aus der Lebensplanung.

Wenn es eines Beweises bedürfte, die Diskussion um das demografische Problem als zielgerichtete, neoliberale Veranstaltung zu erkennen, dann diese Tatsache: Der Mensch soll glauben, dass nur private Vorsorge ein gesichertes Alter ermöglicht. Dann muss er sich aber hüten, Kinder zu haben. Die Masse der Arbeitnehmer kann sich nicht beides leisten: Kinder und private Alterssicherung. Hier wird also eine „Lösung“ angeboten, die in Wahrheit das Problem der geringen Geburtenziffer noch verschärft. Aber, so wird berichtet, Deutschland steht mit der Geburtenrate auf Platz 170 der Weltrangliste. Abgesehen davon, dass man dies angesichts

der oben aufgeführten Zahlen wohl nur als wohltuend bezeichnen kann, liegt die Geburtenrate Deutschlands vor der vieler anderer europäischer Länder wie zum Beispiel Spanien. Auch liegt sie vor der Geburtenrate der osteuropäischen Länder. Selbst das katholische Polen hat mit 1,3 eine geringere Geburtenrate als Deutschland. Auch in diesen Ländern beschäftigt man sich nach Einbruch der neoliberalen Ideologie lieber damit, reich zu werden, als mit dem Reichtum, den Kinder für Eltern und Gesellschaft darstellen. Ganz vorn in der Geburtenstatistik liegen übrigens Staaten wie Niger und Kongo. Ein Vorbild sind diese Staaten wohl nicht. Und Frankreich beweist übrigens, dass man mit den Mitteln der Politik die Geburtenrate positiv beeinflussen kann, wenn man das will. Aber davon hört man in Deutschland nichts.

Ob man Kinder haben will oder nicht, ist eine persönliche Entscheidung. Der Staat hat bei dieser individuellen Entscheidung nur eine Funktion: Er hat dafür zu sorgen, dass die, die sich für Kinder entscheiden, nicht in Armut

gestürzt werden und vor allem dürfen Kinder nicht ohne finanzielle Sicherung aufwachsen. Dennoch leben in Berlin fast 100.000 Kinder und Jugendliche in Armut.

## Die ‚räuberischen Alten‘

Es könnte aber trotz allem so sein, dass die Alten am Ende eine so große Belastung der Jungen werden, dass bei einem Beharren auf den Solidarsystemen in der Gesundheits- und Altenversorgung die Ressourcen nicht mehr ausreichen und die Jungen unter der Last der Altenversorgung zusammenbrechen. Könnte es dann nicht sinnvoll sein, sich zusätzlich privat zu versichern? Sind die – wengleich selbstsüchtigen – Bemühungen der Versicherer nicht doch sinnvoll?

## Die geschichtliche Dimension

In der jüngeren Geschichte hat es Phasen gegeben, in denen die Gesellschaft deutlicher „vergreiste“ als jetzt. Im Jahr 1900 haben 12,4 Menschen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren für einen Alten sorgen müssen. Im Jahr 1960 mussten 4,3 Menschen diese Aufgabe ausführen. Das war eine Verringerung um mehr als 66%, d.h. jeder Arbeitsfähige hatte 1960 dreimal mehr Alte zu versorgen als 60 Jahre zuvor. Dennoch hat 1960 niemand darüber geklagt oder die dadurch aufgebürdeten Lasten für untragbar gehalten. Auch sind die Sozialsysteme nicht zusammengebrochen.

Im Zeitraum zwischen 1960 und 2000 hat sich diese Zahl nur von 4,3 auf 4,1 verringert. Nach den Prognosen wird sich diese Zahl bis 2020 auf 3,0 verändern – und auch das ist keine erschütternde Verringerung.

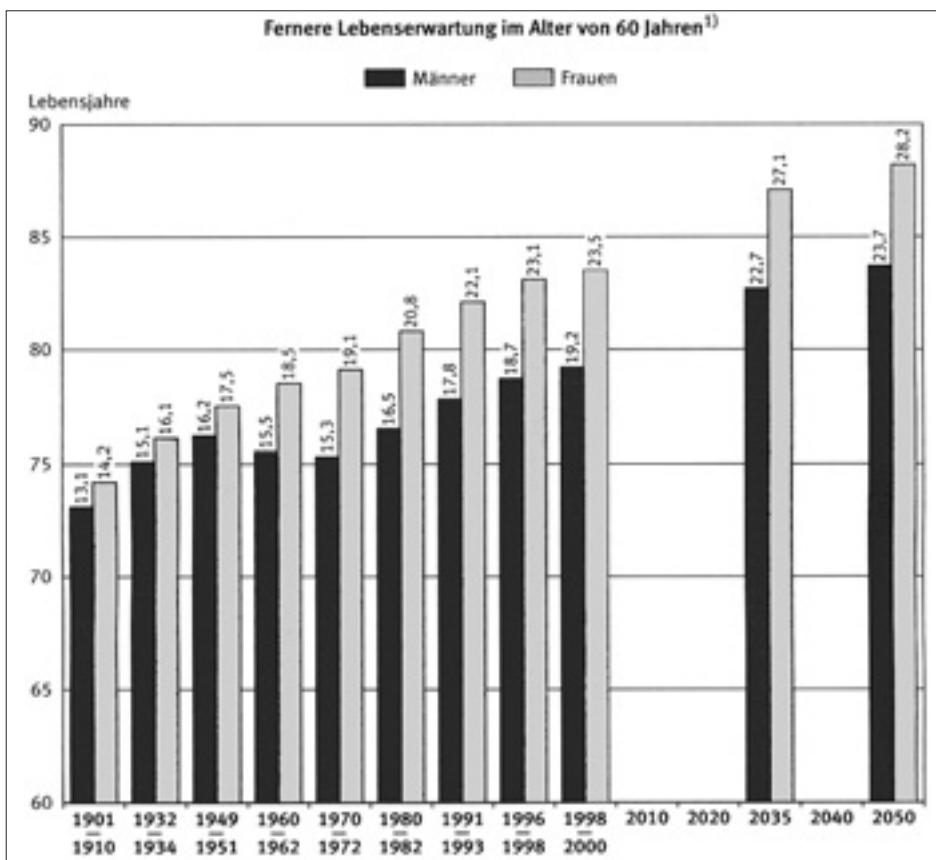
Das Problem der Versorgung der Gesellschaft durch die arbeitende Bevölkerung beschränkt sich nämlich nicht auf die Alten. Auch Kinder müssen versorgt werden. Und deren Versorgung ist nicht weniger aufwändig.

Wenn man die Prognosen des Statistischen Bundesamts ernst nimmt, ergibt sich Folgendes: 2001 kommen auf 100 arbeitsfähige Menschen 44 Alte und 38 Junge, sodass 100 Menschen im erwerbstätigen Alter 82 andere (Alte und Junge) zu versorgen haben. 2050 werden 100 Erwerbstätige 78 Alte und 34 Junge zu versorgen haben, also insgesamt 112.

Das ist keine gravierende Steigerung, wie sich aus folgender Tatsache ergibt: Im Jahr 1970 hatten 100 Arbeitsfähige 60 Junge und 40 Alte

### Fernere Lebenserwartung im Alter von 60 Jahren

Quelle: „Bevölkerung Deutschlands bis 2050“ Presseex. Statistisches Bundesamt 2003  
[http://www.destatis.de/themen/d/thm\\_bevoelk.php](http://www.destatis.de/themen/d/thm_bevoelk.php)



1) Die Werte sind für folgende Gebietsstände aufgeführt: 1901/10 bis 1932/34 Deutsches Reich; 1949/51 bis 1980/82 früheres Bundesgebiet, ab 1991/93 Deutschland. Ab 2035 Annahmen der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (mittlere Annahme L2).

zu versorgen, also insgesamt 100 Personen, ohne dass damals jemand auf die Idee kam, diese Bürde sei nicht zu meistern. Seit 1970 hat sich die Produktivität mehr als verdoppelt. Und da soll es nicht möglich sein, im Jahr 2050 eine Steigerung um 12% zu verkraften?

Warum hat die Gesellschaft im Jahr 1970 bei vergleichsweise geringem Bruttosozialprodukt nicht über die gewaltigen Lasten für Alte und Junge geklagt? Warum sind die Sozialsysteme damals nicht zusammengebrochen? Weil Vollbeschäftigung und Beteiligung der Arbeitnehmer an dem wachsenden gesellschaftlichen Reichtum dafür gesorgt haben, diese „Lasten“ zu tragen.

### Die tatsächlichen Probleme

Nicht in der demografischen, sondern in der wirtschaftlichen Entwicklung liegen die tatsächlichen Probleme. Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten nimmt gegenwärtig dramatisch ab. Und ein Arbeitsloser zahlt nicht in die Solidarsysteme, zu denen übrigens die Steuer gehört, weshalb eine Abwägung über steuer- oder beitragsfinanzierte Sozialsysteme an dieser Stelle müßig ist. Selbst wenn die Bevölkerung nur aus Menschen im arbeitsfähigen Alter bestünde: Wenn diese keine Arbeit hätten und keine Steuern und Abgaben leisteten, würde jedes Solidarsystem zusammenbrechen.

Nun könnte man entgegenen: Es kann noch so viel Arbeit vorhanden sein, aber wenn nur noch arbeitsunfähige Greise vorhanden sind, brechen die Sozialsysteme auch zusammen. Das scheint logisch, ist aber nicht richtig, denn die so genannten „Greise“ sind nicht zwangsläufig arbeitsunfähig. Die Justizsenatorin kennt viele Richter, die gern über das 65. Lebensjahr hinaus arbeiten möchten, aber zwangspensioniert werden. Da gehen wertvolle Wissenspotenziale verloren. Wer von den ungeheuren Fortschritten der Medizin und deren lebensverlängernden Wirkungen spricht, sollte nicht so tun, als würden hier nur dahinvegetierende und ständiger Fürsorge bedürftige Schattenwesen vor dem überfälligen Hinscheiden bewahrt.

Wir hatten oben festgestellt, dass gegenwärtig 100 Menschen im erwerbsfähigen Alter 82 Kinder und Rentner versorgen müssen. Im Jahr 2050 würde die Zahl der zu Versorgenden auf 112 ansteigen.

Wenn man aber das tatsächliche Rentenalter auf durchschnittlich 65 Jahre erhöht, würde sich diese Zahl auf 85 verringern und es wären nur drei Menschen auf 100 Erwerbstätige

mehr zu versorgen als jetzt. Warum diese Steigerung nicht möglich sein sollte, ist bei den medizinischen Fortschritten und dem immer geringer werdenden Anteil an schwerer körperlicher Arbeit gar nicht einzusehen. Hinzu kommt: Selbst bei einer sehr niedrigen Produktivitätssteigerung von nur 1,25 %, die in Deutschland stets übertroffen wurde, wäre die errechnete Last von 112 Versorgungsempfängern leicht zu schultern. Die Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass den Arbeitnehmern die Steigerung ihrer Produktivität auch tatsächlich zugute kommt, was aber seit 1970 nicht mehr der Fall ist. Seit 20 Jahren stagnieren die Löhne und Gehälter, obgleich die Gewinne – auch infolge der Produktivitätssteigerungen – gewaltig gewachsen sind.

Fazit: Es ist eine zielgerechnete Propaganda, dass die „Vergreisung“ die Gesellschaft vor Aufgaben stellt, die nicht gemeistert werden könnten.

### Die Denkfehler

Den gravierendsten Propaganda-Trick haben wir bereits entlarvt. Nicht der Anteil Junger und Alter zählt, sondern die Zahl der Erwerbstätigen. Ein so grundsätzlich gedanklicher Fehler darf aber nicht passieren. Wer der Frühpensionierung das Wort redet, hätte merken müssen, dass er die Zahl der Alten erhöht, die zu versorgen sind. Und er hätte erkennen müssen, dass er falsch denkt, wenn er das Alter und nicht die Beschäftigung als relevanten Umstand für die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Versorgung betrachtet.

Der zweite Denkfehler ist noch schlimmer, denn die Abkehr von einer solidarischen Altersversorgung ändert an der Aufgabe überhaupt nichts: Die Alten und die Jungen müssen versorgt werden. Und da sich immer weniger Menschen eine private Altersversorgung leisten können, bleibt diese Aufgabe auch immer eine Gemeinschaftsaufgabe.

Und wer die Angst schürt, die Alten könnten – wegen ihrer hohen Zahl – in der Demokratie ihre Interessen gegen die Jungen durchsetzen, spielt mit dem Feuer. Zu Ende gedacht propagiert er die Abschaffung des gleichen Wahlrechts – und damit der Demokratie.

### Die Interessenten

Der ganze statistische und wissenschaftlich aufgemotzte Hokusfokus dient einem Ziel: Würden die „Erfinder“ der „demografischen Falle“ an die angeblich schrecklichen Folgen

ihrer Entdeckung glauben, dann würden sie forschen und vorschlagen, wie die Gesellschaft zu mehr Kindern kommt. Das würde zwar das Versorgungsproblem nicht verringern, denn man müsste neben der steigenden Zahl der Alten auch noch die wachsende Zahl von Kindern versorgen, aber man würde das Problem wenigstens „grundlegend“ angehen. Davon hört man aber gar nichts. Darum geht es den Neoliberalen auch gar nicht. Die kümmert das „sterbende deutsche Volk“ in Wahrheit auch gar nicht. Neoliberale vertreten ihre eigenen Interessen und wollen nichts an andere abgeben. Diese Rechnung geht nur auf, wenn man von den Leistungen für die Solidarsysteme herunterkommt. Und da diejenigen, die in Wirtschaft und Politik etwas zu sagen haben, auch ein sehr gutes Einkommen haben oder auf ein solches hoffen, wollen sie möglichst viel beiseite schaffen und möglichst wenig für die Gemeinschaft zahlen. Folglich argumentieren sie mit dem Ziel, die Gemeinschaftsausgaben abzuschaffen. Jeder soll für sich selbst sorgen: Weg mit dem Umlageverfahren, her mit der privaten Vorsorge. Und natürlich stehen hinter den Forderungen die Banken und Versicherer, die dabei 150 Mrd. Euro im Auge haben.

Dennoch verblüfft, mit welchen dummen, unhistorischen, unlogischen und unrealen Argumenten so viele Menschen hinters Licht geführt werden können. Wie kann es angesichts lächerlich einfacher Erkenntnisse zu solchen kollektiven Irrationalitäten kommen?

Die Antwort ist einfach: Der Unsinn von der „demografischen Falle“ verfolgt ein Ziel, das denen dient, die immer reicher werden. Mit zu bewundernder Strategie, Konsequenz und Hundertausenden von Euros haben sie mit „Think-Tanks“, also „Denkfabriken“, die Vernunft überrollt. Hier hilft nur Aufklärung. „Sapere aude! Habe Mut, dich deines eigenen Verstandes zu bedienen, heißt also der Wahlspruch der Aufklärung“, sagt Kant. Und weiter: „Faulheit und Feigheit sind die Ursachen, warum ein so großer Teil der Menschen, nachdem sie die Natur längst von fremder Leitung freigesprochen hat, dennoch gerne zeitlebens unmündig bleiben. Und warum es anderen so leicht wird, sich zu deren Vormündern aufzuwerfen.“ Faulheit und vor allem Feigheit sowie Opportunismus gilt es zu überwinden. Eine große Aufgabe – nicht nur in der SPD. Aber nur so können die „Vormünder“ als eigensüchtig und ohne jedes Interesse am Wohl des Volkes enttarnt werden.

## Rückzug des Staats liegt im Trend

### Sozialer Wohnungsbau im europäischen Vergleich

Andrej Holm

**Das Land Berlin hat in den vergangenen Jahren die Finanzierungshilfen für den geförderten Wohnungsneubau und auch die Aufwendungszuschüsse für die in der Vergangenheit errichteten Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau gestrichen. Der Rückzug aus der Wohnungspolitik wird sowohl mit der prekären Haushaltssituation als auch mit dem angeblich entspannten Wohnungsmarkt begründet. Was zunächst wie eine lokale Besonderheit erscheint, ist jedoch ein internationaler Trend. Denn ähnliche Entwicklungen zeigen sich auch in anderen EU-Ländern. Formal immer noch eine staatliche oder regionale Angelegenheit, unterliegt Wohnungspolitik längst gesamteuropäischen Entwicklungen.**

In fast allen Ländern der EU ist in den 1980er oder spätestens 1990er Jahren eine Reduzierung des Sozialen Wohnungsbaus festzustellen. Prozesse einer massiven Verringerung fanden vor allem in Großbritannien, Deutschland sowie den Transformationsländern wie etwa Polen oder Ungarn statt. Es gibt verschiedene Formen der Privatisierung: Erstens werden Wohnungen der sozial gebundenen Bestände im Rahmen vom so genannten „Recht auf Erwerb/Right to Buy“ (Großbritannien, Polen) an die Bewohner/innen übertragen oder verkauft, zweitens werden kommunale und anderer öffentliche Bestände in private Wohnungsbaugesellschaften (Niederlande, Schweden) überführt und drittens wird die privatwirtschaftliche Wohnungsversorgung durch die Einstellung bzw. Kürzung der Förderprogramme (Deutschland oder Österreich) gestärkt.

#### Anfänge in den 1970er Jahren

Diese Privatisierungstendenzen setzen sich zwar aktuell fort, ihre Anfänge liegen jedoch schon Jahre zurück. In Großbritannien wird bereits seit der Ära Thatcher versucht, die

1 Right to Buy = Recht auf den Kauf der Wohnung. In Großbritannien wurde unter der Regierung Thatcher mit dieser Parole ein harter Einschnitt in der Wohnungspolitik vollzogen. Mit dem Gesetz des „Right to Buy“ wurde allen Mieter/innen die Möglichkeit gegeben, die von ihnen bewohnten Wohnungen zu relativ günstigen Preisen zu erwerben. Im Ergebnis wurden die besseren Bestände von den Besserverdienenden in den kommunalen Beständen gekauft – entsprechend blieben die Bestände in schlechten Lagen und schlechter Qualität mit ärmeren Haushalten weiter in den Beständen der öffentlichen Hand.

verbliebenen Wohnungen der kommunalen Bestände („Council Housing“) an private Wohnungsverwaltungen abzugeben. In den Niederlanden wurde bereits 1977 der Übergang zu „mehr Selbstverantwortung“ und „Marktautonomie“ in der Wohnungsversorgung eingeläutet. Dieser Trendwechsel schloss auch die Möglichkeit des Verkaufs von Sozialwohnungen mit ein. Doch erst Anfang der 1990er Jahre wurden – unter der Ägide einer sozialdemokratischen Regierung – die Einschnitte tatsächlich umgesetzt. Bis 1997 wurde jegliches kommunales Wohneigentum an die gemeinnützig orientierten Wohnbauvereine übertragen. Auch in Polen gehen die ersten Privatisierungstendenzen auf die 1970er Jahre zurück. Damals wurde ein Ankaufsrecht für Mieter/innen von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen ermöglicht und es entwickelte sich ein für staatssozialistische Verhältnisse ungewöhn-

licher Wohnungsmarktsektor. Bis 1988 gab es landesweit bereits über 40 Maklerfirmen, die mit der Vermittlung und dem Verkauf von Wohnungen beschäftigt waren. Nach der politischen Wende 1990 wurden insbesondere die staatlichen und kommunalen Bestände (weitgehend direkt an die Mieter/innen) privatisiert. Im europäischen Vergleich hat Polen mit 0,3% einen der geringsten Anteile des Sozialen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand. In Schweden setzte die Privatisierung der Bestände erst nach der Jahrtausendwende ein. Im Jahr 2002 wurde eine am Bauministerium angegliederte Regierungsbehörde („National Board for Municipal Housing Support“) geschaffen, die die Überführung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in marktfähige (jedoch nicht gewinnorientierte) Unternehmen begleiten soll.

#### Rückgang der Förderung

In Deutschland schlägt vor allem die weitgehende Einstellung von Fördergeldern für Neubauten des Sozialen Wohnungsbaus zu Buche. Dadurch können die nach der Beendigung der Förderzeiträume von den Mietpreis- und Belegungsbindungen „befreiten“ Wohnungen nicht durch neue Soziale Wohnungsbaubestände ersetzt werden. Der Anteil des Sozialwohnungsbestands verringert sich so jährlich um etwa 100.000 Wohnungen. Zudem wurden tausende Wohnungen von kommunalen Gesellschaften an private Unternehmen verkauft. Der Anteil des Sozialen Wohnungsbaus am gesamten Wohnungsbestand in Deutschland hat sich von 1987 (20%) bis 2002 (6%) um etwa drei Viertel verringert. Deutschland liegt mit diesem geringen Anteil deutlich hinter dem Durchschnitt von 15% der untersuchten Länder (siehe Tabelle). Nur Spanien und Polen weisen in diesem Rahmen noch schlechtere Quoten auf. Zumindest statistisch ist Deutsch-

Struktur der Wohnungsmärkte in Europa 2002 (in Prozent am jeweiligen Gesamtbestand)

	Miet- wohnungen	Wohn- eigentum	Sozialer Wohnungsbau (nur Mietwohnungen)	Sozialer Wohnungsbau (Wohneigentum und Mietwohnungen)
Ostdeutschland	66	34		
Westdeutschland	57	43	16	6
Großbritannien	31	69	69	21
Niederlande	47	53	76	35
Österreich	39	57	50	20
Polen	45	55	0,7	0,3
Schweden	39	46	59	23
Spanien	19	81	10	2
<b>Durchschnitt der ausgewählten Länder</b>	<b>37</b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>15</b>

Quelle: UNECE 2004; CECOHAS 2004



land damit ein wohnungspolitisches Entwicklungsländ.

Die höchsten Anteile weisen die Niederlande auf (35%), gefolgt von Großbritannien, Schweden und Österreich, bei denen der Anteil jeweils bei etwa 20% liegt. In diesen vier Ländern gelten jeweils mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen als Bestände des Sozialen Wohnungsbaus.

Als eine weitere gemeinsame Tendenz der europäischen Wohnungspolitik ist die Dezentralisierung der wesentlichen öffentlichen Träger der Wohnungsversorgung festzustellen. Sowohl auf der Ebene der Hausverwaltungen (Großbritannien, Schweden) als auch der Förderprogramme (Polen, Deutschland, Niederlande, Österreich) wurden zentralstaatliche Verantwortlichkeiten an regionale und lokale Verwaltungen abgegeben. So wurden in den Niederlanden 1988 die direkten Staatsdarlehen für den Sozialen Wohnungsbau zu Gunsten von so genannten Wohnungsfonds aufgelöst. Die lokalen Wohnbauvereine, die auf diese Gelder zurückgreifen können, sind seither die zentralen Akteure der niederländischen Wohnungsbaupolitik im Bereich der Sozialwohnungen. Auch in Polen spiegelt sich die Dezentralisierung im Fördersystem wider. Die in den 1990er Jahren eingerichteten „Hausbaufonds“ bedeuten die Abkehr von direkten staatlichen Investitionen im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus und richten sich an lokal organisierte Non-Profit-Wohnungsunternehmen (TBS). Unter dem Schlagwort der „Föderalisierung des Wohnungsbaus“ wurde in Österreich ein ähnlicher Prozess durchgesetzt. Der Nationalstaat als klassischer Träger von Wohnungsbauprogrammen verabschiedet sich damit aus der Arena der Wohnungspolitik.

## Trend Eigentumsförderung

Europaweit im Trend liegt auch die verstärkte staatliche Förderung von Eigentumsbildung. Die Ausweitung der Eigentümerquote ist in fast allen Ländern ein ausdrückliches Ziel der Wohnungspolitik. Gezielte Förderung bestimmter sozialer Gruppen (Spanien), pauschale Investitionsanreize (Deutschland), Erleichterungen beim Grunderwerb (Spanien, Niederlande, Polen), preisgünstige Angebote in den öffentlichen Beständen (Großbritannien) oder Steuervergünstigungen (Niederlande, Schweden, Österreich) sind die typischen Elemente einer wohnungspolitischen Unterstützung der Eigentumsbildung.

So wurde auch in den Niederlanden in den 1990er Jahren die Förderung von Wohneigentum verstärkt. Steuerliche Vergünstigungen (Abschreibungsmöglichkeit für Hypothekenzinsen) und Kommunalbürgschaften bis zu 100% der Liegenschaftswerte unterstützen die Eigentumsbildung. Als wohnungspolitisches Ziel werden 55% Eigentumswohnungen am Gesamtbestand angestrebt. Zum Jahr 2000 gelang eine Steigerung auf 53%. In Spanien, mit seinem traditionell hohen Anteil von Eigentumswohnungen (über 80%), bleibt eine Eigentumsförderpolitik nicht auf die besser verdienende Mittelklasse beschränkt, sondern betrifft auch ärmere Haushalte. Seit 1990 wurden spezielle Programme entwickelt, die einkommensschwache Familien insbesondere bei den kostspieligen Grundstücksankäufen mit staatlichen Geldern unterstützen. Auch in Deutschland wurde in den vergangenen Jahren der Bau oder Erwerb eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung generell mit der Eigenheimzulage gefördert. Daneben gibt es noch Förderung durch für den Neubau von selbst genutzten Wohneigentum wie Bausparprämie und zinsverbilligte Kredite. In Schweden beschränkt sich die Förderung auf die Möglichkeit, Darlehenszinsen von der Einkommensteuer abzusetzen, die direkten staatlichen Darlehen für die Beschaffung von Wohneigentum von Privathaushalten wurden in den 1990er Jahren reduziert. Auch in Polen findet die Eigentumsförderung vor allem in Form von staatlichen Krediten statt. Diese Form der Förderung wurde bereits in den 1970er Jahren entwickelt und in der letzten Dekade zum Schwerpunkt der staatlichen Wohnungspolitik ausgebaut.

## Liberalisierung der Mietgesetzgebung

Mit kleinen Abstrichen lässt sich auch der folgende Bereich als „typisch“ für den ak-

tuellen Trend der Wohnungspolitik bezeichnen: In der Mehrzahl der EU-Länder (mit Ausnahme von Westdeutschland und den Niederlanden) wurden die bestehenden Mieterschutzregelungen und die gesetzlich fixierten Mietregulierungen aufgeweicht oder sogar aufgehoben. Mit den Argumenten, bestehende Investitionsblockaden zu überwinden und Anreize für ein Engagement im Wohnungsbereich zu setzen, wurden insbesondere die Kündigungsregelungen gelockert und Mieterhöhungsmöglichkeiten vereinfacht. In Spanien wurde beispielsweise das Mietrecht mit dem Erlass des so genannten Boyer-Dekrets weitgehend dereguliert. Die bis dahin bestehenden Miet- und Mieterschutzrechte schränkten Kündigungsmöglichkeiten und Mieterhöhungen fast völlig ein. Mit dem neuen Gesetz wird der Mieterschutz letztlich auf fünf Jahre begrenzt, nach dieser Zeit sind Kündigungen und Mietsteigerungen möglich. Auch in Polen wurden Ende der 1990er Jahre die eigentumsähnlichen Mietschutzrechte mit einer Gesetzesänderung weitgehend gelockert. Insbesondere der umfassende Kündigungsschutz – der auch bei massiven Mietschulden galt – wurde aufgehoben. Die ersten Räumungen von Mietschuldnern wurden in einigen Städten von massiven Protesten begleitet, sodass die Regierung Teile der Reform zurücknehmen musste.

## Bewertung der europäischen Wohnungspolitik

Wenn wir aus den Gemeinsamkeiten ein idealtypisches Modell der aktuellen Wohnungspolitik in Europa entwerfen, dann fallen zunächst Schlagworte wie Privatisierung, Liberalisierung und Dezentralisierung auf. Auch die aktuell realisierten Wohnungsbauprojekte unterscheiden sich in baulicher Form, Größe und der ihnen zugedachten

Neues Wohnhaus von TBS Zgierz in Polen.

Foto: CECODHAS Bericht 2002/2004



Funktionalität von den früheren Projekten des Sozialen Wohnungsbaus.

Der Bau von Sozialwohnungen erfolgte seit den 1960er Jahren vor allem als industriell vorgefertigte, serielle Massenproduktion und sollte einen homogenisierten Versorgungsanspruch bedienen. Im Ergebnis dieser Rationalisierung wurden die Gebäude zunehmend einheitlich gestaltet. Gerade die Großsiedlungen unterscheiden sich von der Wolga bis an das Mittelmeer nur durch Nuancen. Die Wohnungen richteten sich mit ihren normierten Grundrissen in Ost wie West an die gesellschaftlich erwünschte Durchschnittsfamilie. Die Siedlungen wurden als Schlafstädte der Arbeitsgesellschaft konzipiert und hatten meist gute Verkehrsverbindungen, um den Transport zu den Produktionsstätten zu gewährleisten. Finanziert wurde dieser Soziale Wohnungsbau überwiegend aus der Staatskasse.

Das ‚Ende des Sozialen Wohnungsbaus‘ bricht mit den meisten Elementen dieser Wohnungspolitik. Die Formen der Produktion (in kleineren Einheiten) und der Finanzierung (privat oder in „Public-Private-Partnership“) und der Planung (flexibel und in kleinen Projekten) weisen Strukturen auf, die in der internationalen Debatte als typisch postfordistisch beschrieben werden. Die modernen Produktionsabläufe orientieren sich stärker an Flexibilität und den spezifischen Fähigkeiten des Einzelnen. Eine Wohnungspolitik, die zunehmend auf Eigentumsförderung zielt, oder kleine unverwechselbare Projekte bedienen diese Anforderungen. Statt Normierung und Planung scheinen Unterschiede und Eigenverantwortung die Kernpunkte des aktuellen Gesellschaftsmodells zu sein. Die Wohnungspolitik ist dabei nicht nur ein wichtiger Ausdruck dieser Veränderung, sondern übernimmt auch die Funktion eines „geheimen Lehrplans“, bei dem Eigeninitiative gefordert und Differenzierungen gefördert werden.

„Slotter“, sozialer Wohnungsbau in Schweden.

Foto: Bertil Hog Berg/ CECODHAS Bericht 2002/2004



## Schnellschuss mit Signalwirkung

### Neue „Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete“ vom Senat vorgestellt

Andrej Holm

**Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die notwendige Debatte um eine Aktualisierung der Sanierungsziele – d. h. eine Anpassung die veränderten Bedingungen der gegenwärtigen Praxis in den Berliner Sanierungsgebieten – in einem Alleingang abgewürgt, bevor sie beginnen konnte. Anfang Februar wurden, selbst für den Koalitionspartner (PDS) überraschend, neue „Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin“ vorgelegt. Die Betroffenenvertretungen und selbst die bisherigen Sanierungsbeauftragten wurden weitgehend übergangen.**

Leitsätze dienen der Bestimmung der grundsätzlichen Sanierungsziele und spiegeln das Gewicht der verschiedenen Interessengruppen in der Stadterneuerung wider. So wurde etwa in den bisher geltenden „Leitsätzen zur Stadterneuerung“ von 1993 die Konzentration auf die Ostberliner Bezirke und eine verstärkte Einbeziehung privater Investitionen in den Erneuerungsprozess beschlossen. Auf der anderen Seite wurden die Sozialverträglichkeit der Stadterneuerung und der behutsame Umgang mit der Bausubstanz als Sanierungsziele formuliert. Doch viele Rahmenbedingungen haben sich seither verändert: Die Förderung für Wohnungsbau und -sanierung wurde in den letzten Jahren völlig eingestellt, Steuerungsinstrumente wie die Mietobergrenzen sind juristisch gescheitert und steuerliche Investitionsanreize wie die Sonderabschreibung sind ausgelaufen. Statt des angestrebten „Erhalts der Sozialstruktur“ sind vor allem in den Sanierungsgebieten von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain deutliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse zu verzeichnen. Kurzum, die Diskussion um neue Sanierungsziele und vor allem um die Instrumente, wie diese durchzusetzen sind, ist lange überfällig.

neuert. Die Basis dieser Erfolgseinschätzung ist das konsequente Ausblenden der sozialen Sanierungsziele. So sollen Verdrängungsprozesse zwar auch weiterhin vermieden werden, doch zugleich zielt die neue Strategie auf den „Zug stabilisierend wirkender Bevölkerungsgruppen“ – auch im Hause Junge-Reyer bleiben Strieders Urbaniten und Stadtbürger lebendig und werden aus der Mottenkiste geholt, wenn es darum geht, die künftige Perspektiven der Berliner Stadtentwicklung zu beschreiben.

Der Schutz vor Verdrängung wird in den neuen Leitsätzen zum nachrangigen Ziel degradiert. In den Leitsätzen von 1993 hieß es noch: „Die Erneuerungsmaßnahmen sollen es den Bewohnern grundsätzlich ermöglichen, im Gebiet zu verbleiben.“ Die Sanierung selbst sollte also zu einem Instrument werden, um Verdrängungen zu verhindern. Ganz anders in den aktuellen Leitsätzen: „Die soziale Stadterneuerung soll gewährleisten, dass (...) die angestammte Bevölkerung, soweit dies unter Berücksichtigung der spezifischen Funktionen der städtebaulichen Sanierung möglich ist, im Gebiet ansässig bleiben kann“. Diese Einschränkung ist eine gravierende Prioritätenverschiebung auf die baulichen

#### Die Rückkehr der Urbaniten ...

Die nun vorliegenden Leitsätze der Senatsverwaltung lesen sich jedoch wie ein Erfolgsbericht: „Das hohe Niveau der baulichen Erneuerung (...) unterstreicht die deutlichen Erfolge“, denn inzwischen seien 52% aller Wohnungen in den Sanierungsgebieten er-

#### URBANITEN

1997 wurden von der Stadtentwicklungspolitik Urbaniten, d. h. „neue Stadtbürger“ als Zielgruppe für eine Mittelschichtpolitik konstruiert: Urbaniten sind dieser Vorstellung nach Besserverdiener, kulturbeflissen, streben nach Wohneigentum und wollen sich (materiell) an der Stadt, insbesondere der Innenstadt, beteiligen.

Aspekte der Stadterneuerung. Wenn Verdrängungsschutz nur noch ein Nebenziel der Sanierungspolitik ist, braucht es auch keine sonderlichen Instrumente dafür. So finden sich in dem Senatspapier nur Verweise auf soziale Instrumente (Sozialplanverfahren und umfassende Beratung), die in Sanierungsgebieten bereits im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt sind.

Stattdessen wird auf die Verbesserung der räumlichen Qualität gesetzt, wobei auch im baulichen Bereich die letzten Verbindungen zur Behutsamen Stadterneuerung gekappt werden. Statt Erhalt und Erneuerung der Bausubstanz soll nun wieder dem „Abriss störender Gebäude in engen städtebaulichen Situationen“ Tür und Tor geöffnet werden. Auch Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur werden dem Ziel der Aufwertung unterworfen. Statt sozialer Verantwortung für die angestammte Gebietsbevölkerung geht es nun um eine investitionsfreundliche Umgebung für private Bauherren. Im Text heißt es: „Die öffentlichen Investitionen müssen der Qualifizierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfelds dienen, damit private Investitionen in das Wohnen auf ein entsprechendes funktionstüchtiges und attraktives Umfeld stoßen können.“ Die Berliner Sanierungspolitik ist also dabei, sich zu einer klassischen Aufwertungsförderung zu entwickeln. Statt eigene stadtentwicklungspolitische Ziele zu formulieren, soll das kommunale Engagement auf eine Anschubfinanzierung für private Investitionen im Wohnbereich zurechtgestutzt werden. Schließlich sind den Dachgeschoss-Yuppies und Eigentumswohnungserwerbenden ungepflegte Grünanlagen und holprige Gehwege nun wahrlich nicht zuzumuten.

## ... und die Aufhebung der Sanierungsgebiete

Angesichts der stadtentwicklungspolitischen Visionen der neuen Leitsätze drängt sich schnell die Frage nach ihren Hintergründen auf, denn die Aufwertung in den Sanierungsgebieten findet statt und wird von der zahnlosen Praxis der aktuellen Stadterneuerungspolitik kaum eingeschränkt. Dennoch gab es ganz offensichtlich einen Zeitdruck für die Veröffentlichung der neuen „Leitsätze“. Wie das Kleingedruckte in Versicherungsverträgen findet sich ein wesentlicher Grund für die neue Sanierungsstrategie unter Punkt 6: „Eine wesentliche Gebietsverbesserung i.S. des § 136 BauGB und damit des städtebaulichen Sanierungszieles ist erreicht, wenn die



Entsprechend der früheren Leitsätze für Sanierungsgebiete sollten noch 70% der Gebäude erneuert werden. Dies wird nun auf 60% reduziert. Die bisher erreichte Sanierungsquote liegt bei 52%. Foto: Andrej Holm

Erneuerungsmaßnahmen auf etwa 60% der Grundstücke durchgeführt (...) sind. (...) Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklungen.“ In den bisherigen Leitsätzen war diese Marge bei 70% festgelegt. Mit dieser Reduktion des Sanierungsziels gibt sich die Senatsverwaltung die Möglichkeit in die Hand, die meisten der Sanierungsgebiete in den nächsten Jahren aufzuheben. Das spart zum einen Geld bei der Durchführung von Sanierungen, reduziert also beispielsweise Kosten für Ordnungsmaßnahmen oder Sozialpläne. Zum anderen kann die Aufhebung der Sanierungsgebiete bares Geld in den Berliner Haushalt schwemmen, denn mit der Aufhebung kann die Stadt Berlin von den Eigentümern in den Sanierungsgebieten einen so genannten Ausgleichsbetrag erheben. Durch den Ausgleichsbetrag sollen die durch die Sanierung hervorgerufenen Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden. Dabei stellt der Ausgleichsbetrag die Differenz zwischen dem Wert der Immobilie nach der Sanierung (Endwert) und dem Wert, den die Immobilie hätte, wenn es nie eine Sanierung gegeben hätte (Anfangswert) dar. Wie hoch diese Beträge letztendlich sind, wird in Berlin in einem komplizierten Berechnungsverfahren festgelegt. Die Ausgleichsbeträge können jedoch nur erhoben werden, wenn die Sanierungsziele auch erreicht sind – deshalb ist die Verkürzung des Ziels auf 60% für die Senatsverwaltung so

wichtig. Mit diesen veränderten Zielmarken können bereits in den nächsten Jahren die ersten Gebiete entlassen und die Ausgleichsbeträge kassiert werden. Insofern sind die neuen Leitsätze weniger der Beginn einer neuen Sanierungsstrategie als der Anfang vom Ausstieg aus der Stadterneuerung in Berlin.

## Das Problem des ‚letzten Drittels‘

Worin besteht das Problem der neuen Leitsätze, wenn diese gar nicht mehr richtig zur Anwendung kommen werden, da die Sanierungsgebiete entlassen werden? Zum einen darin, dass das vorliegende Papier die stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Senatsverwaltung widerspiegelt und somit die in den Leitsätzen enthaltene einfallsslose Aufwertungsorientierung durchaus ernst genommen werden muss. Doch einschneidender ist der überstürzte Ausstieg aus der Stadterneuerung. Denn in den noch unsanierten Beständen konzentrieren sich vor allem jene Haushalte, die sich schon jetzt die Mieten in den sanierten Wohnungen nicht leisten können. Sozialdaten aus den Sanierungsgebieten zeigen, dass der Einkommensabstand der Bewohner/innen in den unsanierten Beständen zum Durchschnitt der Sanierungsgebiete noch nie so groß war wie zurzeit, wie z.B. die Zahlen am Beispiel der Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg zeigen (siehe Tabelle).

### Durchschnittliche Äquivalenzeinkommen (Euro/Monat) in verschiedenen Gebäudebeständen der Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg

	modernisiert	unsaniert	Durchschnitt	Differenz Durchschnitt zu unsaniert
1995	1102 Euro	730 Euro	787 Euro	57 Euro
1998	1000 Euro	743 Euro	808 Euro	65 Euro
2003	1258 Euro	839 Euro	1051 Euro	212 Euro

Quellen: Topos 1995, argus 1999, ASUM 2003 und eigene Berechnungen





Foto: Andrej Holm

Schutz der Passanten vor herabfallenden Putzbrocken bei einem unsanierten Gebäude im Sanierungsgebiet Falkplatz.

Seit 1995 wurden nicht nur die Fördergelder für die verschiedenen Sanierungsprogramme gekürzt und eingestellt, sondern auch die Mietobergrenzen erwiesen sich als nicht mehr durchsetzbar, sodass die Mieten in den modernisierten Wohnungen anzogen. Für Haushalte mit geringen Einkommen, die in den Gebieten bleiben wollten, blieb also nur das ‚letzte Drittel‘ der unsanierten Wohnungen. Im Fall von künftigen Modernisierungsmaßnahmen sind demnach zunehmend ärmere Haushalte mit steigenden Mieten konfrontiert. Ohne administrative Eingriffe in das Sanierungsgeschehen ist deren Verdrängung aus dem Gebiet nur eine Frage der Zeit.

Die neuen „Leitsätze zur Stadterneuerung“ hätten sich diesem Problem stellen und Wege einer sozialverträglichen Sanierung aufzeigen müssen. Stattdessen auf den „Zuzug stabilisierend wirkender Bevölkerungsgruppen“ zu setzen, ist angesichts des Scheiterns der bisherigen sozialen Sanierungsziele mindestens zynisch.

**LEITSATZ 3 IM VERGLEICH**

**Leitsatz 3, 1993:**

„Die Erneuerung ist an den Bedürfnissen der Betroffenen zu orientieren. Die Erneuerungsmaßnahmen und -verfahren werden sozialverträglich gestaltet.“

**Leitsatz 3, 2005:**

„Die Ziele und die Durchführung der Sanierung haben sich an den Belangen und Interessen der Betroffenen zu orientieren. Nachteilige Wirkungen, auch die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung in Folge städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sollen auf der Grundlage eines Gebietssozialplans möglichst vermieden oder gemildert werden. Die Qualität der Quartiere ist auch auf den Zuzug stabilisierend wirkender Bevölkerungsgruppen (insbesondere junge Familien) auszurichten. Ferner sind die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung als zukünftig wachsender Bevölkerungsanteil stärker zu beachten.“

# Getrennt integrieren

## Empfehlungen des Expertenforums „Zuwanderer in der Stadt“

Jutta Blume

„Migranten wären sicher bereit, nach Dahlem zu ziehen. Aber in wohlhabenden Stadtteilen haben sich schon andere Parallelgesellschaften niedergelassen.“ Mit diesen Worten führt die Integrationsbeauftragte der Bundesregierung Marieluise Beck die Warnungen vor der „Parallelgesellschaft“ ad absurdum. Das eigentliche Problem der ‚verteufelten‘ Quartiere sei nicht die gewollte Abschottung, sondern die Armut.

Dennoch steht die Politik der räumlichen Integration an einem Wendepunkt. Wurde bislang die soziale Mischung der Bevölkerung propagiert – sowohl von Armen und Besserverdienenden als auch der Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund – empfiehlt ein Expertenforum nun, die Existenz von „ethnisch geprägten Wohnquartieren“ zu akzeptieren und in diesen trotzdem die Integration zu fördern. Das Projekt „Zuwanderer in der Stadt“ wurde von Schader-Stiftung, Deutschem Städtetag und verschiedenen Vertretern der Wohnungswirtschaft im Januar 2004 ins Leben gerufen. Ein zehnköpfiges Expertenforum erarbeitete zu diesem Thema Empfehlungen, die es im Februar in Berlin vorstellte. Das Ergebnis liest sich allerdings wie eine 85-seitige Bankrotterklärung der städtischen Integrationspolitik. Nicht, weil sich die Migranten abschnitten würden, sondern weil die am Markt orientierte Politik kaum Integrationshilfen für Einwanderer zu bieten hat.

### Integrationsfaktor Wohnumfeld

Die Experten definieren zwei Orte, an denen Integration normalerweise stattfindet: den Arbeitsplatz und das Wohnumfeld. Zugang zum Arbeitsmarkt haben immer weniger Menschen mit Migrationshintergrund. Die Schlussfolgerung ist also, dass der Integrationsfaktor Arbeit verschwindet. Folglich wird das Wohnumfeld in die Verantwortung gezogen. Auch hier bemerken die Experten, dass die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen zurückgehen, da immer weniger sozialgebundener Wohnraum vorhanden ist. An einem weitgehend privatisierten Markt suchen die meisten Migranten Wohnungen im unteren Preissegment, die meistens in Quar-

tieren mit älterer Bausubstanz und höherer Dichte zu finden sind. All dies nehmen die Projektbeteiligten als gegeben hin. „Wir haben Gebiete mit hoher Einwandererkonzentration und wir müssen lernen, in ihnen zu integrieren“, sagt Barbara John, ehemalige Ausländerbeauftragte Berlins und vom Projekt berufene Expertin. Quartiere mit einem hohen Anteil von Migranten – und zwar sozial schwachen Migranten, denn die sozialen Aufsteiger ziehen in der Regel weg – sollen vor „Stigmatisierung“ geschützt werden. So bezeichnet man diese Gebiete lieber positiv als „Brücke“ für neu Zugewanderte, die dort materielle und immaterielle Unterstützung fänden. Ein Beispiel für materielle Unterstützung sei die „ethnische Ökonomie“, das sind Unternehmen, die von Migranten betrieben werden und die meistens im Bereich der Nahversorgung tätig sind. Diese unternehmerische Eigeninitiative der Zuwanderer wollen die Experten gefördert wissen. In Kauf genommen wird dabei, dass die „ethnische Ökonomie“ oft nur prekäre Arbeitsverhältnisse zu bieten hat. Statt materieller Hilfe



Auch in der Neuköllner Sonnenallee findet sich so genannte „ethnische Ökonomie“: Bäcker, Teestuben, Kioske, Imbisse, Friseure, etc.

finden Migranten eher Ausbeutungsverhältnisse. Gegen eine tariflich bezahlte Arbeit hätten sie dabei sicher genauso wenig etwas einzuwenden, wie gegen die Wohnung in Dahlem.

### Geringer Bildungserfolg

Eine wichtige Rolle bei der Integration sollten laut Expertenforum die Schulen spielen. In vielen Fällen wirkt die Schule bisher trennend statt verbindend: Sobald Kinder das Schulalter erreichen, verlassen Eltern Kieze mit hohen „Ausländeranteilen“. Bildungsangebote für Eltern, Ganztagsbetreuung, spezielle Förderprogramme und Partnerschaften mit Betrieben sollen Schulen daher attraktiver machen. Im Bereich der Sprachförderung für Erwachsene klingen die Empfehlungen unzureichend. Dass die 300 per Zuwanderungsgesetz verordneten Deutschstunden kaum für den Spracherwerb reichen, dürfte sich herumgesprochen haben. Deswegen werden die Kommunen auch angehalten, darüber hinausgehende Angebote zu machen. In Berlin hat es diese bereits in der Vergangenheit gegeben, die Nachfrage war dabei stets größer als das Angebot. Das wird auch so bleiben: Woher das Geld für zusätzliche Sprachkurse kommen soll, steht in den Empfehlungen nämlich nicht.

Das Wohnumfeld ist der Ort, an dem die Wohnungswirtschaft Einfluss auf die Integration nehmen möchte. Und zwar weiterhin durch die Auswahl der Mieterstruktur. So fürchtet Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), mit dem neuen Antidiskriminierungsgesetz die Zusammensetzung seiner Mieter nicht mehr steuern zu können. Denn dieses verbietet die Auswahl der Mieter nach Herkunft. Als Steuerungsinstrument steht jedoch immer noch die Auswahl nach Einkommen zur Verfügung. Das gefürchtete „Ghetto“ lässt sich also durch Aufwertungsmaßnahmen und den darauf folgenden Anstieg der Mietpreise vermeiden. Oder zumindest lässt es sich an einen anderen Ort verschieben.

Innerhalb der nächsten anderthalb Jahre sollen die Empfehlungen von „Zuwanderer in der Stadt“ in acht verschiedenen Städten in die Praxis umgesetzt werden, unter anderem in West-Moabit. Für den Bezirk Mitte bedeuten die Empfehlungen des Expertenforums jedoch wenig Neuerung. „Zuwanderer in der Stadt“ wird daher allenfalls als Möglichkeit des Erfahrungsaustauschs mit anderen Städten gesehen.

# Das Objekt der Begierde

## Soziale und politische Initiativen können vom Leerstand nicht profitieren

Christoph Villingner

**Wie wär's mit der alten Kurt-Held-Schule in Kreuzberg am Görlitzer Park, dazu die alte Turnhalle als Konzertsaal? Alles in schönem Backstein, über den Eingängen steht noch wie vor 100 Jahren die Unterteilung nach „Knaben“ und „Mädchen“. Ab Sommer 2005 werden sie leer stehen. Oder vielleicht architektonisch etwas verspielter, der mit orientalischen Elementen geschmückte ehemalige Krankenhauskomplex des Bethanien in Kreuzberg an der Grenze zu Mitte? Zurzeit stehen dort über 1000 qm leer. Wenn man es etwas funktionaler will, kann man eine Schule mit riesigem Hinterhof in bestem DDR-Platten-Design mieten, direkt an der Frankfurter Allee in Friedrichshain. Sie steht auch seit 2003 leer.**

Zu einem guten Dutzend leer stehender öffentlicher Gebäude führte die Initiative für ein Soziales Zentrum am 03.03.2005 durch mehrere Innenstadtbezirke. Die Bustour mit etwa 40 Interessierten startete bei der vor über einem Jahr als „Soziales Zentrum“ besetzten ehemaligen Kita in der Glogauer Straße 16 in Kreuzberg. Seit der Räumung steht sie wieder leer, aber zum Heizen hat der Bezirk genug Geld. Ein Vertragsabschluss scheiterte bisher vordergründig daran, dass der Bezirk Mietentnahmen will und nicht nur die Erstattung der Bewirtschaftungskosten.

### Senatsprogramm Zwischennutzung

Dabei beschloss der rot-rote Berliner Senat im November 2004 genau das Gegenteil zur „Zwischennutzung leerstehender Gebäude“ (siehe MieterEcho Nr. 307). Diese können für „förderungswürdige und gemeinnützige Zwecke“ an Vereine und andere Interessenten gegen Bezahlung der Unterhaltskosten vermietet werden. Allerdings steuert dies der Liegenschaftsfonds des Landes Berlin und damit sind die Bezirke faktisch in dieser Frage entmacht. Diese zentrale Immobiliensammelstelle des Senats achtet nicht nur auf die „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ des Interessenten, sondern besonders darauf, dass „das Ziel eines Verkaufs der betreffenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird“. Inzwischen sind „rund 8000 Objekte beim Liegenschaftsfonds gelistet“, berichtete Uschi Volz-Walk von der Initiative für ein Soziales Zentrum und Moderatorin der Bustour. Doch die Nachfrage hält sich in Grenzen. Aber da

auf Seiten der Politik noch immer von einem großen Immobilienboom in Berlin geträumt wird, herrsche dort laut Uschi Volz-Walk große Angst, dass „sie uns nicht mehr rauskriegen, wenn wir mal wo drin sind.“

### Leerstandsbesichtigung mit Bustour

Drei Stunden lang tourte der Bus durch die Stadt, vorbei an etlichen alten Schulen oder Kitas, im Gründerzeitstil oder im schönsten DDR-Schick. An jedem Gebäude brachte die kleine Reisegesellschaft Plakate an: „Leerstand von öffentlichem Eigentum – Dieses Gebäude gehört uns allen“. Verursacht wird der Leerstand durch die zurückgehende Zahl von Schüler/innen, weshalb die Bezirksämter Schulen zusammenlegen. Als weiterer Faktor kommt hinzu, dass seit diesem Jahr eine Hortbetreuung in den Schulen angeboten werden



Foto: Initiative für ein Soziales Zentrum



Foto: Initiative für ein Soziales Zentrum

Um die Gustave-Eiffel-Oberschule in der Kastanienallee 82, Prenzlauer Berg, hatte sich die Bürger/inneninitiative K82 beworben. Nachdem sie jedoch an eine Privatschule vergeben wurde, fordert die Initiative die Rücknahme des Vertrags. Infos unter [www.k82.org](http://www.k82.org)

soll, was wiederum zur Schließung einiger Kitas führt.

So zum Beispiel in der Kreuzberger Cuvrystraße 11. Der knapp 700 qm große Bau „wäre doch was für den Anfang, wenn man sich nicht zutraut, größere Gebäude zu füllen“, meinte Uschi Volz-Walk. Doch nicht nur Kitas und Schulen stehen leer. Über 1000 qm des früheren Sozialamts sind in dem ehemaligen Diakonissenkrankenhaus Bethanien am Marianenplatz zu haben. Claudia Kessel von der „AG Zukunft Bethanien“ schwärmte von dem „riesigen Potenzial, das in diesem Gebäude liegt“ (siehe MieterEcho Nr. 307). Da sich in dem Gebäudekomplex schon etliche Künstlergruppen, ein Seniorencafé, die Musikschule und das

Freilichtkino Kreuzberg befinden, sei der Weg zu einem generationsübergreifenden inter- und sozialkulturellen Zentrum nicht mehr weit.

Quasi gegenüber auf der anderen Seite des Bethaniendamms sind zwei riesige Gebäude der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di zum sofortigen Bezug frei. Nachdenklich stand man vor einem seit 1995 leer stehendem, allerdings etwas schmucklosem Gebäude von ver.di am Michael-Kirch-Platz 4. „Von 8,5 Millionen Euro für dieses Gebäude träumt ver.di“, erzählte Uschi Volz-Walk. Trotz einer Besetzung im November 2001 zeigte sich die Gewerkschaftsspitze nie zu Verhandlungen bereit, berichtete sie weiter. Doch da viele der Mitfahrenden auch Gewerkschaftsmitglieder sind, betrachtete man sich auch als „Miteigentümer“. Ganz abgesehen davon, dass die nahegelegene und aufwändig modernisierte ehemalige ÖTV-Zentrale ebenfalls zum Teil leer steht. Allerdings gibt es hier durch im Keller eingedrungenes Grundwasser einige Probleme mit Schimmel.

Auch in den Innenstadtbezirken gehen die Schülerzahlen zurück. Die Kurt-Held-Schule wird ab Sommer 2005 leer stehen.



Foto: Initiative für ein Soziales Zentrum

## Finanzkräftige Mieter bevorzugt

Auf dem Weg nach Prenzlauer Berg streifte man noch einen aus drei langen Plattenbauten bestehenden Schulkomplex in der Nähe des U-Bahnhofs „Märkisches Museum“. Im Sommer 2005 soll auch diese Schule geschlossen werden. Eine andere ehemalige Schule wie der Plattenbau in der Fredersdorfer Straße zwischen Ostbahnhof und Frankfurter Allee soll

gar „zur Wiese werden“. Und in der Gertraudenstraße steht ein schönes altes Kaufhaus seit Jahren leer. Nur die direkte Nachbarschaft zum Dienstgebäude des Militärischen Abschirmdienstes (MAD) verhinderte bisher eine Besetzung.

Diese Nachbarschaft zieht aber andere Interessenten an. So hat die ESMT, eine private Elite-Uni für „Learning and Leading“, auf deutsch „Lernen und Führen“, den Zuschlag für das ehemalige Staatsratsgebäude der DDR erhalten. „Umsonst und mietfrei“, wie Uschi Volz-Walk zu berichten weiß. So sollte niemand aus der Politik behaupten, Mietfreiheit ginge nicht. Wenn man will, geht es ganz offensichtlich.

Der Leerstand von fünf Gebäuden eines Schulkomplexes in der Kastanienallee 82 in Prenzlauer Berg soll allerdings bald beendet sein. Als sich mehrere Genossenschaften, die Stiftung SPI (Sozialpädagogisches Institut) und gar eine Bürger/inneninitiative mit dem Namen „Forum K82“ für das Gelände interessierten, vergab das Bezirksamt es kurzerhand an die private GLS-Sprachenschule als „investitionsstarkem“ Bewerber in Erbpacht. Rechtsanwältlich vertreten ließ sich die Sprachenschule unter anderem von dem Berliner Ex-Bürgermeister Eberhard Diepgen, wusste ein Vertreter der Bürger/inneninitiative zu berichten. Dagegen hatte das Konzept des „Forums K82“ mit einem Stadtpark und einem Zentrum für selbstständige, kooperative Arbeit und Bildung offensichtlich wenig Chancen.

Auf ihrer Internet-Seite [www.k82.org](http://www.k82.org) stellt die Bürger/inneninitiative nun einige kritische Fragen an das Bezirksamt. Warum vergibt der Bezirk „ohne jedwede Bürgerbeteiligung öffentliches Eigentum an einen privaten Investor?“ Warum wird „die einmalige Chance vertan, dieses Juwel im Herzen des Quartiers dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen?“ Jetzt fordert die Bürger/inneninitiative „die sofortige Rücknahme des Erbbaurechtsvertrags“ und eine öffentliche Debatte im Bezirk über die Nachnutzung der Kastanienallee 82.

Am Ende der Bustour schwirrten den Teilnehmer/innen die Köpfe: Welches Gebäude nehmen, wenn man es kriegen könnte? Viele der Schulkomplexe wären nur mit einem großen Bündnis aus sozialen und politischen Initiativen sowie Künstlern zu füllen. Nur als es darum ging, welches Gebäude denn nun „das Schönste“ sei, da waren das Bethanien und die Kurt-Held-Schule eindeutig die größten Objekte der Begierde.



# Weitere Umverteilung von unten nach oben

## Der 2. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung liegt vor

Christian Linde

**Die Bundesregierung hat den 2. Armuts- und Reichtumsbericht\* vorgelegt. Das Fazit: Deutschland ist ein reiches Land. Das Vermögen aller Haushalte liegt im Durchschnitt bei 133.000 Euro. Allerdings sind die Privatvermögen nicht nur sehr ungleichmäßig verteilt, sondern die Kluft zwischen Armen und Reichen hat unter der Schröder-Regierung weiter zugenommen.**

Gehörten bereits 1998 gerade einmal 3,9% des gesamten Nettovermögens der ärmeren Hälfte der Bevölkerung, reduzierte sich die Quote 2002 auf 3,8%. Dagegen stieg der Anteil des reichsten Zehntels der Bevölkerung von 44,4% auf 46,8%. Die Vermögen der privaten Haushalte sind in der Vergangenheit stetig gewachsen und haben 2003 eine Summe von 5 Billionen Euro erreicht. Für die Jahre 1998 bis 2003 entspricht dies einer nominalen Steigerung des Nettovermögens um rund 17%. Dominiert wird die Vermögenshöhe und -verteilung durch die Immobilienwerte, die rund 75% des Gesamtvermögens ausmachen. Im obersten Zehntel besitzt praktisch jeder Haushalt Grundvermögen, im untersten Zehntel nur rund 6%. Auch sind die geschätzten Immobilienwerte bei den Haushalten im obersten Zehntel durchschnittlich über zehnmal so hoch wie bei denen im untersten Zehntel.

### Jeder siebte von Armut betroffen

Im eklatanten Gegensatz dazu steht der massive Anstieg der Armut und des Armutsrisikos in Deutschland. Laut Bericht leben 11 Mio. Menschen an oder unterhalb der Armutsgrenze. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg im Erhebungszeitraum von 12,1% auf 13,5%. Für die Ermittlung der Armutsrisikoquote hat das Sozialministerium die Personen herangezogen, die über weniger als 60% des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens in den entwickelten Industrieländern verfügen. Die so errechnete „Armutsrisi-

kogrenze“ liegt bei 938 Euro netto pro Monat. Die Bundesregierung behauptet, dass ein erhöhtes Armutsrisiko in der Mehrzahl der Fälle kein permanenter Zustand sei. Im Zeitraum von 1998 bis 2003 waren nach einem Jahr etwa ein Drittel der Phasen unterhalb der Armutsrisikogrenze für die Betroffenen abgeschlossen oder unterbrochen und nach zwei Jahren etwa zwei Drittel. Allerdings ergibt sich aus dem Bericht, dass trotz der Fluktuation zunehmend von einer Armutsfestigkeit ausgegangen werden muss.

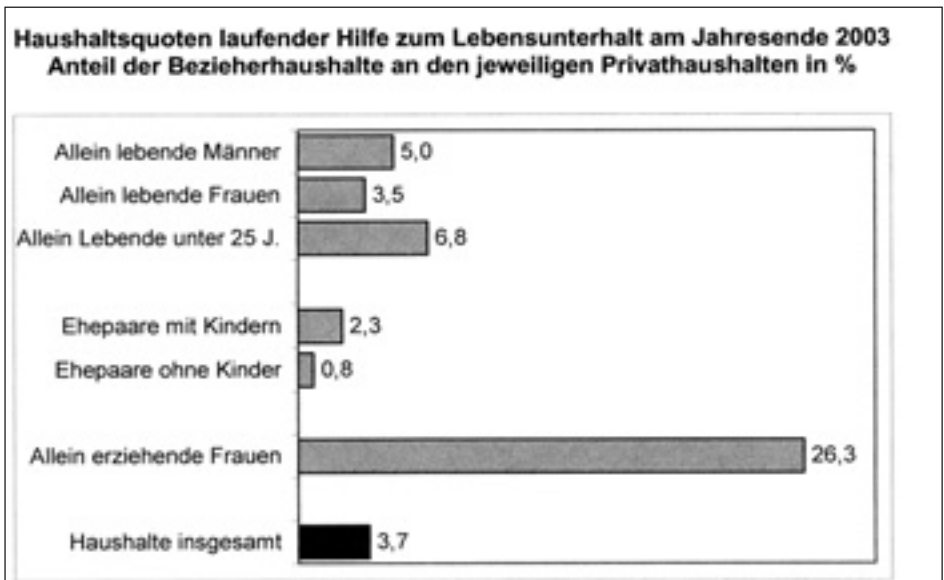
### Armut ist weiblich

Von Armut betroffen sind vor allem Frauen, Kinder, Familien und Migranten. Dabei bilden die allein erziehenden Mütter mit 35,4% die

Gruppe, die am häufigsten von Einkommensarmut betroffen ist. Ende 2003 waren rund 97% der allein Erziehenden in der Sozialhilfe Frauen. Die Chancen auf Reintegration in den Arbeitsmarkt sind auf Grund des Mangels an Krippenplätzen, Kindertagesstätten und Ganztagschulen nahezu aussichtslos. Bei der Kinderbetreuung für unter Dreijährige fällt Deutschland mit einer Quote von 8,6% im Vergleich zu Schweden, Dänemark oder Frankreich weit zurück. Kinder unter 18 Jahren, die nur bei einem Elternteil aufwachsen oder deren Eltern beide arbeitslos sind, stellten bis Ende letzten Jahres mit 1,1 Mio. die größte Gruppe der Sozialhilfebeziehenden. Bei Familien mit zwei Kindern ist die Einkommensarmut von 12,6% auf 13,9% gestiegen.

### Faktor Migrationshintergrund

Das höhere Risiko ausländischer Haushalte, auf Sozialleistungen angewiesen zu sein, sei vor allem auf höhere Erwerbslosigkeit infolge geringerer Bildungs- und Ausbildungsbeteiligung zurückzuführen. Kinder ausländischer Herkunft wiesen schlechtere Bildungsabschlüsse auf und hätten damit ungünstigere Startchancen am Ausbildungsmarkt als Deutsche. Diese Defizite seien – neben mangelnden Sprachkenntnissen – die Ursache für ein besonderes Arbeitsmarktrisiko von Migrant/innen. So lag im Jahr 2003 der Anteil der ausländischen Arbeitslosen ohne abgeschlossene Berufsausbildung bei 72,5% aller ausländischen Arbeitslosen, der entsprechende Anteil der Deutschen lag bei „nur“ 28,9%. Die



\* Am 25.04.2001 legte die Bundesregierung den ersten Armuts- und Reichtumsbericht vor.

Quelle: Lebenslagen in Deutschland, 2. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2005), S. 62

Arbeitslosenquote der Migrant/innen war mit 20,4% (2004) weiterhin deutlich höher als die der Gesamtbevölkerung (11,7%). Insgesamt ist das Armutsrisiko von Personen mit Migrationshintergrund zwischen 1998 und 2003 von 19,6% auf 24% gestiegen und liegt damit weiterhin deutlich über der Armutsrisikoquote der Gesamtbevölkerung.

## Geringeres Armutsrisiko bei Rentnern

Die einzige Bevölkerungsgruppe, bei der das Risiko zu verarmen gesunken sei, sind laut Erhebung die Rentner. Bei älteren Menschen über 65 Jahre ist das Risiko der Einkommensarmut seit 1998 von 13,3% auf 11,4% gesunken. Auch der Anteil der Älteren mit Sozialhilfebezug sei mit 1,3% zu 3,3% der Gesamtbevölkerung „unterdurchschnittlich“.

## Hauptursache Arbeitslosigkeit und soziale Herkunft

Als Grund für die Entwicklung nennt die Bundesregierung die Wachstumsschwäche der Wirtschaft und die steigende Arbeitslosigkeit. Dabei führten unzureichende Ausbildung, fehlende Bildungsabschlüsse und ein damit einhergehender erschwerter Zugang zu Erwerbstätigkeit zu einer „Manifestierung der Ausgrenzung vom Arbeitsmarkt“. Die Wahrscheinlichkeit, durch den Verlust des Arbeitsplatzes in Armut zu geraten, trifft inzwischen nahezu jeden Zweiten. So lag die Armutsrisikoquote von Arbeitslosen im Jahre 2003 bei 40,9%. In Haushalten mit nur einem Teilerwerbstätigen betrug sie noch rund 30%.

Der Zugang zu höherwertigen Schul-, Ausbildungs- und Berufsabschlüssen und zum Studium wird nach wie vor durch Herkunft

, Bildungsstand und berufliche Stellung der Eltern bestimmt. Die Chancen eines Kindes aus einem Elternhaus mit hohem sozialen Status, eine Gymnasialempfehlung zu bekommen, sind rund 2,7-mal so hoch wie die eines Facharbeiterkindes. Die Chance, ein Studium aufzunehmen, ist sogar um das 7,4-fache höher als die eines Kindes aus einem Elternhaus mit niedrigem sozialen Status. Allein im Jahr 2003 blieben 14,9% der 20- bis 29-Jährigen ohne abgeschlossene Berufsausbildung. Überproportional und mit steigender Tendenz (ca. 36%) sind darunter Jugendliche ausländischer Herkunft vertreten.

## Überschuldung greift um sich

Wie real die Gefahr ist, in die Armutspirale abzurutschen, verdeutlichen die Zahlen über die Schuldenentwicklung der privaten Haushalte. Laut Klientenstatistik der Schuldnerberatungsstellen war „Überschuldung schwerpunktmäßig ein Phänomen des mittleren Lebensalters, auffällig waren ferner eher niedrige Bildungsabschlüsse und oft mangelnde berufliche Qualifikation.“ Von Überschuldung betroffen sind auf den ersten Blick zwar vorrangig „marginalisierte Bevölkerungsgruppen“, Überschuldung erreicht jedoch vor allem in der alten Bundesrepublik zunehmend auch den Mittelstand. So bildete im früheren Bundesgebiet das eigene Erwerbseinkommen bei 47% der Beratenen die Haupteinkommensquelle, während es in den neuen Ländern bei 43% Arbeitslosengeld bzw. -hilfe waren. Zwischen 1999 und 2002 hat sich die Gesamtzahl der überschuldeten Privathaushalte um 13% von 2,77 Mio. auf 3,13 Mio. Haushalte erhöht. Bezogen auf alle 38,7

Mio. privaten Haushalte in Deutschland waren im Jahr 2002 insgesamt 8,1% (früheres Bundesgebiet: 7,2%; neue Länder: 11,3%) von Überschuldung betroffen. In den neuen Ländern hatten 52% der Beratenen Schulden unter 10.000 Euro, im früheren Bundesgebiet waren es 22%. Dagegen standen in den neuen Ländern 15%, im früheren Bundesgebiet aber 25% mit über 50.000 Euro in der Kreide. Eine Befragung des Instituts für Jugendforschung kam im Jahr 2003 zu dem Ergebnis, dass in der Altersgruppe der 13- bis 17-Jährigen bereits 6% verschuldet sind. Trotz eines von der Bundesregierung behaupteten „entspannten Wohnungsmarkts“ ist auch die Miete weiterhin ein Armutsrisiko. Rund 10% aller Haushalte waren auf Unterstützungszahlungen angewiesen.

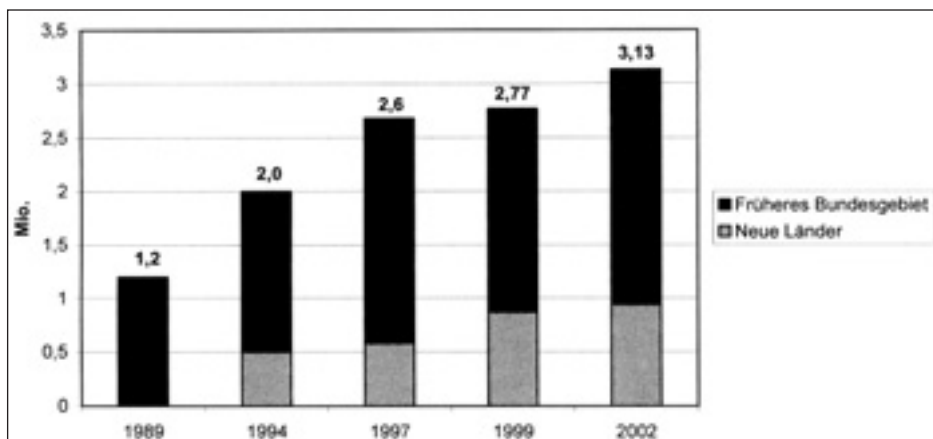
Eine Überschuldung liegt vor, wenn Einkommen und Vermögen eines Haushaltes über einen längeren Zeitraum trotz Reduzierung des Lebensstandards nicht ausreichen, um fällige Forderungen zu begleichen. Hauptauslöser für den Wechsel von der Verschuldung in die Überschuldung sind Arbeitslosigkeit und dauerhaftes Niedrigeinkommen sowie Trennung bzw. Scheidung und gescheiterte Selbstständigkeit.

## Verschämte und extreme Armut

Nicht jeder, der berechtigt ist, nimmt die Leistungen des Staats auch in Anspruch. Forschungsergebnissen zufolge kamen auf drei Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt zwei weitere potenziell Berechtigte. Mögliche Ursachen für die Nicht-Inanspruchnahme seien Informationsdefizite, Stigmatisierungsängste und mögliche Rückgriffe auf Verwandte sowie ein fehlendes Bewusstsein der Betroffenen, sich objektiv in einer Notlage zu befinden. Überdurchschnittliche Quoten zeigen sich dabei bei den allein stehenden Frauen ab 60 Jahren.

Prägend für die Situation von Menschen in „extremer Armut“ sei, dass sie zur Bewältigung ihrer Krisensituationen durch die Hilfeangebote des Staats nur noch sehr eingeschränkt oder gar nicht mehr erreicht würden. Dies betrifft vor allem die Gruppe der Wohnungslosen, wobei zwischen 1998 und 2003 die Zahl der Wohnungslosen von 530.000 auf 310.000 spürbar zurückgegangen ist (um 42%). Dabei lag der Anteil von Frauen nach letzten Schätzungen im Jahr 2002 bei ca. 23% (75.000 Personen) und der Anteil der Kinder und Jugendlichen bei ca. 22% (72.000 Personen).

## Entwicklung der Überschuldung privater Haushalte



Quelle: Lebenslagen in Deutschland, 2. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2005), S. 50

**Armut macht krank**

Obwohl Deutschland über eines der besten Gesundheitssysteme der Welt verfügt, weist der Gesundheitssurvey 2003 einen schlechteren Gesundheitszustand insbesondere bei Erwachsenen im mittleren Lebensalter mit einem Einkommen unter der Armutsrisikogrenze aus. Im Vergleich zur einkommensstärkeren Bevölkerung leiden Arme vermehrt an Krankheiten oder Gesundheitsstörungen (42,1% gegenüber 36,7%), berichten häufiger von starken gesundheitsbedingten Einschränkungen im Alltag (10,5% gegenüber 8,2%) und beurteilen ihren eigenen Gesundheitszustand öfter als schlecht oder sehr schlecht (10,2% gegenüber 5%).

Auch hier lockt die Armutsfalle. Denn gesundheitlich eingeschränkte und erwerbsgeminderte Arbeitnehmer tragen ein höheres Risiko entlassen zu werden, bleiben überdurchschnittlich lange arbeitslos und haben geringere Chancen der beruflichen Wiedereingliederung. „Die Erhaltung und Wiederherstellung der Gesundheit ist eine wesentliche Voraussetzung für die ökonomischen und sozialen Teilhabechancen des Einzelnen. Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung ist daher auch in der Gesundheitspolitik von entscheidender Wichtigkeit“, mahnen die Berichtsteller. „Die Zahlen zeigen aber auch, dass der Sozialstaat und unsere sozialen Sicherungssysteme funktionieren. Deutschland hat im internationalen Vergleich mit das niedrigste Armutsrisiko“, erklärte Franz Thönnies, Parlamentarischer Staatssekretär im Sozialministerium bei der Vorstellung des Berichts. Und Thönnies weiter: „Chancengerechtigkeit und Möglichkeiten der Teilhabe entscheiden über die Zukunftsaussichten.“

Bedenkt man, dass die Untersuchung über die „Lebenslagen in Deutschland“ weder die Auswirkungen von Hartz IV für Erwerbsfähige, noch die für die kommenden Jahre angekündigten „Nullrunden“ für Rentner und auch nicht die grassierende Entwicklung des Billiglohnssektors einschließen, dürften die Ergebnisse des für 2008 zu erwartenden dritten „Armuts- und Reichtumsberichts“ bereits heute programmiert sein.

**INFOS IM INTERNET**

Den 2. Armuts- und Reichtumsbericht gibt es als PDF im Internet unter <http://www.bmgs.bund.de> oder unter <http://www.sozialpolitik-aktuell.de>

# Nachbesserung der Mietrechtsreform

## Kündigungsfrist von drei Monaten soll auch für formularvertragliche Vereinbarungen in Alt-Mietverträgen gelten

**Am 17.03.2005 hat der Deutsche Bundestag einem Gesetzentwurf zur Regelung der Kündigungsfristen für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 (In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform) geschlossen wurden, zugestimmt.**

**Endlich wird Klarheit geschaffen: Die kürzere dreimonatige Kündigungsfrist soll auch für die Mieter/innen, die formularvertraglich vor dem 01.09.2001 längere Kündigungsfristen vereinbart hatten, gelten.**

Die Mietrechtsreform ließ Zweifel hinsichtlich der Frage, ob das asymmetrische Kündigungsrecht auch auf die vor dem 01.09.2001 geschlossenen Verträge anzuwenden sei. Die Gerichte urteilten zunächst so, wie es auch jetzt im Gesetzentwurf verankert ist, nämlich dass Individualvereinbarungen nach altem Recht und Formularvereinbarungen nach neuem Recht gelten. Nein, urteilte jedoch im Jahr 2003 der Bundesgerichtshof (BGH), grundsätzlich gelten die Fristen für alle Verträge.

Zur Begründung für die verkürzte Kündigungsfrist für Mieter/innen wurde zwar im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz darauf hingewiesen, dass sich die Schutzwirkung langer Kündigungsfristen für die Mieter/innen zunehmend in das Gegenteil verkehrt habe. „Lässt sich“, so der Entwurf (BT-Drucks. 14/4553 S. 38 f., 67), „der Vermieter nämlich nicht auf den Abschluss eines Aufhebungsvertrags ein, so kann der Mieter die Wohnung nicht kurzfristig aufgeben, obwohl er die Wohnung nicht mehr weiter nutzen kann, etwa weil er seinen Arbeitsplatz wechseln oder kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss.“

Doch das wollte der BGH nicht anerkennen. In komplizierter Auslegung entwickelte er eine Sichtweise, die dem Gesetzgeber unterstellte, er wolle die Vertragsfreiheit stärken.

Der BGH urteilt im Zweifelsfall immer zu Gunsten der Vertragsfreiheit, ohne Rücksicht darauf, dass Mieter/innen in aller Regel nicht die Freiheit haben, Verträge auszuhandeln,

**ASYMMETRISCHES KÜNDIGUNGSRECHT**

**§ 573 c BGB Fristen der ordentlichen Kündigung Abs. 1: Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.**

sondern nur die Freiheit, einen vorgelegten Vertrag zu unterschreiben oder sich um eine andere Wohnung zu bemühen.

Die Vermutung, dass die BGH-Richter, in gepflegten Eigenheimen lebend, wenig Erfahrung mit Mietverträgen haben, liegt nahe. Jetzt hat der Gesetzgeber Nachhilfeunterricht zum Thema Kündigungsfristen erteilt und dem BGH gleichzeitig eine schallende Ohrfeige hinsichtlich des gesetzgeberischen Willens verpasst. Das war schon lange fällig, nur ist zu befürchten, dass die penetrant vermieterefreundliche Rechtsprechung des BGH dadurch nicht nachhaltig beeinflusst wird.

Leider muss das Gesetz noch durch den Bundesrat. Sollte es dort auf Einspruch stoßen, kann der Bundestag diesen Einspruch zurückweisen. Wann das Gesetz tatsächlich in Kraft tritt, ist also noch offen.

Wenn Mieter/innen z. Zt. noch eine längere Kündigungsfrist haben, sollten sie deshalb gegebenenfalls schon jetzt kündigen. Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes kann dann mit dreimonatiger Frist die Kündigung erneut ausgesprochen werden.



## Vorsicht bei Zusatzvereinbarung im Mietvertrag

**Auch bei öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen kann die Miete nur gemäß BGB erhöht werden**

*Henrik Solf*

**In den letzten Jahren wurden viele Berliner Wohnungen mithilfe von Krediten der Investitionsbank Berlin (IBB) saniert. Diese Kredite wurden jedoch den Vermietern nur unter der Bedingung gewährt, dass mit den danach neu einziehenden Mietern verringerte Mieten vereinbart werden, die sich an der Durchschnittsmiete des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus orientieren sollten.**

Für die neuen Mietverträge fanden viele Berliner Vermieter – z.B. die hier schon bekannte IHZ (s. S. 25) – eine interessante Lösung. Sie schrieben zunächst in den Hauptteil des Vertrags eine hohe Miete hinein. Gleichzeitig wurde in der Anlage des Vertrags unter Verweis auf die öffentliche Förderung die Höhe der erwähnten Durchschnittsmiete reduziert. In vielen Fällen wurde dieser „Mietsnachlass“ darüber hinaus unter den Vorbehalt gestellt, dass die Mieter in regelmäßigen Abständen Wohnberechtigungsscheine vorlegen können. Ende letzten Jahres verschickten mehrere von diesen Vereinbarungen betroffene Berliner Vermieter interessante Post. Sie wiesen ihre Mieter darauf hin, dass es sich bei ihrer Wohnung um eine mit Senatsmitteln geförderte, modernisierte und instand gesetzte Wohnung handele. Nach der Festlegung der IBB in ihrem Fördervertrag mit dem Vermieter dürfe die Miete die Durchschnittsmiete des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbaus nicht überschreiten. Nun sei aber vom Berliner Senat im Amtsblatt eine neue Durchschnittsmiete bekannt gegeben worden. Diese habe sich von derzeit 3,63 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm monatlich erhöht.

Daher, so wurde messerscharf geschlossen, erhöhe sich die vergünstigte Miete nun ab Januar 2005 gleichfalls von 3,63 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm monatlich. Man möge doch die Zahlungen ab dem 01.01.2005 entsprechend umstellen.

Das war so dreist wie rechtswidrig. Schließlich sind die rechtlichen Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete im preisfreien Wohnungsmarkt in den Paragraphen 558 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abschließend geregelt. Daran ändert sich auch nichts, wenn sich einige Vermieter so aufführen, als wären sie im Sozialen Wohnungsbau unterwegs.

Mit der rechtlichen Bewertung solcher Verträge hat sich schon der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 12.11.2003 (nebenstehend abgedruckt) auseinander gesetzt – übrigens in Bestätigung einer Entscheidung des Landgerichts Berlin. Danach ist klar, dass im Fall eines gleichzeitigen Mietverzichts bei Vertragschluss nach der Reduzierung oder dem Wegfall der öffentlichen Förderung nicht einfach die volle Miete verlangt werden kann. Dies verstößt gegen § 557 Absatz 4 BGB.

### Fehler kann behoben werden

Sollten einige Mieter dennoch ab Januar 2005 die verlangte erhöhte Miete gezahlt haben, wäre es dennoch nicht zu spät. Ein solcher Fehler kann jetzt noch ausgebügelt werden. Dazu reicht es, den Vermieter alsbald anzuschreiben. Es sollte auf die falsche Mietzahlung hingewiesen und die Verrechnung der überzahlten Beträge mit der nächsten Miete angekündigt werden. Eine weitere Begründung ist nicht erforderlich und erscheint auch nicht sinnvoll. Anderenfalls würde der gut beratene Vermieter sein Missgeschick mit einer ordentlichen Mieterhöhung nach dem Mietspiegel wieder wettmachen. Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, zahlt die Mieterhöhung bis zur gerichtlichen Klärung auf ein Sparsbuch, um die Beträge dem eigenen Zugriff zu entziehen. Ein klärender Besuch in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft ist immer zu empfehlen.

### HENRIK SOLF

**Henrik Solf ist niedergelassener Rechtsanwalt und als Rechtsberater für die Berliner Mietergemeinschaft tätig.  
Infos im Internet: [www.hoelz-maschke-solf.de](http://www.hoelz-maschke-solf.de)**

## Zu einem „vorläufigen Mietverzicht“ bei durch öffentliche Mittel geförderten Baumaßnahmen

**BGH, Urteil vom 12.11.2003  
– VIII ZR 41/03 –**

Eine Wohnungsbaugesellschaft vermietete mit Mietvertrag vom 22.05.1997 eine Wohnung. In der Zusatzvereinbarung zu dem Mietvertrag heißt es: „Vor Beginn des Mietverhältnisses wurden in dem Wohngebäude folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Einbau einer zentralen Heizungsanlage
- Einbau einer zentralen Warmwasserbereitungsanlage
- Verstärkung der Elektroinstallation
- Wärmedämmarbeiten
- Einbau von isolierverglasten Fenstern

Durch diese Baumaßnahmen erhöht sich der für die Wohnung bisher preisrechtlich zulässige Nettokaltmietzins von 569,08 DM/monatlich um 317,94 DM/monatlich auf 887,02 DM/monatlich.

Die Baumaßnahme wurde durch öffentliche Mittel gefördert. Deshalb hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Mietobergrenzen festgesetzt. Für 1996 beträgt diese 5,50 DM/qm Wohnfläche monatlich.

Es wird daher ein – vorläufiger – Mietverzicht in Höhe von 304,13 DM/monatlich ausgesprochen, sodass nettokalt gegenwärtig zu zahlen sind: 582,89 DM/monatlich.“

Am 15.05.2001 erklärte die Gesellschaft, dass der Förderzeitraum abgelaufen sei und sie den vorläufigen Mietverzicht aufhebe. Sie verlangte für die Zeit von Juli bis Dezember 2001 die Zahlung einer restlichen Nettomiete von monatlich 277,63 DM. Hierbei handelt es sich um die Differenz zwischen der vor dem 01.07.2001 geschuldeten und in dieser Höhe weitergezahlten Nettokaltmiete und der von der Wohnungsbaugesellschaft angesetzten Miete von 887,02 DM nettokalt.

Zu Recht hält das Berufungsgericht die Zusatzvereinbarung zu dem Mietvertrag, die Grundlage der Mietzinsforderung ist, für unwirksam nach § 10 Abs. 1 MHG.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass auf die vor dem 01.09.2001 zugegangene Mieterhöhungserklärung die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis 31.08.2001 geltenden Fassung Anwendung finden.

Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Zusatzvereinbarung zu dem Mietvertrag sei

nach § 10 Abs. 1 MHG nicht unwirksam, weil es sich hierbei um eine Vereinbarung während des Bestehens des Mietverhältnisses handele. Es ist ausdrücklich festgestellt worden, dass die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag bei Vertragsunterzeichnung und nicht im Lauf des Mietverhältnisses geschlossen worden ist. Das entspricht dem Vortrag der Gesellschaft und ist auch in der Berufungsinstanz nicht in Zweifel gezogen worden.

Entgegen der Ansicht der Revision verlangt die Wohnungsbaugesellschaft von den Mietern mit der vorliegenden Klage nicht den ursprünglich vereinbarten Mietzins. Die Höhe des von den Mietern nach dem Mietvertrag geschuldeten Mietzinses wird – wie schon das Amtsgericht richtig festgestellt hat – durch die dem Mietvertrag als Anlage 1 beigefügte Mietzinsberechnung bestimmt. Dieser Betrag sollte auch nach der Zusatzvereinbarung, die auf die Mietberechnung Bezug nimmt, bis auf Weiteres die vereinbarte Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung an die Mieter sein. Dabei war beiden Vertragsparteien bewusst, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit Rücksicht auf den Fördervertrag keinen höheren Mietzins verlangen durfte.

Nicht zu beanstanden ist auch die Auslegung der Zusatzvereinbarung, dass diese der Wohnungsbaugesellschaft das Recht einräumt, zu einem nicht näher bestimmten Zeitpunkt eine höhere Miete verlangen zu können, unabhängig von den Voraussetzungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht deshalb an, dass die von der Wohnungsbaugesellschaft ausbedungene Regelung mit § 2 MHG schon deshalb nicht zu vereinbaren ist, weil der Vermieter nach § 2 MHG lediglich die Zustimmung des Mieters zu einem berechtigten Erhöhungsverlangen beanspruchen, nicht aber die Mietzinserhöhung einseitig festlegen kann.

Ohne Erfolg macht die Revision weiterhin geltend, die Wohnungsbaugesellschaft hätte den Mietvertrag ohne die Zusatzvereinbarung nicht abgeschlossen, weswegen sich die Frage nach dem rechtlichen Schicksal des Gesamtvertrags stelle. Die Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen, so wie hier der Zusatzvereinbarung, hat auf die Wirksamkeit des Mietvertrags insgesamt aber keinen Einfluss. § 10 Abs. 1 MHG ist, ebenso wie die Nachfolgebestimmung des § 557 Abs. 4 BGB, ein Schutzgesetz zu Gunsten des Mieters. Ein Verstoß gegen dieses Schutzgesetz führt nur zur Unwirksamkeit der für den Mieter nachteiligen Vertragsbestimmung.

## Allgemeine Zusatzvereinbarung fraglich

### Mietminderung wegen Baubelästigung sollte trotzdem eingefordert werden

Kerstin Jana Zimmermann

**Mieter/innen, die eine Mietminderung wegen Baubelästigung für gerechtfertigt halten, sollten, auch wenn sie im Mietvertrag eine allgemeine Zusatzvereinbarung unterschrieben haben, die eine solche Mietminderung ausschließt, nicht gleich kampfflos aufgeben. Eine derartige Klausel findet sich in vielen Mietverträgen der IHZ und ist nicht immer wirksam.**

Seit vergangenem Sommer haben die Mieter/innen der Niederwallstraße tatsächlich eine riesige Baustelle, die sich von der Friedrichswerderschen Kirche bis zur Leipziger Straße hinzieht, vor der Tür – mit entsprechender Verringerung des Wohnwerts. Die IHZ akzeptierte aber nur von denjenigen Mieter/innen eine zehnprozentige Mietminderung, die keine Zusatzvereinbarungen über den Ausschluss von Mietminderung (siehe unten) unterschrieben haben. Alle anderen sollen ohne Mietminderung die Bautätigkeiten als vertragsgemäß auf Grund der von ihnen unterschriebenen Klausel hinnehmen.

Die fragliche Vereinbarung ist allerdings – und darauf kommt es an – sehr allgemein gehalten. So weist der Mietvertrag lediglich darauf hin, dass „im Stadtbezirk Mitte von Berlin zur Zeit und auch künftig umfangreiche Baumaßnahmen stattfinden bzw. mit Sicherheit zu erwarten sind.“ Es wird nicht genauer definiert, was „umfangreich“ bedeutet. Auch wird die geplante Baustelle nicht benannt. Damit, so

schätzen Juristen der Berliner Mietergemeinschaft ein, will sich die Vermieterin eine Blankobefreiung von Minderungsansprüchen erteilen lassen. Und das ist nicht rechtswirksam.

Damit eine solche Klausel gültig ist, müsste sie aber die spezielle Baustelle, für die eine solche Mietminderung ausgenommen ist, benennen. Weiterhin müsste sie definieren, in welchem Umfang Baulärm, Staub oder andere Belästigungen durch diese Baustelle, von dem jeweiligen Mieter zu ertragen sind.

Die Betroffenen sollten deshalb nicht auf die Mietminderung verzichten. Sie sollten zugleich der IHZ mitteilen, dass „unabhängig von der Wirksamkeit der Klausel, nicht mit einem derartig großen Projekt gerechnet werden konnte. Die Lärm- und Staubentwicklung dieser Baustelle geht auch über das normale Maß einer im innerstädtischen Bereich zu erwartenden Baustelle hinaus.“

Die Berliner Mietergemeinschaft empfiehlt in derartigen Fällen den Besuch einer Beratungsstelle.

IHZ

Seit dem 01.01.2004 hat die IHZ GmbH als Pächterin die Verwaltung der Bestände der WBM-Gruppe (inkl. WBF und Bewoge) übernommen. Das MieterEcho berichtete in den Nrn. 303 und 304.

Auszug:  
Mietvertrag für eine Wohnung in Berlin Mitte mit Vertragspartnerin IHZ.

#### § 3 Zusätzliche Vereinbarungen

- 1) Den Mietern ist bekannt und die Vermieterin weist ausdrücklich darauf hin, daß im Stadtbezirk Mitte von Berlin zur Zeit und auch künftig umfangreiche Baumaßnahmen stattfinden bzw. mit Sicherheit zu erwarten sind. Die sich daraus ergebenden Wirkungen auf die Mietsache in Form von Lärm, Schmutz- und Staubbelaestigungen oder auch Erschütterungen sowie andere Immissionen durch Baumaßnahmen im Stadtbereich, bei der Errichtung, dem An-, Um- oder Ausbau von Gebäuden sind vertragsgemäß und vermindern deshalb die Miete nicht. Die Mieter mieten die Wohnung in Kenntnis dieser Umstände an.

Auszug:  
Ablehnungsbescheid der IHZ.

Wir als Unternehmen vertreten den Standpunkt, Mieter, die ihren Wohnsitz im Zentrum einer Großstadt haben, müssen mehr oder weniger ständig mit Belästigungen durch Lärm und Staub unterschiedlicher Herkunft rechnen. Davon ausgehende Störungen und vorübergehende Beeinträchtigungen der Wohnqualität können nicht ausgeschlossen werden. Hierbei möchten wir darauf hinweisen, dass im Mietvertrag Ihrer Mandanten unter § 3 „zusätzliche Vereinbarungen“ die Regelung enthalten ist, die auf absehbare Lärm- und Staubbelaestigungen hinweist.

# MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

**Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) nachzulesen ist, wird ständig überarbeitet und ergänzt.**

**Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.**

## S

### Sozialklausel

Mieter/innen können gegebenenfalls soziale Gründe gegen eine Kündigung geltend machen: „Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Eine Härte liegt auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (§ 574 BGB).

Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden und dem Vermieter zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugegangen sein. Auf Verlangen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft zu geben (§ 574 b BGB). Anders als die Räumungsfrist, die nur eine zeitlich begrenzte Nutzung nach gerichtlich bestätigter Kündigung gestattet, greift die Sozialklausel die Kündigung selbst an. Das Gericht muss entscheiden, ob das Mietverhältnis befristet oder unbefristet weiter bestehen soll.

Bei der Prüfung dieses Sachverhalts wird das Gericht auch die finanzielle Situation des Mieters in Betracht ziehen. Eine allein erziehende Sozialhilfeempfängerin, die nur wenig Miete bezahlt, kann höchstwahrscheinlich die Sozialklausel für sich in Anspruch nehmen. Weitere Gründe sind: hohes Alter der Mieter/innen, Gebrechlichkeit, Krankheit, Invalidität, Schwangerschaft, ein bevorstehendes Examen,

viele Kinder, geringes Einkommen, bevorstehender Umzug, lange Miet- und Wohndauer, besondere finanzielle Aufwendungen für die Wohnung. Diese Härtegründe können auch geltend gemacht werden, wenn sie nicht auf den Mieter selbst, sondern auf eine in seinem Haushalt lebende Person zutreffen.

Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung haben sich bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs dann entgegenhalten zu lassen, dass sie eine andere Wohnung hätten kaufen können, wenn ihnen das Alter der Mieter, ihre Gebrechlichkeit und die lange Wohndauer bekannt waren. (LG Düsseldorf WM 91, 36; LG München WM 94, 538; LG Bonn WM 90, 151). Das Gericht hat die Interessen der Mieter/innen und des Vermieters gleichberechtigt zu werten. Sieht es die Interessen der Mieter/innen vorrangig an, muss es festlegen, ob das Mietverhältnis unbefristet oder befristet fortgesetzt werden soll. Gründe für eine unbefristete Fortsetzung sind beispielsweise das hohe Alter des Mieters und seine Verwurzelung in der Umgebung. Gleiches gilt für eine allein erziehende Sozialhilfeempfängerin und gleichzeitiger angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt. Bei anstehendem Examen oder einer Schwangerschaft kommt eher nur eine befristete Fortsetzung des Mietverhältnisses in Betracht.

Nach Ablauf der Frist können die Mieter/innen erneut Einspruch gegen die Kündigung erheben und eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Allerdings müssen dann andere Gründe genannt werden. Beispielsweise wenn zunächst ein anstehendes Examen und danach eine Schwangerschaft eingewendet werden kann.

Erkennt das Gericht die Gründe für die Sozialklausel nicht an, können die betroffenen Mieter/innen daneben Anträge auf Gewährung einer Räumungsfrist und auf Vollstreckungsschutz stellen.

### Staffelmiete

Staffelmieten (§ 557 a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die jährlichen Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Die Miete erhöht sich somit automatisch jedes Jahr, ohne dass es einer Mitteilung bedarf. Die Mieterhöhungen werden allerdings durch § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) begrenzt.

Zusätzliche Mieterhöhungen, z.B. auf Grund einer gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmiete oder Modernisierung, sind in diesem Zeitraum allerdings unzulässig – lediglich Betriebskostenerhöhungen dürfen weitergegeben werden, wenn es im Vertrag steht.

## T

### Teilkündigung

Der Vermieter kann auch Teilkündigungen (§ 573 b BGB) aussprechen, wenn er nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will

- Wohnraum zur Vermietung zu schaffen oder
- den neu zu schaffenden Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

Voraussetzung einer solchen Teilkündigung ist, dass sie auf nicht bewohnte Nebenräume oder Teile des Grundstücks beschränkt ist (vgl. § 573 b BGB). Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Mieter/innen können eine angemessene Herabsetzung der Miete fordern.

Verzögert sich der Baubeginn, können Mieter/innen die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

### Telefon

Möchten die Mieter/innen in ihrer Wohnung ein Telefon anschließen lassen, verlangt die Telekom vor dem Anschluss die erforderliche Einwilligungserklärung des Vermieters. Die Mieter/innen haben einen Rechtsanspruch auf dessen Einwilligung. Verweigert der Vermieter die Abgabe dieser Einwilligungserklärung, so können die Mieter/innen den Vermieter beim zuständigen Gericht auf Einwilligung verklagen.

### Teppichboden

Wenn die Wohnung bei der Vermietung mit Teppichböden ausgestattet ist, kann davon ausgegangen werden, dass sie zur Einrichtung gehören. Dabei ist gleichgültig, ob der Teppichboden vom Vormieter oder vom Vermieter stammt (LG Berlin 89, 999). Es sei denn, der Mietvertrag enthält eine andere Regelung oder der Mieter hat den Teppich vom Vormieter übernommen.





Der mitvermietete Teppich ist pfleglich zu behandeln und muss von Zeit zu Zeit gereinigt werden. Allerdings kann nicht vorgeschrieben werden, dass ein Fachbetrieb die Reinigung durchzuführen hat (OLG Stuttgart RE WM 93, 528).

Die Instandhaltung der Wohnung ist Sache des Vermieters. Das gilt auch für einen mitvermieteten Teppichboden. Die normale Abnutzung ist durch die Mietzahlung abgegolten. Eine erforderliche Erneuerung hat der Vermieter vorzunehmen. Die Gerichte schätzen die Lebensdauer eines Teppichs mittlerer Qualität auf zehn Jahre und geben Teppichen höherer Qualität 15 Jahre (LG Duisburg WM 89, 10). Das AG Köln (WM 2000, 435) geht nur von fünf bis zehn Jahren aus. Jedoch sind alle diese Zeitangaben nur ungefähre Orientierungen, letztendlich kommt es immer auf den tatsächlichen, durch normale Abnutzung entstandenen Zustand an (LG Hamburg WM 88, 107).

Ein zerschlissener Teppichboden berechtigt zur Mietminderung bis zu 15% (OLG Celle WM 95, 584). (Siehe hierzu auch unser Infoblatt „Tipps zur Mängelbeseitigung“.)

Für Abnutzungen, die über das normale Maß hinausgehen, haften die Mieter/innen. Der Vermieter kann eine Entschädigung verlangen. Häufige Beschädigungen sind Brandlöcher durch Zigaretten, Rotweinflecken sowie Verschmutzungen oder Kratzspuren durch Haustiere.

Der Schaden kann nur immer an dem jeweiligen Zeitwert des Teppichs gemessen werden und es sind Abzüge vorzunehmen. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von zehn Jahren also 10% pro Jahr. Bei einem 20 Jahre alten PVC-Belag kann selbst bei übermäßiger Abnutzung kein Schadensersatz mehr geltend gemacht werden (AG Kassel WM 96, 757).

Kleinere Verunreinigungen, die eher der normalen Abnutzung zuzurechnen sind, berechnen hingegen nicht zu Schadensersatzforderungen.

## Textform

Der Gesetzgeber schreibt häufig bestimmte Formen für Rechtsgeschäfte vor. Manche bedürfen der notariellen Beurkundung oder öffentlicher Beglaubigung, für viele ist die Schriftform (§ 126 BGB) erforderlich. In der Regel hat ein Verstoß gegen die jeweilige Formvorschrift Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts zur Folge (§ 125 BGB).

Seit dem 01.08.2001 kann statt der Schriftform, also der eigenhändigen Unterschrift unter ein Schriftstück, in bestimmten Fällen die so genannte Textform ausreichen. Es genügt dann, wenn aus dem Schriftstück klar hervorgeht, wer der Aussteller ist und deutlich wird, wann die Erklärung durch eine Nachbildung der Namensunterschrift oder anders z.B. „gezeichnet Meier“ abgeschlossen ist (§ 126 b BGB). Die Form ist nach dem Gesetz zur „Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr“ gewahrt, wenn die Erklärung als Fotokopie, Fax oder auch E-Mail verschickt wird.

Mieterhöhungen bedürfen seither nur noch der Textform (§ 558 a Abs. 1, 559 b Abs. 1 BGB).

Außerdem genügt Textform

- bei der Ankündigung von Modernisierungen (§ 554 Abs. 3 BGB),
- wenn der Vermieter auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung umstellen möchte (§ 556 a Abs. 2 BGB) und
- Mieter/innen oder Vermieter die laufenden Vorauszahlungen anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB) wollen.

Die Textform reicht auch, wenn Mieter/innen von ihrem Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen (§ 556 b Absatz 2 BGB).

## Türspion

Einen Türspion dürfen die Mieter/innen anbringen, denn es besteht das schützenswerte Interesse zu wissen, wer vor der Tür steht (AG Hamburg 80, 197).



## U

### Ungeziefer

Ungeziefer ist nicht nur lästig, es kann auch zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Zur fristlosen Kündigung ist berechtigt:

- der Vermieter, wenn nachweisbar ist, dass die Mieter/innen für den Befall verantwortlich sind oder
- die Mieter/innen, wenn Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist.

Bei nicht nachvollziehbarer Ursache ist grundsätzlich der Vermieter zur Beseitigung verpflichtet. Vor dieser Verpflichtung kann ihn eine Formalklausel im Mietvertrag nicht schützen, weil eine solche unwirksam ist.

Die Mieter/innen können sämtliche Ansprüche, die sie im Fall von Mängeln haben (Mietminderung, Ersatzvornahme, Schadensersatz usw.) geltend machen – vorausgesetzt, sie haben den Vermieter zuvor durch eine Mängelanzeige informiert.

### Untermietzuschlag

Ein Untermietzuschlag darf nur dann erhoben werden, wenn dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter/eine Untermieterin nur bei einer Erhöhung der Miete zuzumuten wäre (§ 553 Abs. 2 BGB). Hierfür trägt der Vermieter die Darlegungslast. Ein Zuschlag darf also nicht erhoben werden, wenn nur ein Personenwechsel eintritt und sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen gegenüber den Verhältnissen vor der beabsichtigten Untervermietung nicht erhöht – z.B. bei Untervermietung nach Auflösung einer Ehe oder Lebenspartnerschaft und Auszug des Partners/der Partnerin. Wenn enge Familienangehörige die Wohnung unentgeltlich und von den Weisungen des Mieters/der Mieterin abhängig mitbewohnen, entfällt ein Untermietzuschlag ganz.

Die Höhe des Untermietzuschlags ist nur für preisgebundenen Neubau gesetzlich geregelt (§ 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung) und beträgt dort bei Untervermietung an eine Person 2,50 Euro pro Monat, bei zwei oder mehr Personen 5 Euro. Ansonsten darf ein „angemessener“ Zuschlag erhoben werden, der sich nach der Höhe der tatsächlich anfallenden Mehrkosten richtet. Suchen Sie im Zweifelsfall eine Beratungsstelle auf.

## Kündigungsfristen bei alten Mietverträgen

Ein Altmietvertrag, der die vor In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes geltenden gestaffelten gesetzlichen Kündigungsfristen wiederholt, kann vom Mieter auch dann mit der kurzen gesetzlichen (ab dem 01.09.2001 geltenden) Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden, wenn in dem Mietvertrag ausdrücklich auf die „derzeit“ geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen Bezug genommen wird.

AG Spandau, 20.11.2004  
– 10 C 243/04 –

Mieter und Vermieter stritten im Anschluss an eine mieterseitige Kündigung um den Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses. Im Mietvertrag waren die vor dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes (01.09.2001) genannten gesetzlichen Kündigungsfristen (drei Monate innerhalb der ersten fünf Jahre, sechs Monate ab dem fünften Jahr, neun Monate ab dem achten Jahr und ein Jahr ab dem zehnten Jahr) ausdrücklich genannt. Wörtlich hieß es:

„Die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt derzeit...“

Der Vermieter vertrat die Ansicht, dass Mietverhältnis könne auf Grund der langjährigen Dauer lediglich mit einer längeren Kündigungsfrist als drei Monaten gekündigt werden und verlangte mit der Klage die Zahlung des ihm seiner Meinung nach noch zustehenden Mietzinses für den Kündigungszeitraum.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Nach der Vorschrift des § 573 c Absatz 1 BGB würden die neuen Kündigungsfristen auch für Mietverhältnisse über Wohnräume gelten, die vor dem 01.09.2001 begründet wurden und keine von der gesetzlichen Kündigungsfrist abweichende Vereinbarungen enthalten. Aus der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Absatz 1 EGBGB ergebe sich lediglich, dass die bis zu diesem Zeitpunkt wirksam einzelvertraglich vereinbarten Kündigungsfristen ihre Gültigkeit behielten. Das Amtsgericht wies in seinen Urteilsgründen darauf hin, dass nach seiner Ansicht im zu entscheidenden Fall keine von der gesetzlichen Regelung abweichenden Kündigungsfristen vereinbart wurden.

Die insoweit vom Vermieter zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 10.03.2004 sei aus diesem Grund nicht einschlägig, weil diesem Urteil ein

anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe. Zwar hätten die Mietverträge in beiden Fällen auf die „gesetzliche Kündigungsfrist“ Bezug genommen und diese auch wörtlich wiederholt. Durch den im vorliegenden Fall enthaltenen Zusatz „derzeit“ werde jedoch klargestellt, dass nicht etwa die damals (zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags) geltenden, sondern die jeweils geltenden Kündigungsfristen vereinbart werden sollten. Die weitere Aufzählung der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen gesetzlichen Kündigungsfristen habe demnach nur noch einen reinen Informationscharakter gehabt. Mit dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes (zum 01.09.2001) sind damit nach Ansicht des Amtsgerichts die neuen Kündigungsfristen Vertragsbestandteil geworden, sodass die Klage des Vermieters abgewiesen wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Uta Schollmeyer

Anmerkung:

Wegen der immer noch nicht vollständig einheitlichen Rechtsprechung und insbesondere wegen der Schwierigkeiten bei der Auslegung mietvertraglich vereinbarter Kündigungsfristen wird dringend empfohlen, sich unter Vorlage des Mietvertrags vor der Kündigung des Mietverhältnisses in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten zu lassen.

(Eine Nachbesserung des Gesetzes wird vom Bundestag angestrebt, siehe S. 23 in diesem Heft, d. Red.)



## Erstattung der Mietkaution nach Eigentümerwechsel

Der Erwerber eines Grundstücks (der neue Vermieter) hat nach Beendigung des Mietverhältnisses die dem Voreigentümer übergebene Mietsicherheit an den Mieter zu erstatten.

Der Nachweis, dass er die Mietsicherheit vom Voreigentümer (Verkäufer) nicht erhalten hat, obliegt dem Erwerber. Gelingt dem Erwerber dieser Nachweis nicht, ist er dem Mieter zur Auskunft über die Zinsentwicklung der Mietsicherheit verpflichtet und kann sich nicht auf Unmöglichkeit berufen.

AG Neukölln, Urteil vom 10.02.2005  
– 3 C 399/04 –

Der Mieter hatte im Jahr 1985 einen Mietvertrag geschlossen und eine Mietkaution in Höhe von 357,21 DM an den damaligen Vermieter (Verkäufer) übergeben. Das Grundstück wurde im Jahr 1997 an den neuen Vermieter (Erwerber) verkauft. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Mieter von dem neuen Vermieter Auskunft über die Höhe der tatsächlichen Verzinsung der Mietsicherheit und im Anschluss an die Auskunft Auszahlung der Mietsicherheit zuzüglich der Zinsen an sich.

Der Vermieter berief sich auf Unmöglichkeit (bezogen auf den Auskunftsanspruch), weil er die Mietkaution seinerzeit vom Voreigentümer nicht erhalten habe. Aus diesem Grund könne er auch nichts zu den tatsächlich gezahlten Zinsen auf diese Kautionsmitteilung. Das Amtsgericht hat den Vermieter dennoch zur Auskunft verurteilt. Es wies darauf hin, dass sich der Vermieter nach § 566 a BGB (anders als nach der bis zum 31.08.2001 geltenden Fassung des § 572 Satz 2 BGB) seiner Verpflichtung zur Rückerstattung der Mietkaution nicht mit der Behauptung entziehen könne, er habe sie nicht erhalten. Nach der alten Regelung bestand die Rückgewährpflicht der Mietsicherheit (durch den Erwerber eines Grundstücks) nur unter der Voraussetzung, dass die Mietsicherheit an ihn ausgehändigt wurde. Eine solche Regelung sei in dem neuen § 566 a BGB nicht enthalten. Daraus folge auch, dass der Vermieter darlegen und beweisen müsse, dass er die Kautionsmitteilung nicht erhalten habe. Da der Vermieter für diese Behauptung keinen Beweis angeboten hatte, wurde er vom Amtsgericht antragsgemäß zur Auskunft und Rückzahlung verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Uta Schollmeyer

## Anmerkung:

Die Entscheidung ist insoweit widersprüchlich, weil der Eindruck entstehen kann, der Erwerber könne sich durch den Nachweis, dass er die Sicherheit vom Verkäufer nicht erhalten habe, seiner Verpflichtung zur Auszahlung der Mietkaution entziehen. Tatsächlich haftet der Erwerber nach der neuen Rechtslage immer für die Rückzahlung der Mietsicherheit, auch dann, wenn er sie vom Voreigentümer (Verkäufer) nicht erhalten hat. Die Ausführungen zur Beweislast beziehen sich lediglich auf die Frage, ob dem neuen Vermieter (Erwerber) die Erteilung der Auskunft über die Zinsen unmöglich geworden ist oder nicht.

## Mieterhöhung und nutzbarer Balkon im Sinn der Spanneneinordnung des Mietspiegels

Auch ein kleiner Balkon mit nur 1 m Tiefe, der sich an einer Hauptverkehrsstraße befindet, ist ein nutzbarer Balkon im Sinn der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel.

AG Lichtenberg, Urteil vom 01.12.2004  
– 3 C 244/04 –

Mieter und Vermieterin stritten um die Wirksamkeit eines Zustimmungsverlangens zur Mieterhöhung. Der Mieter vertrat die Ansicht, das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ sei bei der Miethöhe zu berücksichtigen, weil sein Balkon an einer Hauptverkehrsstraße liege, die mit einem Stern (\*) für besondere Lärmbelastung gekennzeichnet sei. Die Lärmbelastung mache eine Nutzung des Balkons unmöglich. Die Vermieterin vertrat demgegenüber die Ansicht, dass der 1 m mal 3,88 m große Balkon als groß und geräumig anzusehen und deshalb ein wohnwerterhöhendes Merkmal gegeben sei.

Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterin stattgegeben und den Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt. Es begründete seine Entscheidung damit, dass der Balkon zwar nicht – wie von der Vermieterin behauptet – „groß und geräumig“, gleichwohl jedoch auf Grund seiner Fläche gut nutzbar wäre.

Die Nutzbarkeit werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Balkon zu einer nach dem Mietspiegel als lärmbelastet eingestuften Straße hin gelegen sei. Zum einen

werde die von der Straße ausgehende Lärmbelastung bereits in der Merkmalgruppe 5 wohnwertmindernd berücksichtigt und könne auf diese Weise nicht ein weiteres Mal zulasten der Vermieterin angesetzt werden, zum anderen führe auch eine lärmbelastete Straße nicht zur gänzlichen Unbenutzbarkeit des Balkons. Dieser könne vielmehr in Zeiten geringeren Verkehrsaufkommens – z.B. in den Abendstunden, an den Wochenenden oder in der Ferienzeit – genutzt werden. Darüber hinaus führe ein begrünter Balkon zu einem schöneren Ausblick und könne darüber hinaus als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Dr. Peter Werchan

## Anmerkung:

Die gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegte Berufung des Mieters wurde auf Hinweis des Landgerichts zurückgenommen.

## Unwirksamkeit einer rechnerisch nicht nachvollziehbaren Mieterhöhung

Fehlerhafte Darstellungen in einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete führen zur formellen Unwirksamkeit, wenn das Mieterhöhungsverlangen hierdurch rechnerisch nicht mehr nachvollziehbar ist.

AG Schöneberg, Urteil vom 02.09.2003  
– 19 C 563/02 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter in mehreren Mieterhöhungsverlangen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete. In dem ersten Mieterhöhungsverlangen heißt es wörtlich:

„Fläche Ihrer Wohnung 123,87 qm; damit verlangte Miete je qm monatlich 3,81 Euro. Bei diesem Betrag handelt es sich um die Bruttokaltmiete. Der Berliner Mietspiegel 2000 weist demgegenüber Nettokaltmieten aus. Zur Vergleichbarkeit sind deshalb von vorstehend genannter Bruttokaltmiete je qm monatlich die auf Ihre Wohnung entfallenen durchschnittlichen Betriebskosten nach GEWOS-Tabelle (s. Rückseite) in Höhe von 1,16 Euro/qm monatlich abzuziehen. Der verbleibende Nettobetrag je qm monatlich ist mit den Werten der Mietspiegeltabelle zu vergleichen und ergibt, dass die ortsübliche

Miete nicht überschritten ist...“

Auch das zweite Mieterhöhungsverlangen war rechnerisch nicht nachvollziehbar. Der Mieter hatte den ersten beiden Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt. Einem nachfolgenden Mieterhöhungsverlangen, in dem die Berechnung richtig erläutert wurde, hat er zugestimmt. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Zustimmung zu den ersten beiden Mieterhöhungsverlangen.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung zu den ersten beiden Mieterhöhungen abgewiesen und in seinem Urteil darauf hingewiesen, dass diese Mieterhöhungsverlangen rechnerisch nicht nachvollziehbar und damit unwirksam seien. Der Vermieter habe in seiner Erläuterung fälschlicherweise als Bruttokaltmiete einen Betrag von 3,81 Euro/qm monatlich angegeben, obwohl es sich hierbei um die Nettokaltmiete gehandelt habe und anschließend hiervon die Betriebskostenpauschale abgezogen. Richtigerweise hätte eine Bruttokaltmiete in Höhe von 4,97 Euro/qm angegeben und anschließend der Betriebskostenanteil nach Maßgabe der oben genannten GEWOS-Tabelle abgezogen werden müssen. Da der Mieter dem dritten – rechnerisch nachvollziehbaren – Mieterhöhungsverlangen bereits zugestimmt hatte, war die Klage abzuweisen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Armin Busch

## Vereinbarung einer Mieterhöhung nach Modernisierung und Kappungsgrenze

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG bleiben auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf den in den §§ 3-5 MHG genannten Gründen beruhen, jedoch nicht in dem dort vorgesehenen einseitigen Verfahren vom Vermieter geltend gemacht, sondern einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind.

BGH, Urteil vom 28.04.2004  
– VIII ZR 185/03 –

Der Vermieter hatte am Wohnhaus verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchführen lassen. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen hatte der Vermieter im Dezember 1999 die Miete um einen Modernisierungszuschlag in Höhe von 145,02 DM



erhöht, den der Mieter nicht gezahlt hat. Es kam zu einem längeren Schriftwechsel, der schließlich im Februar 2001 zu einer Vereinbarung beider Seiten über einen Modernisierungszuschlag in Höhe von insgesamt 104,29 DM führte.

Mit Schreiben vom 20./22.06.2001 erbat der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel 2000. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu, weil er der Auffassung war, die einvernehmliche Mieterhöhung habe, anders als eine einseitige Mieterhöhung nach § 3 MHG, bei der Berechnung die Kappungsgrenze zu berücksichtigen.

Der Vermieter klagte daraufhin auf Erteilung der Zustimmung. Das Amtsgericht Mitte hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung des Vermieters hin den Mieter zur Zustimmung verurteilt. Mit der zugelassenen Revision verfolgte der Mieter das Ziel der Klageabweisung weiter.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat das Urteil des Landgerichts bestätigt und führte aus, dass der von Vermieter und Mieter vereinbarte Modernisierungszuschlag bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht zu berücksichtigen sei. Die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG genannte Ausnahme sei auch auf Vereinbarungen über einen Modernisierungszuschlag anzuwenden. Nach Auffassung des BGH komme es nur auf die materielle Rechtslage an. Da Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden sollen, müssten nach dem Sinn und Zweck der Bestimmung bei der Ermittlung der Kappungsgrenze auch solche Mieterhöhungen außer Betracht bleiben, die auf einer Wohnungsmodernisierung beruhen, jedoch nicht vom Vermieter in dem förmlichen Verfahren des § 3 MHG einseitig erklärt, sondern von den Mietvertragsparteien einvernehmlich ausgemacht worden seien. Die Umlegung solcher Maßnahmen würde eine förmliche Mieterhöhung nach § 3 MHG rechtfertigen.

Des Weiteren stellte der BGH noch fest, dass auch die einjährige Sperrfrist des § 2 Abs. 1 Nr. 1 MHG für die Mieterhöhung gewahrt sei, weil hierbei die Mieterhöhungen nach §§ 3-5 MHG gleichfalls unberücksichtigt bleiben.

*Veröffentlicht in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2004, Seite 344 f.*

## **Schadensersatzanspruch wegen Besitzentzugs einer Grundstücksteilfläche und Entfernung von Pflanzen**

**Wurde einem Nutzer während der staatlichen Verwaltung mit einem Pachtvertrag eine bestimmte Grundstücksfläche zugewiesen, die er fortwährend genutzt und für die er auch das vereinbarte Nutzungsentgelt entrichtet hat, erstreckt sich das Pachtverhältnis über die gesamte überlassene Fläche, auch dann, wenn eine Grenzvermessung ergibt, dass ein Teil des Pachtgrundstücks zum Nachbargrundstück gehört. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks tritt für diesen Teil des Grundstücks in das bestehende Pachtverhältnis ein. Er ist nicht berechtigt, in die Besitzrechte des Pächters einzugreifen.**

**AG Fürstenwalde, Urteil vom 10.12.2003 – 26 C 186/02 –**

Der Pächter hatte im Jahre 1971 von der Gemeinde ein eingezäuntes Grundstück gepachtet. Der Grundstücksnachbar wurde im Jahr 2001 als Eigentümer des Nachbargrundstücks eingetragen. Im Anschluss an eine Vermessung stellte der Grundstücksnachbar fest, dass sich ein sieben Meter breiter Streifen seines Grundstücks innerhalb der oben genannten Einzäunung des Pachtgrundstückes befand. Nachdem er den Pächter vergeblich aufgefordert hatte, den Zaun um sieben Meter zurückzusetzen und den ihm gehörenden Grundstücksteil an ihn herauszugeben, entfernte er im November 2001 eigenmächtig den Zaun und holte die auf dem sieben Meter breiten Streifen befindlichen Anpflanzungen des Pächters ab. Der Pächter verlangte nunmehr Schadensersatz in Höhe des Werts der Anpflanzungen zuzüglich der Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens aus dem Oktober 2001.

Das Amtsgericht hat dem Pächter im Hinblick auf den Wert der Anpflanzungen einen Schadensersatzanspruch zugebilligt und den Nachbarn entsprechend verurteilt. Der Anspruch ergebe sich aus der Verletzung des dem Pächter zustehenden Eigentumsrechts an den Pflanzen beziehungsweise aus der Beeinträchtigung des Wegnahmerechts im Anschluss an die Beendigung des Pachtverhältnisses, hilfsweise aus der Verletzung des dem Pächter zustehenden Besitzrechts.

Das Amtsgericht stellte fest, dass dem Pächter sowohl das verbleibende Grundstück

als auch der sieben Meter breite Grundstückstreifen zur Pacht überlassen worden war. Der Umfang der verpachteten Fläche war durch den später eingerissenen Zaun genau bestimmt. Das Amtsgericht wies ergänzend darauf hin, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags auch das Nachbargrundstück verwaltete, sodass sie berechtigt gewesen war, Teile des Nachbargrundstücks zu verwalten und zu verpachten. Mit der Eintragung des Nachbarn als Eigentümer in das Grundbuch sei dieser wegen des sieben Meter breiten Grundstückstreifens als Verpächter in das Pachtverhältnis eingetreten.

Darüber hinaus wies das Amtsgericht darauf hin, dass selbst für den Fall, dass ein wirksames Pachtverhältnis zwischen dem Nachbarn und dem Pächter über den sieben Meter breiten Grundstückstreifen nicht bestehen sollte, dem Pächter ein Schadensersatzanspruch wegen des Eingriffs in sein Besitzrecht zustehen würde. Neben der Verletzung des Eigentums stelle auch der unerlaubte Eingriff in das durch § 823 Absatz 1 BGB geschützte Besitzrecht eine schadensersatzpflichtige Handlung dar. Hinsichtlich des vom Pächter angegebenen Werts der Anpflanzungen hatte das Gericht keinen Zweifel.

Auf die Erstattung der geltend gemachten Gutachterkosten zur Bestimmung des Werts der Anpflanzungen hatte der Pächter nach den Ausführungen des Amtsgerichts keinen Anspruch, weil diese nicht durch das pflichtwidrige Handeln des Grundstücksnachbarn verursacht worden waren. Das Gutachten war bereits vor dem Abholzen der Anpflanzungen erstellt worden, ein kausaler Zusammenhang war daher nicht gegeben.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Dr. Peter Werchan*



## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

**Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.**

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt eine zusätzliche Beraterin ausschließlich Überprüfungen von **Betriebskostenabrechnungen** sowie **spezielle Beratungen zu Betriebskosten** durch.

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☐ Eberswalder Straße, ☎ 13, 20, 50, 53

(Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.)

## ARBEITSGRUPPEN

**Arbeitsgruppe Umwandlung:**

jeden Mittwoch ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto:bm-g-ag@ipn.de)

**Arbeitsgruppe Betriebskosten:**

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 21 00 25-84

**Anti-Scientology-Initiative:**

Unsere Seite im Internet finden Sie unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) am Dienstag zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

## SOZIALBERATUNG

**Informationsabende** mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

**Jeden Dienstag um 19 Uhr**

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe** geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84.

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

### Hellersdorf

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

### Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr  
Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum  
☎ Landsberger Allee, ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27  
☎ 156, 348

### Köpenick – NEU –

jeden Montag, 13 bis 15 Uhr, (Spätberatung nach telefonischer Anfrage unter 648 60 90), Mietrechts- und Sozialberatung (für Mitglieder) gemeinsam mit der UBI KLiZ e.V./ Mieterladen NBZ Hessenwinkel, Fürstenwalder Allee 362  
☎ Wilhelmshagen, weiter mit ☎ 161 Richtung Erkner

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25-84.

# 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 113  
(Max-Bürger-Zentrum) Haus 2, 2. OG  
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule  
☎ Westend, ☎ 309, 145

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr und
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße, ☎ 21

## 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 195

## Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Hauptstraße 13  
bei der Arbeiterwohlfahrt, ☎  
☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO  
☎ Schöneeweide  
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎  
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164  
☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19  
tercüman bulunmaktadı

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
**Keine Beratung in den Schulferien vom 30.06.-04.08.2005**  
Mehringdamm 114  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock  
☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V.  
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140  
Türk avukatımızada dan şabıllırsınız

## Lichtenberg

- **Montag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**  
Hönower Straße 30a, im Seniorenklub  
☎ Karlshorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27
- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock  
in der Bibliothek  
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎  
☎ Storkower Straße  
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **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 35, Lebensnähe e.V.  
in der Kontakt- und Begegnungsstätte  
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Rosenbeckerstraße 25  
Kiek in e.V., im Bürgerhaus, ☎  
☎ Ahrensfelde

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)  
Parabel Tagesstätte des Vereins  
„Lebensnähe Marzahn e.V.“, ☎  
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße  
Comic-Bibliothek „Bei Renate“  
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt  
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ M 1, M 6, ☎ 240

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof  
Zugang: Hobrechtstr. 55  
im Nachbarschaftsladen „eiele“  
☎ Hermannplatz  
☎ M 29, M 41, 171, 194
- **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**  
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub  
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“  
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☎  
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wicherstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität  
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Christburger Str. 38  
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☎  
☎ M 2, M 4, M 10

## Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte  
rechter Clubraum, ☎  
☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎  
☎ Friedenau, ☎ 387, 187

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorfplatz

- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorfstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorfplatz

## 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., ☎ 112, 186

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Holsteinische Straße 38  
im Büro Bündnis 90/Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☎ Walther-Schreiber-Platz  
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

## Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23  
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof  
☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 284

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 26, im Laden der  
Betroffenenvertretung Stephankiez  
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen  
☎ M 27, 123, 342

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule  
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32  
Eingang Tageszentrum  
☎ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz  
☎ M 13, 50

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Bizestraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☎  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmerdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
**Keine Beratung in den Schulferien vom 27.06.-01.08.2005**  
Blissestraße 14  
im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☎  
☎ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

## Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Kirchstraße 1/3  
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21  
☎ Zehlendorf  
☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgeeigneten 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 in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.