



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 314 FEBRUAR 2006

- **Die Aufkäufer**
Fonds kaufen die Wohnungsunternehmen auf
- **Übernehmen, verwerten, aussteigen**
Was sind Private-Equity-Fonds und wie funktionieren sie?
- **Vom Finanzinstrument zum Privatisierungsmotor**
Die geplante Einführung von Reits zieht neue Investorengruppen an
- **Heile Welt?**
Die Wohnungsprivatisierung in der Presse
- **Ein Schlag ins Wasser**
Die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe muss rückgängig gemacht werden
- **Endlich keine Genossen mehr?**
Klammheimlich soll die Europäische Genossenschaft eingeführt werden

■ **Ratgeber Mietrecht**

Infoschrift
Eigentümerwechsel:
Tipps für Mieter/innen,
deren Haus
(oder Wohnung)
verkauft wird – und
was vorsorglich
beachtet werden sollte



EX UND HOPP?

Wie Private-Equity-Fonds Wohnungen kaufen und sie verwerten

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 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: www.digitalstock.de

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 06.01.2006

© 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: 216 80 01, Telefax: 216 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, 🚊 M 19

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 Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- 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 _____

KONTOHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Fonds mischen die deutschen Wohnungsunternehmen auf**
Die Aufkäufer der internationalen Branche der Private-Equity-Fonds
Sebastian Müller
- 7 **Übernehmen, verwerten, aussteigen**
Private-Equity-Fonds und wie sie funktionieren
Chaim Reich
- 9 **Vom Finanzinstrument zum Privatisierungsmotor**
Die Einführung der Reits zieht neue Investorengruppen an
Andrej Holm
- 11 **Heile Welt**
Wie „Die Welt“, Herr Sarrazin und manch andere die
Wohnungsprivatisierung sehen
Julia Oppermann

PRIVATISIERUNG

- 13 **Ein Schlag ins Wasser**
Die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe muss rückgängig
gemacht werden
Hermann Werle

KONFERENZ „PRIVATISIERUNG IN BERLIN“

- 16 **Privatisierung in Berlin**
Konferenz am 11.02.2006: Ist die Privatisierung nur eine
Folge „leerer Haushaltskassen“ oder ein Instrument globaler
Verwertungsstrategie?

GENOSSENSCHAFTEN

- 19 **Endlich ist ein „Genosse“ kein Genosse mehr**
Klammheimlich soll die Europäische Genossenschaft
durchgezogen werden
Sigurd Schulze

BERLIN

- 21 **Ein Entmietungsversuch von Format**
Kreuzberger Mieter/innen wehren sich gegen Vertreibung
Peter Nowak
- 22 **Nach dem Verkauf folgt nun die Zwangsversteigerung**
Weder die Mieter/innen noch der Umsonstladen wollen sich an den
Stadtrand drängen lassen
Jens Hermann

BETRIEBSKOSTEN

- 24 **Die HOWOGE führt Wärme-Contracting ein**
Information über die „Überleitung der Wärmeversorgung auf die
HOWOGE Wärme GmbH“
Rudolf Seyffert

INFOSCHRIFT

- 25 **Eigentümerwechsel**
Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird –
und was vorsorglich beachtet werden sollte

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Untervermietung an Familienangehörige
28 Videoüberwachung in Miethäusern
29 Kündigung wegen Eigenbedarfs
30 Entfernung eines Elektroherds durch den Mieter
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Privatisierung läuft auf vollen Touren und noch immer sind es die „leeren Haushaltskassen“, die als Begründung für den Verkauf öffentlichen Eigentums herhalten. Eine absurde Logik, denn die Schwindsucht der öffentlichen Kassen wird erst durch steuerlichen Einnahmeverzicht verursacht. Das kommt denen zugute, die mit den eingesparten Steuern preisgünstig öffentliches Eigentum erwerben. Auf diese Weise finanziert die öffentliche Hand den Verkauf ihres Vermögens selbst.

Die Real Estate Investment Trusts (Reits) stellen auf dem Weg zur Steuerfreiheit der Investoren einen weiteren Meilenstein dar. Wenn sie 90% ihrer Gewinne an die Anleger ausschütten, brauchen sie keine Abgaben zu leisten. Eine glückliche Lösung für Immobilienfonds wie Cerberus und Co., denn auf diese Weise wird ihnen auch noch ein eleganter Rückzug aus ihren Geschäften mit der Wohnung bereitet.

Diese Rückzugsmöglichkeit wird auch als „Exit“ bezeichnet. Gemeint ist der Ausstieg aus dem Geschäft, der dann gesucht wird, wenn die Verwertung genügend Gewinn in die Kassen der Fonds gespült hat.

In den vergangenen Jahren wurden über 600.000 Wohnungen – vornehmlich ehemaliger sozialer Wohnungsbau aus kommunalem Besitz – an private Finanzinvestoren verkauft. Allein in Berlin waren es über 100.000. Für diese Bestände ist der Gang an die Börse zur weiteren Verwertung vorprogrammiert.

Gefordert ist aber ein anderer „Exit“: Der Ausstieg aus der Privatisierung. Die Berliner Mietergemeinschaft und das MieterECHO versuchen ihn zu finden. Mit der Konferenz am 11.02.2006 soll dem Privatisierungswahn, der die Fraktionen aller Parteien im Abgeordnetenhaus fast vollständig befallen hat, entgegengewirkt werden. Es ist an der Zeit, dem Bewusstsein, dass öffentliches Eigentum einen Teil des Sozialstaats bildet, wieder zur Geltung zu verhelfen.

Die Privatisierung in dieser Stadt gehört beendet und öffentliches Eigentum hat nicht der privaten Enteignung überantwortet zu werden.

Wer den „Sanierungsfall öffentliche Wohnungsunternehmen“ herbeiredet, hat nur eines im Sinn: die Sanierung der privaten Anleger. Und all denen sollte ganz energisch der Weg zum „Exit“ gewiesen werden.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Die Berliner Mietergemeinschaft veranstaltet am Samstag, den
11.02.2006, eine Konferenz zum Thema:

PRIVATISIERUNG IN BERLIN

Ist die Privatisierung nur eine Folge
„leerer Haushaltskassen“ oder ein Instrument globaler
Verwertungsstrategie?

Alle Mitglieder und Nicht-Mitglieder sind herzlich zu dieser
Konferenz eingeladen.

Weitere Informationen und das Programm finden Sie auf den Seiten
16 bis 18 in diesem Heft oder unter www.bmgev.de/privatisierung

Die Teilnahme an der Konferenz ist natürlich kostenlos.

Fonds mischen die deutschen Wohnungsunternehmen auf

Die Aufkäufer der internationalen Branche der Private-Equity-Fonds

Sebastian Müller

Im Sommer 2005 gingen 138.000 Wohnungen der Viterra AG en bloc und für den außerordentlichen Betrag von sieben Milliarden Euro an einen britischen Investmentfonds. In Deutschland firmiert er unter Deutsche Annington. Der Besitzerwechsel bei diesem wohnungswirtschaftlichen Riesen aus dem Ruhrgebiet war unbestreitbar ein Höhepunkt der Aufkäufe der internationalen Private-Equity-Fonds am deutschen Wohnungsmarkt. Er bedeutete aber keineswegs das Ende dieser Privatisierungsform sozialen Wohnungsbestands. Verkauft sind mittlerweile auch die Landesentwicklungsgesellschaft Niedersachsen (NILEG) mit ca. 30.000 Wohnungen für 1,5 Milliarden Euro an Fortress, die GHG der Berliner Verkehrsbetriebe mit 5100 Wohnungen für 350 Millionen Euro an den deutschen Fonds Corpus Immobilien-Gruppe und die ca. 1400 Wohnungen der TUI-Tochter Preussag Immobilien im Ruhrgebiet an den britischen Investor Grainger Trust für 70 Millionen Euro.*

Für den deutschen Wohnungsmarkt ungewöhnlich haben sich seit fünf Jahren Wellen von Verkäufen ehemaliger Werkwohnungsunternehmen sowie ehemals gemeinnütziger oder kommunaler Wohnungsunternehmen an internationale Private-Equity-Fonds aufgeschaukelt und die traditionelle Anbieterstruktur aufgemischt. Mehr als eine halbe Million Wohnungen gingen seit Anfang 2000 auf internationale Finanzanleger über, davon 300.000 im bisherigen Spitzenjahr 2004. „Allein im Jahr 2004 haben ausländische Fonds

deutsche Wohnimmobilien im Gesamtwert von mehr als 13,5 Milliarden Euro erworben“. Und „bis zum Jahr 2010 ist mit weiteren Portfoliotransaktionen“ – so der beschönigende Ausdruck – „im Gesamtvolumen von rund einer Million Wohneinheiten zu rechnen“, schreibt Peter Horn auf den Immobilienseiten der Süddeutschen Zeitung vom 22.07.2005. Er zitierte eine Untersuchung der Deutschen Bank Research vom 03.05.2005. Im Bestand von öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bleibt dann noch einiges – vier



Sebastian Müller, geboren 1940 in München. 1969 Promotion zum Dr. phil. an der Ruhr-Universität Bochum. Seitdem an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund beschäftigt, seit 1988 als Dozent für das Fach Soziologische Grundlagen der Raumplanung. Arbeitsschwerpunkte: Planungstheorie, Politik und Planung, Soziologie der Globalisierung.

Millionen Wohneinheiten, meint die Deutsche Bank –, aber immerhin sind dann ein bis zwei Millionen Wohnungen aus irgendwie noch sozial oder politisch beeinflussbaren Beständen verschwunden.

Private-Equity-Fonds als Trendsetter

Die Fondsankäufe der deutschen Wohnungswirtschaft verfestigen sich zum unumkehrbaren Trend. Allein der US-Fonds Fortress will schon bald weitere 10 Milliarden Euro auf dem deutschen Wohnungsmarkt unterbringen. Volkswagen und Allianz mit zusammen 40.000 Wohnungen werden aktuell als Verkäufer genannt. Nach dem Verkauf der NILEG steht auch der Verkauf der 100.000 Wohnungen der LEG Nordrhein-Westfalen auf dem Programm. Auch kommunale Wohnungsbauträger bieten sich den Fonds derzeit an. Bremen bietet die Gewoba mit 43.000 Wohnungen, in der jeder siebte Bremer wohnt. Dresden will seine Woba mit rund 48.000 Wohnungen verkaufen – damit würde jede fünfte Dresdner Wohnung veräußert, hat die Leipziger Volkszeitung berechnet. Für diese großen Paketverkäufe werden natürlich nur internationale Finanzinvestoren genug aufwenden können. Gegen die beiden letztgenannten Verkäufe gibt es allerdings massive Widerstände und Bürgerbegehren sind angelaufen (www.woba-erhalten.de). Mieter/innen und Bürger/innen haben dort offensichtlich aufgehört, sich vom angeblichen Geldsegen für die Staats- oder Stadtkassen blenden zu lassen. Zwar sind die aufkaufenden Fonds noch in der Schmusphase, werben um Vertrauen bei Politik und Mieter/innen, laden zu Buffets und offenen Gesprächen und sagen weitreichenden Mieterschutz zu. Dabei wird es nicht lange bleiben. Sie werden nicht die Schönheitsreparaturen der Mieter/innen und



„Faire Miete statt fette Rendite“, fordern die Mieter/innen der Hüttenwegsiedlung in Dahlem. Die Hüttenwegsiedlung mit 1096 Wohnungen wurde zum 01.06.2005 von der Apellas Property Management GmbH gekauft. Das MieterEcho berichtete in Ausgabe Nr. 310.
Foto: ME

* Eine tabellarische Auflistung der Verkäufe finden Sie auch auf Seite 12 in diesem Heft, die Red.

Vergleichbares übernehmen und dabei die Mieten niedrig halten, wie das die GSW zum Teil gemacht hat. Sie sammeln weltweit Kapital von finanzstarken privaten und institutionellen Anlegern, z. B. den Aldi-Brüdern, Pensionsfonds oder Versicherungen, und stecken es dann u. a. in lokale Immobilienmärkte. Sie werden aus den Wohnungen ein Geschäft mit international üblichen Renditen machen müssen. Sie haben ihre Anleger im Nacken.

Internationale Private-Equity-Fonds machen ihr Geschäft meist in drei Sparten gleichzeitig, erstens durch Kauf, Umfinanzierung und Eintreiben von Krediten, zweitens durch Kreditierung, Kauf, Sanierung und kurzfristigen Verkauf von nicht börsennotierten Unternehmen und drittens durch Kauf, Verwalten und erneuten Verkauf von Immobilien und Immobilienunternehmen.

Es wird kolportiert – übrigens ebenfalls in der Untersuchung der Deutschen Bank Research –, dass die Käufe bis zu 90% aus Fremdkapital finanziert werden. Zins und Tilgung in Millionenhöhe müssen erwirtschaftet werden. Außerdem müssen Private-Equity-Fonds ihre Anleger nicht erst zum Sankt-Nimmerleins-Tag, sondern sofort bedienen und die derzeit eher spärlichen Erträge aus dem Wertpapier- und Anleihe-Investment aufbessern. Die Fonds brauchen also schon kurzfristig sehr schwarze Zahlen und Ausschüttungen. Kapitalrenditen von mehr als 15% im Immobiliengeschäft sind im Gespräch. Solche Renditen lassen sich jedoch in der BRD durch Wohnungsvermietung keinesfalls erwirtschaften, schon gar nicht mit den Miethäusern in Berlin, Kiel oder dem Ruhrgebiet, die den größten Batzen des Erworbenen ausmachen. Das geht nur, wenn Wohnungen massenhaft und mit Gewinn weiterverkauft werden. Am besten an die derzeitigen Mieter/innen selbst.

NRW und Berlin – zentrale Experimentierfelder der Fonds

Die bisherigen Aufkäufe haben zwei eindeutige Zentren: Berlin und Nordrhein-Westfalen (NRW). In NRW gibt es außerdem eine starke Konzentration von deutschen Konzernzentralen der neuen Besitzer: Die Fortress Deutschland konzentrierte sich am Sitz der alten Gagfah in Essen, die Corpus hat ihre Zentrale in Köln und die Deutsche Annington wird – so hört man – ihren Sitz nicht am alten Hauptsitz der Viterra in Essen, aber im

nahegelegenen Bochum nehmen. Sie bleibt in NRW. Deswegen kann vermutet werden, dass dort auch ausprobiert wird, was man den Beschäftigten der alten Wohnungsunternehmen, dem deutschen Wohnungsmarkt und den Mieter/innen in den Wohnungsbeständen zumuten kann. Neutraler gesagt: Wie man mit ihnen arbeiten kann. Viel wird sich daran entscheiden, wie der neue Marktführer, die Deutsche Annington, sich verhalten wird oder zu welchem Verhalten die Mieterbewegung und ihre Bündnispartner die Deutsche Annington veranlassen können. Aber nicht nur die Bedingungen, die in NRW gesetzt werden, werden prägend sein. Erstmals müssen die deutschen Mieter/innen sich mit Partnern auseinandersetzen, die ihre Geschäftsideen im internationalen Raum bilden oder abholen werden, vorzugsweise in den Finanzzentralen wie New York oder London.

Lehrbuchmäßig gelten Finanzinvestoren wie Private-Equity-Fonds als so genannte Zwischenerwerber. Sie sind am langfristigen Halten und Pflegen von Wohnungen nicht interessiert, sondern an der baldigen Wiederveräußerung. Die Untersuchung der Deutschen Bank schreibt ziemlich offen über die möglichen „Geschäftsmodelle“ oder „Exit-Strategien“ (mehr über Exit-Strategien auf S. 8, die Red.), mit denen die Fonds an Refinanzierung und Profit aus den Wohnungsbeständen kommen können. Und blickt man auf die schon bei der Viterra entwickelte Geschäftspraxis, kann man sagen, dass in NRW seit 1990 ziemlich viel Erfahrung über die Wege zur Profitmaximierung durch Wohnungsbestände gesammelt wurde, welche auch für Berliner Mieter/innen nützlich sein könnte.

VITERRA

1875 Raab Karcher (damals Kohlenhandels- und Binnenschiffahrtsunternehmen) erstellt die ersten Werkswohnungen für Arbeiter der Montanindustrie.

1929 Die Vereinigten Elektrizitäts- und Bergwerks-AG (VEBA) entstehen, später auch die Vorläufergesellschaften der VEBA Immobilien mit 60.000 Werkswohnungen.

1990 Entwicklung der VEBA zum Immobiliendienstleister mit den Geschäftsbereichen Bau und Vertrieb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Gewerbe und Contracting.

1998 VEBA und Raab Karcher fusionieren, 1999 Umfirmierung zur Viterra AG, Konzentration auf Unternehmensbereiche Investment Wohnen, Development Wohnen, Services Wohnen und Gewerbeimmobilien.

1999 Fusion von VEBA und VIAG AG zur E.ON AG

2005 Übernahme der Viterra durch die Deutsche Annington Immobilien GmbH.

Mieterprivatisierung und Verkauf an Kapitalanleger

Viterra startete schon, als sie noch Veba Wohnen hieß, in die Vermarktung ihres Bestands mit der so genannten Nachverdichtung und Umwandlung und setzte auch die Einzelprivatisierung von tausenden von Wohnungen durch. Aus dem Gewinn kaufte sie kleinere privatisierte Wohnungsunternehmen u.a. an wohnungswirtschaftlich aufregenderen Orten wie Frankfurt/Main oder München und auch im Ausland. Fortgesetzte Mieterprivatisierung ist die Schlüssel-Exit-Strategie aller Fonds. Sie wird auch gelegentlich angekündigt, per Presseerklärung, wie etwa von Colonia Real Estate AG im Juni 2005: „Die schrittweise Privatisierung von einzelnen Wohneinheiten



Für Private-Equity-Fonds ist die Einzelprivatisierung von Wohnungen ein zentrales Geschäftsfeld. Auch die kommunalen und freien Wohnungsbaunternehmer verkaufen Wohneigentum, jedoch liegen deren Schwerpunkte in der Bewirtschaftung.

Foto: ME



Viterra AG, Bochum Foto: Viterra

an vier Standorten ist ab Januar 2006 geplant und soll in erster Linie sozialverträglich an die Mieter erfolgen. Weitere Standorte sollen im Weg kleinerer Blockverkäufe an private und institutionelle Investoren veräußert werden.“ Ob das am rentierlichsten durch schlichte Umwandlung in Eigentumswohnungen geht oder erst nach optischer Aufbesserung oder ob mit Modernisierung, ob mit Drückerkolonnen oder mit Kreditangeboten und Finanzierungsplänen gearbeitet wird, das dürfte von den regionalen Wohnungsmärkten abhängen. Es kann auf die niedrige Eigentumsquote in der BRD von etwa 43% spekuliert werden. Die Fonds werden jedoch mit der Unlust zahlreicher Mieter/innen konfrontiert sein, die sich wegen der schlechten wirtschaftlichen Aussichten keinesfalls in das Abenteuer stürzen werden, ihre alte Bude zu erwerben. Die durch das soziale Mietrecht geschützten Mieter/innen werden mit „Kaufangeboten“ aller Arten umzugehen haben. Sie zu beraten, zu unterstützen und gegen Zumutungen abzusichern ist nicht nur eine Aufgabe von Mieterorganisationen, sondern vor allem auch der örtlichen Politik.



Wohnungsbestand der Viterra im Ruhrgebiet. Foto: Viterra

Aktives Management

Aktives Management heißt u.a. dass Spielräume für Mietsteigerungen genutzt werden. Diese Strategie ist auch für Zwischeninvestoren ein notwendiger Schritt für den Weiterverkauf. Er zeigt ja an, was aus den Mieter/innen rauszuholen ist, geht man schärfer ran als die Altgesellschaften. Auch die Verringerung des Management- und Betreuungspersonals in den Gesellschaften um 10 bis 20% und andere Kosteneinsparungen gehören zum aktiven Management. Da Bestandserhaltung und Mieterbetreuung im Prinzip unbedeutendere Geschäftsfelder sind als die Aufteilung und der Verkauf von Wohnungen, kann hier entlassen werden. Die Deutsche Annington spricht derzeit von 450 Entlassungen bei Viterra und 130 Auflösungsverträge sollen geschlossen sein. Gleichzeitig wird wahrscheinlich die Bestandspflege wie Anstrich, Grünpflege, Hausmeisterdienste usw. zurückgefahren, unterlassen oder an externe Dienstleistungsunternehmen vergeben. Viterra hat auch dies schon vor Jahren praktiziert.

Weiterverkäufe von Teilportfolios

Diese Verkäufe oder Übertragungen können an kleinere Zwischeninvestoren oder an Endinvestoren getätigt werden. Das kann, wie die Deutsche Bank Research schreibt, „für Zwischeninvestoren mit sehr kurzem Investitionshorizont interessant“ sein. „Ihnen kommt es dann weniger auf die Reserven in den Immobilien an als auf die Rendite.“ Auch hier ging Viterra bereits voran. Sie begründete eine Tochter namens Mira, der sie angebliche 27.000 „Schrottimmobilien“ übertrug, die sie aus der Bilanz haben wollte. Der zynisch als „Schrott“ bezeichnete Wohnungsbestand, heruntergekommen durch unterlassene Instandsetzung, galt nicht als modernisierungsfähig. Aber er konnte noch veräußert werden, denn er wurde Mira – vermutlich zu Quadratmeterpreisen weit unter 500 Euro – übertragen. Mira wie Viterra verkauften und verkaufen weiterhin Teilportfolios, Restwohnungen und eben den „Schrott“ an kleinere Wohnungsunternehmen oder Weiterverwerter. Namen wie Häuserbau/Bochum, Neuer Grund/Essen, Rölver Grundbesitz/Drensteinfurt oder Burhenne/Bochum, Babagünesch/Schwelm stehen im Ruhrgebiet für derartige Weiterverwerter. An diesen Verwertungsketten sieht man: Der Umbau der behäbigen ehemaligen Wohnungsverwaltungsgesell-

schaften in fixe Wohnungshandelsgesellschaften durch die Private-Equity-Fonds ist im vollen Gang.

Gang an die Börse

Auch für Wohnungsunternehmen ist ein „normaler“ Börsengang denkbar. Das Private Equity Haus Fortress hat ihn für die 2004 übernommene Gagfah angekündigt. Dafür müssen schon vorher Kostenstrukturen optimiert und dann alle Effizienz- und Wertsteigerungspotenziale so ausgeschöpft werden, dass der Fonds das Unternehmen ausnehmen und zugleich künftige Aktionäre davon überzeugen kann, dass noch reichlich Wertsteigerungen drin sind. Auf gut Deutsch heißt das wieder Einzelprivatisierung, außerdem Kürzung beim Instandsetzungs- und Verwaltungsaufwand, Rationalisierung und Ausdünnen der Mitarbeiter/innen im Unternehmen, Portfolibereinigung um den preiswertesten Schlichtwohnungsbestand und die umgehende Erhöhung von Mieten bis an die Mietobergrenzen. Beim derzeitigen Zustand der Börse kann am Ende noch gebetet werden, dass sich Aktien verkaufen lassen, um den ursprünglichen Kaufpreis zu überschreiten. Viterra hatte nach Angaben des Unternehmens auch diese Möglichkeit noch Anfang 2005 als Alternative zum Verkauf im Visier, dann aber offensichtlich verworfen. Denn noch dürften die Fonds-Wohnungen auf der Börse kaum das Bild von Sicherheit und Wertsteigerung der Anlage ausstrahlen.

Baldige Einführung von Reits geplant

Deswegen drücken die Investoren so sehr auf einen zweiten Pfad an der Börse, die Zulassung von börsennotierten deutschen Real Estate Investment Trusts, kurz Reits (zu Reits s. auch nachfolgenden Beitrag, die Red.). Im Unterschied zu den normalen deutschen Aktiengesellschaften würde eine Reits-Aktiengesellschaft von Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer befreit. Nur die Dividenden würden bei den Aktionären als Einkommen versteuert. Damit bekämen die Reits-Aktien ein „spezifisches Risiko-Rendite-Profil“, wie die Deutsche Bank Research meint. Mit anderen Worten, klappt es mit den Aktien und den Aktienkursen nicht, sind nur die Aktionäre die Dummen. Die Fonds sind aus dem Schneider.

Übernehmen, verwerten, aussteigen

Private-Equity-Fonds und wie sie funktionieren

Chaim Reich

Seit einem Vierteljahrhundert irritieren die Private-Equity-Fonds die Öffentlichkeit. Ihr Entstehen wird in den USA mit der strukturellen Krise der fordistischen Massenproduktion, der strukturellen Schwäche der Unternehmen produktive Investitionen vorzunehmen und der dadurch bedingten Anhäufung von Kapital in Geldform in Zusammenhang gebracht. Kapital will sich verwerten und wenn es keine normale produktive Anlage findet, sucht es sich eigene, mitunter überraschende Auswege.

Kolberg, Kravis und Roberts (KKR), Pioniere der Private-Equity-Branche, zeigten der amerikanischen Öffentlichkeit, was möglich ist. Sie akquirierten Kapital von reichen Universitäten und Privatleuten sowie privaten Pensionsfonds und anderen und übernahmen 1989 den Lebensmittelkonzern Nabisco für insgesamt 31,4 Milliarden US-Dollar. Anschließend skelettierten sie das Unternehmen, warfen mehrere tausend Beschäftigte auf die Straße, verhökerten alles, was nicht niet- und nagelfest war, machten Profit und erhöhten ihre Reputation bei privaten Anlegern ungemein. Diese Methode erhielt den Namen „Boostrapping“, was so viel heißt, wie sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf ziehen (hier den, den man selbst hergestellt hat), die Fonds wurden „vulture funds“ (Geierfonds) genannt und das Buch über diesen Deal „Barbarians at the Gate“ (Barbaren vor dem Tor) von zwei Reportern des „Wall Street Journal“ wurde zum Bestseller.

Nach diesem Erfolg verfeinerten sie die Methode, indem sie es üblich werden ließen, nicht nur die Gelder der Fonds einzusetzen, sondern auch Mittel von Banken, die über Kredite an die Private-Equity-Häuser wesentlich höhere Margen erzielen als im klassischen Firmenkreditgeschäft. Dadurch entsteht ein willkommener „Leverage“-Effekt (Hebelwirkung), dessen Kosten die übernommenen Unternehmen belasten. Die fühlen sich nicht ganz zu Unrecht „ausgesaugt“. KKR und ihre Kollegen aber profitieren zumeist glänzend. Macht das übernommene Unternehmen nämlich höhere Gewinne als sie an Zins- und Tilgungslasten zahlen müssen, finanziert sich die Übernahme praktisch von selbst.

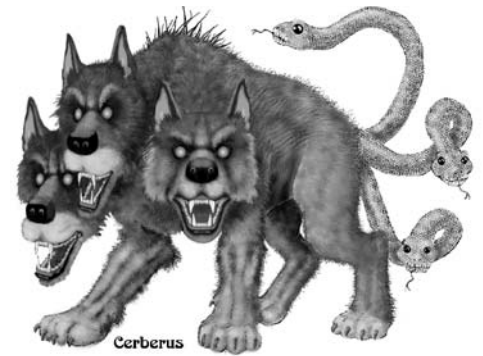
Wer so gute Geschäfte macht, regt zur Nachahmung an. Inzwischen hat sich die Branche kontinuierlich entwickelt. Es wird geschätzt, dass im vergangenen Jahr weltweit 200 Milliarden US-Dollar eingeworben wurden, was mit den Fremdmitteln ein Investitionsvolumen von ca. 600 Milliarden US-Dollar ergibt. Dies ist gewiss eine gewaltige Summe, sie relativiert sich aber, wenn man bedenkt, dass allein Wal-Mart, das umsatzstärkste Unternehmen der Welt, 285 Milliarden US-Dollar Umsatz macht.

Wenn auch die Geierfonds bei weitem nicht die beherrschende Erscheinung des aktuellen, globalen Kapitalismus darstellen, in einem Bereich dominieren sie das Geschehen fast vollständig. Als Käufer für die von den Kommunen in Deutschland angebotenen Wohnungsbeständen treten ausschließlich Private-Equity-Unternehmen auf.

Wie funktioniert ein Private-Equity-Fonds?

„Equity“ ist die englische Bezeichnung für Kapital, Anlagevermögen usw. und „Private“ bezeichnet den Gegensatz zu „Public“, womit öffentlich, im Sinne von an der Börse akquiriert gemeint ist.

Das nichtöffentlich (also nicht an der Börse) eingeworbene Kapital, stammt, wie oben bereits angedeutet, zu einem großen Teil von privaten Pensionsfonds. Daneben werden häufig private Universitäten als Anleger genannt. Gelder können aber auch von Banken und öffentlichen Institutionen zur Verfügung gestellt werden. Ist die geplante Geldmenge vorhanden, werden die Fonds geschlossen und



Cerberus ist der Name des dreiköpfigen Höllenhunds aus der antiken griechischen Mythologie.

auch das unterscheidet sie von an der Börse gehandelten offenen Investmentfonds.

Zweck der Fonds, ihre Laufzeit und die Rückzahlungs- und Honorarkonditionen für die auflegenden Unternehmen sind ebenfalls „private“, d.h. nicht öffentlich. Stets aber haben die Fonds eine festgelegte Laufzeit, die mit dem Einstieg – das ist in der Regel die Übernahme eines Unternehmens – beginnt und die mit dem Ausstieg, dem „Exit“, der die Rückzahlung der Investitionen regelt, endet.

Start und Laufzeit des Fonds

Vor einigen Jahren, zu Zeiten des so genannten New-Economy-Booms, waren die als Venture-Capital (Risiko-Kapital) bezeichneten Fonds sehr erfolgreich. Sie sammelten Kapital für die Übernahme von Unternehmen, die sich in der Gründung befanden, spielen aber inzwischen nur noch eine untergeordnete Rolle.

Die Übernahme und Verwertung eines bestehenden Unternehmens ist der häufigste Zweck der aktuellen Private-Equity-Fonds. Die Übernahme wird, als Buyout (Auskauf) bezeichnet. Geschieht sie im Einverständnis mit Management und Eigentümer, handelt es sich um ein MBO, ein Management Buyout. Diese Form der Übernahme wurde bei dem GSW-Handel schulmäßig durch das Konsortium Cerberus/Whitehall durchgeführt.

Üblicherweise hält ein Private-Equity-Fonds eine Beteiligung nur für wenige (in der Regel zwei bis fünf) Jahre. Cerberus will die GSW gründlicher ausschachten und kalkuliert dafür zehn Jahre ein.

Die Verwertung des Unternehmens während der Laufzeit

Innerhalb der festgelegten Laufzeit muss das Unternehmen nicht nur verwertet, sondern auch auf den Exit vorbereitet werden. Dabei spielen die konkreten Gegebenheiten eine



Die Siedlung am Grazer Damm wurde von Cerberus direkt an Vivacon weiterverkauft, ein so genannter Secondary Buyout. Vivacon wiederum versucht, die Wohnungen nach Modernisierung (u.a. Fassaden) an die Mieter/innen weiterzuverkaufen. Das MieterEcho berichtete mehrfach.
Foto: Hermann Werle

entscheidende Rolle. Die Fondsmanager – jedenfalls die angloamerikanischen – sind Absolventen von Eliteuniversitäten und verfügen über eine hohe betriebswirtschaftliche Kompetenz. So können sie Verwertungsstrategien nicht nur entwerfen, sondern auch umsetzen. Grundsätzlich gibt es aber dafür nur eine begrenzte Anzahl von Instrumenten.

Buy and Sell: Anlagevermögen wird verkauft, um die liquiden Mittel (den Cashflow) zu erhöhen. Solche Mittel lassen sich abschöpfen und fließen dem Fonds als anfängliche Gewinne zu.

Mit dieser Absicht hatte Cerberus die architektonisch vielgerühmte GSW-Zentrale, die für

„Vorteilhafte Partnerschaften“ war der Titel einer PR-Veranstaltung von Cerberus Deutschland in Berlin. V.l.n.r.: Robert Ummen „Die Welt“, Ralph Winter (Cerberus Deutschland), Thilo Sarrazin (Finanzsenator) und Eric Schweitzer (IHK Berlin).
Foto: Hermann Werle



180 Millionen DM erbaut worden war, für 60 Millionen Euro verkauft und anschließend zulasten der GSW vom Erwerber zurückgemietet. Buy and Sell ist für Cerberus die fundamentale Strategie, denn letztlich sollen so viele Mietwohnungen wie nur möglich in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden.

Buy and Hold: Das Unternehmen wird gehalten und profitabler gemacht.

Das kann bei der GSW durch Ausschöpfen der Mieterhöhungspotenziale wie durch Einsparung von Arbeitsplätzen geschehen.

Buy and Build: Für die Strategie der Verwertung kann es durchaus sinnvoll sein, durch weitere Käufe, dem Unternehmen eine andere Struktur zu geben.

Auch Cerberus hat bisher nicht nur GSW-Bestände gekauft, sondern weitere Wohnanlagen hinzugekauft. Allerdings hat sich die Gesamtzahl der GSW-eigenen Wohnungen seither von ca. 65.000 auf ca. 62.000 verringert. Die GSW verwaltet die verkauften Wohnungen weiter. Zur Verwertungsstrategie gehört die Umwandlung der GSW: Von einem klassischen Wohnungsbauunternehmen, das Wohnungsbestände bewirtschaftet, entwickelt und auch neu errichtet, wird sie umgebaut zu einem überdimensionierten reinen Verwalter, der dem jeweiligen Finanzinvestor lediglich das technische Know-how für die Verwertung liefert.

Secondary Buyouts: Secondary Buyouts, also die Weiterverkäufe von Beteiligungen an andere Finanzinvestoren, die regelmäßig ebenfalls Private-Equity-Fonds sein dürften, werden immer häufiger.

So hatte Cerberus z. B. bereits im Oktober 2004 ca. 1600 Wohnungen der Siedlung am Grazer Damm an das Finanzunternehmen Vivacon weiterverkauft (das MieterEcho berichtete mehrfach). Damit sich die Zweitkäufer in der Verwertungskette profitabel einbauen können, müssen bestimmte Vorteile weitergegeben werden. Dabei ist sogar ein temporärer Verzicht auf Mieterhöhungen vorstellbar. Vivacon erhielt die Wohnungen vergleichsweise preiswert und konnte sie an eigens gegründete Fonds, die die Umwandlung der Wohnungen zum Zweck haben, übertragen.

Einen der Fonds mit ca. 880 Wohnungen übernahm die österreichische Firma Conwert, den anderen behielt Vivacon zunächst, soll ihn aber inzwischen an einen englischen Finanzinvestor weiterverkauft haben. Gleichzeitig

veranlasste Vivacon mietpreissteigernde Modernisierungen im Conwert-Bestand. Die Durchführung übernahm die GSW, die auch weiterhin die gesamten Bestände verwaltet.

Exit – der Ausstieg aus dem Geschäft

Secondary Buyout: Der Weiterverkauf des ganzen Unternehmens – oder was davon übrig geblieben ist – an einen nachfolgenden Finanzinvestor ist als Secondary Buyout zugleich auch ein Exit, ein Ausstieg aus dem Geschäft.

Trade Sales: Als Exit-Strategie werden Trade Sales immer seltener. Ein Trade Sale ist sozusagen der „klassische“ Verkauf an einen strategischen Investor, der die Bestände in das eigene Unternehmen integriert.

IPO: Ein immer häufiger anzutreffendes Exit-Instrument ist das IPO (Initial Public Offering), das darin besteht, das verwertete Unternehmen erstmals an die Börse zu bringen. Solche IPO sind besonders in England und den USA üblich. Die deutsche Bank beklagt, dass es noch keinen einheitlichen europäischen Markt gebe und die nationalen Regelungen zu unterschiedlich seien. Doch bei dem Liberalisierungsdrang Brüssels wird sich das bestimmt in Zukunft ändern.

Reits: Für den Ausstieg aus den Wohnungsbauunternehmen wird jedenfalls sehr bald auch in der Bundesrepublik Deutschland mit den Reits ein wichtiges Exit-Instrument zur Verfügung gestellt werden. Das bereits schon jetzt angeheizte Geschäft wird sich dann sicherlich noch weiter beleben. Es ist zu hoffen, dass es kollabiert.

1934 wurden acht städtische Wohnungsbau-gesellschaften zur GSW zusammengeschlossen. Sie war ein wichtiger Bestandteil des Sozialen Wohnungsbaus, wie er sich in der BRD herausgebildet hatte. Trotz aller Widersprüchlichkeit blieb, wenn auch mit wechselnder Intensität verwirklicht, die Versorgung mit preiswertem Wohnraum als Grundorientierung der GSW erhalten.

Wohnungsbau wird mittlerweile nicht mehr öffentlich gefördert. Einzig die derzeit bestehenden kommunalen Bestände könnten noch mietpreisdämpfend eingesetzt werden und somit benachteiligten Haushalten Wohnraum bieten. Die GSW ist durch den Verkauf aus diesem Potenzial nicht nur ausgegliedert, sondern durch Cerberus einer Verwertungsstrategie ausgesetzt, die sie zum Motor für die Verteuerung des Wohnens macht.

Vom Finanzinstrument zum Privatisierungsmotor

Die Einführung der Reits zieht neue Investorengruppen an

Andrej Holm

Bereits von der rot-grünen Bundesregierung auf den Weg gebracht, wird nun die große Koalition die so genannten Reits – eine börsennotierte Anlageform für Immobilienfonds – 2006 einführen. Hinter der Abkürzung verbirgt sich nicht nur das englische Wortum Real Estate Investment Trust (Immobilienanlagefonds), sondern ein neuer Stern am Investorenhimmel. Insbesondere für die erfolgreiche Verwertung von privatisierten Wohnungsbeständen bieten die Reits neue Gewinnmöglichkeiten.

Seit einigen Jahren verzeichnen Immobilienfonds in der BRD einen deutlichen Zuwachs. Seit dem Zusammenbruch der New Economy sind deutsche und internationale Investoren auf der Suche nach geeigneten Geldanlagemöglichkeiten. So hat sich der Umfang der Immobilienfonds in der BRD in den vergangenen Jahren auf etwa 250 Milliarden Euro vergrößert. Auch die anhaltenden Privatisierungen von kommunalen, staatlichen und ehemals betriebseigenen Wohnungen sind Ausdruck dieser neuen Verwertungsstrategien. Doch viele Investmentfonds verfolgen eine kurzfristige Anlagestrategie – in nicht einmal zehn Jahren sollen die Immobilien eine saftige Rendite abwerfen. Wie das gehen soll, ist in vielen Fällen unklar, denn Leerstand, gedämpfte Mieterwartungen und volkswirtschaftliche Stagnation sind keine guten Zeichen für die Anleger. Auch die Hoffnungen auf eine massive Umwandlungswelle von Miet- in Eigentumswohnungen wurden bisher kaum erfüllt. Der Anteil an Mietwohnungen liegt in der BRD nach wie vor deutlich über dem europäischen Durchschnitt.

Mietersteigerungen, Umwandlungen und Weiterverkäufe stellen aus Sicht der Fonds so genannte Exit-Strategien (siehe auch vorangehende Seite, die Red.) dar, also Wege, wie die oft preisgünstig erworbenen Immobilienbestände gewinnbringend abgestoßen werden können. Wenn jedoch die objektbezogenen Verwertungsstrategien nur geringe Erfolgsaussichten haben, folgt oft der Ruf nach der Börse. Denn eine Immobilienfondsaktie würde die Immobilienwerte verflüssigen und

frisches Geld in die Kassen spülen. Nichts anderes sind die so genannten Reits, deren Einführung für dieses Jahr angekündigt ist.

Last Exit: Reits

Ein Reit ist eine Immobilienaktiengesellschaft, deren Anteile auf dem Parkett der Börsianer gehandelt werden kann. Werden Anteile an solchen Reits erworben, verlagert sich das Risiko von den Fonds zu den Aktionären. Im Unterschied zu einem Immobilienfonds, dessen Erfolg sich aus dem Nettoinventarwert ableitet, wird der Kurs der Reits durch Angebot und Nachfrage an der Börse bestimmt. Gewinne können dabei bereits durch die bloße Aussicht einer erfolgreichen Verwertung der Immobilienbestände erzielt werden.

Ihre besondere Attraktivität beziehen die Reits jedoch aus dem Umstand, dass sie sowohl von der Körperschaft- als auch von der Gewerbesteuer befreit sind. Im Gegenzug sind sie verpflichtet, jährlich 90% der Erlöse an die Aktionäre auszuschütten.

Insbesondere für einen grundsätzlich stabilen Immobilienbestand – wie etwa eine ehemalige kommunale Wohnungsbaugesellschaft – wird das wirtschaftliche Risiko für die Anleger als

relativ gering eingeschätzt. Dennoch können sie auf vergleichsweise hohe Renditen hoffen. Die Ausschüttungen setzen sich in der Regel aus Vermietungsüberschüssen und aus Verkaufsgewinnen zusammen.

Durch die Einführung der Reits in der BRD, so erwarten es führende Finanzinstitute, soll allein bis 2010 eine Marktkapitalisierung von 130 Milliarden Euro erfolgen. Bei den durchschnittlichen Preisen der Paketverkäufe an internationale Private-Equity-Fonds wie Cerberus, Apellas oder die Deutsche Annington entspricht das einem Wohnungsbestand von etwa 2,5 Millionen Wohnungen. Auch wenn dabei viel Kapital in Gewerbe- und Büroimmobilien fließt, bleibt zu befürchten, dass die Privatisierungsschraube im Wohnungsbereich weiter angezogen wird.

Stefan Kofner, Professor für Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz glaubt, dass mit den Reits „eine weitere Gruppe von Eigentümern an den Markt treten, bei denen man Zweifel haben kann, ob sie neben betriebswirtschaftlichen Optimierungszielen auch die volkswirtschaftliche, die soziale, die kommunale und die ökologische Dimension des Wohnens im Blick haben werden“ (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 11/2005).

Reits sind kein neues Phänomen

In den USA gibt es die Reits bereits seit 1960. In Europa wurden sie als Anlageinstrument zu Beginn der 1990er Jahre in Luxemburg, Belgien und den Niederlanden eingeführt. Seit 2003 gibt es auch in Frankreich börsennotierte Immobiliengesellschaften. Dort haben die Reits bereits ein Anlagevolumen von etwa 19 Milliarden Euro erreicht (Börsenzeitung, 10.06.2006).

Insbesondere in den USA sind die Reits offensichtlich eine beliebte Anlagestrategie. Die in den Reits zusammengefassten Vermögenswerte belaufen sich auf etwa 400 Milliarden US-Dollar – jährlich werden ca. 25 Milliarden US-Dollar an neuen Immobilieninvestitionen getätigt. Durch diese enormen Investitionssummen unterscheidet sich die

Ein Reit ist eine internationale (US-amerikanische) Anlagemöglichkeit, die an der Börse gehandelt wird und bei der die Anleger an den laufenden Einnahmen und Wertsteigerungen von Immobilien beteiligt werden. Nach US-Recht unterliegen Reits nicht der Körperschaftsteuer. Die Einnahmen werden direkt beim Anleger versteuert, weshalb es die Befürchtung gibt, dass mögliche Steuereinnahmen verloren gehen, wenn die Anleger nicht in der BRD ihren Sitz haben.



Struktur der Immobilienmärkte in den USA grundlegend von denen in Europa. Während in den USA fast 75% aller Immobilien als Kapitalanlage gehalten werden, sind es im europäischen Durchschnitt nur etwas über 25%. Der restliche Immobilienbestand befindet sich in Eigennutzung oder Direktbewirtschaftung. Aus der Perspektive einer finanzdominierten Wirtschaftsweise, wie sie sich weltweit durchzusetzen scheint, ist der Immobilienbesitz ein Bilanzierungsmanko, da dort enorme Wertvolumen gehalten werden ohne die in der Finanzwelt so wichtige Liquidität zu erhöhen. Durch den Verkauf von Immobilien an börsennotierte Fonds wie die geplanten Reits lässt sich diese Situation auflösen, denn die Vermögenswerte werden dabei in reales Geld umgewandelt, das dann sinnvoll investiert werden kann. Insbesondere im Gewerbebereich – so die Befürworter der Reits – könnten Unternehmen mit dem Geld aus den Immobilienverkäufen die notwendigen Investitionen in ihren unternehmerischen Kernbereichen finanzieren. Wie sich diese Logik auf den Bereich der Wohnimmobilien übertragen lassen soll, ist völlig unklar, da ja die Immobilienbewirtschaftung dort das Kerngeschäft ist. Dennoch haben sich die Reits auch in diesem Bereich längst etabliert.

IDF: LOBBYIST IN EIGENER SACHE

Die Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) ist ein 2003 gegründeter Zusammenschluss wichtiger deutscher Finanzakteure. Vom Finanzministerium über die Deutsche Bank bis hin zu Morgan Stanley wird die Initiative von insgesamt 17 Mitgliedern getragen. Ziele der IFD sind die Stärkung des Wachstums, Förderung von Innovation sowie die Mitgestaltung der europäischen Finanzmarktintegration. Dabei will die IFD eine „Marketingrolle“ übernehmen und die „deutsche Finanzwirtschaft auf der politischen Ebene in Brüssel und Berlin wie auch in London und Paris mit einheitlicher Stimme“ vertreten. In der Selbstdarstellung heißt es: „Marktpraktiker und Fachleute aus allen IFD-Mitgliedshäusern arbeiten über Wettbewerbsgrenzen hinweg an pragmatischen und marktnahen Lösungen.“ Konkret bestand die Arbeit bezüglich der Reits in einer umfangreichen Lobbyarbeit für deren schnelle Einführung. Eigene Studien und Presseinformationen stellten den befürchteten Steuereinnahmedefiziten Positivszenarien entgegen, die in der Investorenpresse (von der Börsenzeitung über das Handelsblatt bis hin zur Welt) dankbar aufgegriffen wurden. Mehr Informationen: <http://www.finanzstandortdeutschland.de>

G-Reits

Zeitgleich mit der geplanten Einführung des G-Reits (German-Reits) in der BRD gibt es auch in Großbritannien die Initiative, den UK-Reit einzuführen. Was in beiden Ländern bisher die Einführung verhinderte, ist vor allem die Befürchtung von Steuereinnahmeverlusten. Insbesondere ausländische Anleger – so die Argumentation – profitieren von den steuerlich günstigen Bedingungen der Reits, ohne ihre Dividende in Deutschland an das Finanzamt abführen zu müssen. Deutsche Anleger hingegen werden zumindest ihre Gewinne versteuern müssen.

In Frankreich gehen den Finanzämtern jährlich zwei Milliarden Euro verloren, weil bei der Einführung der Reits keine Besteuerung der ausländischen Investoren vorgesehen war. In den Diskussionen um den G-Reit werden verschiedene Modelle diskutiert, wie eine solche Besteuerung aussehen kann. Der meist gut informierten Börsenzeitung zufolge will die Bundesregierung „unverzüglich einen Gesetzentwurf“ zur Einführung von Reits vorlegen, wenn die Frage der Besteuerung ausländischer Anleger gelöst sei. So zumindest soll es die Finanzstaatssekretärin Barbara Hendricks Anfang Dezember 2005 beim Internationalen Zinsforum laut Redemanuskript angekündigt haben.

Weitere Immobilienkäufe geplant

Die Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) – ein Lobbyist in Sachen Reits – setzt positive Erwartungen dagegen: „Nach IFD-Prognosen würde in den ersten fünf Jahren 8,2 Milliarden Euro zusätzliches Steueraufkommen generiert werden. Weitere 4,4 Milliarden Euro kämen durch indirekte Steuerwirkungen bis 2015 hinzu – etwa durch erhöhte Immobilienrenditen und zusätzliche Arbeitsplätze in den Immobilienbranchen“ (Die Welt, 02.05.2005). Auch ausländische Investoren glauben, dass der G-Reit bald kommen werde und planen weitere Immobilienkäufe. Dabei sollen nicht nur Wohnungsbestände, sondern auch Gewerbeimmobilien im großen Stil aufgekauft werden. Die Investoren spezialisieren sich zunehmend auf verschiedene Marktsegmente. So engagiert sich beispielsweise die britische Immobiliengesellschaft Dawnay insbesondere bei Handelsimmobilien und erwarb im vergangenen August 74 Karstadt-Kaufhäuser. Aktuell möchte sie 35 Praktiker-Baumärkte kaufen. Andere Immobilieninvestoren hinge-

gen setzen auf Bürogebäude. So hat etwa die IXIX Capital 19 Verwaltungsgebäude der Barmer Ersatzkasse gekauft. Dieser Trend zur Spezialisierung entspricht den internationalen Reits, wo sich einzelne Fonds auf verschiedene Marktsegmente konzentrieren, vermutlich vor dem Hintergrund der anzustrebenden Modernisierung des Managements, um durch Rationalisierung höhere Gewinne zu erzielen.

Folgen für die Wohnungsversorgung

Wie andere an kurzfristigen Gewinnen orientierte Verwertungsstrategien auch, sind von den Reits drastische Auswirkungen für die Wohnungsversorgung und die Stadtentwicklung zu erwarten. Der Druck, in möglichst kurzer Zeit aus der Immobilie eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften, richtet sich letztlich gegen die Mieter/innen der Bestände und gegen die Beschäftigten der Wohnungsverwaltungen. Extragewinne lassen sich vor allem durch Ausschöpfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, durch reduzierte Ausgaben (z. B. für Instandsetzung und Service), eine Verringerung der Verwaltungs- und Personalkosten sowie den Verkauf von Teilen des Bestands erzielen.

Mit der Einführung der Reits muss eine weitere Verstärkung der Privatisierungsaktivitäten erwartet werden. Die neue Exit-Option macht den Erwerb großer Wohnungsbestände attraktiver. Mit der Möglichkeit einer quasi steuerfreien Börsennotierung können die Fonds und Investoren in Zukunft das Risiko auf die Anleger verlagern.

Wohnungspolitik werden die Reits den Verkaufsdruck auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen verstärken, denn mit dem Universalargument der „leeren Haushaltskassen“ erscheint die Privatisierung angesichts der bereitstehenden Kaufinteressenten als alternativlos. Erst diese wohnungspolitische Verantwortungslosigkeit verwandelt die Reits von einer börsennotierten Anlageform in ein Instrument der Privatisierung.

Für die betroffenen Bestände zählt – wie bei allen Verkäufen an ausschließlich verwertungsorientierte Investoren – dass die Wohnungen nicht nur der politisch-öffentlichen Steuerung entzogen werden, sondern durch den Verwertungsdruck zu einem Motor der Mietpreissteigerung werden. Mit der geplanten Einführung der Reits ist ein weiteres Auseinanderklaffen von Notwendigkeit und Machbarkeit von Wohnungspolitik zu befürchten.

Heile Welt

Wie „Die Welt“, Herr Sarrazin und manch andere die Wohnungsprivatisierung sehen

Julia Oppermann

Immobilien in Deutschland sind seit gar nicht allzu langer Zeit ein begehrtes Objekt für eine Investorenspezies, die Herr Müntefering als „Heuschrecken“ bezeichnet hat und die in manchen, der Wirtschaft nahestehenden Organen wie z.B. der Financial Times „vulture funds“, auf deutsch „Geierfonds“ genannt werden.

Einer solchen Schreibart bedienen sich nicht alle Publikationen. Die Welt und einige andere Zeitungen bemühen sich um eine positive, von Sympathie getragene und um Harmonie bemühte Darstellung, wie sich am Beispiel der Übernahme der GSW durch das Konsortium der Private-Equity-Unternehmen Cerberus/Whitehall und dessen weiterem Wirken zeigen lässt.

Die „langfristige“ Investition

Zweifellos weiß man in der Welt, dass diesen Investoren ein schlechter Ruf vorausseilt und beweist deshalb auch Verständnis für die Befürchtungen der Mieter/innen. Doch – so suggerierte bereits ein Bericht bevor der Verkauf der GSW vom Abgeordnetenhaus abgesegnet worden war – müsse es sich dabei um Vorurteile handeln, die abzubauen seien:

„Unterdessen macht sich bei vielen GSW-Mietern Verunsicherung breit. Besonders ältere und einkommensschwache Mieter wissen nicht, was aus ihren Mietverträgen wird, ob die Mieten kurzfristig steigen und ob sie

Eigenbedarfsklagen der künftigen GSW-Eigner zu befürchten haben. Auf Initiative des Spandauer CDU-Abgeordneten Kai Wegner fand deshalb gestern ein erstes GSW-Informationstreffen statt, auf dem die vielen Gerüchte aus der Welt geschaffen werden sollten.“ (07.06.2004)

Diese Fonds bilden – wie allgemein bekannt – kein produktives Kapital, mit dem durch den Bau von Wohnungen Arbeitsplätze geschaffen werden. Ganz im Gegenteil: Solche Investitionen dienen nur der Verwertung von vorhandenen Wohnungsbauunternehmen und dazu gehört der Abbau von Arbeitsplätzen. Dennoch oder vielleicht gerade deshalb bemüht sich die „Welt“ um den Eindruck, es seien ganz „normale“ produktive Investoren. Zu diesem Zweck wird ständig die Langfristigkeit der Investition betont, wodurch die Assoziation „langfristige Investition – Schaffung von Arbeitsplätzen“ wirksam bleiben soll.

„Cerberus werde die GSW frühestens in zehn bis fünfzehn Jahren weiterverkaufen.“ (07.06.2004)

„Der amerikanische Investor verfolgt mit der GSW eine ‚langfristige Strategie‘.“ (07.06.2004)

„Die Übernahme der Berliner Wohnungsgesellschaft GSW ist ein langfristiges Engagement“, sagte Winter, der Geschäftsführer der deutschen Cerberus Niederlassung.“ (10.06.2005)

Zur Klarstellung: Die immer wieder beschworene Langfristigkeit der Finanzanlage gewährleistet nur die Nachhaltigkeit der Verwertung. Für die GSW-Angestellten, die Mieter/innen und für das Land Berlin ist die Zeitdauer gleichgültig. Die negativen Folgen des Verkaufs resultieren allein aus der Geschäftsstrategie der Verwertung. Es braucht eine gewisse Zeit, um Teilbestände weiterzuverkaufen, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln und dafür Käufer zu finden, den Personalbestand profitwirksam abzuschmelzen und auch einen lukrativen Ausgang aus dem ganzen Geschäft zulasten von 99% der direkt oder indirekt betroffenen Bewohner dieser Stadt zu finden. Eine solche Strategie lässt sich nur in einem „langfristigen Engagement“ von zehn Jahren verwirklichen. Wäre es kürzer, ginge es schief.

Die „hochverschuldete“ GSW

Im Gegensatz zu Cerberus wird die GSW weniger freundlich beschrieben. Dass sie hochverschuldet war, kolportiert nicht nur die Welt. Das durchzieht die Berichterstattung aller Medien, die sich dabei immer auf den Finanzsenator Sarrazin berufen können.

Anlässlich der Übernahme des Vorstandsvorsitzes durch Herrn Zinnöcker schreibt die Welt: *„Nach den Plänen der Investoren soll sich die seit Jahren hochverschuldete GSW unter Zinnöckers Regie möglichst rasch in ein profitables Privatunternehmen verwandeln.“ (06.01.2005)*

Dazu muss man sagen: Die GSW arbeitet in der Tat nicht nur mit Eigen- sondern auch mit Fremdkapital. Fremdkapital aber hat mit Verschuldung wenig und mit Überschuldung schon gar nichts zu tun. In der Immobilienwirtschaft ist die Verwendung von Fremdkapital (Kredite) eher der Regel- als der Ausnahmefall, aber dies wird in diesem Zusammenhang nur undifferenziert dargestellt.

Verschuldung ist nicht alles, was der GSW nachgesagt wird, die GSW wird auch als ein Auslaufmodell und als nicht mehr zeitgemäß bezeichnet: *„Die GSW hat als reiner Bestandhalter von günstigem Mietwohnraum*



ausgedient', sagte der 43-jährige Westfale Zinnöcker" (06.01.2005). Die Schlussfolgerung wird nahegelegt: 'Wie gut für diese Stadt, diesen Schrott endlich loszuwerden'. Doch die tiefere Aussage, dass die GSW zukünftig keine preiswerten Wohnungen mehr anzubieten gedenkt, bleibt unüberhörbar.

Der ‚Super-Deal‘

Wenn sich ein als so seriös und kulant beschriebener Interessent zum Kauf eines als so abgewertet dargestellten Objekts entschließt, kann nur lobenswert Gutes zustande kommen. Cerberus hat die Stadt von einer gewaltigen Schuldenlast befreit. So sieht es die Welt, so sieht es Herr Sarrazin und so möchten beide, sollen es auch die Berliner sehen. Mitunter gewinnt man den Eindruck, die Stadt hätte noch etwas dazuzahlen müssen. Gleichzeitig ertönt der Jubel über den günstigen Käuferlös. Immer wieder wird herausgestrichen, wie ungewöhnlich gut der Handel für Berlin war. „Nach dem Verkauf der GSW in diesem Jahr für den unerwartet hohen Kaufpreis von 405 Millionen Euro an den US-

Investor Cerberus, der auch die 1,8 Milliarden Schulden der GSW übernahm, wollen SPD und PDS keine Wohnungsbaugesellschaft mehr verkaufen. Sarrazin sieht das anders" (11.11.2004).

Was man wirklich sehen kann, mögen die Leser/innen anhand einer Tabelle (siehe unten) selbst entscheiden. In dem genannten Kaufpreis von 2105 Millionen Euro ist die „Schuldenlast“ der GSW enthalten. Der Erlös war von allen vergleichbaren Verkäufen – deutlich erkennbar – der bei weitem niedrigste.

Nicht vergleichbar mit dem Verkauf der GSW ist der Verkauf der 27.000 Viterra-Wohnungen 2004 an KGAL/Mira, da diese als nicht mehr modernisierungsfähig galten (s. S. 6, die Red.). Insofern gilt für den Verkauf der GSW: Billiger geht's nimmer. Deswegen hat sich Herr Sarrazin, die für Politiker seines Ranges übliche Anwartschaft auf einen gut bezahlten Job bei seinem Geschäftspartner nach Auslaufen seiner Amtszeit mehr als verdient.

Durch diesen Handel ist, der „Welt“ zufolge „die Zinslast für Schulden des Landes um 16 Millionen Euro pro Jahr gesunken.“

Auch hier sind die Tatsachen verdreht. Wenn die GSW mit Fremdkapital arbeitet, was ihr immer als Verschuldung vorgeworfen wird, dann sind dafür Zinsen zu bezahlen. Das ist in keinem Geschäftszweig anders. Diese Zinsen zahlt aber nicht das Land, sondern die GSW, die dafür auch mit diesem Kapital arbeitet. Diesem vollkommen normalen Schicksal kann kein Unternehmen ausweichen, nur bei der GSW wird daraus eine Belastung des Landes.

„Der beißt nicht, der will nur spielen.“

In einem ganz besonders launigen Beitrag wird den Mietern die Grundlosigkeit ihrer Verunsicherung erklärt:

„Auch die Stadt Berlin hat so gerade erst 405 Millionen Euro eingenommen, als sie die Wohnungsgesellschaft GSW an eine US-Firma mit dem reizenden Namen Cerberus verkaufte. Alle ob des höllenhundigen Titels irritierte Mieter konnte sie beruhigen: Der beißt nicht, der will nur spielen. Und damit er sich es nicht anders überlegt, haben wir ihm für die nächsten zehn Jahre einen Maulkorb umgebunden. Denn der potenziell kürzeste Weg, um aus

Wohnungsverkäufe von 2000 bis 2005

Jahr	Verkauf (Gesellschaften oder Bestände)	Käufer	Einheiten (teilweise gerundet)	Kaufpreis	Durchschn. Kaufpreis pro Einheit
2000	WoGeHe (Kastanienallee)	Lone Star Funds	3.300		
2001	Eisenbahnerwohnungen	TerraFirma	64.000	3.800.000.000,00 €	59.375,00 €
2002	WoGeHe (Leipziger Tor)	Lone Star Funds	2.000		
2003	Heimbau AG, Kiel	Deutsche Annington/TerraFirma	10.000		
	DAL	Babcock & Brown	6.000	269.032.258,00 €	
	Bavaria Objekt- u. Baubetreuung	Cerberus	3.500		
2004	Viterra	KGAL/ Mira Grundstücksgesellschaft	27.000	550.000.000,00 €	20.370,37 €
	GSW	Cerberus/Whitehall/Goldman/Sachs	65.700	2.105.000.000,00 €	32.039,57 €
	GAGFAH	Fortress	82.000	3.495.000.000,00 €	42.621,95 €
	Mira Grundstücksgesellschaft	Häusser-Bau GmbH Bochum	1.500	67.258.065,00 €	
	Mira Grundstücksgesellschaft	Wohnprojekt GmbH Essen	2.700	121.064.516,00 €	
	Degewo, Köwoge, Berlin	Cerberus Goldman Sachs	2.652	118.822.581,00 €	
	GBH	Cerberus	2.400		
	WCM	Blackstone Group	31.000	1.390.000.000,00 €	44.838,71 €
	Jade GmbH (Dt. Bank)	Cerberus	8.209		
	Thyssen Krupp AG	Corpus Morgan Stanley	48.000	2.100.000.000,00 €	43.750,00 €
	RWE	Deutsche Annington/TerraFirma	4.500	225.000.000,00 €	50.000,00 €
	DAL	Babcock & Brown	13.500	605.322.581,00 €	
	Deutsche Post	Corpus Immobilien-Gruppe	11.000		
	Otto-Suhr-Siedlung (Bewoge)	Apellas	1.000		
2005	AMB Generali Gruppe	Dewag	1.700		
	GEHAG (HSH Nordbank)	Oaktree Capital Management	18.000	1.000.000.000,00 €	55.555,56 €
	Peabody	GE Capital Real Estate	6.000		
	HPE	GE Capital Real Estate	4.400	190.000.000,00 €	43.181,82 €
	Viterra	Deutsche Annington/TerraFirma	138.000	7.000.000.000,00 €	50.724,64 €
	Hüttenwegsiedlung (Bund)	Apellas	1.096	80.000.000,00 €	72.992,70 €
	NILEG	Fortress	30.000	1.500.000.000,00 €	50.000,00 €
	Wilhelm Sander-Stiftung	Deutsche Annington/TerraFirma	748		
	Preussag (TUI-Tochter)	Grainger Trust	1.400	70.000.000,00 €	50.000,00 €
	GHG (BVG)	Corpus Immobilien-Gruppe	5.100	350.000.000,00 €	68.627,45 €
	BauBecon	Cerberus	20.000		
	Degewo/WBG Marzahn	Volker Wessels-/Reggeborgh-Gruppe	3.858		
GESAMT			620.263	<i>kursiv: Schätzungen</i>	48.862,70 €
geplant	Gewoba		43.000		
	Woba Dresden		48.000		
	LEG NRW		106.000		

Quellen: Deutsche Bank Research Nr. 321, Vivacon AG Institutionelle Immobilieninvestoren sowie Pressemitteilungen, Selbstdarstellungen der aufkaufenden Unternehmen und Medienberichterstattung (Zusammenstellung MieterEcho)



Mietskasernen eine Extra-Rendite herauszuschlagen (Mieter rauswerfen, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Luxussanierung, J.O.) ist sowohl Fortress als auch Cerberus auf diese Zeit vertraglich verbaut.“

Dieser Beitrag, der unter der Überschrift: „Wenn amerikanische Investoren die deutsche Rente retten“ am 17.07.2004 erschien, ist zwar besonders dummdreist und entspricht nicht dem gewohnten anspruchsvollen journalistischen Niveau der Welt, macht aber die üblichen Argumentationsmuster deutlich: Der – wie gehabt – harmlose Investor engagiert sich langfristig. Die Mieter/innen, die offenbar in der Vorstellung des Autors eine Art von Freiwild sind, genießen dank der Sorgfalt der politisch Verantwortlichen und der Freundlichkeit der Investoren den Schutz der vertraglichen Vereinbarungen.

So oder ähnlich wird nicht nur in der Welt, sondern auch in anderen Medien zugesichert:

- Die Miete wird nicht über den Mietspiegel hinaus erhöht.
- Der Investor verzichtet auf Luxusmodernisierungen.
- Es finden keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs statt.

Im Übrigen sichert man die Gültigkeit der bestehenden Mietverträge zu.

Das Mietrecht

Diesem Blödsinn begegnet man auf Schritt und Tritt. Der ganze Krempel an Zusicherungen geht nicht einen Millimeter über das Gesetz – also das Mietrecht, welches die Rechte aller Mieter/innen regelt – hinaus:

- Selbstverständlich bricht Kauf nicht Miete.
- Die Mietverträge behalten immer ihre Gültigkeit, unabhängig davon ob Höllenhunde oder Himmelskatzen die Immobilie erwerben.
- Luxusmodernisierungen müssen Mieter/innen ohnehin nicht dulden. Außerdem müsste ein Investor schwachsinnig sein, würde er wirklich beabsichtigen, aus den Wohnanlagen der GSW Nobelherbergen zu machen.
- Der Mietspiegel ist eine der beiden Kapazitätsgrenzen für Mieterhöhungen.
- Ein Unternehmen kann keinen Eigenbedarf auf Wohnraum geltend machen.
- Vertragstreue Mieter/innen kann man nicht rauswerfen. Das war vielleicht im 19. Jahrhundert so, einer Zeit die sich viele zurückwünschen, hat sich aber inzwischen geändert.

Hinter dem gänzlichen Ignorieren von Mieterrechten steckt Absicht und die verstimmt

gewaltig. Die rechtlichen Selbstverständlichkeiten werden zur Ausnahme, die nur der private „Geierfonds“ und die neoliberalen politischen Verkäufer garantieren. Die Privatisierung ist sozialverträglich, so die Botschaft. So werden nicht nur die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert, in einem Abwasch erscheint auch gleich das Mietrecht als Angelegenheit privater Investoren.

Die „sozialen“ Fonds

In letzter Zeit wird die Berichterstattung um eine neue Dimension erweitert:

„Schüler der Charlottenburger Ernst-Adolf-Eschke-Schule für Gehörlose haben sich gestern über zwei besonders schöne Nikolaus-Geschenke gefreut. Die Wohnungsbaugesellschaft GSW hat der Schule einen 3000-Euro-Scheck übergeben. Mit dem Geld ist das heiltherapeutische Reiten für das nächste Jahr gesichert. Außerdem durften 20 Mädchen und Jungen mit Zoo-Lehrerin Sabine Bah im Zoologischen Garten eine Polarexkursion zu den Pinguinen unternehmen.“ (07.12.2005)

„Dr. Gerald R. Uhlich, kaufmännischer Vorstand des Zoologischen Gartens, lobte das Engagement der GSW: ‚Sie ermöglicht es uns seit Mai, dass wir in der wiedereröffneten Zooschule die Bildung weiterbetreiben können.‘ (...) Sie musste 2002 geschlossen werden, weil das Land die Stellen der Zoopädagogen gestrichen hatte.“ (07.12.2005)

Die Cerberus-GSW wird zur Hüterin des Sozialen

Der soziale Wohnungsbau wurde im 19. Jahrhundert zwingend notwendig, weil der Markt die Wohnungsversorgung nicht gewährleisten konnte. Jede soziale Leistung – und nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum – schränkt den Markt ein, ist ein Stück politischer Autonomie und befreit von den Zwängen des Wettbewerbs.

Die Privatisierung der ehemals sozialen, noch immer kommunalen Wohnungsunternehmen, die Überführung ihrer Bestände auf den Markt und die vollständige Verwandlung der Wohnungen in eine uneingeschränkte Ware durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bildet dazu das direkte Gegenteil. Werbewirksame kleine Zuwendungen aus der Portokasse sind nicht sozial. Sie machen nur deutlich, wie weit die Privatisierung des öffentlichen Lebens bereits fortgeschritten ist. Es ist höchste Zeit zur Umkehr.

* Alle Zitate aus „Die Welt“.

Ein Schlag ins Wasser

Die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe muss rückgängig gemacht werden

Hermann Werle

Neuer Schwung kommt in die Diskussion um die Rückübertragung der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Was vielen Bürger/innen schon lange Gewissheit ist, verbreitet sich zunehmend auch in den Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses: Die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe war ein Schlag ins Wasser. Selbst Volkmar Strauch (SPD), Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, gesteht inzwischen öffentlich ein, dass diese Öffentlich Private Partnerschaft ein Misserfolg ist. Die SPD will die Konditionen zur Rückübertragung nun vom Senat prüfen lassen.

Nach den Pleiten der Berlinwasser-Holding-Tochtergesellschaften Avida (Multi-Utility), Berlikomm (Telekommunikation) und der Müllverwertungsgesellschaft SVZ „Schwarze Pumpe“, hat sich der Berliner Wasserversorger kürzlich auch vom Großteil seines internationalen Geschäfts getrennt. Für rund 50 Millionen Euro ging Berlinwasser International im Dezember zu 80% an einen japanischen Konzern.

Doch nicht nur das internationale Geschäft bereitete den privaten Gesellschaftern der Wasser-Holding Sorgen, auch das Geschäft in Berlin läuft nicht ganz so reibungslos, wie sich das RWE und Veolia wünschen. Zwar ist der Profit durch die vertragliche Gewinnzusicherung des Berliner Senats für die Konzerne gesichert, aber die Kritik an deren Geschäftspolitik nimmt stetig zu, sowohl von Verbrauchern als auch aus der Politik und Wirtschaft. Als Sprachrohr der Berlin-Brandenburgischen Privatwirtschaft klagen die Unternehmensverbände, dass „die drastische Er-

TEILPRIVATISIERUNG DER BWB

1999 wurden 49,9% der Berliner Wasserbetriebe an RWE und Veolia (ehemals Vivendi) zu einem Preis von 1,68 Milliarden Euro verkauft. Den Käufern wurde eine jährliche Rendite von über 8% pro Jahr und über eine Laufzeit von 28 Jahren vertraglich zugesichert. Dieser Gewinn muss vom Land Berlin finanziert werden, wenn ihn das Unternehmen nicht selbst erwirtschaftet.

höhung“ der Wasserpreise in den vergangenen Jahren die Standortbedingungen in Berlin deutlich verschlechtert hätten und fordern deshalb „die zügige Einführung eines fairen Tarifsystems und die konsequente Senkung der Wasserpreise.“ Dass Letzteres aufgrund des preistreibenden Charakters der Privatisierung schwerlich zu realisieren ist, kommt den Herren und Damen der Wirtschaft nicht in den Sinn. Ihr Vorschlag zielt denn auch auf ein „faires Tarifsystem“, welches eine Grundgebühr vorsieht, die vor allem die Kleinverbraucher zusätzlich belasten würde, während die Unternehmungen ihre Kosten senken könnten.

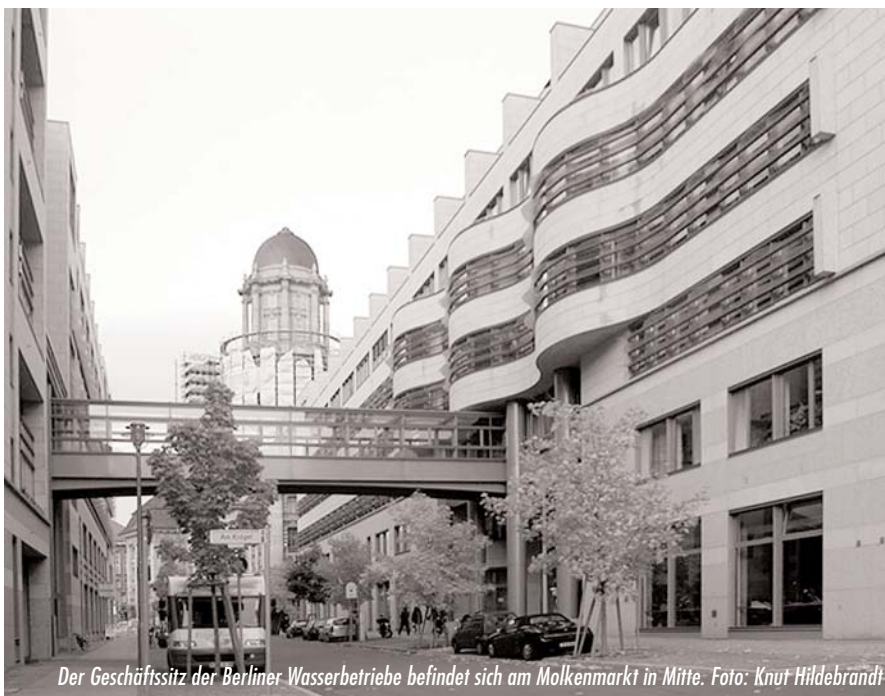
Die Sinnlosigkeit eines Gesetzes

Scharf kritisiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) die Tarifpolitik der Wasserbetriebe. Ohne die Preiserhöhung für 2006 berücksichtigt zu haben, heißt es in einer Presseinformation des Verbands vom April 2005: „Während ein durchschnittlicher Zweipersonen-Haushalt in

München für Wasser und Abwasser in 2005 289 Euro zahlt, muss der Berliner fast 500 Euro aufbringen. Und das bei durchschnittlich geringerem Einkommen! Die Berliner Wasserpreise sind im Vergleich mit acht anderen Großstädten damit am höchsten. Berlin hat sogar Wiesbaden, das bisher als teuerste Stadt Deutschlands galt, abgehängt.“ Es bestünden „erhebliche Zweifel“ an der Kalkulation der Berliner Wassertarife, so der BBU, der sich deshalb seit August 2004 um Einsicht in die Tarifikalkulation bemüht. Das Berliner Informationsfreiheitsgesetz sieht das Ansinnen des BBU durchaus vor, nicht jedoch der Berliner Wirtschaftsminister Harald Wolf (PDS). Eine entsprechende Anfrage konterte Wolf im vergangenen November im Abgeordnetenhaus mit den Worten: „Was das Informationsfreiheitsgesetz angeht, ist es so, dass es grundsätzlich das Akteneinsichtsrecht gibt. Das Informationsfreiheitsgesetz nimmt jedoch in § 7 auch eine Einschränkung vor, wenn es nämlich um die Offenbarung von Geschäftsgeheimnissen geht. Auf diesen Passus berufen sich die Berliner Wasserbetriebe. Der Senat sieht keine Veranlassung es zu beanstanden, wenn eine Anstalt öffentlichen Rechts sich auf geltendes Recht beruft.“ Besser lässt sich die Sinnlosigkeit eines Gesetzes kaum auf den Punkt bringen. Gleichzeitig offenbart sich die strukturell angelegte undemokratische Verfahrensweise, welche die geheimen Vertragswerke bei Privatisierungsgeschäften und Öffentlich Privater Partnerschaft (ÖPP) mit sich bringen.

Prüfung bis April

Ähnlich unklar wie die Tarifikalkulation, sind die Bedingungen, unter denen die Teilprivatisierung rückgängig gemacht werden könnte. Nach Meinung Gerlinde Schermers, Sprecherin des Donnerstagskreises der SPD, würde der Rückkauf der Wasserbetriebe rund zwei Milliarden Euro kosten, was das Land Berlin aber immer noch günstiger käme, als die vertraglich festgelegte Rendite über die Vertragslaufzeit an die Investoren zu zahlen. Um diese Option zu verfolgen, hat der Landesparteitag der SPD Ende November den Senat aufgefordert, den Rückkauf zu prüfen. Wörtlich heißt es in dem Beschluss: „Die Abgeordnetenhausfraktion und die sozialdemokratischen Senatsmitglieder werden aufgefordert zu prüfen, unter welchen Bedingungen die Teilprivatisierung der BWB rückgängig gemacht werden kann und bis April 2006 darüber Bericht zu erstatten.“ Festgehalten wird zudem, dass sich die Berliner SPD für die Aufhebung des Beschlusses zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe einsetzt und im Abgeordnetenhaus und Senat sofort entsprechende Maßnahmen ergreift. Wie auf den alten Rieselfeldern die Jauche, scheint bei einer wachsenden Anzahl der Berliner SPD-Genoss/innen langsam die Erkenntnis durchzusickern, dass Daseinsvorsorge etwas mit dem Dasein von Verantwortung und den entsprechenden politischen Steuerungsmöglichkeiten zu tun hat. So heißt es am Ende: „Die ausschließliche Verantwortung des Landes Berlin für die BWB wird sofort wieder hergestellt. Das Land trägt die Verantwortung für die Finanzierung des Rechts für alle Bürger und Bürgerinnen auf die Versorgung mit Wasser zu für alle bezahlbaren Preisen durch den öffentlichen Haushalt.“ Im April darf Berlin gespannt auf den Prüfungsbericht sein.



Der Geschäftssitz der Berliner Wasserbetriebe befindet sich am Molkenmarkt in Mitte. Foto: Knut Hildebrandt

Eine historische Erfahrung

Die Prüfung der Konditionen zur Rückübertragung der Berliner Wasserwirtschaft könnte der Beginn einer Entwicklung sein, wie sie sich im Berlin des 19. Jahrhunderts bereits einmal in ähnlicher Weise zugetragen hat. Es ist die Geschichte einer „Gesellschaft unternehmungslustiger Kapitalisten“, die „in der Hoffnung auf einen dereinstigen Gewinn“ der Berliner Bevölkerung eine Wasserversorgung bescherte, die jedoch ihre Tücken hatte. Die



Geschichte endete mit der Übernahme der Wasserbetriebe durch die Stadt.

Schon einmal waren Privatunternehmer damit beauftragt, Berlin mit Wasser zu versorgen. 1852 erhielten die englischen Unternehmer Charles Fox und Thomas Russel Crampton den Zuschlag zur „Versorgung der Stadt Berlin mit fließendem Wasser“, wie der Titel des damals geschlossenen Vertrags lautete. Dieser war vom Polizeipräsidenten Carl Ludwig von Hinckeldey im Auftrag des Königs Friedrich Wilhelm IV unterzeichnet worden und sah – sehr zum Verdruss des Berliner Magistrats – keinerlei Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung vor. Festgehalten war jedoch ein durch die Wasserpreise zu regulierender Reingewinn von bis zu 15% und außerdem das Privileg der Wasserlieferung für die nächsten 25 Jahre sowie der besondere Schutz aller Angelegenheiten der englischen Unternehmer durch die preußische Regierung. In einer 1857 veröffentlichten Werbebroschüre der inzwischen als „Berlin Waterworks Company“ firmierenden Wasserbetriebe wurde das Szenario wie folgt zusammengefasst:

„Was von dem größeren Theile des Publikums, zum erheblichen Schaden desselben, gewiß erst nach Jahren als ein wirkliches Bedürfnis empfunden worden wäre, das erfaßte mit zwingender Gewalt den Geist eines einsichtsvollen und willenskräftigen Mannes, des Herrn von Hinckeldey. Eingedenk seiner Pflichten als oberster Chef der Gesundheitspolizei und nicht irre geführt durch die große Anzahl der Brunnen, unterwarf derselbe die hiesige Wasserversorgung einer scharfen und umfassenden Untersuchung durch Sachverständige. (...) Dies genügte, um den Entschluß zu erzeugen, daß ein als so unschön und unheilvoll sich ergebender Zustand um jeden Preis verbessert werden müsse; und bald hatte sich eine Gesellschaft unternehmungslustiger Kapitalisten gefunden, die in der Hoffnung auf einen dereinstigen Gewinn, und im Vertrauen darauf, daß sie bei ihrem das Wohl der Einwohner so erheblich fördernden Unternehmen stets den Schutz und die Unterstützung der Behörden zur Seite haben würden, auf eigenes Risiko die Stadt mit einem ihren Verhältnissen entsprechenden, und nach den neuesten Regeln der Kunst und Wissenschaft geordneten System der Wasserzuführung versehen wollten.“

Der erhoffte Gewinn stellte sich für die unternehmungslustigen Kapitalisten jedoch nicht so schnell ein. Zu groß war die Gewöhnung der Bevölkerung an die Versorgung durch die

Preise für Trink- und Abwasser in Berlin in Euro pro Kubikmeter

		2003	2004	2005	2006
Trinkwasser	inkl. MwSt.	1,887	2,109	2,214	2,309
Schmutzwasser		1,959	2,329	2,452	2,465
zusammen		3,846	4,438	4,666	4,774
Preissteigerung			0,592	0,228	0,108

Der durchschnittliche Verbrauch lag 2003 bei 121 und 2005 bei 117 Litern.

Quelle: Berliner Wasserbetriebe, www.bwb.de Pressemitteilungen

rund 5600 für alle gut erreichbaren Brunnen in der Stadt. Ein Jahr nach Aufnahme des Betriebs waren gerade 314 Häuser an die Wasserversorgung angeschlossen, 1859 stieg die Zahl immerhin auf 1141 Häuser an und die Waterworks konnten erstmalig einen geringen Gewinn verzeichnen. In den 1860er Jahren stieg dieser rasant an, sodass die Gesellschaft ab 1868 Dividenden von über 9% auszahlte. Trotz der positiven Entwicklung der Profite, sah sich das Unternehmen nicht in der Pflicht, weitere Investitionen zu tätigen außer der, die Kapazität des Werks am Stralauer Tor durch Erweiterungen dem wachsenden Wasser- und Profitbedarf anzupassen. Für höher gelegene Stadtviertel waren diese Maßnahmen allerdings nicht ausreichend, da der Wasserdruck zu schwach war. Für den notwendigen Ausbau des Versorgungsnetzes forderte die Gesellschaft mehrfach eine Vertragsverlängerung um 25 Jahre, was die Stadt regelmäßig ablehnte. Vielmehr ließ der Magistrat seit 1868 prüfen, zu welchen Bedingungen die Wasserwerke zu übernehmen wären. Trotz negativer Bescheide des zuständigen Polizeipräsidenten, beharrte der Magistrat auf seiner Übernahmeforderung und argumentierte vor allem mit der Sorge um die in der Stadt lebenden Menschen. Der Vertrag mit der Waterworks Company hätte „im Laufe der Zeit eine schwere Gefahr für die Gesundheit und damit das öffentliche Wohl herbeigeführt. Dadurch, daß einerseits die Gesellschaft der Wasserwerke nicht verpflichtet ist, ihre Anlagen weiter auszudehnen und ihr andererseits die Behörden versprochen haben, jede Anlage ähnlicher Art zu hindern, ist die Folge entstanden, daß nur die Wohnungen von 250.000 Einwohnern Berlins mit fließendem Wasser versehen sind, während 450.000 dieser Wohltat entbehren.“

Zum entscheidenden Jahr für die Übernahme der Wasserwirtschaft durch die Berliner Ver-

waltung und das Entstehen des bis heute vorbildlichen Wasserver- und Entsorgungssystems sollte das Jahr 1873 werden. Nachdem Kaiser Wilhelm I. im Jahr zuvor die Ermächtigung erteilt hatte, die Rechte der Wasserversorgung des Staates auf die Stadt zu übertragen, unterzeichneten der Magistrat und die Berlin Waterworks Company am 31.12.1873 den Kaufvertrag über die Wasserwerke mit sämtlichem Zubehör. Für das englische Unternehmen war der Verkauf ein einträgliches Geschäft: Von der Kaufsumme von 8.375.000 Talern entfielen allein 4.615.000 Taler auf die geschätzte entgangene Dividende bis 1881, dem Ende der Laufzeit des ursprünglichen Vertrags. Aber auch die Stadt Berlin hatte gewonnen: Beruhend auf den Planungen des Mediziners Rudolf Virchow und des Baurats James Hobrecht entstand unter strenger städtischer Kontrolle das ausgeklügelte Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungssystem, welches noch heute in großen Teilen seinen Zweck erfüllt. Um diese hohe Qualität zu gewährleisten, gehörte zu den städtischen Vorgaben, dass die Bauarbeiten unter ständiger Aufsicht durch Beamte auszuführen waren und die Vergabe von Aufträgen an private Unternehmen ausgeschlossen war.

Das erste Kapitel privater Wasserwirtschaft in Berlin war somit endgültig beendet. 125 Jahre später machte sich die Privatisierungskönigin Annette Fugmann-Heesing daran, das zweite Kapitel zu öffnen. Dieses fällt vielleicht kürzer aus, aber ganz billig wird es vermutlich auch nicht.

(Dieser kurze historische Abriss beruht auf der Studie „Zwischen Gemeinwohl und Profitinteresse – Erfahrungen bei der Teilprivatisierung der Wasserwirtschaft in Berlin“, herausgegeben von Brot für die Welt.)

Privatisierung in Berlin

Konferenz am 11.02.2006:

Ist die Privatisierung nur eine Folge „leerer Haushaltskassen“ oder ein Instrument globaler Verwertungsstrategie?

Der Verkauf öffentlicher Infrastruktur gehört seit einigen Jahren in Berlin zum politischen Alltagsgeschäft. Ob Wasserbetriebe, S-Bahn oder Wohnungsbaugesellschaften: Bis heute werden Privatisierungen mit den Zwängen der „leeren Haushaltskassen“ begründet. Doch die Berliner Privatisierungspolitik ist kein Einzelfall, sondern Teil eines globalen Geschehens.

Gegenpositionen zur Privatisierungspolitik sind in den letzten Jahren immer mehr zurückgedrängt worden. Die Berliner Privatisierungslobby – quer durch alle Parteien im Abgeordnetenhaus – kann mehr und mehr ungestört schalten und walten. Da es in Berlin noch eine erhebliche Menge öffentlichen Eigentums vor dem Ausverkauf zu bewahren gilt, sollen durch die Konferenz fundierte Argumentationen erarbeitet werden, die der Hegemonie der Privatisierungsbefürworter entgegengestellt werden können.

Die Verbindung theoretischer Diskurse mit Erfahrungen der politischen Praxis soll die Privatisierung in einen größeren Zusammenhang einordnen und zugleich die konkreten Folgen für die Betroffenen sichtbar machen.

■ Einführung: Ursachen und Hintergründe für Privatisierung

Theorien, die Privatisierungen weniger aus den lokalpolitischen Bedingungen als vielmehr aus globalen Wirtschaftszusammenhängen erklären, gewinnen immer mehr an Bedeutung. Aufgrund des **weltweiten Strukturwandels** dominiert nun das **Finanzkapital** sowohl den Rhythmus als auch die Formen der gegenwärtigen Ökonomie. Investment-, Anlage- und Pensionsfonds bestimmen und kontrollieren die industriellen Investitionen und verändern dabei die unternehmerischen Strategien. **Shareholdervalue und Börsennotierungen werden zur allgemeinen Leitorientierung des wirtschaftlichen und auch politischen Handelns.**

Auf der Suche nach neuen Anlagesphären werden immer neue Bereiche der **Inwertsetzung** unterworfen: Natürliche Ressourcen, soziale Dienstleistungen und bisher staatliche Aufgaben werden zu Waren auf einem privatwirtschaftlichen Markt. Dieser Vorgang ist **Teil der „globalen Enteignungsökonomie“** und lässt sich am Beispiel der Privatisierungen in Berlin mühelos illustrieren.

Das Argument der „leeren Haushaltskassen“ ist letztlich nur ein **politisches Alibi für den Verkauf öffentlicher Unternehmen.** Leistungen werden dadurch nicht preiswerter und auch die Effizienz steigt längst nicht, wie immer wieder behauptet. Im Gegenteil: Die vielgerühmte Betriebswirtschaftlichkeit ist eine Ausrede für die Umwandlung von sozialer Infrastruktur in ökonomisches Kapital. Die profitablen Parteien werden dabei herausgelöst und die Kosten der Gesellschaft aufgebürdet. Gleichzeitig dominiert zunehmend die Betriebswirtschaftlichkeit das staatliche Handeln. **Die bisher sozial ausgerichtete Daseinsvorsorge wird marktkompatibel gestaltet und zwar auch dort, wo noch nicht privatisiert worden ist.**

■ Wohnungsprivatisierung

Laut dem Beratungsunternehmen Ernst & Young haben **Private Equity Gesellschaften** noch nie so viel Geld in der Bundesrepublik Deutschland investiert wie 2005. Die größten Aufkäufe tätigten diese Anleger in Wohn- und Gewerbeimmobilien. „Investoren schätzen deutsche Unternehmen“ und „gerade den Immobiliensektor“, resümiert Ernst & Young. **In Berlin wur-**

den seit Anfang der 1990er Jahre fast **200.000 Wohnungen aus dem kommunalen Bestand privatisiert.** Standen zunächst Einzelprivatisierungen und Verkäufe an so genannte Zwischenerwerber im Vordergrund, wurden mit der Begründung der „leeren Haushaltskassen“ umfangreiche Bestände an internationale Private-Equity-Fonds wie Cerberus und Apellas oder Oaktree veräußert. **Die kurzfristigen Investitionsstrategien der neuen Käufergeneration orientieren sich immer weniger an einer wohnungswirtschaftlichen Verwaltung und Vermietung der Bestände, sondern in erster Linie an der schnellen Rendite durch den Handel mit Wohnungen.**

Renten- und Pensionsfonds sind dabei als wohnungspolitische Akteure alles andere als unbekannt. Doch der Wandel ihrer wohnungspolitischen Funktion ist kennzeichnend für den **Übergang zu einer finanzdominierten Akkumulationsweise:** Waren staatliche Rentenkassen in den Frühzeiten der Wohnungspolitik mit ihren zinsgünstigen Krediten die zentrale Voraussetzung für den Sozialen Wohnungsbau, so sind die privaten Pensionsfonds heute Motor für die Privatisierung der Wohnungsunternehmen. Die ehemals ge-

meinnützigen Wohnungsbaugesellschaften mit ihrer mietpreisdämpfenden Wirkung werden durch die Privatisierung nicht nur aus dem Bestand der preiswerten Wohnungsbestände herausgelöst, sondern werden selbst zum **Beschleuniger von Mietpreissteigerungen**.

■ Privatisierung im Gesundheitswesen

„Die hohe Qualität unseres Gesundheitswesens ist international anerkannt und muss im Interesse aller, die auf seine Leistungsfähigkeit angewiesen sind, erhalten bleiben.“ So steht es im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD. Ebenfalls dort ist zu lesen, dass die Effizienz des Systems „durch eine wettbewerbliche Ausrichtung zu verbessern“ sei. **Zentraler Bestandteil der „wettbewerblichen Ausrichtung“** ist die Privatisierung städtischer und Universitätskliniken, wie jüngst in Hamburg und Gießen. Zum Zuge kommen dabei zum Teil international tätige private Krankenhauskonzerne wie Fresenius, Rhön-Klinikum AG oder Asklepios. Auch in Berlin ist die Privatisierung von Kliniken schon lange im Gespräch. Um die zu **Vivantes** und der **Charité** gehörenden Krankenhäuser profitabel zu machen, werden die Belegschaften vom Berliner Senat erpresserisch unter Druck gesetzt. Unter der **Androhung massiven Stellenabbaus** mussten schmerzliche **Lohneinbußen** hingenommen werden.

Der Druck auf Löhne und Arbeitsbedingungen wächst zusätzlich durch die **Einführung des DRG-Fallpauschalen-Systems, welches nach streng betriebswirtschaftlichen Kriterien ausgerichtet** ist und den Wettbewerb unter den Kliniken erhöht. „Der Arzt wird mehr und mehr zum Unternehmer“, heißt es bei der Industrie- und Handelskammer Berlin und die Kliniken halten dementsprechend Ausschau nach finanzkräftiger Kundschaft. Der „Gesundheitsmarkt Berlin“ bietet bereits unter dem Namen „First Class Aid Berlin“ ein „Rundum-sorglos-Paket“ für reiche Kranke.

Die von der neuen Bundesregierung angekündigte weitergehende „wettbewerbliche Ausrichtung“ des Gesundheitssystems führt

unweigerlich in die **Zwei-Klassen-Medizin**, die für die gesetzlich Versicherten nur noch die durch Fallpauschalen **standardisierte Minimalversorgung** vorsieht.

■ Privatisierung der Wasserwirtschaft

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Aufbau der Berliner Wasserversorgung britischen Geschäftsleuten übertragen. Da das private Unternehmen den notwendigen weiteren Ausbau der Infrastruktur nicht gewährleisten konnte, wurden die Wasserbetriebe vom Berliner Magistrat übernommen und unter staatlicher Kontrolle bis zum Ende des 19. Jahrhunderts zu einem der weltweit modernsten Wasserbetriebe ausgebaut. Dies bedeutete nicht nur einen technischen, sondern auch einen großen sozialen Fortschritt. Seither steht qualitativ hochwertiges Trinkwasser der gesamten Berliner Bevölkerung zur Verfügung und war bis vor wenigen Jahren privaten Verwertungsinteressen entzogen. **1999 wurden 49,9% der Berliner Wasserbetriebe an RWE und Veolia (ehemals Vivendi) zu einem Preis von 1,68 Milliarden Euro verkauft.** Vertraglich wurde den Konzernen für 28 Jahre eine jährliche Rendite von über 8% garantiert. Wird dieser Gewinn nicht durch das Unternehmen erwirtschaftet, muss er aus der Haushaltskasse finanziert werden. Diese staatlich garantierte Rendite wächst von Jahr zu Jahr, weil als Grundlage für die jährliche Gewinnberechnung das Betriebsvermögen einschließlich der jeweiligen Renditezuflüsse herangezogen wird. **Die Folgen dieser Teilprivatisierung sind massiver Arbeitsplatzabbau, steigende Wasserpreise, eine langfristig steigende Belastung des öffentlichen Haushalts und eine Reduzierung der Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten.**

■ Public Private Partnership (PPP)

Public Private Partnership (PPP) oder Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP) besteht aus verschiedenen Formen privater

Kapitalbeteiligung an Planung, Finanzierung und Betrieb von Infrastrukturen und Leistungen der öffentlichen Hand. In der BRD gibt es bereits über 300 PPP-Projekte. In den juristisch komplex formulierten und langfristig angelegten PPP-Verträgen ist die **Risikoverteilung in der Regel zu Lasten der öffentlichen Hand** festgelegt. Diese Verträge sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die verheerenden Folgen dieser neoliberalen Umverteilung bestehen sowohl in einer **weitgehenden Risikoentlastung der privaten Investoren als auch in der strukturellen Entdemokratisierung**. Weder Landesrechnungshöfe noch Öffentlichkeit haben Möglichkeiten einer bürgernahen transparenten Kontrolle. **Durch die langen Bindungen der PPP-Verträge werden zum einen der Privatwirtschaft Gewinne für zukünftige und heute kaum abschätzbare Zeiträume zugesichert und zum anderen Haushaltsmittel gebunden, die dadurch den öffentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge nicht mehr zur Verfügung stehen (werden).** Diese „Planwirtschaft für Private“ bringt also nicht nur eine Verbetriebswirtschaftlichung der öffentlichen Verwaltung und Daseinsvorsorge mit sich, sondern führt auch zur Enteignung der öffentlichen Hand.

Abschlusspodium: Gegenhegemonie und Perspektiven

Eine gemeinsame Diskussion von Aktivist/innen aus Gewerkschaften, Mieterorganisationen sowie sozialen und politischen Initiativen soll Gegenpositionen stärken und Möglichkeiten für neue lokalpolitische Koalitionen ausloten.

Die Berliner Mietergemeinschaft hofft auf eine rege Teilnahme. Die Teilnahme an der Konferenz ist natürlich kostenlos und auch Nicht-Mitglieder sind herzlich eingeladen.

Konferenzprogramm „Privatisierung in Berlin“ – Samstag, 11.02.2006

10.00 bis 10.45 Uhr

Einführung: Ursachen und Hintergründe für Privatisierung

■ Privatisierung, Enteignungsökonomie und das finanzdominierte Akkumulationsregime

Christian Zeller (Uni Bern/Wirtschaftsgeographie u. Regionalforschung)

Anschließend Diskussion

10.45 bis 11.45 Uhr

Wohnungsprivatisierung

■ Neue Verwertungsstrategien und ihre Folgen

Sebastian Müller (Uni Dortmund/Soziologische Grundlagen der Raumplanung)

■ Umfang und Verlauf der Privatisierung in Berlin

Andrej Holm (HU Berlin, Berliner MieterGemeinschaft)

■ Wohnungsverkäufe aus gewerkschaftlicher Sicht

Uwe Borck (ver.di Landesbezirksfachbereichsleiter Besondere Dienstleistungen)

Anschließend Diskussion

11.45 bis 12.00 Uhr

Kaffeepause

12.00 bis 13.00 Uhr

Privatisierung im Gesundheitswesen

■ Vivantes: Folgen einer Rationalisierung

Volker Gernhardt (ehem. stellvertretender Personalratsvorsitzender Vivantes)

■ Ökonomisierung der Gesundheitsversorgung

Nadja Rakowitz (Uni Frankfurt/Medizinische Soziologie, Bildungsarbeit ver.di)

Anschließend Diskussion

13.00 bis 14.00 Uhr

Mittagspause

14.00 bis 15.45 Uhr

Wasserprivatisierung und Public Private Partnership

■ Wasserprivatisierung: Erfahrungen aus Berlin und international

Alexis Passadakis (WEED, attac)

■ Folgen der Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen in Berlin

Gerlinde Schermer (Donnerstagskreis der SPD)

■ Perspektiven zum Rückkauf der Berliner Wasserbetriebe

H.G. Lorenz (Donnerstagskreis der SPD)

Anschließend Diskussion

15.45 bis 16.15 Uhr

Kaffeepause

16.15 bis 18.00 Uhr

Abschlusspodium: Gegenhegemonie und Perspektiven

■ Wie kann eine erfolgreiche Strategie gegen die Privatisierung aussehen?

■ Wie lässt sich die Hegemonie der Privatisierungsbefürworter aufbrechen?

■ Gibt es konkrete Forderungen für Berlin?

Michael Prütz (WASG)

Carsten Becker (ver.di Bezirksgruppenvorsitzender Charité)

Gerlinde Schermer (Donnerstagskreis der SPD)

Philipp Terhorst (Loughborough University/Water- and Engineering Development)

u. a.

Ort: DGB Gewerkschaftshaus, Wilhelm-Leuschner-Saal, Keithstraße 1/3, 10787 Berlin (Schöneberg)

Weitere Infos bei der Berliner MieterGemeinschaft e.V., Tel. 21 00 25 84 oder www.bmgev.de/privatisierung



Endlich ist ein „Genosse“ kein Genosse mehr

Klammheimlich soll die Europäische Genossenschaft durchgezogen werden

Sigurd Schulze

Brüssel, die Quelle der europäischen Liberalisierung, verfasste die Verordnung der Europäischen Union über die Europäische Genossenschaft (abgekürzt SCE = Societas Cooperativa Europaea), die neben den Genossenschaften der Mitgliedsländer eine selbständige Rechtsform bildet und die ab August 2006 gegründet werden darf. Jahrelang hat man debattiert, im Juli 2003 wurde die EU-Verordnung erlassen und nun liegt endlich der Referentenentwurf eines novellierten deutschen Genossenschaftsgesetzes vor, durch das die deutsche und die europäische Gesetzgebung harmonisiert werden sollen. Eine bloße Anpassung?

Europäische Genossenschaften (SCE) können sich in jedem Mitgliedsland niederlassen, wenn ihre Mitglieder aus mindestens zwei EU-Ländern kommen. Im Gegensatz zu deutschen Genossenschaften in der alten Form haben die SCE ein Mindestkapital von 30.000 Euro, investierende (kapitalstarke) Mitglieder sind zugelassen, Geschäftsanteile sind übertragbar (verkäuflich) und Anteilseigner können Mehrstimmrechte erhalten. Ferner sind „Sachgründungen“ möglich, bei denen es nicht auf die Befriedigung von Bedürfnissen der Mitglieder wie Versorgung mit Wohnungen oder Lebensmitteln ankommt, sondern auf Produktion von Waren und Dienstleistungen, d.h. auf Verwertung des angelegten Kapitals.

Getreu dem neoliberalen Wirtschaftsmodell der Europäischen Verfassung mit ungezügelm „freien“ Wettbewerb ist nicht die genossenschaftliche Selbsthilfe Gründungsmotiv, sondern die Kapitalanlage mit entsprechender Ellenbogenfreiheit des Stärksten.

Die Bedingung, dass die Mitglieder, ganze fünf genügen, aus mindestens zwei EU-Staaten kommen müssen, macht die Expansion mittels Stroh Männern zum konstituierenden Bestandteil der Genossenschaftsgründung. Es liegt in der Logik, dass der Sitz der SCE innerhalb der EU-Länder beliebig verlegt werden kann. So könnte ein westlicher Unternehmer mit 30.000 Euro in einem osteuropäischen EU-Land vier Arbeiter suchen, deren Einlage bezahlen, eine Genossenschaft gründen und sich die Stimmrechte der „Genossen“ übertra-

gen lassen. Doch diese vergleichsweise biedere Vorstellung vom kleinen Handwerksbetrieb dürfte weit übertroffen werden, wenn genügend freie Arbeitskräfte vorhanden und Löhne niedrig sind, Fördermittel und Steuervergünstigungen winken und Immobilien billig zu haben sind. Dort steht der Gründung größerer Betriebe, auch mit Lohnarbeitern, nichts im Weg.

Was bringt die Europäische Genossenschaft Neues?

Die Regeln der SCE sollen nun ins deutsche Genossenschaftsgesetz übernommen werden, um die Genossenschaften nach (bisherigem) deutschen Recht gegenüber den SCE nicht zu benachteiligen. So die Begründung des Bundesjustizministeriums. In der Praxis wird das bedeuten: Öffnung für den Kapitalzufluss, auch aus dem Ausland, größerer Einfluss kapitalstarker Mitglieder (die auch Firmen sein können) und Verteilung des Gewinns entsprechend dem Anteil am eingebrachten Kapital.

Gerade die Tendenz zur Kapitalverwertungs-Genossenschaft stieß sowohl bei Genossenschaftsmitgliedern und z. T. auch bei Vorständen auf Misstrauen und Ablehnung. So geschehen auf dem 4. Genossenschaftskongress der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft im November 2004 (das MieterEcho berichtete in Ausgabe Nr. 308).

Nahezu einhellig ist die Meinung, die Woh-

nungsbaugenossenschaft als Solidargemeinschaft und Selbsthilfeorganisation zu erhalten. Denn Wohnen sei ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, und ein Gesetz, das soziale Sicherheit biete, dürfe man nicht ändern.

An dem Entwurf wurde jahrelang gearbeitet, fertiggestellt war er erst im Oktober 2005, und im August 2006 soll das Gesetz in Kraft treten. Eine Befragung der Genoss/innen und ihrer Vertreter wurde überhaupt nicht ins Kalkül gezogen. Zu Stellungnahmen bis zum 12.12.2005 wurden nur Ministerien und Verbände aufgefordert. Fragt man Verbandsfunktionäre der Wohnungswirtschaft, verweisen die auf Bundesarbeitsgemeinschaften und Fachgremien. Die aber bestehen auch lediglich aus Funktionären. Einen Mechanismus zur Einbeziehung von Genossenschaftsmitgliedern gibt es nicht. Schönster Witz: Auf dem 5. Genossenschaftskongress im September stand der Referentenentwurf zwar auf der Tagesordnung, musste aber wegfallen, weil er wegen Erkrankung der Regierungsdirektorin Ute Höfeld nicht fertig geworden war. Im Übrigen wird der Vorgang von den Ministerialen wie ein Geheimnis behandelt. Die 20 Millionen Mitglieder der unterschiedlichsten Genossenschaften in der BRD wurden gar nicht informiert. Sei es, wie es sei: die Öffentlichkeit hat einen Anspruch auf Information.

Wo liegen die Knackpunkte?

Da ist zunächst das Mindestkapital. Die SCE schreibt 30.000 Euro vor. In den bestehenden deutschen Genossenschaften muss die General- oder Vertreterversammlung beschließen, ob sie ein Mindestkapital einführt. Sie kann es auch bleiben lassen. Doch was geschieht, wenn die Banken den Vorständen solche Neuerung warm ans Herz legen? Wenn kapitalstarke Interessenten („investierende Mitglieder“) ihre Beteiligung davon abhängig machen? Genossenschaftsanteile werden zu Kapital. Nach neuem Muster dürfen Genossenschaftsanteile nur zurückgezahlt werden, solange das Mindestkapital nicht unterschritten wird. Sollte das der Fall sein, können ausscheidende Mitglieder, ihren Anspruch auf Rückerstattung ihrer Anteile verlieren. Gelockert werden auch andere eherne Gesetze der Genossenschaft. Das Prinzip „Ein Mitglied – eine Stimme“ wird durch die Möglichkeit von Mehrstimmrechten abgelöst. Insbesondere investierende Mitglieder (IM) dürfen Mehrstimmrechte erhalten. Vorerst sollen die IM zwar nicht mehr als 25% aller Stimmen haben

GENOSSENSCHAFTEN

und noch soll die Satzung sichern, dass die IM die anderen Mitglieder nicht überstimmen dürfen und dass Beschlüsse, die eine qualifizierte Mehrheit verlangen durch die IM nicht verhindert werden können. Noch dürfen IM im Aufsichtsrat nicht mehr als ein Viertel der Mitglieder stellen. Noch müssen IM durch eine qualifizierte Mehrheit der Generalversammlung zugelassen werden. Doch kapitalstarke Interessenten und ihre Anwälte werden Mittel und Wege finden, den „einfachen“ Mitgliedern ihr segensreiches Wirken unentbehrlich zu machen.

Entscheidend gerüttelt wurde an den Rechten der Vertreterversammlung mit einer scheinbar harmlosen Änderung. Der Vorstand soll von der General- oder Vertreterversammlung gewählt und abberufen werden. Aber: die Satzung kann auch „eine andere Art der Bestellung und Abberufung bestimmen“. D.h. das bislang alleinige Recht der General- oder Vertreterversammlung auf Abberufung des Vorstands bei schuldhaftem Verhalten könnte der Aufsichtsrat an sich ziehen. Damit wären Mitglieder oder Vertreter in großen Genossenschaften von dieser Entscheidung und der Diskussion völlig ausgeschlossen und müssten hinnehmen, was „hinter den Kulissen“ zusammengeschieben wird. Das mag einer Kapitalgesellschaft frommen – dem Genossenschaftsprinzip wäre es fremd.

Demokratie und Transparenz

Der Streit um die Besetzung der Aufsichtsratsposten ist alt. Beharrlich wird den Genoss/innen eingeredet, dass eine solche Funktion Qualifikation verlangt, die bevorzugt „Experten“ aus Banken, Versicherungen, Anwaltskanzleien, Immobilien- und Beratungsfirmen mitbringen. Auf dem Genossenschaftskongress war man anderer Meinung und die Praxis beweist immer wieder die Gefahr der Vetternwirtschaft.

Doch der Streit wird in Zukunft müßig. Durch die Hintertür der SCE und der Gesetzesnovellierung haben IM über kurz oder lang Zugang in die Genossenschaften und die Aufsichtsräte. Und wenn juristische Personen Mitglied der Genossenschaften sind (Banken, Baufirmen, Maklerbüros, Anwaltskanzleien), können deren rechtliche Vertreter, z. B. ihre Geschäftsführer, mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes in den Vorstand und in den Aufsichtsrat gewählt werden, ohne dass sie persönlich Mitglied der Genossenschaft sein müssen.

Das sind doch alles nur Kann-Bestimmungen, die man nicht übernehmen muss, behaupten die Beschwichtigter. Stimmt: Noch setzen die neuen Paragraphen im deutschen Genossenschaftsgesetz Bedingungen und schaffen sogar „Sicherheiten“: Doch zum einen haben die Satzungen Gestaltungsfreiheit und zum anderen ist weitere Deregulierung aus Brüssel zu erwarten.

Für den arglosen Betrachter bringt die Novelle sogar „Verbesserungen“. So soll jedes Mitglied Einsicht in zusammengefasste Prüfberichte nehmen können. Die Tagesordnungen von Vertreterversammlungen sowie deren Beschlüsse „im wesentlichen Inhalt“ sind allen Mitgliedern mitzuteilen. Auf Wunsch soll jedem Mitglied ein Protokoll der Vertreterversammlung ausgehändigt werden. Das sind jedoch im Wesentlichen formale Rechte. Das Interesse an Prüfberichten und Protokollen dürfte sich in Grenzen halten.

Progressiv wirkt die Absicht, die Schwelle für die Minderheit von Mitgliedern zu senken, die die Einberufung einer General- oder Vertreterversammlung bzw. die Behandlung bestimmter Probleme fordern dürfen. Die Antragsteller sollen das Recht haben, an der Vertreterversammlung mit Rede- und Antragsrecht teilzunehmen. Jedoch ist dieses Recht nur etwas wert, wenn das Gesetz Vorstände und Aufsichtsräte verpflichtet, die Versammlung auch zuzulassen und zu finanzieren, soweit genügend Unterschriften von Antragstellern nachgewiesen wurden. Nach der jetzigen Rechtslage können die Antragsteller genötigt sein, in einer schwerfälligen Prozedur die Ermächtigung des Amtsgerichts einzuholen, die der Vorstand jedoch durch Beschwerden über zwei Instanzen wieder aushebeln kann. Gerichte erweisen sich nicht gerade als mitgliederfreundlich. Das auf diese Weise verschleppte Begehren kann leicht damit abgetan werden, die Sache habe sich durch vollendete Tatsachen erledigt. Am radikalsten sind die Autoren, wo sie den Zeitgeist bedienen. So haben sie das Wort Genosse im Gesetzesentwurf restlos getilgt, genau 94-mal. Nun muss sich ein Bankier vom Arbeiter auch nicht mehr mit Genosse anreden lassen.

Das Spektrum von Genossenschaften in der BRD ist breit. Die ökonomischen Ziele und Interessen sind sehr unterschiedlich, wenn nicht gar gegensätzlich. Ohne die Aufklärung der unterschiedlichen Interessenlagen birgt die Gesetzesnovelle mehr unüberschaubare Risiken als Sicherheit.



Manche Genossenschaftsvorstände, wie auch der vom Erbbauverein Moabit eG, hegen Bedenken gegen das neue Genossenschaftsgesetz Foto: ME

Die Wohnungsbaugenossenschaften haben sich in der BRD vor allem durch preisgünstige Wohnungen und soziale Sicherheit bewährt. Um das Erworbene zu erhalten, braucht es keine Gesetzesänderung. Auch die Vorschläge der Expertenkommission Wohnungs-genossenschaften, berufen vom Minister Kurt Bode-wig (SPD) im Jahr 2002, zu Gesetzesänderungen waren eher marginal. Das heiße Eisen der Europäischen Genossenschaften fassten die Experten einschließlich Ute Höfeld in ihrem 700-Seiten-Bericht gar nicht an. Pikante Einzelheit: Während die Experten 2004 Mehrstimmrechte noch abschaffen wollten, führt „Referentin“ Höfeld diese mit der Novelle erst recht ein.

Stärkung der Mitgliederrechte

Welche Änderungen zur Stärkung der Rechte von Mitgliedern der Genossenschaften und ihrer Vertreter nötig sind, hat der Verfasser im MieterEcho Nr. 301 dargelegt. Sie zielen im Wesentlichen auf folgende Punkte:

Erstens: Wenn in einer großen Genossenschaft die Generalversammlung durch eine Vertreterversammlung ersetzt wird, müssen die Mitglieder nicht sämtliche Rechte „delegieren“, die sie in der Generalversammlung unmittelbar hätten. Es soll jedes Mitglied berechtigt sein, an die Vertreterversammlung Anträge zu stellen und an ihrer Erörterung teilzunehmen. Jedes Mitglied kann an den Vorstand, den Aufsichtsrat oder die Vertreterversammlung Eingaben und Beschwerden richten und muss darauf eine Antwort erhalten. In der Mitgliederzeitschrift sind Meinungen der Mitglieder unzensuriert zu veröffentlichen.

Zweitens: Die Vertreterversammlungen sollen nicht allein zur Bestätigung des Jahresabschlusses und zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat einberufen werden. Es sollen auch Perspektiv- und Investitionspläne, Modernisierungs- und Stadtumbaukonzepte, Produktentwicklung, Mietgestaltung u.Ä. obligatorische Beratungsgegenstände sein. Die Versammlung kann vom Vorstand Berichte und Gutachten fordern und Untersuchungsausschüsse wählen. Nach dem Beispiel der Braunschweiger Baugenossenschaft kann sie Empfehlungen an Vorstand und Aufsichtsrat beschließen. Sie ist berechtigt, zu wichtigen Fragen Anhörungen von Mitgliedern durchzuführen. Die Rechte sind zur Krisenbewältigung nötig und richtig. Kämen sie in das Gesetz, würde die Änderung des Genossenschaftsgesetzes von 1973 zum Teil zurückgenommen, durch die die Pflicht der Vorstände abgeschafft wurde, Weisungen der Generalversammlung auszuführen.

Die Vertreter können in ihrem Wahlbezirk Mitgliederversammlungen abhalten, um den Willen der Mitglieder zu ermitteln.

Drittens: Transparenz und Öffentlichkeit. Vertreterversammlungen sollen zumindest für Genossenschaftsmitglieder öffentlich sein. Sie sind für die Presse zugänglich gleich den Hauptversammlungen der Aktiengesellschaften.

Ist nun der Zug für das neue Gesetz abgefahren?

Erfahrene Genossenschaftsvorstände wie Jörg Dresdner vom Erbbauverein Moabit und Axel Viehweger vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften hegen seit langem Bedenken und warnen vor der Abschaffung der Genossenschaft als Selbsthilfeorganisation und Solidargemeinschaft von Arbeitern, Angestellten und Beamten. Sie fürchten die Beseitigung der Solidargemeinschaft durch Geld und schließlich den Ausverkauf ähnlich wie bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften. Doch ihre Stimme blieb ungehört.

Ohne öffentliche Diskussion und breite Abwägung ist der Rattenschwanz von Folgen des neuen Gesetzes nicht zu überblicken. Wohl auch nicht von den Autoren, denn nichts davon findet sich in ihrer Begründung. Klar scheint nur, dass der Abbau der Rechte der einfachen Mitglieder programmiert ist. Müssen sie es schlucken oder finden sich Anwälte einer verdienstvollen sozialen Bewegung? Es müssen ja keine Genossen sein.

Ein Entmietungsversuch von Format

Kreuzberger Mieter/innen wehren sich gegen Vertreibung

Peter Nowak

Der Hinterhof ist dunkel, nur eine Klingel funktioniert. Dabei ist an den Namensschildern für das zweite Hinterhaus der Reichenberger Straße 114 unschwer zu erkennen, dass hier 16 Mieterparteien leben. Doch die defekte Klingel und die fehlende Außenbeleuchtung sind noch das Geringste, was die Bewohner/innen beklagen. „Schon seit Jahren werden hier vom Besitzer keinerlei Reparaturen mehr durchgeführt“, berichtet Simone, eine der Mieter/innen. Selbst das kaputte Dach mussten sie in Eigenregie reparieren. Inzwischen haben die Mieter/innen die Erwartung aufgegeben, dass Reparaturen vom Hausbesitzer übernommen werden. Dafür haben sie die Miete nach den gesetzlichen Bestimmungen gemindert. „Um das Notwendige kümmern wir uns selbst“, meinte Hausbewohner Jörg.

Die Firma Format, die das Gebäude im Auftrag der Brauner Eigenheim und Grundstücks KG verwaltet, zeigt zwar keinerlei Initiative, wenn es um Reparaturen geht. Doch ihre Versuche, die Mieter/innen vor die Tür zu setzen und dabei sämtliche Mieterrechte zu ignorieren, scheinen durchaus von Format zu sein.

Lange haben die Mieter/innen versucht, den Streit gütig zu regeln. Erst als die Hausverwaltung darauf nicht einging und der Streit eskalierte, gingen sie Ende November an die Öffentlichkeit und listeten die Maßnahmen auf, mit denen sie vertrieben werden sollen.

Unrechtmäßige Kündigungen

Zum 01.02.2005 wurden die Wohnungen in der ersten und dritten Etage des zweiten Hinterhauses gekündigt. Doch die Kündigungen erlangten keine Rechtswirksamkeit, weil die Personen gegen die die Kündigungen ausgesprochen wurden, schon lange nicht mehr im Haus wohnten. Ende Mai wurden dann sämtliche Mieter/innen von der Hausverwaltung schriftlich aufgefordert, ihre Wohnungen zum 01.06.2005 zu verlassen. Die Mieter/innen reagierten darauf ebenfalls nicht. „Die Kündigungsschreiben waren so



Das Gebäude Reichenberger Straße 114 wird von der Gesellschaft Format verwaltet. Den Anwalt der Mieter/innen „erinnert das Gebaren dieser Firma an üble Entmietungsaktionen wie sie in den 1980er Jahren in Berlin bekannt waren“
Foto: ME

verfasst, als gäbe es gar kein Mietrecht. Außerdem haben nicht mal alle Etagen das Schreiben zugestellt bekommen“, erklärte eine Bewohnerin.

Am 01.06.2005 seien dann im Auftrag der Hausverwaltung zwei Elektriker erschienen, die Zugang zu den Stromkästen des Hauses begehrten. Da sie über ihre genauen Arbeiten keine Auskunft geben wollten, wurde ihnen der Zutritt verweigert. Eine Stunde später kamen die Elektriker mit einem Angestellten der Hausverwaltung und der Polizei wieder. Der Hausverwaltungsangestellte erklärte, er habe die Elektriker beauftragt, den Strom im ganzen Haus abzustellen, weil die Bewohner seit einem Monat gekündigt seien. Die Mieter/innen benachrichtigten einen Anwalt, der der Polizei die Unrechtmäßigkeit einer Stromabstellung verdeutlichen konnte. So mussten die Elektriker und der Mitarbeiter der Hausverwaltung unverrichteter Dinge abziehen.

Doch nur zwei Wochen später gab es erneut Alarm im Kreuzberger Hinterhaus. Am 16.06.2005 wollte der gleiche Angestellte der Hausverwaltung zusammen mit Installateuren die Wasserzufuhr kappen. Die Wasserleitung entspreche nicht mehr den aktuellen Vorschriften, lautete die Begründung. Die abermals benachrichtigte Polizei erklärte die Maßnahme für unrechtmäßig, sodass die Hausverwaltung erneut das Nachsehen hatte.

Bewohnerschikane live bei Sat.1

Doch entmutigen ließ sich die Firma Format trotzdem nicht bei dem Ziel, die Mieter/innen loszuwerden. Am 27.07.2005 erschien die Bewag mit einem Kamerteam des Senders Sat.1 vor dem Eingang des Hinterhauses. Das Fernseherteam wollte im Rahmen einer Serie über unbezahlte Stromrechnungen in Kreuzberg die Stromabsteller bei der Arbeit filmen. Doch die Mieter/innen ließen sich nicht vorführen und verweigerten ihnen mit dem Verweis auf das Mietrecht den Zugang. Das Kamerteam konnte so nur die Außenfassade filmen. In der Moderation der Sendung wurde dann wahrheitswidrig behauptet, das Haus sei besetzt.

Ein weiterer Versuch der Hausverwaltung gemeinsam mit der Bewag Zugang zum Gebäude zu bekommen, wurde im August von den

Mieter/innen wiederum mit dem Verweis auf das Mietrecht vereitelt. Der Bewag-Mitarbeiter erklärte gegenüber den Mieter/innen, es gäbe eine Anzeige der Hausverwaltung, in der sie des Stromklaus beschuldigt würden.

Kurz darauf kündigte die Bewag eine Kontrolle der Stromzähler für den 04.09.2005 fristgemäß an. Nach der Überprüfung der Zähler und der Leitungen entschuldigten sie sich für die unangemeldeten Besuche und bekräftigten, dass mit den Zählern alles in Ordnung sei und die Beschuldigungen der Hausverwaltung jeder Grundlage entbehren.

Am 20.09.2005 wurde die Wasserversorgung für das zweite Hinterhaus unterbrochen. Die Leitung war an einer Stelle angeschnitten, sodass das Wasser in den Keller lief. Die Mieter/innen hatten die defekte Wasserleitung sogleich auf eigene Kosten repariert. Damit hatten sie bekanntlich Erfahrung.

Am 21.11.2005 hatte die Hausverwaltung angekündigt, die Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu werfen. Die Presse wurde informiert, doch der angekündigte Besuch blieb aus. Nach ihren Erfahrungen der letzten Monate sind die Mieter/innen allerdings sicher, dass der nächste Vorstoß von Format nicht lange auf sich warten lassen dürfte.

Entmietungsaktionen wie in den 1980er Jahren

„Mich erinnert das Gebaren dieser Firma an üble Entmietungsaktionen wie sie in den 1980er Jahren in Berlin bekannt waren“, erklärt der auf Mietfragen spezialisierte Berliner Rechtsanwalt Moritz Heusinger. Gegenüber dem MieterEcho bezeichnet er das Verhalten der Hausverwaltung als juristisch völlig unhaltbar. Obwohl es nachweislich Verträge für einen Großteil der Wohnungen in dem Haus gibt, tut die Verwaltung so, als existierten diese Verträge nicht.

Simone blättert in den Verträgen, die immer noch für das Gebäude gültig sind. Doch darauf will sie sich nicht mehr verlassen. Die Mieter/innen sind an die Öffentlichkeit gegangen. Sie suchen auch Kontakt zu Mieter/innen, die ebenfalls in von der Firma Format verwalteten Häusern wohnen. Für die Kontaktaufnahme haben sie unter format-betroffene@gmx.de eine E-Mail-Adresse eingerichtet.

Nach dem Verkauf folgt nun die Zwangsversteigerung

Weder die Mieter/innen noch der Umsonstladen wollen sich an den Stadtrand drängen lassen

Jens Hermann

„Versteigert Euch nicht“, heißt es gleich neben „dieses Haus ist voll“ an der Hauswand der Brunnenstraße 183. Nebenan hängt seit einigen Monaten eine andere Botschaft: „Exklusives Wohnen in Berlin Mitte“ und „hier entstehen 35 hochwertige Eigentumswohnungen“. Damit scheint die Problematik des Hausprojekts nahe dem Rosenthaler Platz schon beinahe beschrieben, wenn nicht alles noch viel komplizierter wäre.

Die Spekulationsgeschichte des Hauses, das am 23.01.2006 unter den Hammer kommt, zieht sich schon über einige Jahre hin. Zuletzt erwarb die Tübinger Firma team2 mit dem großspurigen Namenszusatz „Gesellschaft für Stadtentwicklung“ das Gebäude. In Wildwest-Manier tauchte eines Morgens vor vier Jahren der team2-Chef Günter Stach mit Polizei, Bauamt, Schlüsseldienst und Anwältin unangemeldet vor dem Haus auf um kurzen Prozess zu machen: Er wollte die Wohnungsschlösser austauschen und damit die Bewohner/innen aussperren (MieterEcho Nr. 288 berichtete). Doch das Unterfangen schlug fehl und Stach verlies fluchtartig den Schauplatz, als Moritz Heusinger, Rechtsanwalt der Mieter/innen,

eintraf. Es folgten langwierige Verhandlungen am „Runden Tisch“, mit den Verantwortlichen vom Bezirk, der Sanierungsstelle, der Senatsverwaltung und den rund 25 Bewohner/innen. Schließlich brach der Kontakt zu team2 ab.

Wasser- und Stromrechnungen nicht bezahlt

Zwei Jahre lang gab es fast nichts als Ärger. Nacheinander waren Wasser und Strom abgestellt worden und auch der Schornsteinfeger klagte, er bekomme kein Geld. Zwar hatte team2 die Mietzahlungen angenommen, aber die Betriebskostenrechnungen für das Haus nicht beglichen. Bei team2 in Tübingen war unterdessen niemand mehr erreichbar. Die Mieter/innen entschieden sich, ein Aderkonto für die Mietzahlungen (Notkonto unter Aufsicht eines Rechtsanwalts) einzurichten und die Betriebskosten direkt zu bezahlen. Im Herbst 2004 meldete sich plötzlich ein Rechtsanwalt bei den Mieter/innen und gab sich als ein vom Amtsgericht Mitte beauftragter Zwangsverwalter aus. Nun kam wieder etwas Licht ins Dunkel der Geschehnisse. Team2 hatte das Gebäude von den vorherigen Eigentümern, einer Erbengemeinschaft, offenbar als „leer stehend“ gekauft. Als klar wurde, dass laufende Mietverhältnisse existieren, fochten sie den Kaufvertrag an und leiteten eine Rückabwicklung ein. Doch einen Kredit über mehr als 400.000 Euro zum Kauf des Hauses hatte team2 bereits von der Bank Eurohypo AG ausgezahlt bekommen. Daneben hatte die Firma noch zahlreiche andere Gläubiger wie Handwerker und Altmietler anderer Immobilien – team2 war pleite. Schließlich entschied das Amtsgericht Mitte im Sinne der Bank und verfügte eine Zwangsversteigerung, da die Eurohypo AG eine Grundschuld hatte eintragen lassen. Ende Oktober 2005 erschien die Brunnenstraße 183 dann im Versteigerungskatalog des Amtsgerichts: Am 23.01.2006 soll das Haus nun erneut seinen Besitzer wechseln.

Angeblich „leer stehend“, aber tatsächlich existieren Mietverträge

Doch schon jetzt deutet sich für die Mieter/innen eine mögliche Wiederholung der Probleme an. Im Verkehrswertgutachten des Amtsgerichts werde gemutmaßt, das Haus stehe teilweise leer und werde von Hausbesetzern genutzt, erklärt Anwalt Moritz Heusinger. Das sei nicht wahr. Vielmehr gebe es

keinen Leerstand im Haus und seine Mandanten seien keine „Hausbesetzer“ sondern „Mieter“. Nun befürchtet Heusinger, dass durch die Behauptung in dem Gutachten potenziellen Käufern ein falsches Bild von der Situation im Haus vermittelt werde. Ähnlich wie im Fall team2 könnten diese dann auch versuchen, polizeiliche Lösungen für ihre Fehlinvestitionen zu finden. Damit drohe den sozial schwachen Mieter/innen (aber auch dem Umsonstladen, der sich im Erdgeschoss befindet) die Vertreibung. Vor allem liegt dem Anwalt dabei viel am Schutz der zwei Rentner, die im Haus wohnen. Einer von ihnen sei bereits über 80 Jahre alt und lebe seit den 1930er Jahren in dem Gebäude.

Umsonstladen wird rege genutzt

Auch Anne Schubert vom Betreiberkollektiv des Umsonstladens, dessen türkisfarbene Fassade schon von weitem auffällt, will nicht gehen: „Wir wollen nicht an den Stadtrand gedrängt werden“. Über die inzwischen vier Jahre, die der Laden besteht, hätten sie alles selbst instand gesetzt und erhalten. Mehrere hundert Menschen würden das Projekt wöchentlich während der 15 Öffnungsstunden nutzen. Sie bringen Dinge, die noch heil und brauchbar sind. Diese können andere Besucher dann für ihren eigenen Bedarf mitnehmen – ohne Geld. Eine Idee, die bundesweit viele Nachahmerprojekte gefunden habe und auf eine durchweg positive Resonanz gestoßen sei, erklärt Anne. Sogar einen Umweltpreis habe man gewonnen. Nun befürchten die Umsonst-Aktivistinnen, der Kapitalismus könne ihrem Projekt durch die Hintertür doch noch den Garaus machen: durch den erneuten Verkauf des Hauses an einen Finanzinvestor. Und in der Tat hat sich rund um den kleinen Park zwischen Weinbergsweg, Invaliden- und Brunnenstraße in den letzten Jahren viel verändert. Galerien, Bars, Kneipen und Feinkostläden sprießen an jeder Straßenecke wie Pilze aus dem Boden und mit ihnen kommen auch die „modernen Appartements und Eigentumswohnungen“ für die obere Mittelschicht. Finanzschwache und alte Mieter/innen werden mit oftmals rabiatischen Methoden aus den Häusern getrieben. Die Hausgemeinschaft aus der Brunnenstraße 183 sieht der Zukunft jedoch gelassen entgegen. „Wir sind ja nicht allein, sondern haben viele Unterstützer/innen bei anderen Hausprojekten und den Nutzer/innen des Um-



Mit Transparenten machen die Mieter/innen der Brunnenstraße 183 ihre Situation öffentlich. Foto: Jens Hermann

sonstladens“, sagt Anne. Der Kampf um die Yorkstraße 59, deren Bewohner/innen nach der Räumung des Hausprojekts das Kreuzberger Bethanien besetzten, habe gezeigt, dass sich Projekte, wenn sie zusammenhalten, nicht so leicht vertreiben ließen.

Doch den Konflikt mit einem neuen Besitzer will eigentlich niemand wirklich gern austragen. Deshalb sei man auch seit langem mit alternativen Betreibern von Hausprojekten wie dem „Freiburger Mietshäusersyndikat“ in Kontakt. Anne ist skeptisch, dass es bis zum 23.01.2006 gelingt, genügend Geld aufzutreiben. Das Haus würden sie jedoch keinesfalls freiwillig verlassen, das müsse auch potenziellen Interessenten klar sein: „Unsere Perspektive ist eine selbstorganisierte – gerade hier in der Stadtmitte.“

UMSONSTLADEN

In einem Umsonstladen gibt es kostenlos gebrauchte Dinge aller Art. Jede/r kann Sachen hinbringen und mitnehmen, ohne dass die Notwendigkeit eines Tauschs oder gar des Bezahls besteht. Bundesweit gibt es mittlerweile über 20 Umsonstläden.
<http://www.umsonstladen.info>

Seit vier Jahren gibt es den Umsonstladen in der Brunnenstraße 183. Foto: Jens Hermann



Die HOWOGE führt Wärme-Contracting ein

Information über die „Überleitung der Wärmeversorgung auf die HOWOGE Wärme GmbH“

Rudolf Seyffert

Anfang Mai 2005 wurde den Mieter/innen der Gebäude Anton-Saefkow-Platz 3 und 4 von der HOWOGE Immobilienmanagement GmbH die Gründung der HOWOGE Wärme GmbH angekündigt.

Durch die HOWOGE Wärme GmbH als Wärmelieferer wollte die HOWOGE dem sich stetig abzeichnenden Anstieg der Wärmeversorgungspreise gegensteuern. Es sollte die das Haus versorgende Hausanschluss-Station verändert, die gesamte Regeltechnik erneuert und ein neuer Anlagentyp installiert werden. Ergebnis aller Maßnahmen, so die Ankündigung, würde ein neuartiges Energiespeichermanagement sein, das auf eine Einsparung von Energie gerichtet sei. Diese Leistung sollte unter Verzicht auf eine ggf. zustehende Umlage infolge der im Ergebnis verbesserten Wohnqualität erbracht werden. Das Schreiben endete:

„Wir gehen davon aus, dass Sie dieser Verfahrensweise zustimmen, so uns nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ein durch Sie schriftlich einzureichender Widerspruch zugegangen ist.“

Zu dieser Ankündigung sind einige **rechtliche Anmerkungen** zu machen:

Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen („Wärme-Contracting“), bedarf es einer Zustimmung der Mieter/innen, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und den Mieter/innen dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.

Stillschweigen kann nur bei Kaufleuten untereinander als Zustimmung gewertet werden. Da es sich um eine mietvertragliche Änderung handelt, muss diese ordnungsgemäß zwischen der HOWOGE und den Mieter/innen schriftlich vereinbart werden (s. Urteil des BGH vom



06.04.2005, – VIII ZR 54/04 –), die Termingestaltung zwischen Zustellungstermin und angekündigten Beginn der Arbeiten verringert den Überlegungszeitraum der Mieter/innen in unzulässiger Weise.

Zwar können Vermieter frei entscheiden, ob sie ihre Heizanlagen oder Teile davon an Dritte übertragen, sind aber verpflichtet, „wirtschaftlich“ zu handeln, d.h. die Kosten für Mieter/innen angemessen zu halten.

Zur **technischen Abwicklung** lässt sich Folgendes ergänzen:

Die Ausgliederung der Wärmeversorgung kann zu einer wesentlichen Kostenersparnis führen. Der neue Wärmeversorger wird mit der BEWAG günstigere Tarife vereinbaren und die Anschlussleistung für die einzelnen Objekte verringern. Durch den Einbau von Wärmespeichern können die durch die Verringerung der Anschlussleistung bei großer Kälte oder hohem Verbrauch möglicherweise entstehenden Versorgungslücken überbrückt werden, ohne von der BEWAG eine zusätzliche Lieferung (die nur zu höheren Tarifen zu bekommen wäre) anzufordern. Ein Teil der erreichten Einsparungen muss aber an die Mieter/innen weitergegeben werden, da auch die HOWOGE als Großabnehmer mit der BEWAG Tarife unter den Normaltarifen erzielen könnte und für die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung verantwortlich ist.

In einem **Widerspruch** zu den angekündigten Maßnahmen wurde Folgendes ausgeführt:

„Nicht erklärbar ist, warum dazu die Hausanschlussstation verändert werden muss. Die Erneuerung der Regelungstechnik ist sicherlich auch ohne die Gründung der HOWOGE

Wärme GmbH zu erreichen, um eine Einsparung von Wärmeenergie zu erreichen. Aus den vorgenannten Erläuterungen widersprechen wir den von Ihnen beabsichtigten Einsatz der HOWOGE Wärme GmbH als Zwischenhändler für die Wärmeversorgung der Häuser Anton-Saefkow-Platz 3/4. Es fehlt außerdem der Nachweis, dass der Eigentümer, die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH die HOWOGE bevollmächtigt hat, diese Verlagerung vorzunehmen. Sollten Sie uns aber schriftlich mit Ihrer Unterschrift garantieren, dass durch den Einsatz der HOWOGE Wärme GmbH die Heizkosten nur in der bisherigen Größenordnung an die Mieter weitergegeben werden, würde sich unser Standpunkt ändern.“

Da es zu zahlreichen ähnlichen schriftlichen Widersprüchen kam, hat die HOWOGE Immobilienmanagement GmbH zu einem klärenden Gespräche eingeladen.

Im Ergebnis dieser sehr kritischen Aussprache erhielten dann alle Mietparteien Ende Juni 2005, auch die Gewerbemieter, folgende **schriftliche Garantie**:

„Aufgrund zahlreicher sehr konstruktiver Gespräche u.a. mit den Mietern des Hauses Anton-Saefkow-Platz 3/4 möchten wir Ihnen auf diesem Wege noch einmal zusichern, dass Ihnen durch die Übertragung der Heizungsversorgung auf die HOWOGE Wärme GmbH keine höheren Betriebskosten entstehen werden. Dies gilt insoweit als die Energiepreise konstant bleiben. Erhöhen oder senken sich diese, werden die Erhöhungen oder Senkungen an Sie weitergegeben. Die Betriebskosten werden weiterhin – wie bisher – verbrauchsabhängig durch Ihren Vermieter abgerechnet.“

Da HOWOGE jedoch nicht Eigentümer des Hauses Anton-Saefkow-Platz 3/4 ist, wurde auf der Mieterberatung eine handschriftlich unterschriebene Verwaltungsvollmacht der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH für die HOWOGE verlangt. Diese handschriftliche Verwaltungsvollmacht der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH für die HOWOGE und eine weitere handschriftliche Verwaltungsvollmacht der HOWOGE für die HOWOGE Immobilienmanagement GmbH wurde dem Schreiben beigelegt.

Damit ist die Garantieerklärung der HOWOGE Immobilienmanagement GmbH zum geplanten Wärme-Contracting gerichtsverwertbar. Die Mieter sind somit von der Sorge einer Kostensteigerung der Wärmeversorgung durch die geplante HOWOGE Wärme GmbH befreit.

Eigentümerwechsel

Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte

Plötzlich gehört die von Ihnen bewohnte Wohnung einem anderen Eigentümer und Sie haben einen neuen Mietvertragspartner. Bei

einem Eigentümerwechsel gilt „Kauf bricht nicht Miete“ für alle Veräußerungsfälle (§ 566 BGB).

Meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Der Erwerber muss den Kaufpreis wieder herauswirtschaften. Er wird also in aller Regel versuchen, seine Einnahmen schnell zu steigern, z. B. durch Mieterhöhungen, Modernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Mietervertreibung oder Zweckentfremdung.

Dass Mieter/innen „verkauft“ worden sind, erfahren diese oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Aushang im Hausflur: Der neue Eigentümer verlangt, dass sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an ...

■ An wen die Miete zahlen?

Ein neuer Eigentümer hat es meist eilig, die Miete zu kassieren, zumal, wenn er einen möglicherweise spekulativ überhöhten Kaufpreis gezahlt und hohe Kredite aufgenommen hat. So versucht mancher Erwerber, schon als Eigentümer aufzutreten, noch bevor der Kauf rechtswirksam geworden ist. Sollte es dann aber zwischen altem und neuem Eigentümer Streit geben, kann es leichtgläubigen Mieter/innen passieren, dass sie ihre Miete zweimal zahlen müssen.

Unser Rat: Nicht jede bloße Kenntnis vom Eigentümerwechsel bedeutet, dass Sie die Miete an den Erwerber zahlen müssen. Teilt Ihnen der vorherige Eigentümer mit, dass er das Haus verkauft hat und fordert Sie auf, an den neuen Eigentümer zu zahlen, ist dies ausreichend und Sie sollten der Aufforderung unbedingt folgen. Zahlen Sie trotzdem weiter



an den alten Eigentümer, kann das dazu führen, dass Sie dem neuen Eigentümer trotzdem zur Mietzahlung verpflichtet sind, denn nach Mitteilung vom Eigentumsübergang werden Sie von der Mietzahlung an den Erwerber nur für den laufenden Monat befreit; Ausnahme: Sie erhalten erst nach dem 15. des Monats Kenntnis. Selbst wenn der Eigentümerwechsel dann später scheitern sollte, ist der alte Vermieter an seine Mitteilung gebunden (§ 566 e BGB).

Teilt Ihnen der Erwerber mit, dass nunmehr er der Eigentümer und Ihr neuer Vermieter ist und verlangt die Mietzahlung an sich, muss er seine Berechtigung nachweisen: Bei Kauf durch einen Grundbuchauszug (Eigentümer wird er erst mit Eintragung ins Grundbuch), bei Zwangsversteigerung durch den Zuschlagbeschluss und bei Erbschaft durch einen Erbschein.

Aber: Der Verkäufer kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen auch an den Erwerber abtreten oder diesen bevollmächtigen, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Auch das ist Ihnen gegenüber nachzuweisen. Mit voreiligen Mietzahlungen an den neuen Eigentümer sollten Sie vorsichtig sein, damit Sie nicht an den Falschen zahlen. Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich beraten.

Fehlen die erforderlichen Nachweise (und haben Sie nach einem Verkauf bei Einsichtnahme ins Grundbuch festgestellt, dass der neue Eigentümer noch nicht eingetragen ist), zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Eigentümer. Ist dies nicht möglich, können Sie die Miete zunächst auch auf einem gesonderten Konto abrufbereit „parken“ oder in besonders unklaren Fällen (auch wenn z. B. mehrere vorgebliche Vermieter die Miete von

Ihnen fordern) bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Gerichts – in Berlin beim Amtsgericht Tiergarten – hinterlegen. Dies kommt der Erfüllung Ihrer Mietzahlungspflicht gleich (schuldhafter Zahlungsverzug ist ein Kündigungsgrund). In diesem Fall sollten Sie sich vorher unbedingt anwaltlich beraten lassen.

■ Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung

Solange der Käufer nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat er im Haus nichts zu sagen. Er darf weder die Wohnungen betreten noch Schlösser auswechseln oder gar Bau- bzw. Abrissarbeiten beginnen (nur wenn er nachweislich im Auftrag Ihres Vermieters handelt, kann er schon vor erfolgter Grundbucheintragung tätig werden).

Achtung: Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags oder die so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch macht noch nicht die Übertragung des Eigentums aus. Vom Kaufvertrag bis zur rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch können drei bis neun Monate vergehen. Wann genau diese erfolgt, ist für Sie sehr wichtig, denn wenn der neue Eigentümer Ihnen vor seiner Eintragung z. B. eine Mieterhöhungserklärung oder Modernisierungsankündigung schickt, so ist diese rechtlich unwirksam, wenn er dazu nicht vom Verkäufer bevollmächtigt wurde.

Aber: Beachten Sie die oben genannte Ausnahme für Erben oder Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Wenn die Person, die sich als neuer Eigentümer oder Verwalter ausgibt, sich nicht legitimiert und im Haus unbefugt tätig wird oder gar Mieter/innen bedroht, sollten Sie die Polizei rufen. Unsere Empfehlung: Setzen Sie sich mit Ihren Mitmieter/innen zusammen – gemeinsam wird es Ihnen leichter gelingen, den neuen Eigentümer – wenn nötig – in seine gesetzlichen Schranken zu weisen.

■ Einsicht ins Grundbuch nehmen

Zu Ihrer eigenen Sicherheit ist es ratsam und mitunter unabdingbar, dass Sie selbst oder einer Ihrer Nachbar/innen Einsicht ins Grund-

buch nehmen. Sie sind als Mieter/innen dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen.

Die Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts können Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht erfragen (oder im Internet unter <http://www.berlin.de/senjust>).

■ Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Nicht nur wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren Mietvertrag wie Ihren Augapfel hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, sondern machen Sie sich eine Kopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort, denn der neue Eigentümer übernimmt Ihnen gegenüber alle Rechte und Pflichten des alten Eigentümers (§ 566 Abs. 1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag – so wie er ist – gültig, so oft auch die Vermieter oder Verwalter wechseln. Sie müssen jedoch damit rechnen, dass der neue Eigentümer versucht, Ihnen einen neuen Vertrag aufzuschwatzen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen rechtliche Nachteile bringen. Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu irgendeiner Änderung oder Erweiterung Ihres Mietvertrags oder gar zu einem Neuausschluss aufgefordert werden, sollten Sie sich deshalb unbedingt wegen der Vor- und Nachteile in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

Sollten Sie keinen **schriftlichen Mietvertrag** haben – auch ein mündlich geschlossener bleibt gültig.

■ Mietverhältnis ordnen

Wichtig ist, dass Sie alle Ihre Rechte auch dem neuen Eigentümer gegenüber beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung) und Schwachstellen auszunutzen versucht. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen und Ihr Mietverhältnis schnellstens in Ordnung bringen:

- wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren
- in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags, jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung, ggf. Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen).

Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie den Zugang beweisen können:

- durch Einschreiben mit Rückschein
- persönliche Empfangsbestätigung oder Bestätigung durch den Beauftragten des Vermieters (z. B. Verwalter oder Poststelle bei z. B. Wohnungsbaugesellschaften) auf der Kopie Ihres Schreibens
- durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (der Zeuge muss den Inhalt des Schreibens kennen und sollte möglichst kein Verwandter sein).

Haben Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen, so sollten Sie sich diese möglichst schriftlich von ihm bestätigen lassen oder zusammen mit Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten.

■ Verkauf ist kein Kündigungsgrund

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, noch nach einer Erbschaft hat der Erwerber das Recht, das Mietverhältnis einfach zu kündigen.

Nach einer Zwangsversteigerung verkürzen sich lediglich alle Kündigungsfristen auf die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten; der Erwerber bleibt aber an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs (§ 57 a Zwangsversteigerungsgesetz).

Auch bei einer Kündigung wegen (angeblichen) Eigenbedarfs des neuen Eigentümers sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Allgemeine Informationen zum Thema „Kündigung durch den Vermieter“ finden Sie in unserer Infoschrift „Kündigung“.

Der neue Eigentümer hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Doch Sie müssen damit rechnen, dass er nach Möglichkeiten und Vorwänden für Mieterhöhungen sucht bzw. dass er vom alten Eigentümer nicht ausgeschöpfte oder versäumte Mieterhöhungen nachzuholen versucht. Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung!

Kaution bleibt sicher

Wenn Sie für Ihre Wohnung beim alten Vermieter eine Kaution gezahlt haben, so ist der neue Eigentümer verpflichtet, Ihnen diese bei Ihrem Auszug zurückzahlen – selbst dann, wenn er sie vom Voreigentümer nicht erhalten hat (§ 566 a BGB). Kann der Erwerber nicht zahlen, ist der alte Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet. Ausnahme: Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, ist der neue Vermieter zur Rückgewähr nur verpflichtet, wenn er die Kaution vom vorherigen Vermieter erhalten hat. Sie sollten dann Ihren alten Vermieter auffordern, dem neuen Eigentümer die Kaution auszuhändigen.

Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Bei Vermieterwechsel hat der Vorvermieter für die Zeiträume abzurechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind. Tritt der neue Eigentümer während der Abrechnungsperiode in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Zeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle gezahlten Vorschüsse berücksichtigen

Instandsetzung und Mängelbeseitigung

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt, hat er auch bereits bestehende Mängel zu beseitigen. Auch Mietminderungsansprüche können Sie dem neuen Eigentümer gegenüber geltend machen. Haben Sie jedoch gegenüber dem alten Vermieter Ansprüche auf Verwendungsersatz (z. B. aus genehmigter Mietermodernisierung), müssen Sie diese gegenüber dem alten Vermieter geltend machen. Achtung: Hier gilt die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Grundbucheintragung. Auch bereits entstandene Schadensersatzansprüche müssen Sie gegenüber Ihrem alten Vermieter durchsetzen. Sie sollten sich also rechtzeitig beraten lassen.

Keller und Dachboden

Wenn der neue Eigentümer auf Modernisierung oder Umwandlung spekuliert, so wird er zuerst versuchen, im Keller und im Dachgeschoss „freie Bahn“ zu schaffen.

- Sorgen Sie deshalb dafür, dass Ihr Keller verschlossen und mit Ihrem Namen versehen ist. Sie können auch vorsorglich ein Schild anbringen: „Bei unbefugtem Öffnen oder Betre-

ten erfolgt Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung!“.

- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher o. Ä. zu nutzen, so sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Eigentümer schriftlich auf Ihr Zugangsrecht hinweisen.

Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (z. B. Abstellräume, Keller oder Dachboden) zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen oder Wohnraum mit Nebenräumen ausstatten will (Teilkündigung – § 573 b BGB). Er muss dabei jedoch die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten. Bei einer solchen Teilkündigung haben Sie das Recht Widerspruch einzulegen und Sie können eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich also nicht überrumpeln, sondern verteidigen Sie Ihr Recht – notfalls auch vor Gericht!

Keine Verhandlungen an der Haustür

Ein Verkauf ist meistens der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus: Der neue Eigentümer versucht, in seinem Sinne Ordnung zu schaffen. Mancher versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – z. B. wenn er Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen haben will.

Unterschreiben Sie nichts „zwischen Tür und Angel“! Nichts ist so eilig, als dass nicht genug Zeit für Sie wäre, sich erst beraten zu lassen. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder lästige Telefonanrufe! Sie können sich einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit“. Näheres entnehmen Sie bitte unserer Infoschrift „Zutritt“.

Terror gegen Mieter/innen

Manchmal kommt es leider vor, dass neue Eigentümer das Ziel haben, Mieter/innen zu vertreiben oder einzuschüchtern und deshalb auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen Mieter/innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken. Wann immer Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder

sich gar wissentlich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Dies gilt auch, wenn der Vermieter ohne Genehmigung Umbau- oder Abrissarbeiten oder offensichtliche Zerstörungen durchführt. Wichtig ist, dass Sie sich rechtzeitig an die Berliner MieterGemeinschaft e. V. wenden: Wir werden Ihnen im Fall offensichtlicher Schikanen und Gewalttätigkeiten im möglichen Umfang rechtliche und praktische Hilfe geben und nötigenfalls auch die Öffentlichkeit zum Schutz der betroffenen Mieter/innen mobilisieren.

Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Eigentümer und dessen Helfer abzuschrecken und in die Schranken zu weisen:

MUSTERAUSHANG

Warnung!

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten werden, so werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten. Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB) als auch gegen den Vermieter / Hausverwalter/Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Hans Standfest

Rechtsschutz sichern

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vorsorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbarn sich spätestens jetzt die Rückenbedeckung der MieterGemeinschaft sichern, einschließlich Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten. Denn haben erst einmal die Auseinandersetzungen mit dem neuen Eigentümer begonnen, z.B. nach einer Modernisierungsankündigung, ist es für die genannte Prozesskostenversicherung zu spät. Jede Versicherung gilt nur für Streitfälle, die nach ihrem Abschluss eintreten (d.h. Streitfälle in der Zukunft) und sie gilt zudem erst nach einer Wartezeit, die bei uns einen Monat (bei anderen drei Monate) nach Eintritt/Abschluss beträgt.

Untervermietung an Familienangehörige

Eine unberechtigte Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige liegt nur bei vollständiger Überlassung der Wohnung vor. Der Vermieter muss in diesem Fall darlegen und beweisen, dass der Mieter nicht mehr in der Wohnung wohnt.

Videoaufzeichnungen, die ohne Einverständnis des Mieters entstanden sind, dürfen nicht als Beweis verwertet werden.

**LG Berlin, Urteil vom 07.06.2005
– 65 S 364/04 –**

Die Mieterin hatte drei Familienangehörige – ihren Sohn, dessen Lebensgefährtin und deren Kind – in die Wohnung aufgenommen. Eine Überbelegung der Wohnräume lag nicht vor. Sie hatte für sich eine weitere Wohnung in unmittelbarer Nähe gemietet.

Der Vermieter war der Auffassung, dass die Mieterin die Wohnung vollständig ihrem Sohn und seiner Lebensgefährtin überlassen hatte und sich selbst nicht mehr dauerhaft in der Wohnung aufhalte. Um dies zu beweisen, hatte er den Hauseingang über einen Zeitraum von mehreren Wochen durch eine dritte Person filmen lassen um auf diese Weise zu belegen, in welchem Umfang die Mieterin die Wohnung noch betritt.

Im Ergebnis kündigte er das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung. Die Mieterin bestritt die Gebrauchsüberlassung der Wohnung und räumte diese nicht. Darauf klagte der Vermieter auf Räumung. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen und ausgeführt, ein mögliches Recht des Vermieters, die Gebrauchsüberlassung an Dritte zu verweigern, sei verwirkt, weil der Vermieter bereits zwei Jahre lang Kenntnis von der Untervermietung habe.

Die vom Vermieter eingelegte Berufung wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Das Landgericht vertrat zwar – anders als das Amtsgericht Charlottenburg – die Ansicht, eine Verwirkung sei auch nach Ablauf von zwei Jahren noch nicht eingetreten. Es begründete jedoch die Zurückweisung der Berufung damit, dass keine unberechtigte Untervermietung vorliegen würde. Ein Mieter habe einen Anspruch auf die Genehmigung der teilweisen Überlassung von Wohnraum, wenn höchstpersönliche Gründe von nicht ganz unerheblichem Gewicht vorliegen würden. Zu solchen höchstpersönlichen Gründen gehörten nach

der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insbesondere die Entscheidung des Mieters, dauerhaft mit Personen zusammenzuleben, mit denen er (oder sie) sein Leben und seine Wohnung teilen möchte. Der Mieter könne die Frage, mit wem er in welcher Form zusammenleben wolle, anhand seiner Vorlieben selbst entscheiden.

Eine unerlaubte Untervermietung hätte nur dann vorgelegen, wenn die Mieterin die Wohnung vollständig an Dritte zur alleinigen Nutzung überlassen hätte.

Der Vermieter muss darlegen und beweisen, dass eine Wohnung vollständig untervermietet sei. Die Aussage der vom Vermieter als Zeugin benannten Mitarbeiterin der Hausverwaltung hatte nach Ansicht des LG Berlin diesen Beweis nicht erbracht. Alleine der Umstand, dass die Wohnung – im Anschluss an eine durchgeführte Sanierung durch den Vermieter und den anschließenden Rückzug der Mietpartei – neu möbliert worden sei, lasse einen solchen Schluss nicht zu. Die Zeugin hatte ebenso bekundet, dass zusätzlich zu dem Schlafzimmer eine Sitzgruppe vorhanden war, die zu einer Schlafgelegenheit umgestaltet werden könne. Bei einem ihrer Besuche sei die Sitzgruppe sogar als Bettstatt umgebaut gewesen. Auf den Eindruck der Zeugin, dass diese Umgestaltung nur provisorisch erfolgt sei, kam es nach Ansicht des Landgerichts nicht an. Das Gleiche gelte für die von der Zeugin wahrgenommene Tatsache, dass ein Foto des Lebensgefährten der Mieterin nicht mehr aufgestellt gewesen sei. Der vollständige Auszug der Mieterin und daraus resultierend die unberechtigte Gebrauchsüberlassung war damit nicht bewiesen.

Nach Ansicht des Landgerichts ist es auch nicht ungewöhnlich, dass die Mieterin zugleich in der Nähe der streitgegenständlichen Wohnung eine weitere Wohnung angemietet hatte. Aus diesem Umstand folge nicht, dass sie nicht mehr dauerhaft in der streitgegenständlichen Wohnung wohne.

Der ebenfalls vom Vermieter angebotene Beweis eines weiteren Zeugen, der den Hauseingang über einen Zeitraum von mehreren Wochen gefilmt hatte, wurde vom Landgericht nicht zugelassen. Der mit den Filmaufnahmen verbundene Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieterin sei nur gerechtfertigt, wenn es sich um eine Maßnahme zur Abwehr von schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Vermieters handeln würde und eine drohende Rechtsverletzung auf andere Weise nicht zu verhindern sei. Eine solche schwerwiegende Beeinträchtigung liege im Allgemeinen nur vor, wenn es um die Aufklärung oder Vermeidung von Straftaten mit erheblichem Gewicht gehe. Sowohl die Bildaufzeichnungen, die unter Verletzung des Persönlichkeitsrechts der Mieterin entstanden waren, als auch die Aussage des Zeugen über den Inhalt dieser Aufnahmen wurde aus diesem Grund nicht als Beweismittel zugelassen.

Da der Mieterin ein berechtigtes Interesse an der teilweisen Überlassung der Mieträume zustand und ihr vollständiger Auszug (und damit die unberechtigte Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung) vom Vermieter nicht nachgewiesen werden konnte, wurde die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann*

Videüberwachung in Miethäusern

Ein Mieter kann grundsätzlich die Entfernung einer im Miethaus angebrachten Videüberwachungsanlage verlangen. Hierbei ist es unerheblich, ob andere Mieter oder Bewohner des Hauses die Installation der Videüberwachungsanlage befürworten.

**LG Berlin, Urteil vom 23.05.2005
– 62 S 37/05 –**

Der Vermieter hatte in der Vergangenheit Videokameras im Treppenhaus und im Außenbereich des Wohngebäudes installiert, um die wegen einer defekten Schließanlage und der dadurch offen stehenden Tür regelmäßig auftretenden Eigentumsverletzungen (Beschädigungen und Drogenkonsum im Treppenhaus) zu unterbinden. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten, in deren Zusammenhang auch eine neue Schließanlage sowie eine Gegensprechanlage mit Videobild installiert wurde, verlangte der Mieter die Beseitigung der Videokameras.

Das Landgericht hat unter Berufung auf die analoge Anwendung des § 1004 Abs. 1 BGB einen Anspruch des Mieters auf Entfernung der Videokameras bejaht. Zwar würde die Vorschrift des § 1004 BGB unmittelbar nur das Eigentum gegen Störungen durch Dritte schützen, es sei jedoch allgemein anerkannt, dass in entsprechender Anwendung dieser



Vorschrift sämtliche absoluten Rechte im Sinne des § 823 Absatz 1 BGB und aus diesem Grund auch das allgemeine Persönlichkeitsrecht gegen Störungen von außen geschützt werde.

Sodann gelangte das Landgericht zu der Feststellung, dass die ohne Einwilligung des Mieters zwangsläufig von ihm gefertigten Videoaufnahmen sein aus dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht abgeleitetes Recht am eigenen Bild beeinträchtigen würden. Unerheblich sei, ob der Mieter bereits in das Blickfeld der (insgesamt 13) angebrachten Kameras gelangt sei oder nicht. Aufgrund des Mietvertrags dürfe er sich in sämtlichen der Mieterschaft zugänglichen Bereichen und insbesondere auch im Treppenhaus und in der Aufzugsanlage bewegen bzw. aufhalten. Mache er von diesem vertraglich eingeräumten Recht Gebrauch, so trete durch die Videoaufnahmen zwangsläufig eine Störung seines Rechts am eigenen Bild ein.

Das Landgericht führte aus, dass der Mieter auch unter Berücksichtigung und Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nicht zur Duldung dieses Eingriffs verpflichtet sei. Zwar würden die vom Amtsgericht in Bezug genommenen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes keine Anwendung finden, da es an der öffentlichen Zugänglichkeit des Wohngebäudes fehle, gleichwohl gehe es der Vermieterin um die Verhinderung von Vandalismus bzw. Beschädigung ihres Eigentums insbesondere durch Graffiti und um die Verhinderung von illegalem Handel und Konsum von Betäubungsmitteln im Treppenhaus.

Unstreitig sei es bis zu dem Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahmen regelmäßig zu Störungen und Schmierereien im Gebäude gekommen. Diese Situation habe sich jedoch nach Fertigstellung der Maßnahmen wesentlich verbessert, insbesondere weil der Zugang durch fremde Personen aufgrund der funktionstüchtigen Schließanlage mit Gegensprechanlage und Videobild wirksam unterbunden werden konnte. Aus diesem Grund bestand kein überwiegendes berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Verwendung von Videokameras. Die von der Vermieterin vorgenommene Videoüberwachung führe demgegenüber zu einer permanenten Kontrolle des Mieters und ermögliche es, ein detailliertes Bild seines Tagesablaufs aufzuzeichnen. Insbesondere werde dargestellt, wann und mit wem und mit welchen Gegenständen der Mieter seine Wohnung betrete oder verlasse. Ein derartig

schwerwiegender Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht sei höchstens dann zulässig, wenn ebenfalls schwerwiegende Beeinträchtigungen der Rechte der Vermieterin auf diese Weise verhindert werden könnten. Spätestens mit dem Einbau der neuen Schließanlage nebst Gegensprechanlage mit Videobild sei eine schwerwiegende Beeinträchtigung der (Eigentums-)Rechte der Beklagten nicht mehr anzunehmen.

Unerheblich war nach Ansicht des Landgerichts die Frage, ob und in welchem Umfang die anderen Mieter und Bewohner des Wohnhauses die Installation von Videokameras befürwortet haben oder nicht. Der Umstand, dass diese Mieter möglicherweise den Eingriff in ihr Persönlichkeitsrecht hinnehmen würden, führe nicht dazu, dass der Mieter mit seinem Recht nunmehr ausgeschlossen sei. Selbst wenn man sich auf ein derartiges Mehrheitsprinzip einlassen würde, stelle das insoweit maßgebliche Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit ein Abwehrrecht auch gegen den Willen der demokratisch legitimierten Mehrheit dar.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Henrik Solf*

Anmerkung:

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Auch der Wunsch eines (Mit-)Eigentümers, eine ihm gehörende Wohnung nur zeitweilig zu nutzen, berechtigt zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter eine innerhalb des Ablaufs der Kündigungsfrist frei werdende Wohnung nicht ersatzweise anbietet.

Das Angebot muss konkret an den Mieter erfolgen, ein allgemeiner Aushang im Treppenhaus, in dem auf freie Wohnungen hingewiesen wird, genügt nicht.

**LG Berlin, Urteil vom 20.09.2005
– 63 S 166/05 –**

Die vom Mieter bewohnte Zweizimmerwohnung gehörte gemeinsam Bruder und Schwester. Die Schwester hatte geplant, aus der zusammen mit dem Bruder/Mitgesellschafter bewohnten Wohnung auszuziehen und mit ihrem Lebensgefährten und ihrem Kind in die Wohnung des Mieters zu ziehen.

Die Vermieter kündigten die Wohnung des Mieters wegen Eigenbedarfs. Der Mieter erklärte in einem anschließenden Gespräch, in dem auch die Möglichkeit des Umzugs in eine (nicht konkret bezeichnete) Ersatzwohnung angesprochen wurde, dass er aus der Wohnung nicht ausziehen wolle.

In dem Wohngebäude wurden innerhalb der Kündigungsfrist mehrere Wohnungen frei. Die Vermieter hatten auf die Vermietbarkeit dieser Wohnungen durch Aushang im Treppenhaus hingewiesen.

Die Vermieter reichten Räumungsklage ein. Das Amtsgericht Schöneberg hatte der Klage stattgegeben und den Mieter zur Räumung verurteilt.

Gegen das amtsgerichtliche Urteil legte der Mieter Berufung ein.

Das LG Berlin hob das Urteil auf und wies die Räumungsklage ab. Es führte zur Begründung aus, dass die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung zwar vorgelegen hätten, die Kündigung jedoch wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (geworden) sei.

Entgegen der Ansicht des Mieters habe die durchgeführte Beweisaufnahme das Vorliegen des Eigenbedarfs ergeben. Dem ernsthaften Willen der Eigentümerin, mit ihrem Lebensgefährten und ihrem Kind in die streitgegenständliche Wohnung zu ziehen, stehe auch nicht entgegen, dass der Lebensgefährte die Wohnung nur während seiner zeitweiligen Aufenthalte in Deutschland nutzen wolle. Ein Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB liege auch dann vor, wenn die Wohnung lediglich Zweitwohnung werden soll.

Darüber hinaus stelle bereits der Umstand, dass die (Mit-)Vermieterin sich aus der bestehenden Wohngemeinschaft mit ihrem Bruder lösen und in die Wohnung einziehen wolle, einen nachvollziehbaren und zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigenden Grund dar.



Der zur Kündigung berechtigte Eigenbedarf war nach Ansicht des Landgerichts auch nicht deshalb entfallen, weil noch zwei andere (Dreizimmer-)Wohnungen in dem Wohngebäude leer standen. Allerdings hätten die Vermieter diese Wohnung dem Mieter ersatzweise anbieten müssen. Das Landgericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich immer dann rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam sei, wenn im gleichen Wohnhaus eine andere Wohnung innerhalb der Kündigungsfrist frei stehe und der kündigende Vermieter diese Wohnung dem gekündigten Mieter nicht anbiete. Die so genannte Anbietepflicht bestehe auch dann, wenn eine Wohnung innerhalb des Ablaufs der Kündigungsfrist frei werde. Unerheblich sei, dass es sich bei den frei werdenden Wohnungen nicht um Zweizimmerwohnungen, sondern um Dreizimmerwohnungen gehandelt habe.

Die Vermieter konnten in dem Verfahren nicht beweisen, dass sie eine dieser Wohnungen tatsächlich dem Mieter als Ersatzwohnung angeboten hatten. Die unstreitig im Treppenhaus ausgehängten Hinweise enthielten nach Ansicht des Landgerichts kein konkretes Angebot an den Mieter. Sie seien vielmehr – im Anschluss an eine Modernisierung – allgemein allen Mietern angeboten worden. Es könne somit nicht mit Sicherheit festgestellt werden, dass der Mieter das Angebot gelesen und gedanklich in seine Überlegungen in Reaktion auf die Eigenbedarfskündigung einbezogen habe.

Auch das allgemeine Gespräch zwischen einem der Vermieter und dem Mieter über die Möglichkeit, eine gütliche Einigung wegen der Eigenbedarfskündigung herbeizuführen und die in diesem Gespräch aufgeworfene Frage, ob auch andere Wohnungen für den Mieter von Interesse wären, entsprach nach Ansicht des Landgerichts nicht den Anforderungen an die Anbietepflicht für eine freie Ersatzwohnung.

Der Sinn und Zweck der Anbietepflicht besteht nach den Ausführungen des Landgerichts darin, den mit der Eigenbedarfskündigung verbundenen Eingriff in die Lebensführung des Mieters soweit wie möglich abzumildern. Damit der Mieter eine Entscheidung über den Umzug in die Ersatzwohnung fällen könne, müsse er zumindest über den Standort, die Lage und die Ausstattung der Ersatzwohnung informiert werden. Erst im Anschluss daran

müsse er sich innerhalb einer angemessenen Frist entscheiden, ob er das Angebot annehmen wolle oder nicht.

Auch die Aussage des Mieters, er wolle die gekündigte Wohnung nicht verlassen, war nach Ansicht des Landgerichts unschädlich und machte das Anbieten einer Ersatzwohnung nicht entbehrlich. Da dem Mieter keine spezielle Wohnung angeboten wurde, könne seine Aussage nicht als endgültige Ablehnung des Angebots auf Umzug in eine Ersatzwohnung angesehen werden, sondern durchaus auch als Bekräftigung, dass er sich gegen die Eigenbedarfskündigung zur Wehr setzen wolle. Erst wenn der Mieter im Anschluss an eine konkret angebotene (genau bezeichnete) Ersatzwohnung darauf bestanden hätte, in der (gekündigten) Wohnung zu bleiben, sei seine Weigerung insoweit als endgültig zu berücksichtigen. Der Mieter habe eine Entscheidung für oder gegen einen (freiwilligen) Umzug nur treffen können, wenn er ausreichende Informationen über die neue Wohnung erhalten hätte.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Matthias Joßner*

Entfernung eines Elektroherds durch den Mieter

Der Vermieter hat im Anschluss an den Auszug des Mieters keinen Anspruch auf Schadensersatz für die Entfernung eines 20 Jahre alten Elektroherds.

**LG Berlin, Teilurteil vom 28.10.2005
– 65 S 152/05 –**

Der Mieter hatte die Wohnung nach einer Mietzeit von 14 Jahren gekündigt und die Wohnung ohne den bei Einzug bereits vorhandenen und damals ungefähr 10 Jahre alten Elektroherd zurückgegeben. Der Vermieter kaufte daraufhin einen neuen Herd und verlangte vom Mieter den Ersatz der Beschaffungskosten. Der Vermieter behauptete, bei Einzug habe sich ein Elektroherd in der Wohnung befunden und der Mieter habe diesen eigenmächtig entfernt. Der Mieter erklärte, der Elektroherd sei im Anschluss an einen Wasserschaden vom Voreigentümer (und damaligen Vermieter) entfernt und nicht wieder ersetzt worden. Er verweigerte die Kostenerstattung.



Auf die Zahlungsklage des Vermieters hatte das Amtsgericht den Mieter ohne weitere Begründung zum Ersatz der Kosten verurteilt. Das Landgericht hob das Urteil auf und wies die Klage – bezogen auf die Kosten für die Beschaffung eines neuen Elektroherds – ab.

Nach Ansicht des Landgerichts kam es nicht darauf an, ob die Behauptung des Mieters oder des Vermieters zutreffend sei. Selbst wenn zulasten des Mieters unterstellt werde, dieser habe den Elektroherd eigenmächtig entfernt, sei der daraus resultierende Schaden des Vermieters durch die notwendige Neubeschaffung unter dem Gesichtspunkt „neu für alt“ zu berechnen. Werde nämlich eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, führe dies zu einer Werterhöhung gegenüber dem Wert der gebrauchten Sache. Diese Werterhöhung sei vom Schadensersatzanspruch abzuziehen.

Im vorliegenden Fall ging das Gericht von einer Lebensdauer eines Elektroherds von 20 Jahren aus. Nach Ablauf dieser Zeit könne einem Elektroherd überhaupt kein Restwert mehr zugerechnet werden, sodass nach Abzug der Werterhöhung kein ersatzfähiger Schaden mehr verbleibe.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang*

Anmerkung: Dieses Urteil sollte bitte nicht als Freibrief für die Entfernung von alten Einrichtungsgegenständen des Vermieters betrachtet werden. Im vorliegenden Fall wurde die Ersatzpflicht des Mieters nicht dem Grunde, sondern nur der Höhe nach verneint. Im Übrigen könnte der Vermieter möglicherweise die Beschaffung eines gleichwertigen (20 Jahre alten) Elektroherds verlangen. Es empfiehlt sich, die Einrichtungsgegenstände des Vermieters aufzubewahren oder dem Vermieter zur Aufbewahrung anzubieten und vorsorglich den Zustand durch Fotos zu dokumentieren.

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 ratsuchender 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:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

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

Informationen telefonisch unter **21 00 25 84** oder E-Mail 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

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

Jeden Montag, 13 bis 15 Uhr
 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), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎
☐ Samariterstraße, ☎ 21
- **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
☎ 195

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Wilhelmminenhofstraße 42, im BIZO
☎ Schönevide
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte „Vital“
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **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 bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
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 danı şabilirsiniz

Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 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 Volksolidarität
☐ 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
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz
im Nachbarschaftsladen „e!ele“
☐ 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
Wichertstraße 20
im Kieztreff der Volksolidarität
☐ 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
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorferplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau
☐ und ☎ Spandau

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Lüdeckestr. 5, im Nachbarschaftstreff
☎ Lankwitz oder ☎ Marienfelde
weiter mit ☎ 283 oder ☎ X 83, 181
- **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
Dörfeldstraße 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**
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
(Achtung, geänderte Uhrzeit seit Februar)
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 hier aufgeführten **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 das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit!

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