



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 331 DEZEMBER 2008

- **Wohnen im Alter**
Besondere Bedürfnisse oder Generation 50+ im Fokus der Immobilienwirtschaft?

RATGEBER:

- **Stromsperre**
Was passiert, wenn Strom- oder Gasrechnungen nicht bezahlt werden können?

FINANZKRISE:

- **Wohlfahrt für Banken**
Gewinne für die Bank, Verluste fürs Volk
- **Geld und gute Worte**
Banken erhalten durch „Rettungspaket“ milliarden-schweren Blankoscheck

PRIVATISIERUNG:

- **Studie zieht Bilanz**
Abbau von Arbeitsplätzen und Prekarisierung
- **Schuldenfalle**
Öffentlich-Private Partnerschaften sollen ausgeweitet werden

BERLIN:

- **Spandau**
Soziale Brennpunkte und Quartiersmanagement

WOHNEN INTERNATIONAL:

- **Abriss in Glasgow**
In den Gorbals treffen mehrere Krisen aufeinander
- **Neubau in Bukarest**
Immobilienwirtschaft nimmt keine Rücksicht auf die Altstadt

WOHNEN IM ALTER

Wie soll das Zuhause später aussehen?



■ **Neue Mitgliedsbeiträge der Berliner MieterGemeinschaft ab 1. Januar 2009**

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15
Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Thorsten/Fotolia (Titel), I. Waldt/Digitalstock (5), Stefan Redel/Fotolia (6), R. Röder/Digitalstock (7), Stattdau (8), Hermann Werle (9, 11), Gustavo Benitez/Wikipedia (10), Klaus-Uwe Gerhardt/Pixelio (11), Christian Jung/Fotolia (13), Bund der Energieverbraucher (14), Stadtteilbüro Falkenhagener Feld West (15), New York (16), A. Volke/Digitalstock (18), Toll Collect (19), MM/Wikipedia (21 u.), Jutta Blume (22 u./o.), Joe Mabel/Wikipedia (22 m.), The Mitchell Library Glasgow (23), Gesa Helms (25), T. R. Greizer/Pixelio (27)
Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 21.11.2008

© 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.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 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:

☒ Möckernbrücke, 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 Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 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 8 € 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 64 €.

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

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.
Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Neues Wohnen im Alter?**
Generation 50+ im Visier des Immobilienmarkts?
Benno Kirsch
- 8 **Gut beraten ins Alter**
Netzwerkagentur GenerationenWohnen berät zum Wohnen im Alter
Christoph Villingner

FINANZKRISE

- 8 **Wohlfahrtsstaat für Banken**
Gewinn für die Bank, Verlust fürs Volk
Hermann Werle
- 10 **Das „Rettungspaket“**
Banken erhalten milliardenschweren Blankoscheck
Benedict Ugarte Chacón und Hermann Werle
- 11 **Geld und gute Worte**
Von Bankenkrisen, Rettungspaketen, Ursachen und Verursachern
Benedict Ugarte Chacón

RATGEBER WOHNEN

- 13 **Strom statt Sperre**
Wenn aufgrund unbezahlter Rechnungen der Strom abgestellt wird
Christian Linde

BERLIN

- 15 **Russisch in Spandau**
Soziale Brennpunkte und Quartiersmanagement
Christoph Villingner
- 16 **Städtischen „Schockraum“ sichern?**
Michael Krüger von der Initiative Zukunft Bethanien

PRIVATISIERUNG

- 17 **Bilanz der Liberalisierung und Privatisierung**
Abbau von Arbeitsplätzen und Prekarisierung
Christian Linde
- 18 **Schuldenfalle für die öffentliche Hand**
Bundesregierung ebnet Markt für Public-Private-Partnership
Christian Linde
- 20 **„Schluss mit dem Raub an öffentlichen Gütern!“**
Bundeskongress fordert Ende der Privatisierungen
Mathias Behnis
- 20 **Aus Schrott Geld machen?**
Berlin will die Berliner Immobilien Holding verkaufen
Benedict Ugarte Chacón

WOHNEN INTERNATIONAL

- 21 **Immobilienwirtschaft zerfrisst Altstadt**
Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Bukarest
Jutta Blume
- 23 **„Rückbau“ in der Finanzkrise?**
Die Gorbals in Glasgow werden zum wiederholten Mal abgerissen
Gesa Helms und Jens Sambale

REZENSION

- 26 **Im neuen Zuhause**
17 Geschichten von Wohnungslosigkeit
Rezension von Bettina Engels

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Vermieterstellung nach Eigentumswechsel durch Gesetz
- 27 Ersatz von Anwaltskosten für eine unwirksame fristlose Kündigung
- 27 BGH-Urteile kurz gefasst
- 28 Unzumutbare Härte bei Modernisierung
- 29 Unwirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Wartungsklausel
- 30 Mieterhöhungsverlangen mit Angabe eines falschen Mietspiegelfelds
- 30 Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

auch wenn es selten geschieht – das letzte Mal vor vier Jahren -, fällt der MieterEcho-Redaktion die Aufgabe, Beitragserhöhungen anzukündigen, sehr schwer. Schließlich versteht sich die Berliner MieterGemeinschaft als eine Organisation der sozialen Verteidigung und ist weit entfernt von der betriebswirtschaftlichen Spekulation mit höheren Einnahmen.

Das Konzept größtmöglicher Entfernung zum Markt gehört zu den Grundlagen der Berliner MieterGemeinschaft, und dass es tragfähig ist, beweist die Tatsache, dass die Berliner MieterGemeinschaft die mit Abstand preiswerteste aller Mieterorganisationen mit umfassendem Service ist und auch weiterhin bleiben wird.

Dennoch können die Regeln des Markts unter denen auch die Berliner MieterGemeinschaft zu leiden hat, nicht außer Kraft gesetzt werden.

Nach umfangreichen Überlegungen und sehr engagierten Diskussionen hat sich der Delegiertenrat entschlossen, den Jahresbeitrag um 5 Euro von bisher 32,96 Euro auf 37,96 Euro anzuheben. **Der ermäßigte Beitrag (Sozialbeitrag) bleibt unverändert bei 45 Euro.** Der Beitrag für die Rechtsschutzversicherung wird ebenfalls weiterhin 26,04 Euro betragen.

Ab dem 1. Januar 2009 gelten folgende Mitgliedsbeiträge:

Jahresbeitrag 64 Euro

Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz* 38 Euro

Ermäßigter Jahresbeitrag (Sozialbeitrag) 45 Euro

(* nur bei bereits bestehender Mietrechtsschutzversicherung)

Die Berliner MieterGemeinschaft hat bereits im letzten Jahr begonnen, den Service zu verbessern. Vor allem ist das Angebot an Beratungsstellen vergrößert worden und viele der bisher 14-tägig besetzten Beratungsstellen wurden auf wöchentliche Arbeit umgestellt. Diese Bemühungen zur Verbesserung des Beratungsangebots werden im nächsten Jahr fortgesetzt.

Die MieterEcho-Redaktion wünscht allen ein erholsames Weihnachtsfest, einen guten Rutsch in das neue Jahr und ein erfolgreiches 2009.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2008) sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.

Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die am 29. und 30.12.2008 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die Geschäftsstelle ist über die Feiertage und am 24. und 31.12.2008 geschlossen.

Am 23. und 30.12.2008 ist sie von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

Am 29.12.2008 gelten die normalen Öffnungszeiten von 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr.

Neues Wohnen im Alter?

Besondere Wohnbedürfnisse oder Generation 50+ im Visier des Immobilienmarkts?

Benno Kirsch

In den meisten Industrieländern altert die Bevölkerung, d. h. die Zahl der Älteren nimmt in Relation zur Gesamtbevölkerung immer weiter zu. Eine Umkehr dieses Trends ist nicht in Sicht. Diese Entwicklung stellt Volkswirtschaften vor neue Herausforderungen und gebiert neue Märkte. Man nennt die Älteren „Senioren“ oder „Generation 50+“, Politik und Wirtschaft haben sie gleichermaßen als Zielgruppe entdeckt. Im Jahr 2020 werden in Berlin 1,51 Millionen Menschen jenseits der 50 leben – ein Zuwachs von 274.000 seit 2007.

In der Studie „Wohnformen der Zukunft. Veränderungspotenziale und Motivationen der Generation 50+ in Berlin“, die vor Kurzem im Auftrag der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover von der Empirica AG erstellt worden ist, wird die Generation 50+ in drei Gruppen eingeteilt: die „Bestandsoptimierer“, die „Umzügler“ und die „Passiven“.

Studie identifiziert Zielgruppen

Die Passiven lassen keine Neigung erkennen, ihre Wohnsituation zu ändern. Die Bestandsoptimierer sind solche, die vorhaben, mindestens 10.000 Euro in näherer Zukunft in ihr Haus oder ihre Wohnung zu investieren. Die Umzügler schließlich wollen sich wohnlich verändern. Sie spielen in Berlin eine überdurchschnittlich große Rolle, weil Berlin eine Mieterstadt ist und Wohneigentum nicht so weit verbreitet ist wie in anderen Bundesländern. In Berlin werden 14% der Generation 50+ zu den Bestandsoptimierern gerechnet (Bundesdurchschnitt: 34%), die Umzugsbereiten machen 41% aus (Bundesdurchschnitt: 30%) und die Passiven 43% (Bundesdurchschnitt: 35%). Das Potenzial der Generation 50+ wird zunehmen, vermuten die Autoren der Studie.

Die Zahl der Bestandsoptimierer ist in Berlin im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt niedrig, und darüber hinaus ist die Bereitschaft zu Veränderungen der eigenen Wohnung – z. B. barrierefreier Umbau – noch einmal niedriger. Der Grund sei, so interpretiert der Bericht, dass die Mieter/innen häufig einen „institutionellen Eigentümer“ haben, der seine Zustimmung zu einer größeren Veränderung geben muss. Dies habe zur Folge,

dass „eher passive Mieter (erzogen) werden im Unterschied zu den privaten Investoren, die aktive Mieter fördern“. Nicht überraschend kommt dann die Erkenntnis daher, dass Bestandsoptimierer mit gutem Einkommen oder Bausparverträgen „signifikant häufiger“ ihre Wohnung oder ihr Haus verändern.

Alternative zum „Altengetto“ gesucht

60.000 Menschen, die über 50 Jahre alt sind, ziehen in Berlin jedes Jahr um, davon etwa ein Drittel wegen des Gedankens an das Alter und allem, was damit einhergeht: Man will eine Wohnung mit Aufzug oder sucht eine Gegend, in der spezifische Dienstleistungen in kurzer Entfernung angeboten werden. Der Annahme, dass die Umzügler sich aus finanziellen Gründen verkleinern wollen, widersprechen die Autoren. Sie schließen das aus dem Umstand, dass deren Mieten gegenüber den Mieten von denen, die nicht umziehen, um 40 Euro höher liegen. „Offensichtlich spielen finanzielle Motive also eher eine untergeordnete Rolle beim Umzug älterer Haushalte“, lautet die Schlussfolgerung. Die Umzügler sind mobil, individualistisch und vorausschauend. Sie ziehen früh um und suchen sich Wohnanlagen mit angeschlossenen Dienstleistungen. Wohnformen, die man als „Altengetto“ ansehen könnte, lehnen sie ab.

Unterschiedliche Wohnformen

Dass Geld die beste Voraussetzung ist, um selbstbestimmt zu leben, wird anhand der Lektüre des Berichts ebenfalls klar. Während die agilen Wohlhabenden frühzeitig bereit sind, ihre Wohnsituation zu verändern, haben die Passiven in der Regel geringere finanzielle und soziale Möglichkeiten. Sie haben zwar

BERATUNG ZUM THEMA

„WOHNEN IM ALTER“ IM INTERNET

Unter www.berlin.de gibt es einen eigenen Schwerpunktbereich zum Thema „Wohnen im Alter“. Hier werden zum Beispiel „Musterprojekte“ – von der Senioren-Wohngemeinschaft bis zum Mehrgenerationenhaus – vorgestellt. Auch gibt es Tipps zur Wohnungsanpassung und Informationen zu deren Finanzierung sowie eine kleine Zusammenstellung rechtlicher Hintergrundinformationen. Mit einer Suchmaschine kann bezirksweise nach Seniorenresidenzen, Wohn- und Pflegeheimen und Einrichtungen zur Tages- und Kurzzeitpflege gesucht werden. Zudem gibt es ein kleines Verzeichnis von Beratungs- und Anlaufstellen.

■ www.berlin.de/special/wohnen/alter

Der Verein Forum gemeinschaftliches Wohnen e. V. bietet Informationen zu Projekten zum „Wohnen bis ins hohe Alter“ in Berlin an. Mit diesem Angebot sollen Menschen angesprochen werden, die sich für Wohnprojekte interessieren oder ein solches aufbauen wollen. Aber auch bereits existierende Projekte, Behörden und Wohnungsunternehmen gehören zu den Angesprochenen. Auf der Internetseite können sich Interessierte über bereits bestehende Wohnprojekte informieren und sich zudem in eine Datenbank eintragen lassen, um in Kontakt mit anderen Interessierten zu kommen.

■ www.wohnprojekte-50-plus.de

Die Verbraucherzentrale Berlin bietet auf ihrer Internetseite unter dem Punkt „Gesundheit und Pflege“ auch eine Extra-Rubrik „Wohnen im Alter“ an. Hier findet man Hintergrundinformationen und Checklisten zu diversen Dienstleistungen, auf die ältere Menschen angewiesen sein können: betreutes Wohnen, Hausnotrufsysteme oder Essen auf Rädern.

■ www.vz-berlin.de

Eine bundesweite Datenbank der Alten- und Pflegeheime bietet diese Internetseite an:

■ www.wohnen-im-alter.de



Die Anzahl der Rentner/innen wird immer größer. Um den besonderen Wohnbedürfnissen der älteren Menschen zu begegnen, ist eine frühzeitige Planung empfehlenswert. Die Immobilienwirtschaft platziert nun besondere Nischenprodukte – zum Teil ohne den Anforderungen wirklich gerecht zu werden. Denn diese sind sehr individuell und oft nur mit hohen Ausgaben oder großem organisatorischen Aufwand zu erfüllen.

Eva Volker (70) lebt mit ihrem Ehemann (71) seit zwei Jahren im Paul Gerhard Wohnstift im Wedding. Die Einrichtung des betreuten Wohnens gehört zum Diakonischen Werk der evangelischen Kirche.

ME: Frau Volker, wie kam es zu Ihrer Entscheidung, in eine betreute Wohnung zu ziehen?

Volker: Wir hatten vorher eine große Wohnung in Kreuzberg, im dritten Stock, 72 Treppenstufen. Irgendwann wäre eine Wohnung nötig geworden, die kleiner und besser zugänglich ist. Wir wollten unseren letzten Teil des Lebens selbst gestalten und nicht in der Abhängigkeit unserer Kinder. Daher haben wir uns sehr frühzeitig darum gekümmert.

ME: Und warum haben Sie sich für das Wohnstift entschieden?

Volker: Wir haben dort mal unangemeldet vorbei geschaut und zufällig eine Bekannte getroffen, die dort bereits wohnte. So konnten wir auch eine schon bewohnte Wohnung ansehen. Es hat uns so gut gefallen, dass wir uns spontan auf die Warteliste haben setzen lassen. Die Wohnungen haben zwei Balkone und sind altengerecht gestaltet. Auch die christliche Umgebung hat uns gefallen. Dazu gibt es im Stift wechselnde wöchentliche Veranstaltungen, auch Jazz-Konzerte.

ME: Wie sieht es finanziell aus?

Volker: Wir bezahlen 860 Euro warm für die Mietwohnung, das sind 10 Euro/qm. Verglichen mit anderen betreuten Wohnprojekten liegt das in der günstigen bis mittleren Preisklasse. Dazu kommen noch 70 Euro für die Betreuung.

ME: War es schwer, sich von der alten Wohnung zu trennen?

Volker: Ja, aber es war auch gut, sich von vielen Dingen zu trennen. Es fiel uns wohl leichter, da wir im Leben schon oft umgezogen sind. Immerhin müssen wir unser neues soziales Umfeld nun nicht noch einmal verlassen – gleich nebenan gibt es ein Pflegeheim.

ME: Wie viel Austausch gibt es unter den Mietern?

Volker: Wir hatten hier ja schon Bekannte, als wir einzogen. Man unterstützt sich gegenseitig, wo es geht. Es gibt nur leider nicht viele Bewohner, die körperlich noch fit sind. Was bislang auch fehlt, ist eine Bewohnervertretung. Mein Mann und ich wollen nun anstoßen, dass so etwas gegründet wird. Es sollte eine konstruktive kritische Begleitung der Entwicklungen im Haus und auf dem Stiftsgelände geben, auch bei der Personalplanung.

ähnliche Wünsche wie die anderen, allerdings „haben die Betroffenen entweder nicht die finanziellen Mittel oder die Managementkompetenzen, um selbst entsprechende Veränderungen durchführen zu können. Bei den Passiven sind diejenigen, die später mit zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ‚notgedrungen‘ umziehen müssen, besonders stark vertreten.“

Man kann vier verschiedene Wohnformen identifizieren, die speziell für die Generation 50+ geeignet sind: spezielle neue Angebote für Senioren, umstrukturierter vorhandener Wohnungsbestand, neue Wohnprojekte und Pflegeeinrichtungen.

Speziell zugeschnittene Angebote

Erstens gibt es für die Generation 50+ Angebote für Wohnungen, die speziell auf ihre Bedürfnisse ausgerichtet sind. Ein Beispiel für ein hochpreisiges Angebot an seniorenrechtlichem Wohnen ist das neue Hofjägerpalais im Köbisdreieck, das barrierefreie Wohnungen und einen Doorman-Service bietet. Für die ruhige Lage am Rande des Tiergartens, aber mit fußläufig erreichbaren Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten zahlt man für eine 3-Zimmer-Wohnung mit 137 qm eine Kaltmiete von 1780 Euro. Kaufen kann man eine derartige Wohnung für 579.000 Euro.

Umbau des Wohnungsbestands

Besonders häufig dürften gerade in Berlin, zweitens, Umstrukturierungen im Bestand sein. Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften engagieren sich hier unterschiedlich intensiv. Es gibt Gesellschaften, die ein differenziertes Angebot aufweisen. Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 beispielsweise hat nach Angaben der zuständigen Mitarbeiterin, Sylvia Walleczek, früh angefangen, über die Senior/innen und ihre Bedürfnisse nachzudenken. Man reagiere damit auf einen konkreten Bedarf: In den Althausbeständen seien in der Regel 40% der Mieter/innen über 60 Jahre alt. In ganz Berlin betrage die Quote der über 65-Jährigen 16%. Das mache sich in den Anfragen nach bestimmten Dienstleistungen bemerkbar. Deshalb habe man inzwischen auch zwei Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte eingerichtet, in der jeder Mieter einen eigenen Mietvertrag habe. Die Einrichtung von zwei weiteren WGs innerhalb des Bestands sei geplant. Außerdem biete man überall einen kostenlosen Concierge-Service an, der Einkäufe erledige, Blumen während temporärer Abwesenheit gieße und Ähnliches mehr. Auch

Brigitte Mohaupt (60) ist Mitglied des altersgemischten Wohnprojekts „Lichte Weiten“. Nach Abschluss der Sanierung von zehn Wohnungen soll das Haus in Lichtenberg bezogen werden.

ME: Frau Mohaupt, was dürfen wir uns unter Ihrem Wohnprojekt vorstellen?

Mohaupt: Unser Verein besteht aus mehreren alleinstehenden oder auch in Partnerschaft lebenden Eltern mit kleineren oder auch mal jugendlichen Kindern. Dazu kommen drei ältere Mitglieder zwischen 50 und 70 Jahren. Alle zukünftigen Bewohner sind in diesem Verein organisiert, der das Haus plant, bei der Sanierung mit anpackt und später die Selbstverwaltung leistet.

ME: Und wie altengerecht sind die Wohnungen dann?

Mohaupt: Die Wohnungen werden barrierefrei ausgebaut, also ohne Schwellen und mit breiten Türen. Im Bad gibt es eine ebenerdige Duschwanne. Eine Erdgeschosswohnung wird rollstuhlgerecht gestaltet. Ein Aufzug soll später folgen.

ME: Gibt es auch Betreuungsangebote?

Mohaupt: Nein, das ist nicht geplant. Das Gemeinschaftswohnen steht im Vordergrund.

ME: Wie wird das Projekt finanziert?

Mohaupt: Das läuft über eine Genossenschaft. Die Mieter zahlen 200 Euro/qm als Genossenschaftseinlage ein. Der Verein kümmert sich um Alternativen, wenn Einzelne sich dies nicht leisten können. Dafür gibt es auch Fördermitgliedschaften im Verein.

Außerdem sammeln wir in unserem privaten Umfeld Bürgschaften, um die Finanzierung zu stützen.

Für mich war das genossenschaftliche Modell passend, denn in viele altengerechte Wohnprojekte kommt man nur über den Kauf einer Eigentumswohnung rein. Und das hätte ich mir nicht leisten können. Über energiesparende und ökologische Technik wie besondere Wärmedämmung, Solarenergie und Brauchwasseraufbereitung kommen wir außerdem auf sehr niedrige Nebenkosten.

ME: Wie kamen Sie zu dem Projekt?

Mohaupt: Ich hatte mir bereits unterschiedliche altengerechte oder generationenübergreifende Wohnprojekte angesehen. Aber entweder gefiel mir der Anspruch der Gruppe nicht oder ich konnte es mir nicht leisten. Bei „Lichte Weiten“ war das besser. Leider ist es aber nicht ganz leicht, ältere Leute für das Projekt zu gewinnen. Viele haben Vorbehalte gegenüber dem Bezirk Lichtenberg, besonders wenn sie aus Westberlin kommen. Den jüngeren Leuten fällt das viel einfacher.

Kontakt:

Lichte Weiten e.V.

Tel. 030 – 51 48 99 38

www.lichte-weiten.de

die Anpassung von Wohnungen auf altersspezifische Bedürfnisse nehme man vor.

Neue Wohnprojekte

Drittens sind die neuen Projekte zu nennen, die zum Teil auch vom Senat gefördert werden. Ein Beispiel ist das Mehrgenerationenhaus für autofreies Wohnen, das am Paul-Lincke-Ufer entstehen sollte. Die Genossenschaft wollte der BSR ein Grundstück abkaufen, um dort 36 Wohnungen für Alte und Junge zu errichten. Man hatte das Vorkaufsrecht für den Fall, dass zwei Interessenten dieselbe Summe böten. Doch monatelang geschah nichts, und der Genossenschaft wurde immer klarer, dass die BSR sie hinhalten wollte. Am Ende ging alles ganz schnell: Die BSR zauberte einen anderen Interessenten aus dem Hut, der nicht nur 1,1 Millionen Euro bot wie die Genossenschaft, sondern 1,6 Millionen und dazu noch die Abrisskosten übernehmen wollte. Da war auch der Wirtschaftssenator machtlos, der das Projekt gefördert hätte, aber nach dem Haushaltsrecht konnte nur der Höchstbieter den Zuschlag erhalten. So scheiterte – zumindest einstweilen – dieses Mehrgenerationenprojekt an den Widrigkeiten des Markts. Berlin, erklärt Nermin Safi-Schöppe von der Genossenschaft, habe in den letzten Jahren einen mächtigen Zustrom ausländischen Geldes erlebt, was die Preise in die Höhe treibe.

Auch wenn das Projekt gescheitert ist, so wird an diesem Beispiel klar: Nicht nur die Wohnungswirtschaft hat die Generation 50+ als Gegenstand ihrer Bemühungen entdeckt, sondern auch die Politik, die großes Interesse an der Förderung neuer Ideen offenbart. 2005 hat der Senat ein Papier mit dem Titel „Politik für Seniorinnen und Senioren – Berliner Leitlinien“ veröffentlicht. Darin wird angekündigt, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung „das Thema ‚Wohnen im Alter‘ zu einem Schwerpunkt ihrer wohnungspolitischen Aktivitäten der kommenden Jahre machen“ will.

Doch das hilft den Projekten nicht weiter, wovon Theo Killewald ein Lied singen kann. Er ist Berater bei der Stattdau, einer vom Senat mit 425.000 Euro bis Ende 2009 finanzierten Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen in Berlin (s. S. 8). Sie hat im April 2008 ihre Arbeit aufgenommen. Killewald hat gleich zu Beginn seiner Beratungstätigkeit eine überraschende Erfahrung gemacht: Eigentlich sollte er Interessenten eine erste Anlaufstelle sein, um sie über die Finanzierung ihres Vorhabens zu beraten und



Für viele ein Altraum: Weihnachten in einem Pflegeheim.

wie man an geeignete Grundstücke kommt. Doch dann musste er feststellen, dass die meisten Interessenten nicht kaufen, sondern zur Miete wohnen wollen. Man will mit anderen Generationen unter einem Dach wohnen – aber nicht nur neben-, sondern miteinander. Man will gebraucht, aber nicht ausgenutzt werden. Und man will einen Rückzugsraum haben, also nicht in einer Wohngemeinschaft wohnen.

Wohnen mit Pflegebedürftigkeit

Trotz des öffentlichen Interesses an den neuen Wohnformen wird, viertens, das klassische Pflegewohnheim erhalten bleiben, darf vermutet werden. Hier lassen sich Residenzen, Wohnheime, betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen und Pflege-Wohngemeinschaften identifizieren. Der Trend geht Richtung Individualisierung, meint Architekt Eckhard Feddersen aus Berlin, der sich auf senioren-gerechtes Bauen spezialisiert hat. Beim Bau von Pflegeeinrichtungen werde größerer Wert auf die wohnlichen Aspekte gelegt, nicht mehr allein auf die pflegerischen. Die Träger hätten beispielsweise erkannt, dass Doppelzimmer bei den Betroffenen nicht beliebt seien und Monotonie unerwünscht. In einer modernen Pflegeeinrichtung würden sich die Zimmer um einen Wohnkern gruppieren; der bekannte lange Flur einer Pflegeeinrichtung sei ohnehin unwirtschaftlich. Auf diese Weise entstehe eine Win-Win-Situation.



Von Politik und Wirtschaft entdeckt: Die Generation 50+.

Konzepte für das Wohnen im Alter gibt es in Hülle und Fülle. Sie reichen von den bekannten Pflegeeinrichtungen bis zu neuen Mehrgenerationenhäusern oder kultursensiblen Pflegeeinrichtungen und stehen im Blickpunkt des öffentlichen Interesses. Es hat aber eher den Anschein, als handele es sich um Nischenprodukte für eine kaufkräftige Klientel: interessant und bedenkenswert, aber nicht repräsentativ. Außerdem entsteht der Eindruck, dass der Anspruch häufig mit den Realitäten kollidiert; allzu häufig finden sich entweder keine Interessenten oder die Ansprüche der

Interessenten lassen sich nicht umsetzen. Insofern gibt es wichtige, bemerkenswerte Projekte, aber keinen Wandel auf breiter Front.

BERATUNG ZU „WOHNEN IM ALTER“

Freunde alter Menschen e. V.
Hornstraße 21, Tel. 030-691 18 83
www.freundealtermensen.de

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter e. V.
Tel. 030-85 40 77 18
www.swa-berlin.de

Die Interviews auf Seiten 5 bis 7 führte Tobias Höpner.

Claus-Dieter Santen ist gesetzlicher Betreuer und kümmert sich in dieser Funktion u.a. um die Lebenssituation dementer Menschen.

ME: Herr Santen, welche Möglichkeiten bleiben für ältere Menschen, die sich weder die Angebote teurer Seniorenresidenzen leisten können noch die Gründung eines eigenen Wohnprojekts zutrauen?

Santen: Eine Laube mit Wohnrecht z. B. Die ist relativ billig, übersichtlich und eben. Oder man versucht, wenn gemeinschaftliches Wohnen gewünscht wird, in einem Mietshaus nach und nach mehr Wohnungen anzumieten.

ME: Aber fehlt dann nicht die typische altengerechte Ausstattung wie z. B. ein Aufzug?

Santen: Eine 100 Jahre alte Mieterin sagte mir, sie sei nur so lange fit geblieben, weil sie jeden Tag die Treppen in den fünften Stock gestiegen ist.

ME: Wann machen denn Ihre Klienten den Schritt zu einer altengerechten Einrichtung?

Santen: Die meisten wollen sich darüber nicht den Kopf zerbrechen. Sie bleiben so lange in ihrer Wohnung, bis es nicht mehr geht. Danach bleibt oft nur die Wahl zwischen einer Pflegestation im Altenheim oder einer Demenz-Wohngemeinschaft.

ME: Wie sieht eine solche Demenz-WG aus?

Santen: Meist sind es fünf bis acht Bewohner/innen mit eigenem Zimmer, z. B. in einer großen Mietwohnung. Es gibt rund um die Uhr eine Betreuung. Beim Einzug können sich die Leute oft noch selbstständig bewegen und Aufgaben für die Mitbewohner übernehmen. Nach und nach wird es dann schwieriger. Demente Menschen, die z. B. viel

Angst haben und schreien, können dann auch zur Belastung für die anderen werden.

ME: Was ist Ihr Ziel bei der Begleitung dementer Menschen?

Santen: Dem Wunsch und dem Wohl der Klienten zu entsprechen und die für die jeweilige Situation angemessene Lösung zu finden, auch wenn das oft nicht einfach ist. Die Aufrechterhaltung der Selbstbestimmung, die den meisten Menschen sehr viel bedeutet, versuche ich so gut es geht zu unterstützen. Die meisten möchten so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Wir können dies z. B. durch ambulante Pflegestationen, den Besuch von Tagespflegeeinrichtungen und verschiedene Hilfsmittel unterstützen. Der Umzug in eine WG oder ein Pflegeheim kann andererseits auch eine Verbesserung der Lebensqualität bedeuten. So vielfältig wir Menschen sind, so vielfältig sind die Lösungen.

Gut beraten ins Alter

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen bietet Beratung zu allen Aspekten des Wohnens im Alter

Christoph Villinger

Seit April 2008 gibt es in Berlin eine Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen. Das vierköpfige Beratungsteam arbeitet im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und will eine Anlaufstelle für Einzelinteressenten, Wohngruppen, Baugemeinschaften sowie Vermieter und Investoren sein. Angesiedelt ist die „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“ in den Räumen der Stattpbau GmbH im Umweltforum Auferstehungskirche in der Nähe des Platzes der Vereinten Nationen.

„Über 80% der Nachfragenden sind Frauen“, sagt Constance Cremer, „als die Aktiveren greifen sie als erste zum Telefon.“ Denn oft wollen gerade Frauen, nachdem die Kinder aus dem Haus sind, sich weiterhin sozial einbringen. Und auch ältere Alleinlebende und Paare, die bereits mit körperlichen Gebrechen zu kämpfen haben, melden sich. „In ein Pflegeheim will keine/r, betreutes Wohnen kann sich niemand leisten und die meisten wollen in ihrem sozialen Umfeld bleiben“, so Cremer, „doch viele wissen nicht, wie dies gehen kann.“ Gesucht werde ein Wohnort sowohl mit individuellem Rückzugsraum, „als auch mit Gemeinschaft, wenn sie etwas brauchen“.

„Zukunftsfähige Modelle für diese Fragen zu finden“, ist die Aufgabe von Constance Cremer. „Das geht los mit der baulichen Anpassung der eigenen Wohnung durch Barrierefreiheit und bodengleiche Duschen“, erzählt Cremer. Fast niemand wisse, dass es dafür Zuschüsse von der Krankenkasse geben kann. „Und geht weiter über die Schaffung von Hausgemeinschaften“, ergänzt die als Diplom-Ingenieurin ausgebildete Beraterin. „Aber wir wollen uns nicht auf das einzelne Haus beschränken, sondern haben auch soziale Nachbarschaften auf der Quartiers-ebene im Blick.“ Auch eine Tendenz zur Rückkehr aus den Vororten in die Innenstadt können die Berater/innen feststellen.

Ein weiterer Schwerpunkt sind Baugruppen wie das demnächst bezugsfertige Klima-Solar-Haus in Friedrichshain, in das „eine Altersmischung von zwei bis 75 Jahren einziehen wird“. Die „Alte Schule“ in der Gundelfinger Straße in Karlshorst ist laut Cremer ein „weiteres Leuchtturmprojekt“. Dort wohnen junge Familien, Alleinstehende, behinderte Men-

schen und Ältere nach dem Grundprinzip der gegenseitigen Unterstützung zusammen. Ein weiteres Beispiel ist der von der Georg-Kraus-Stiftung errichtete Miet-Neubau in Pankow, dessen zukünftige Bewohner/innen sich zum großen Teil aus einer seit Jahren bestehenden Wandergruppe zusammensetzen.

Am meisten werden für das Wohnen im Alter Mietmodelle nachgefragt. Das notwendige Eigenkapital für das Baugruppen-Modell können viele nicht aufbringen, da es auf Wohneigentum basiert. „Hier kündigt sich schon an, wie die Altersarmut in den nächsten Jahren dramatisch zunehmen wird“, meint Cremer.

Schon 200 kostenlose Beratungen haben sie im ersten halben Jahr durchgeführt. Zumindest bis zum Jahresende 2009 ist ihre Anlaufstelle finanziell gesichert. Bis dahin wollen sie auch eine Antwort an die Politik geben, wo Förderungen sinnvoll eingesetzt werden können. Doch Cremer weiß um die Grenzen ihrer Arbeit, da ein großer Teil der Zielgruppe nicht erreicht wird: „Zu uns kommen die Aktiven, die noch mal was Neues machen wollen.“

Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Tel. 030 – 69 08 17 77
beratungsstelle@stattbau.de
www.stattbau.de



Das Beratungsteam bei Stattbau: Monika Nikolaus, Theo Killewald, Constance Cremer und Horst Pfander

Wohlfahrtsstaat für Banken

Gewinn für die Bank, Verlust fürs Volk

Hermann Werle

Der Ausblick des MieterEchos Nr. 327 / April 2008 „Kein Ende Subprime-Krise“ findet sich in gigantischem Ausmaß bestätigt. Im Herbst 2008 sind selbst den Zweckoptimisten aus Politik und Wirtschaft die Worte für Schönwetterreden vergangen. Industriezweige strucheln und die Autoindustrie verhängt Produktionsstopps. Von Rezession ist die Rede. Weltweit, so Juan Somavia von der Internationalen Arbeitsorganisation, könnten durch die aktuelle Finanzkrise 20 Millionen Arbeitsplätze verloren gehen. Nötig wären sofortige Aktionen der Regierungen, „um eine lang anhaltende und weltweite soziale Krise zu verhindern“.

Tausende Leiharbeiter/innen wurden bereits auf die Straße gesetzt und allein in der deutschen Autoindustrie drohen massenhaft Firmenpleiten und der Abbau von bis zu 50.000 Stellen. Anhand einiger Überschriften des Handelsblatts vom 2. Oktober lässt sich eine Verkettung von Krisenerscheinungen ablesen, die es in sich haben: „Autoabsatz in den USA bricht ein“, „Stahlunternehmen geraten in den konjunkturellen Abwärtszog“, „Maschinenbau spürt Konjunkturabkühlung“, „Baubranche setzt den Rotstift an“, „Kaufst Du noch, oder sparst Du schon?“ und „Unternehmen bereiten sich auf Abschwung vor“. Der Wirtschafts-Nobelpreisträger Joseph E. Stiglitz prophezeit, dass es zur schlimmsten Rezession der vergangenen 25 Jahre kommen werde und sich die Europäer große Sorgen machen müssen. „Auch sie sind dabei, in eine Rezession zu rutschen. Und in den meisten Teilen Europas war die Arbeitslosigkeit bisher schon höher als in Amerika. Ich glaube, zusammen mit den USA ist das die Region, die am stärksten betroffen ist“.



Die IKB geriet bereits 2007 durch ihr Engagement am US-Subprime-Markt in Schieflage.

Trotz aller Warnungen ist von einer sozialen Krise in den hiesigen Debatten wenig zu vernehmen. Das Krisenvokabular beschränkt sich wahlweise auf die Finanz-, Banken- und als besonders schwerwiegend die Vertrauenskrise. Eine Bank könne der anderen nicht mehr trauen, war die allorts zu vernehmende Klage, als ein Finanzinstitut nach dem anderen in den Strudel der Krise geriet. Wem sollte ein Banker in dieser Situation auch vertrauen? Als Branchenkenner rechneten sie zu Recht damit, dass andere Banken ebenfalls in der Klemme steckten und die Rückzahlung etwaiger Kredite unsicher sei. Da bleibt als Retter in der Not nur der Staat mit seinem von den Bürger/innen finanzierten Haushalt, der in Deutschland rund 283 Milliarden Euro beträgt. „Banken flehen in der Finanzkrise um Hilfe: Der Staat greift ein“, titelte die FAZ am 30. September und beschrieb seitenlang die Rettungsaktivitäten in den USA und Europa. Eine absurde Situation, wurde der Öffentlichkeit in den betreffenden Ländern doch seit Jahren eingbläut, dass sich der Staat aus dem Wirtschafts- und Finanzgeschehen heraushalten sollte. Die Privatbanken waren stets treibende Kräfte bei der Durchsetzung immer weitergehender „Befreiungen“ von staatlicher Reglementierung und Kontrolle. Mit der entsprechenden politischen Flankierung wurde der Boden bereitet, auf dem faule Kreditpapiere weltweit gesammelt und gehandelt werden konnten.

„Ideologische Übertreibungen“

Als mit der vom damaligen SPD-Vorsitzenden Franz Müntefering entfachten „Heuschrecken-debatte“ die Geschäftspraktiken von Finanzinvestoren in die Kritik gerieten, verfassten Klaus-Peter Müller und Manfred Weber im August 2005 eine Verteidigungsschrift unter

DAS MILLIARDENGESCHENK ZUM ABSCHIED

Mitte 2007 geriet die Industriedebank (IKB) durch ihre Zweckgesellschaften Rhineland Funding Capital Corporation und Rhinebridge Funding als erste deutsche Bank in den Strudel der Subprime-Krise. Als Hauptaktionärin übernahm die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die „faulen“ Subprime-Kredite der angeschlagenen IKB, um diese vor der Pleite zu retten.

Das über die KfW abgewickelte staatliche Rettungspaket von über neun Milliarden Euro sowie der anschließende Verkauf der IKB an den US-Fonds Lone Star zum Schnäppchenpreis von geschätzten 150 Millionen Euro wurden am 21. Oktober von der Europäischen Kommission genehmigt. Dazu sagte die oberste Wettbewerbs-hüterin der EU, Neelie Kroes, dass Banken, wie Unternehmen in anderen Wirtschaftszweigen auch, ihr Geschäftsgebaren grundlegend verändern müssten, „wenn sie Umstrukturierungsbeihilfen erhalten. Nichts ist umsonst.“ Gerade der Aspekt, dass es diese

„Umstrukturierungsbeihilfen“ nicht umsonst gibt, wurde vom Bund der Steuerzahler in seinem kürzlich vorgelegten Bericht „Die öffentliche Verschwendung 2008“ bemängelt. Denn die IKB-Krise kostete den Steuerzahler direkt und indirekt 9,2 Milliarden Euro, und das, weil „eine private Bank mit der öffentlichen KfW im Rücken sich im großen Stil auf Geschäftsfelder gewagt hat, deren Risiken sie nicht beherrscht, während gleichzeitig die Bundesregierung im Aufsichtsrat der IKB vertreten war“. Und wie „professionell“ die staatseigene KfW agiere, zeige sich daran, dass sie am 15. September 2008, dem Tag des Insolvenzantrags der schon längst taumelnden US-Bank Lehman Brothers, noch 350 Millionen Euro überwiesen habe. Ein Vorgang, der die Bild-Zeitung veranlasste, der KfW das Prädikat „Die dümmste Bank Deutschlands“ zu verleihen. Doch Dummheit allein scheint es nicht gewesen zu sein. Im Zusammenhang mit der Überweisung an Lehman durchsuchte am 22. Oktober das Bundeskriminalamt die Geschäftsräume der KfW. Laut der Staatsanwaltschaft Frankfurt gebe es einen Anfangsverdacht der Untreue, weshalb ein Ermittlungsverfahren gegen Vorstandsmitglieder der KfW eingeleitet worden sei.

Trotz der bisherigen üppigen „Umstrukturierungsbeihilfen“ wachsen die Kosten der IKB-Pleite noch weiter an. Ende Oktober wurde bekannt, dass die KfW der IKB noch einmal 1,25 Milliarden Euro zugeschossen hat, um deren Eigenkapital zu erhöhen. Schlecht für die Steuerzahler, aber umso besser für den Fonds Lone Star. Dieser übernahm die mit frischem Kapital ausgestattete IKB Ende Oktober für einen Bruchteil der zuletzt erfolgten Kapitalerhöhung. Als vorläufigen Schlusspunkt kündigte die IKB an, das staatliche Rettungspaket in Anspruch nehmen zu wollen.

dem Titel „Versagt die soziale Marktwirtschaft? – Deutsche Irrtümer“. Müller, als Sprecher der Commerzbank und Präsident des Bundesverbands Deutscher Banken, und Weber, als Vorstandsmitglied desselben Verbands, beklagten darin „ideologische Übertreibungen“, wenn allen Ernstes behauptet würde, „in Deutschland grassiere ein ‚ungezügelter Kapitalismus‘, in dem die Unternehmen nur noch eine kalte Gewinnmaximierung verfolgten – zulasten der Arbeitnehmer und letzten Endes der gesamten Gesellschaft.“ Die Banker sehen die Probleme natürlich vielmehr im „Ausufern unserer Sozialsysteme“ und in der „in Jahrzehnten politisch geförderten Anspruchshaltung der Bürger gegenüber dem Staat.“ Und den Kritikern liberalisierter Finanzmärkte halten sie entgegen, dass diese „geradezu sträflich die Bedeutung der Kapitalmobilität für eine prosperierende Weltwirtschaft“ unterschätzen

würden. In der Regel würden Investoren das Interesse an langfristig rentierlichen Engagements teilen und außer dem Markt könne auch niemand darüber befinden, „wo die Grenze zwischen kurzfristigen und langfristigen Renditezielen, zwischen ‚guten‘ und ‚schlechten‘ Finanzinvestoren liegt. (...) Würde sich die Politik diese Schiedsrichterrolle anmaßen, wären wirtschaftliche Fehlallokationen vorprogrammiert. Es empfiehlt sich von daher eine größere Zurückhaltung der Politik bei der Beurteilung von Investitionsentscheidungen, deren Risiken andere tragen“. So die Meinung der höchsten Repräsentanten der privaten deutschen Bankenwirtschaft.

Geschwätz von gestern

Drei Jahre später, nach der Verkündung der staatlichen Risikoabschirmung, mit dem eleganten Namen „Finanzmarktstabilisierungsgesetz“ (s. S. 10), hat der Bankenverband sein Verhältnis zum Staat offensichtlich grund-



Der 65-jährige Träger des Wirtschaftsnobelpreises Joseph E. Stiglitz ist einer der bekanntesten Wirtschaftsweisen der USA. Zu seinen Hauptkritikpunkten der letzten Jahre gehört die Wohlfahrt zugunsten der Großwirtschaft.

legend geändert. Nach dem Motto „Was interessiert mich mein Geschwätz von gestern?“ ließ Klaus-Peter Müller die interessierte Öffentlichkeit am 20. Oktober wissen, die privaten Banken begrüßten es, „dass die Politik sehr schnell und mit einem überzeugenden Maßnahmenpaket auf die aktuelle Finanzmarktkrise reagiert hat.“ Damit würde die Politik entscheidend dazu beitragen, dass das Vertrauen in die Märkte zurückkehre und die Kreditversorgung von Unternehmen und privaten Haushalten dauerhaft sichergestellt bleibe. „Dafür ist die deutsche Finanzwirtschaft der Politik, Bundesregierung sowie Bundestag und Bundesrat zu Dank verpflichtet.“

Der Dank kommt sicherlich von ganzem Herzen, denn auf eine Gegenleistung für die vielfältige staatliche Hilfe, wie es die Bundeshaushaltsordnung vorsieht, verzichtet die Bundesregierung in ihrem Gesetz gänzlich.

„Die Freiheit, hohe Gewinne zu machen“

Inzwischen wird sowohl gegen das staatliche Kreditinstitut KfW ermittelt, das seiner Tochter IKB unter die Arme gegriffen hatte als auch gegen die Hypo Real Estate (siehe Kasten). Die Vorwürfe reichen von Marktmanipulation und Insiderhandel bis zu fehlerhafter Kapitalmarktinformation und Betrug.

Von den verantwortlichen Bankmanagern oder vom Bundesverband der deutschen Banken ist keine Aufklärung der möglicherweise kriminellen Machenschaften zu erwarten. Das sollte nicht verwundern, handelt es sich doch nicht um das Fehlverhalten einzelner Personen, sondern um ein systemisches Problem. Innerhalb dieses Systems sind die Finanzmärkte das wohlorganisierte Geschäft einer Vereinigung von Finanzdienstleistern, deren

Geschäfte nur deshalb nicht kriminell sind, weil der Gesetzgeber sie ermöglicht und im Nachhinein sogar dafür bürgt. Und so ist es müßig, wie die FAZ zu fragen, wo die Finanzspezialisten sind, „die uns zumindest eine Erklärung schuldig sind, wie es zu dem kollektiven Akt der Unvernunft“ kommen konnte und „was sie durch irrwitzige Spekulationsgeschäfte, die ganze Staaten in den Abgrund reißen, beigetragen haben.“

Der oben bereits zitierte Nobelpreisträger Stiglitz erklärt sehr treffend, dass die Situation nichts mit Unvernunft zu tun hat, sondern als „Wohlfahrt zugunsten der Großwirtschaft“ verstanden werden muss. Das System sei alt. „Wir beschützen unsere Stahlindustrie mit Zöllen, wir subventionieren den Biotreibstoff Ethanol, wir subventionieren die Landwirtschaft. Wir gewähren unserer Industrie allerlei Geschenke und Schutz. Das ist auch in der Finanzindustrie so.“ Die Banken „hatten die Freiheit, hohe Gewinne zu machen, und wir haben nur die Freiheit, die Verluste zu übernehmen.“

Das „Rettungspaket“

Banken erhalten milliardenschweren Blankoscheck

Benedict Ugarte Chacón und Hermann Werle

Für die verlustreichen Geschäftspraktiken der Banken wurden weltweit Rettungspakete in einer historisch einmaligen Dimension geschnürt. Über drei Billionen Euro standen innerhalb kürzester Zeit zur Verfügung, wobei niemand weiß, ob sie auch nur annähernd ausreichen werden, um die noch immer existierenden Risiken bei den Banken und ihren Zweckgesellschaften abzudecken. Das von der Bundesregierung in wenigen Tagen in Bundesrat und Parlament durchgepeitschte „Finanzmarktstabilisierungsgesetz“ umfasst 500 Milliarden Euro, wovon 400 Milliarden Euro auf Staatsgarantien für kurzfristige Kredite der Banken untereinander entfallen. 80 Milliarden Euro können für staatliche Beteiligungen an Banken genutzt werden und 20 Milliarden Euro für Bürgschaftsausfälle. Das heißt, Banken können sich mit den staatlichen Beihilfen von ihren faulen Krediten befreien.

Am 15. Oktober 2008 beriet der Bundestag zum ersten Mal über den Entwurf des Finanzmarktstabilisierungsgesetzes und verwies das Vorhaben in die zuständigen Ausschüsse – auf eine ansonsten übliche Anhörung von Sachverständigen verzichtete man, es musste ja schnell gehen. Am 17. Oktober verabschiedete der Bundestag das Gesetz. Am gleichen Tag traf sich der Bundesrat zu einer Sondersitzung und stimmte dem Gesetz ebenfalls zu. Danach ging es mit wehenden Fahnen zum Bundespräsidenten, der das Vorhaben brav abnickte,

und so konnte das Gesetz am 18. Oktober in Kraft treten. Am 20. Oktober erfolgte die Verabschiedung der zugehörigen Durchführungsverordnung.

Ziel des Gesetzes und der Verordnung ist es, die Zahlungsfähigkeit der Banken mit Sitz in Deutschland zu sichern und damit den Finanzmarkt zu stabilisieren. Zentral ist die Einrichtung eines „Finanzmarktstabilisierungsfonds“ mit einem Volumen von 100 Milliarden Euro. Davon kann der Staat 80 Milliarden Euro verwenden, um sich in Kreditinstitute einzukau-

fen. 20 Milliarden sind für Bürgschaftsausfälle vorgesehen. Zudem wird das Bundesfinanzministerium ermächtigt, durch Bürgschaften bis zu einer Gesamthöhe von 400 Milliarden Euro betroffenen Kreditinstituten, Kapitalanlagegesellschaften und Versicherungsunternehmen unter die Arme zu greifen. Das Gesamtvolumen des „Rettungspakets“ beträgt also 500 Milliarden Euro. Das Gesetz ist bis zum 31. Dezember 2009 befristet, danach soll der Fonds aufgelöst werden. Ein eventuelles Defizit teilen sich Bund und Länder im Verhältnis von 65 zu 35, wobei die Bundesländer maximal 7,7 Milliarden aufbringen müssen. Die Verwaltung des Rettungsfonds übernimmt die neu geschaffene „Finanzmarktstabilisierungsanstalt“. Sie ist bei der Deutschen Bundesbank angesiedelt, jedoch organisatorisch von dieser getrennt.

Beschwichtigung und Ablenkungsmanöver

Die Bundesregierung verkündete stolz, dass auch die Banken etwas zur Lösung der Krise beizutragen hätten. „Keine Leistung ohne Gegenleistung“, gab man als Parole aus. Die Banken, die die Rettungsmaßnahmen der Regierung annehmen, müssten sich „Überprüfungen der Geschäftspolitik“ unterziehen und der Staat könne auf sie einwirken. Zudem sollten die Managergehälter auf 500.000 Euro pro Jahr begrenzt werden. Etwas weniger be-

stimmt steht das alles jedoch in der Durchführungsverordnung. Da ist eher von „soll“, „kann“, „hinwirken“ und „Möglichkeiten“ die Rede. Was als „starker Staat“ inszeniert wird, entpuppt sich bei näherem Hinsehen als ein halbseidenes Konglomerat aus Beschwichtigung, Vertuschung und medial aufgeblähten Ablenkungsmanövern. Was genau zwischen hilfsbedürftigen Banken und dem Rettungsfonds verhandelt wird, soll Geheimsache bleiben. Schließlich wolle man die wackligen Banken nicht zusätzlich zu ihrer Schmach noch an den Pranger stellen, hieß es aus dem Finanzministerium. Kontrolliert werden soll die Arbeit des Fonds nicht etwa öffentlich, sondern durch ein geheim tagendes Gremium aus neun Abgeordneten, die sich zum Stillschweigen verpflichten müssen.



Gesetz deckt Zockerei

Das Einwirken auf die Geschäftspolitik der jeweiligen Banken, eine der Gegenleistungen für die vielfältige staatliche Hilfe, war eine der „Botschaften fürs Volk“ und diese sah sich das ARD-Magazin Monitor genauer an. Denn wenn der Bund sich an einem privatrechtlichen Unternehmen beteilige, müsse er sich nach den Paragraphen 65 und 69 der Bundeshaushaltsordnung einen angemessenen Kontrollinfluss sichern. Das Stabilisierungsgesetz besagt allerdings explizit, dass diese Paragraphen nicht zur Anwendung kommen sollen. Somit sei völlig offen, „in welcher Weise der Bund sich seinen Einfluss also sichert“, so der Professor für Staats- und Verwaltungsrecht, Christian Pestalozza. Ebenfalls nicht festgeschrieben sind Prüfungen der Geschäfts- und Lageberichte, wie sie die Bundeshaushaltsordnung in den Paragraphen 39 und 65 vorsieht. Von einer Offenlegung der ruinösen Geschäftspraktiken kann also keinerlei Rede sein – das Gegenteil ist der Fall. Das vom Bundestag mit den Stimmen von SPD, CDU/CSU und FDP am 17. Oktober angenommene Gesetz deckt die Zockereien der Bankmanager und beschert denselben einen milliarden-schweren Blankoscheck.

Geld und gute Worte

Von Bankenkrisen, Rettungspaketen, Ursachen und Verursachern

Benedict Ugarte Chacón

Ende Oktober herrschte in den parlamentarischen Hallen zu Berlin wohlinszenierte Betriebsamkeit. Es galt nichts Geringeres als „das Finanzsystem“ zu retten, und, wie Bundeskanzlerin Merkel in ihrer Regierungserklärung pathetisch vom Blatt las, „Schaden vom deutschen Volk“ abzuwenden. Weihevoller noch: Das „Rettungspaket“ (s. S. 10) für kriselnde Banken diene „dem Gemeinwohl“, sei der erste Schritt zu einer „neuen Finanzmarktverfassung“ und schaffe damit „Strukturen für eine menschliche Marktwirtschaft im 21. Jahrhundert“. Dabei ließ die Kanzlerin leider die Frage offen, um welche Sorte Marktwirtschaft es sich denn bei der bislang praktizierten handelt.

Die Ursache der aktuellen Krise ist das enorme Wachstum des Finanzsektors im Vergleich zur Gesamtwirtschaft in den letzten Jahrzehnten. Dabei handelt es sich um eine internationale Entwicklung. Die überbordende Dominanz des Finanzsektors führt, kurz gesagt, dazu, dass immer mehr Kapital auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten um den Globus schwirrt. Im Zuge dessen wurden „innovative“ Anlageprodukte entwickelt, mit denen sich trefflich spekulieren ließ. Privatisierungen, Cross-Boarder-Leasing, Hedge-Fonds oder Private-Equity-Fonds sind ebenfalls Ausflüsse dieser Tendenz.

Ausgangspunkt der Krise

In den meisten Darstellungen werden die Entwicklungen auf dem US-Immobilienmarkt Anfang 2007, die einige Banken in die Bredouille brachten, als Beginn der heutigen Krise betrachtet. Zunächst wurde sie als „Subprime-Krise“ bezeichnet (siehe MieterEcho Nr. 327/April 2008). In den Monaten danach gerieten weltweit Kreditinstitute in den Strudel. In Deutschland kriselte es zunächst bei der IKB (s. S. 9), der SachsenLB und der WestLB. Später folgte der Münchner Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate. Ein Höhepunkt der Krise war die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers, die weitere Institute wie in Deutschland die Postbank oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau tangiert, aber auch deutsche Privatanleger trifft, deren Hausbank ihr Geld bei Lehman Brothers investierte.

Konkreter Ausgangspunkt der Subprime-Krise ist eine Verbriefungstechnik, die es Banken erlaubt, ihre Kredite in „forderungsbesicherte Wertpapiere“ (Asset-Backed-Securities oder kurz: ABS) umzuwandeln und diese „neu verpackten“ Kredite weiterzuverkaufen. An sich ist dies keine neue Technik, sie wurde jedoch in den letzten Jahren exzessiv betrieben. In solchen Wertpapierpaketen können sich Tausende Hypotheken- oder Konsumentenkredite, aber auch Kreditkartenforderungen mit unterschiedlichem Ausfallrisiko – also auch schlechte, d. h. „Subprime“-Kredite – befinden. Die Schuldner zahlen den Kredit nicht mehr bei der Bank ab, bei der sie den



Bankenviertel in Frankfurt am Main.

Kredit genommen haben, sondern bei den Käufern der Wertpapiere. Die Folge: Wenn Schuldner, wie seit einiger Zeit in den USA, nicht mehr in der Lage sind, ihre Kredite abzubezahlen, schlägt das auf die Wertpapiere und deren Besitzer durch. Problematisch wird das Ganze durch den Umstand, dass in besagten Kreditpaketen unterschiedliche Kredite von unterschiedlich strukturierten Schuldnern zusammengepackt und diese Pakete wiederum in einzelne, nach Ausfallrisiko abgestufte Tranchen zerlegt wurden. Diese Technik macht die Kreditpakete zu komplizierten Finanzprodukten, geregelt durch umfangreiche Verträge. Als ihr Vorteil wurde gelobt, dass Kreditrisiken global verteilt würden, sich eventuelle Ausfälle also nicht an einem Punkt konzentrierten.

Handel mit Verbriefungen politisch gewollt

Man darf unterstellen, dass mancher Banker nicht so recht Bescheid wusste, auf welches Spiel er sich einließ. Denn zunächst ging alles gut. Über außerbilanzielle Zweckgesellschaften, die vornehmlich in von Steuern und Regulierungen nicht allzu sehr betroffenen Finanzoasen errichtet wurden, spekulierten auch deutsche Banken in diesem Geschäft mit. Durch eine entsprechende Konstruktion tauchten zwar die Gewinne in den Bilanzen auf, nicht aber die Zweckgesellschaften selber. Die Banken machten auf diese Weise so lange Geld, bis schließlich viele finanziell schlecht ausgestattete Immobilienkreditnehmer in den USA die Kredite, die man ihnen jahrelang hinterhergeworfen hatte, nicht mehr tilgen konnten. Zudem sanken in den USA die Preise für Immobilien, die eigentlich die Sicherheit der Kredite bildeten. Kurzum: Die global verteilten Wertpapiere verloren massiv an Wert, ihr globaler Markt brach zusammen und die Banken, die mit ihnen spekulierten, ärgern sich nun über verhagelte Bilanzen.

Die Frage ist nun, ob diese Entwicklung aus heiterem Himmel über die deutsche Finanzbranche hereinbrach oder ob sie nicht vielmehr jahrelang auf dieses Resultat zusteuerte und staatlicherseits in ihrem Tun in Ruhe gelassen oder gar befördert wurde. Vorweg: Letzteres ist der Fall.

Versagen auf ganzer Linie

So schrieb der damalige Ministerialdirektor im Bundesfinanzministerium, Jörg Asmussen, in einer Stellungnahme zu „Verbriefungen aus

Sicht des Finanzministeriums“ im Jahr 2006, dass es sich bei ABS-Produkten im Großen und Ganzen um eine recht gute Sache handelt. „Dabei war uns stets wichtig, dass sich auch der Markt für Asset-Backed-Securities (ABS) in Deutschland stärker als bislang entwickelt.“ Asmussen verwies auf ein Gutachten der Unternehmensberater der Boston Consulting Group von 2003, die darin „unerlässliche“ Änderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen forderten, welche das Bundesfinanzministerium 2006 bereits folgsam umgesetzt habe. Zudem warnte er vor „unnötigen Prüf- und Dokumentationspflichten“.

Asmussen warb aber nicht nur im Namen des Finanzministeriums für eine Marktausweitung für ABS-Produkte, er war auch Mitglied im Gesellschafterbeirat der Lobbyorganisation True Sale International, die ebenfalls für die Ausweitung des ABS-Markts warb. Interessanterweise sind mit der BayernLB und der WestLB Banken als Gesellschafter an dieser Organisation beteiligt, die besonders hart von Fehlspekulationen mit ABS-Produkten getroffen wurden. Weiterhin saß Asmussen zeitweise im Aufsichtsrat der aus diesem Grund fast zusammengebrochenen IKB.

Als Vertreter des Finanzministeriums hat er auch einen Platz im Verwaltungsrat der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Diese ist gemeinsam mit der Deutschen Bundesbank für die staatliche Bankenaufsicht zuständig. Die BaFin mit ihrem Chef Jochen Sanio erwies sich in den letzten Jahren als Institution, die alles Mögliche betrieb, nur eben keine ordentliche Kontrolle. Wie anders wäre es zu erklären, dass nach Medienberichten die Krise der SachsenLB hätte verhindert werden können, wenn die BaFin bei deren Geschäften mit ABS-Produkten und Zweckgesellschaften nicht nur zugeschaut, sondern frühzeitig eingegriffen hätte. Das Gleiche gilt für den Zusammenbruch der IKB.

Schon Jahre vorher trieben Sanio und die BaFin ein ähnliches Spiel. Bei der Gründung der Bankgesellschaft Berlin saßen sie mit im Boot, gegen deren hochriskantes Schneeballgeschäft mit geschlossenen Immobilienfonds – welches 2001 implodierte und im „Berliner Bankenskandal“ mündete – hatten sie nichts einzuwenden.

„Verstaatlichung“ als Scheinlösung

Dass die Bankenaufsicht nicht funktioniert, mag auch darin begründet sein, dass diverse Bankenlobbyisten ihre Schreibtische im Fi-

nanzministerium stehen hatten und an den Gesetzen zur Aufsicht mitschrieben. Eines muss dabei klar sein: Das Versagen der Bankenaufsicht ist immer auch ein Versagen des Finanzministeriums.

Doch die Verantwortlichkeit „des Staates“ bzw. staatlicher Akteure bei der Verursachung der Krise wird aus unterschiedlichen Interessen ausgeblendet. Die einen wollen im Grunde so weitermachen wie bisher und verweisen auf „anonyme Systemfehler“, die anderen reden manchmal mehr, manchmal weniger originell von einer „Verstaatlichung“ als Lösung aller Probleme und übersehen dabei die bisherige Rolle „des Staates“. Demnach ist die Frage des Eigentums an Banken in diesem Zusammenhang auch erst zweitrangig. Das heißt nicht, dass die Privatisierung von Banken in staatlichem Eigentum weiter voranzutreiben wäre, wie es unter anderem die „Wirtschaftsweisen“ fordern. Vielmehr müsste „der Staat“ sich so einbringen, dass diese Banken als gut geführte und gemeinwohlorientierte Institute funktionieren können. Doch was geschah in den letzten Jahren bei den Banken, die sich, zumindest mehrheitlich, in staatlichem Eigentum befinden? Mehrere Landesbanken spekulierten munter umher und ächzen nun unter den Folgen dieser Geschäfte. Vor der Diskussion um eine „Verstaatlichung“ muss also die Diskussion um eine vernünftige Regulierung stehen, die es Landesbanken und Privatbanken eben nicht erlaubt, hochspekulative Geschäfte stets in der Gewissheit zu betreiben, dass „der Staat“ schon noch stützend eingreifen werde, wenn mal etwas schiefgeht.

Doch solch eine Lösung auch nur anzudenken, sah sich die Bundesregierung nicht in der Lage. Nicht einmal zu einer Regelung, die es Banken, die sich staatlich retten lassen, vorschreibt, die erhaltenen Gelder eines Tages zurückzuzahlen.

Aus Fehlern lernen?

Der für das „Rettungspaket“ der Bundesregierung zuständige Staatssekretär heißt übrigens Jörg Asmussen, was Bände über die Bereitschaft der Bundesregierung spricht, „neue Strukturen“ zu schaffen. Aber um es mit der Bundeskanzlerin zu sagen: „Es hat keinen Sinn, zurückzublicken und über verpasste Chancen zu sprechen; wir alle wissen, dass schon viel zu viel Zeit ungenutzt verstrichen ist. Jetzt zählt nur noch der Blick nach vorne.“ Na dann – auf ein Neues!

Strom statt Sperre

Privathaushalten wird aufgrund unbezahlter Rechnungen immer häufiger der Strom abgestellt

Christian Linde

Die Zahl der Haushalte, die von der Energieversorgung abgeschnitten werden, steigt kontinuierlich an. Während Energieversorgungsunternehmen in Deutschland restriktiv gegen Schuldner vorgehen, haben zahlreiche andere Länder soziale Standards eingerichtet, die eine Grundversorgung sichern. Der Bund der Energieverbraucher fordert angesichts der Preisentwicklung auf dem Energiemarkt einen Sozialtarif.

Immer häufiger kommen Kunden mit der Bezahlung ihrer Strom- oder Gasrechnung in Verzug. Vor allem die explodierenden Kosten der letzten Jahre können viele mit ihrem Einkommen nicht mehr bewältigen. Nach Schätzungen des Bundes der Energieverbraucher wird bundesweit jährlich etwa 800.000 Privathaushalten der Strom und knapp 400.000 das Gas abgestellt. Der Vorsitzende des Bundes der Energieverbraucher, Aribert Peters, hält dies für einen Skandal: „Die deutschen Versorger gehen weit radikaler gegen ihre Kunden vor, als irgendwo anders in Europa. Und die Politik weigert sich, zumindest den gemäß EU-Richtlinien vorgeschriebenen Mindestschutz für Verbraucher in deutsches Recht umzusetzen.“

Das Problem wächst von Jahr zu Jahr. Bereits 2006 ermittelten die Hanseatische Inkassotreuhand GmbH und die Unternehmensberatung Nordsan bei einer Befragung von 23 Stadtwerken, dass deren Tarifkunden pro hundert Zähler zwischen 11 und 80 Mahnungen jährlich zugestellt werden. Hochgerechnet auf rund 40 Millionen Haushalte macht das jährlich 15 Millionen Zahlungsaufforderungen. Wenn die Schuld 95 Euro

oder mehr beträgt, erfolgt nach fünf Wochen die Sperrung. Während die Quote der Sperrungen in westdeutschen Bundesländern eher gering ausfällt, ist sie in den neuen Bundesländern und in Städten mit größerem sozialen Gefälle vergleichsweise hoch. In Berlin hat sich die Zahl der Sperrungen von Gasanschlüssen im vergangenen Jahr mit 3200 mehr als verdoppelt. Bei den Stromkunden waren es laut einer Umfrage der Nachrichtenagentur dpa bereits 2005 knapp 25.000 Haushalte.

Verbraucher nicht wehrlos

Grundsätzlich können Mieter/innen in drei Fällen mit einer Stromsperre konfrontiert werden: Wenn die Rechnung nicht beglichen wird, die geforderte Summe wegen „Unbilligkeit“ verweigert wird oder wenn der Vermieter die gezahlten Abschläge nicht an den Energieversorger weiterreicht. Zwar sieht der Gesetzgeber vor, dass die Versorgung nach § 19 der Stromgrundversorgungsverordnung unterbrochen werden kann. Dazu besteht jedoch keine Berechtigung, wenn die Folgen der Unterbrechung nicht im Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der

Kunde darlegt, dass hinreichende Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt. Außer Acht bleiben dabei schlüssig begründete Beanstandungen, die frist- und formgerecht eingereicht worden sind. Auch Rückstände, die aufgrund von Sondervereinbarungen zwischen Kunden und Lieferanten getroffen worden sind, können nicht geltend gemacht werden. Vor Gericht strittige Preiserhöhungen, die noch nicht rechtskräftig entschieden sind, können dem Kunden ebenfalls nicht angelastet werden.

Die Sperre selbst muss einen Monat vorher angedroht bzw. drei Werktagen vor dem Vollzug konkret angekündigt werden. „Die Androhung ist nur gültig, wenn unmissverständlich erkennbar wird, dass bei Nichtzahlung eine Sperre erfolgt. Wenn der Verbraucher den Forderungen also begründet widerspricht, dann darf die Versorgung ebenso wenig unterbrochen werden, wie bei Kunden, die den Preiserhöhungen widersprochen haben“, so der Bund der Energieverbraucher.

Soll der Stromfluss dennoch zum Stillstand gebracht werden, haben die Kunden noch weitere Möglichkeiten sich zur Wehr zu setzen, und zwar mittels eines Hausverbots. Dem Personal des Energieversorgungsunternehmens kann der Zutritt zum Wohnungsanschluss verweigert werden. Zwar liegen in Miethäusern die Anschlüsse häufig außerhalb der Wohnung, aber: „Wie beim Hausrecht in der Wohnung können auch im Treppenhaus oder im Keller eines Mietobjekts Manipulationen an Anschluss- bzw. Zählereinrichtungen vom Betroffenen verboten werden, da hier der Vermieter dem Mieter im Rahmen seiner Fürsorgepflicht die Abwehr störender Handlungen Dritter schuldet“, informiert der Verbraucherverband. Zwar schreibt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBELTV) vor, dass die Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen Zutritt zu den privaten Räumen haben, „das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung steht aber höher und kann deshalb auch ohne Probleme durchgesetzt werden“, betont der Verband.

Praxis in anderen Ländern

Ein Blick auf andere Länder zeigt, dass auch Regelungen jenseits von Sanktionen möglich sind. So hat die Versorgungswirtschaft in Großbritannien auf Vorschlag der Regulierungsbehörde eine gemeinsame Datenbank aufgebaut, in der besonders schutzwürdige Verbraucher registriert sind. In Frankreich haben sich Regierung und nationale Strom-



Die Stromkosten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Bundesweit werden schätzungsweise 25.000 Haushalte der Strom abgestellt, weil die Rechnungen nicht mehr bezahlt werden. Von Elektrizität abhängig sind meist: Licht, Kochmöglichkeit, warmes Wasser, Waschmaschine und Kommunikation. Forderungen nach einer Grundversorgung und nach Sozialtarifen werden lauter – in vielen Ländern ist dies bereits realisiert.

WAS KÖNNEN MIETER/INNEN BEI LIEFERSPERREN TUN?

Der Bund der Energieverbraucher rät: „Ist der Mieter unmittelbar Vertragspartner und zahlt er seine Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernwärme-Rechnung nicht, ist das Versorgungsunternehmen nach seinen Versorgungsbedingungen berechtigt, die Lieferung einzustellen. Vorher müssen aber einige Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Unternehmen muss den Zahlungsrückstand anmahnen.
- Die Versorgungseinstellung muss angedroht werden.
- Nach der Androhung ist eine zweiwöchige Frist einzuhalten.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss beachtet werden. Es sind die Folgen der Liefersperrung für den Kunden, dessen künftige Zahlungsfähigkeit und -willigkeit zu berücksichtigen.

Spätestens nach der Anmahnung der offenstehenden Rechnung sollte sich der zahlungsunfähige Kunde an die Sozialbehörde wenden, um die Zahlungen sicherzustellen. Wird vom Sozialamt eine Zahlungszusage erteilt, darf die Versorgung nicht eingestellt werden.“

ALG II-Beziehende (SGB II) sollten sich an das Jobcenter ihres Bezirks wenden, Beziehende von Sozialhilfe (Grundsicherung nach SGB XII) an das Sozialamt ihres Bezirks.

versorger bereits 1996 auf eine Charta mit dem Titel „Energie-Solidarität“ verständigt. Demnach sollten sich bei Schulden zunächst Sozialdienste einschalten können. Im Jahr 2000 verabschiedete das Parlament ein Gesetz, das den Zugang zur öffentlichen Infrastruktur festschreibt: „Jede Person in besonderen Schwierigkeiten hat Anspruch auf Hilfe der Gemeinschaft zur Lieferung von Wasser, Energie und Telefon in der Wohnung. Bei Nichtbezahlung der Rechnung bleibt die Versorgung so lange aufrechterhalten, bis über den Antrag auf Hilfe entschieden worden ist.“ Ein Hilfsfonds unter Beteiligung staatlicher Stellen sowie Strom-, Gas- und Wasserversorgern tilgt nach Prüfung die Schulden bedürftiger Haushalte.

In den USA existiert ein sogenanntes Energiebeistandsprogramm, das vorsieht, Betroffenen auf Antrag Zuschüsse zu gewähren. Insgesamt erhalten 5,8 Millionen Haushalte in den Vereinigten Staaten Unterstützung. Laut OECD ist weltweit Belgien mit seinem sozialen Ressourcen-Management führend. Dort können Bedürftige eine Strommenge von jährlich 600

Kilowattstunden kostenlos verbrauchen. Zudem existiert ein abgestuftes Hilfesystem mit Sozialtarifen. Eine Unterbrechung der Energielieferung in den Wintermonaten ist verboten. Bei Zahlungsschwierigkeiten können Kunden einen sogenannten Budgetmeter, einen Geldkartenzähler, einrichten lassen. Ist das Guthaben aufgebraucht, bleibt eine Minimalversorgung sichergestellt.

Deutschland ist Entwicklungsland

Auch in Deutschland werden Stimmen lauter, die wirksame Hilfe für Bedürftige verlangen: „Kein Licht, kein heißes Wasser, kein Radio, keine warmen Mahlzeiten mehr – das Kappen der Stromversorgung darf nicht länger bittere Realität für Kunden sein, die einer Zahlungsaufforderung aus eigener Kraft nicht mehr nachkommen können“, verlangte Klaus Müller, Vorstand der Verbraucherzentrale in Nordrhein-Westfalen, anlässlich des Weltverbrauchertags am 15. März 2008. Politik und Energiekonzerne müssten ein Verbot von Stromsperren für einkommensschwache Haushalte und die verbindliche Einführung von Sozialtarifen beschließen. „Energieversorgung ist fester Bestandteil allgemeiner Daseinsvorsorge und muss für jeden Menschen gewährleistet sein – dies steht bereits im Entwurf der EU-Charta zu Rechten der Energieverbraucher“, so Müller.

EU-Richtlinie seit 2003 in Kraft

In Artikel 3 der Richtlinie 2003/54/EG des Europäischen Parlaments über gemeinsame Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt heißt es: „Die Mitgliedstaaten ergreifen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Endkunden und tragen insbesondere dafür Sorge, dass für schutzbedürftige Kunden ein ange-

messener Schutz besteht, einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung eines Ausschlusses von der Versorgung (...). Dies gilt nicht zuletzt für Empfänger von Transferleistungen.“ In einer Untersuchung des Heidelberger Instituts für Energie- und Umweltforschung wird festgestellt, dass die gestiegenen Energiekosten trotz erheblicher staatlicher Transferzahlungen für Haushalte mit geringsten Einkommen wie ALG II, Sozialgeld und Sozialhilfe eine zusätzliche finanzielle Belastung darstellen. „Die Energiekostensteigerungen werden durch die Form der Leistungserstattung nur teilweise ausgeglichen. Während der im Regelsatz zugrunde gelegte Berechnungsansatz zur Deckung der Kosten für Haushaltsstrom kaum ausreicht, um die steigenden Stromkosten abzufangen, müssen die Heizkosten in der Regel in voller Höhe von den Kommunen übernommen werden. Die Preissteigerung bei Haushaltsstrom führt damit zu einer zusätzlichen Kostenbelastung der Leistungsempfänger“, so das Institut.

Sozialtarif für alle

Obwohl die EU-Richtlinie soziale Standards verlangt, fehlt nach wie vor ein entsprechender Passus in der deutschen Energiegesetzgebung. Der Bund der Energieverbraucher fordert deshalb die Einführung eines Sozialtarifs für alle Strom- und Gaskunden. Danach soll eine bestimmte Strom- oder Gasmenge, zum Beispiel 1000 Kilowattstunden jährlich oder drei Kilowattstunden täglich, für jeden Anschluss kostenlos zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll der Arbeitspreis angepasst und der obligatorische Grundpreis ersatzlos gestrichen werden.

Vielleicht greifen außerparlamentarische Initiativen anlässlich des 60. Jahrestags der Verabschiedung der „Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte“ der UNO vom 10. Dezember 1948 das Thema auf. Dort heißt es in Artikel 25 Absatz 1: „Jeder Mensch hat Anspruch auf eine Lebenshaltung, die seine und seiner Familie Gesundheit und Wohlbefinden, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztlicher Betreuung und der notwendigen Leistungen der sozialen Fürsorge gewährleistet.“ Diese Richtlinie schließt Strom- und Gassperren aus. Denn mit ihrem Beitritt zu den Vereinten Nationen haben alle UNO-Mitgliedsstaaten – und damit auch die Bundesrepublik – diese Erklärung anerkannt.

**Weitere Infos unter:
www.energieverbraucher.de**



Der Bund der Energieverbraucher – auf dem Foto der Vorsitzende Dr. Aribert Peters, fordert, dass soziale Härtefälle von einer Sperrung ausgenommen werden müssen. Dies sei bereits nach geltendem EU-Recht zwingend vorgeschrieben.

Russisch in Spandau

Der einstige Vorort für gutverdienende Facharbeiterfamilien hat sich in den letzten 15 Jahren zum sozialen Brennpunkt entwickelt

Christoph Villinger

Im Jahr 1920 wurde Spandau widerwillig nach Groß-Berlin zwangseingemeindet, doch zum Einkaufen oder ins Kino fuhr man weiterhin „nach Berlin“. Aus der Perspektive des Westberlins der Nachkriegszeit war Spandau der Vorort der gutverdienenden Facharbeiter von Siemens und BMW. In den Spandauer Hochhausvierteln und Eigenheimsiedlungen lebten sie in einer gefühlten eigenen Stadt mit einer viertel Million Einwohner/innen. Heute kennen zwar die meisten Berliner/innen den neu gebauten riesigen Spandauer ICE-Bahnhof vom Durchfahren, doch die enormen sozialen Probleme des Stadtteils sind vielen unbekannt. Drei Quartiersmanagementgebiete hat der Senat seit 2005 dort etabliert, Falkenhagener Feld Ost, Falkenhagener Feld West und Heerstraße.

Der kleine Lieferwagen hält zwischen den Hochhäusern auf der einen Straßenseite und den wohl aus den 60er Jahren stammenden Einfamilienhäusern auf der anderen Seite. Vielen der kleinen Häuser in der Nähe der Falkenseer Chaussee haftet etwas Morbides an, man sieht, dass hier nicht das große Geld wohnt. Drei Frauen warten schon plaudernd am Straßenrand, und als der Fahrer seine Seitenklappe öffnet, erblickt man einen Verkaufsstand. Brot, zwei Sorten Wurst, drei Sorten Käse und die nötigsten Dinge des täglichen Bedarfs. Doch etwa die Hälfte seines Angebots machen Bücher, CDs und Videos aus – auf Russisch.

Zunehmende Verarmung

Für Karl-Heinz Fricke, Geschäftsführer des Quartiersmanagements (QM) Falkenhagener Feld West, das in einer Parterrewohnung in einem der Hochhäuser untergebracht ist, symbolisiert der Lieferwagen mit seinem Angebot zwei der vielen Probleme in seinem Viertel. Die Siedlung wurde in den 60er und 70er Jahren als reine Schlafstadt erbaut, „mit allen Vor- und Nachteilen“: „viel Grün, kaum Verkehr und nichts wirkt verwahrlost“. Doch „es gibt große Gebiete ohne Läden“, beklagt Fricke, „und damit fehlt die soziale Infrastruktur und Orte der Kommunikation“. Nicht einmal ein Ladenlokal für das QM konnte gefunden werden, „weil es einfach keine gibt“, so der Spandauer. Hinzu komme die relative Verarmung des Viertels „hervorge-

rufen durch den industriellen Niedergang von Spandau“. Seit dem Abbau vieler Arbeitsplätze bei Siemens und BMW greife Arbeitslosigkeit um sich und „die Besserverdienenden mit guten Jobs ziehen weg“. In die freien Wohnungen ziehen viele russisch sprechende Spätaussiedler und ALG-II-Beziehende, doch von Hartz IV kann sich kaum jemand



Der erste russische Laden im Falkenhagener Feld West, der im Oktober 2008 eröffnete, ist eines der wenigen Geschäfte vor Ort.

das von den Stadtplanern wie selbstverständlich vorgesehene eigene Auto leisten. So stecken sie in ihren Wohnungen fest und es entsteht eine Tendenz zur Gettoisierung. Außerdem betrage das Wanderungssaldo minus 1,6% pro Jahr, so Fricke. Zu vielen anderen Problemen fehlen ihm die konkreten Zahlen, „dazu bräuchte man eine qualitative Sozialuntersuchung, doch wer soll die bezahlen?“

Auch Veronika Zimmer, zuständig bei der S.T.E.R.N. GmbH für das QM Falkenhagener Feld Ost, kann die Zahlen nur ungefähr be-

nennen, aber sie sind deutlich. Von den rund 20.000 Bewohner/innen, die im Falkenhagener Feld Ost und West wohnen, „ist die Hälfte seit dem Mauerfall weggezogen“, sagt sie, „vor allem die Mittelschichtsfamilien ins Stadtumland“. Zugezogen seien im gleichen Umfang vor allem Migrant/innen und Spätaussiedler/innen. „Heute hat etwa die Hälfte der Bevölkerung einen Migrationshintergrund, davon sind zwei Drittel russischsprachig“, betont Zimmer. „Dieser große Bevölkerungsaustausch führt zu vollständig überforderten Nachbarschaften“, erzählt sie. „Man grenzt sich voneinander ab, statt sich aufeinander und die jeweilige Geschichte einzulassen.“ Dabei zog auch die angestammte Bevölkerung erst Ende der 60er Jahre hierher, die heute sechsspurig ausgebaute Verkehrsachse Falkenseer Chaussee war bis dahin ein kleiner Sandweg zwischen Bauernhöfen und Kleingartensiedlungen.

Die relative Armut der Bewohner/innen des Falkenhagener Felds zeigt sich an einem körperlichen Phänomen. Die seit 20 Jahren dort arbeitende Kinderärztin Dorothea Kroll berichtet, dass 24% der sieben- bis zehnjährigen Kinder in ihrer Praxis stark übergewichtig sind. Lehrer und Erzieher erzählen, dass immer mehr Kinder morgens ohne Frühstück zur Schule kommen, dafür mit Geld für Pommes oder Döner, da in den Elternhäusern nicht mehr gekocht wird. Die Pädagogen wissen von Kindern, die täglich sieben bis acht Stunden vor dem Fernseher sitzen, deren Familien das Geld für einen Schwimmbadbesuch fehlt. „Macht Armut dick?“, fragt daher die Stadtteilzeitung „Falkenhagener Express“ in ihrer September-Ausgabe.

Hoher Wohnungsleerstand und sinkende Mieten

Kaum anders stellen sich die Probleme im dritten Spandauer QM links und rechts der Heerstraße dar. Auch hier wurden in den 60er und 70er Jahren „Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus“ mit „markanten 22-geschossigen Punkthochhäusern“ errichtet, wie das QM Heerstraße auf seiner Internetseite schreibt. Knapp 18.000 Menschen, viele davon arbeitslos, leben heute in dem Gebiet, davon „nur 11% Ausländer, aber sehr viele Spätaussiedler mit deutschem Pass ohne ausreichende Sprachkenntnisse“.

Kennzeichnend für alle drei QM-Gebiete ist der hohe Wohnungsleerstand, der im Straßenbild zu lustigen Werbeanzeigen führt. So bietet zum Beispiel die Ernst G. Hachmann Hausver-

waltungen neuen Bewohner/innen ihrer Hochhäuser „ein ganzes Jahr lang frische Schripfen“, und die Gagfah-Group belohnt die Unterschrift unter einen Mietvertrag mit einem Gutschein für Einkäufe in Höhe von 200 Euro in einem Elektrofachhandel. Das Falkenhagener Feld ist eines der wenigen Gebiete in der Stadt, in dem die Mieten sinken, um ganze 7,5% bei neu vermieteten Wohnungen im letzten Jahr. Diese Situation führt inzwischen dazu, dass sich die Wohnungsverwaltungen gegenseitig die solventen Mieter abwerben. Im QM Falkenhagener Feld West sind nur noch 500 der rund 4500 Wohnungen im öffentlichen Besitz, den Rest teilen sich vor allem acht große Fondsgesellschaften wie Pirelli aus Italien und HPE Contest. „Bei den privaten Eigentümern hat sich noch nicht der Gedanke durchgesetzt, gemeinsam was zu machen“, formuliert es Karl-Heinz Fricke vom QM diplomatisch und beklagt, dass wegen der Privatisierungen kaum noch ein kommunaler Zugriff auf die Wohnungswirtschaft möglich

sei. Denn eines seiner Hauptziele ist es, „weitere Wegzüge aufzuhalten“ und die Nachbarschaft zu stabilisieren.

Interventionen gesucht

Dafür passiert auch einiges. Mit viel Geld aus dem Programm „Stadtumbau West“ wird der sogenannte Spektegürtel über 5,5 Kilometer von der Altstadt Spandau bis hinaus ins Havelnd zu einem 300 bis 500 Meter breiten Naherholungsgebiet ausgebaut. Viele Spielplätze entstehen, am Spektensee gibt es sogar inmitten der Hochhäuser eine Badestelle. Die evangelische Paul-Gerhardt-Kirchengemeinde baut ihre Kirche zu einem Mehrgenerationenhaus als soziale Begegnungsstätte mit Café und Gruppenräumen um, ab 2010 soll der Neubau einer Kita folgen. Und fast 3000 Leute besuchten Anfang September das Sommerfest im Falkenhagener Feld.

Doch ein wenig neidisch schaut Karl-Heinz Fricke nach Kreuzberg auf das dortige studentische Milieu. „Was es dort an Überangebot

an Aktivisten gibt, fehlt hier völlig.“ Es sei sehr mühsam, Menschen zum Mitmachen zu bewegen. „Uns fehlen die vielen Kreativen und Künstler, die vielen Vereine, die vielen kleinen Handwerker“, meint auch Veronika Zimmer. „Hier gibt es noch nichts von dem, was ein städtisches Wohngebiet ausmacht.“ Doch solche Nachbarschaften zu entwickeln ist für Veronika Zimmer eines der Aufgaben ihres QMs. Für die Zukunft hofft sie, dass die Migrant/innen das Viertel als „ihre Heimat“ begreifen, dass sie dort bleiben und es kein Durchgangsquartier wird. „Und dass die Bewohner, wenn sie sich dort festgesetzt haben, weitere Neuankommende in ihre Gemeinschaft integrieren.“

Weitere Infos unter:

www.quartiersmanagement-berlin.de

www.falkenhagener-feld-ost.de

www.falkenhagener-feld-west.de

www.heerstrasse.net

Städtischen „Schockraum“ sichern?

Michael Krüger von der Initiative Zukunft Bethanien

Das „New Yorck im Bethanien“, das seit dreieinhalb Jahren bestehende Besetzungsprojekt im ehemaligen Sozialamt am Mariannenplatz in Berlin-Kreuzberg, übt sich derzeit dreigleisig zu fahren: Man handelt Mietverträge aus, bereitet eine Anti-Räumungs-Kampagne vor und sammelt Spenden und Fördermitgliedschaften.

Im Bethanien-Südflügel hat sich ein Knotenpunkt verschiedener Linien einer Stadtpolitik „von unten“ entwickelt. Es geht gegen die Privatisierung des Bethaniens, gegen das Investorenprojekt Mediaspree mit der O2-Arena und gegen Mieterhöhungen und Gentrifizierung, nicht nur in Friedrichshain-Kreuzberg. Gruppen wie die Initiative Zukunft Bethanien, die Kampagne gegen Zwangsumzüge, Mediaspree versenken und die Spreepirat/innen treffen hier aufeinander.

Doch die Zukunft des „New Yorck im Bethanien“ ist unsicher. Seit Juni 2008 laufen die Verhandlungen um einen Mietvertrag mit der Gesellschaft für Stadtentwicklung (GSE), die das Bethanien-Gebäude treuhänderisch vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg übernehmen und mit kostendeckenden Mieten betreiben soll. Die GSE hat eine Warmmiete von durchschnittlich 6,40 Euro/qm kalkuliert, für Räume ohne Fluranteile sind effektiv 9,11 Euro/qm zu

zahlen. Damit sollen die Mieter/innen die seit Jahren versäumte Instandsetzung bezahlen und sogar die Grunderwerbsteuer übernehmen. Das Bethanien dürfte damit der Nutzung durch finanzstarke Projekte vorbehalten bleiben – entgegen dem Bürgerbegehren und dem Beschluss des Bezirksparlaments.

Deadline für die Verhandlungen

Sollte bis Jahresende keine Lösung gefunden sein, muss der Bezirk jährlich fast 800.000 Euro an kalkulatorischen Kosten (d. h. fiktive Kapitalverzinsung auf den Herstellungswert, siehe MieterEcho Nr. 323/ August 2007) für das Gebäude aufwenden. Das Bezirksamt arbeitet bereits Pläne für ein Scheitern der Vertragsverhandlungen aus. Die unliebsamen Bethanien-Besetzer/innen loszuwerden, dürfte eine bevorzugte Lösung sein. In Berlin wäre dies die erste Räumung eines bestehenden



Das Projekt „New Yorck“ im Südflügel des Bethaniens.

Projekts seit (der Räumung) der Yorckstraße 59 im Juni 2005.

Doch noch sind die Verhandlungen nicht gescheitert. Gegenwärtig wird an Mietmodellen gefeilt, die einen größeren Anteil an Eigenarbeit und die Übernahme von Verantwortlichkeiten durch die Mieter/innen beinhalten. Dies könnte auch ein Weg sein, um finanzschwächeren Projekten die Nutzung des Bethaniens zu ermöglichen.

Parallel dazu versucht „New Yorck im Bethanien“, über Fördermitgliedschaften einen festen Sockelbetrag für die Sicherung der öffentlich nutzbaren Räume als nicht-kommerziellen „antirassistischen, antisexistischen, autonomen und anarchistischen Schockraum“ zu sammeln.

Weitere Informationen zum aktuellen Stand und den Fördermitgliedschaften gibt es unter:

www.newyorck.net, 030 – 61 74 01 01

(Tel./Fax) und bethanien-fuer-alle@riseup.net

Bilanz der Liberalisierung und Privatisierung

Hunderttausende Arbeitsplätze wurden abgebaut, die Tarifstruktur ist zersplittert und die Arbeitsverhältnisse prekariert

Christian Linde

Die Privatisierungswelle der vergangenen eineinhalb Jahrzehnte hat in vielen europäischen Ländern zur Arbeitsplatzvernichtung, zur Zerschlagung der Tarifstruktur und zum Lohndumping geführt. Das geht aus einer Studie des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Instituts der Hans-Böckler-Stiftung hervor. Die Gewerkschaften, so die Autoren, könnten den Legitimationsverlust von Liberalisierung und Privatisierung nutzen, um für eine neue tarifpolitische Regulierungsstrategie zu werben. Neue zivilgesellschaftliche Bündnisse könnten hierbei helfen, verloren gegangenen Handlungsspielraum zurückzugewinnen.

Ob Post oder Telekommunikation, Strom- oder Wasserversorgung, Bahn oder öffentlicher Nahverkehr, Krankenhäuser oder Müllentsorgung – immer mehr Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge werden dem Einflussbereich des Staats entzogen. Die auf Marktliberalismus fixierte EU-Kommission, auf Entstaatlichung orientierte Regierungen, verschuldete Kommunen und Unternehmen auf der Suche nach lukrativen Anlagefeldern trieben die Entwicklung voran, die zu höherer Wirtschaftlichkeit, sinkenden Preisen, besserer Qualität und Kundenorientierung führen sollte. Doch ob Serviceleistungen oder Verbraucherpreise bei Strom, Wasser und der Bahn: In sämtlichen Bereichen sind die Kosten explodiert. Gleichzeitig hat die seit 15 Jahren vorstattgehende Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen mehrere hunderttausend Arbeitsplätze gekostet. Prekäre Beschäftigungsverhältnisse sind entstanden, Löhne wurden gekürzt und Dienstleistungen ausgedünnt. Der Einfluss des Staats ist zugunsten der Marktmacht transnationaler Unternehmen zurückgedrängt worden. „Statt ‚mixed economy‘ steht Public-Private-Partnership auf der Agenda. Statt Interessenausgleich sind der Ausstieg aus der Tarifbindung und Unterbietungskonkurrenz angesagt“, heißt es in der Studie „Europa im Ausverkauf“ von der Hans-Böckler-Stiftung. „Viele Ökonomen und Politiker haben an diesen Prozess die Hoffnung geknüpft, größere Wachstums- und Beschäf-

tigungspotenziale zu erschließen. Doch eine nüchterne Bilanz sind sie bis heute schuldig geblieben“, kritisieren die Autoren. Eine solche Bilanz der Auswirkungen von Liberalisierung und Privatisierung auf die Beschäftigten und die Dienstleistungsqualität in Deutschland ziehen die Wissenschaftler der Hans-Böckler-Stiftung. Danach hat der seit Anfang der 90er Jahre laufende Prozess mindestens 600.000 Arbeitsplätze gekostet. Konkret fielen zwischen 1991 und 2006 im öffentlichen Dienst 2,1 Millionen und damit mehr als ein Drittel der Beschäftigungsverhältnisse weg. Zwar seien auch neue Jobs in privaten Firmen entstanden, der Gesamteffekt sei jedoch insgesamt negativ.

Systematischer Abbau von Arbeitsplätzen

In der Energie- und Wasserwirtschaft sind im Zuge der Liberalisierung des Strommarkts und des Verkaufs kommunaler Versorgungsunternehmen von Anfang der 90er Jahre bis 2005 insgesamt 127.000 Stellen verloren gegangen. Zwischen 1994 und 2007 hat die Telekom 77.000 Arbeitsplätze gestrichen und damit fast die Hälfte ihrer Mitarbeiter/innen entlassen. Die Herstellung einer Wettbewerbssituation infolge der Marktöffnung blieb ohne wesentliche Effekte für den Arbeitsmarkt. Einen geradezu dramatischen Abbau von Erwerbsarbeitsplätzen hat die ehemalige Deutsche Post erlebt. Allein im Zeitraum zwischen 1989 und

1998 wurden 139.000 Stellen vernichtet. Dem stehen zwar etwa 30.000 bei Marktkonkurrenten entstandene Beschäftigungsverhältnisse gegenüber, aber die Hälfte davon sind gering bezahlte Minijobs. Die Deutsche Bahn hat seit 1994 rund 170.000 Jobs im Inland gestrichen. Zudem entfielen zwischen 1990 und 1993 rund 88.000 Arbeitsplätze bei der „Deutschen Reichsbahn“. Auch Krankenhäuser haben Personal abgebaut, 84.000 Vollzeitstellen durch Teilzeitstellen ersetzt und 48.000 Arbeitsplätze komplett gestrichen. Ebenfalls von Stellenstreichungen betroffen sind die Entsorgungswirtschaft sowie kommunale Sport-, Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Zwei-Klassen-Tarifstruktur in EU-Ländern

Mit dem Arbeitsplatzabbau hat sich auch ein Umbau des Tarifsystems vollzogen. Zahlreiche Beschäftigte wurden vom Tarifsystem des öffentlichen Dienstes abgekoppelt. Neue Tarifstrukturen entstanden parallel. Wo sich neue, heterogene Tarifstrukturen etablieren, gehe die „klassische Funktion des Flächentarifvertrags, durch einheitliche Mindeststandards Lohn- und Arbeitskostenkonkurrenz zu begrenzen“ verloren, heißt es in der Untersuchung. So komme es oft zu einem „offenen sozialen Unterbietungswettbewerb“.

Ähnliche Entwicklungen seien auch in anderen europäischen Ländern festzustellen: „Die von der EU geäußerte Erwartung, die Liberalisierung der Wirtschaftszweige Telekommunikation, Post, Transport und Energie werde in Europa eine Million zusätzliche Stellen schaffen, habe sich nicht erfüllt. Mit dem durch Liberalisierung und Privatisierung ausgelösten Beschäftigungsabbau und Umstrukturierungen vollzog sich in vielen Ländern der EU eine Prekarisierung von Arbeitsbedingungen, die sich niederschlug in der Ausweitung von Arbeitszeiten, Lohnseinbußen und der Zunahme atypischer Arbeitsverhältnisse.“

Privatisierung der Daseinsvorsorge

Nötig seien Tarifregelungen, um eine weitere Zersplitterung des Arbeitsmarkts zu verhindern. Gleichzeitig müsse mit einer weiteren Welle von Privatisierungen gerechnet werden. Denn auf kommunaler Ebene, aber auch im Sozial-, Kultur- und Bildungsbereich sowie bei den sozialen Sicherungssystemen stecke die „Vermarktlichung“ öffentlicher Daseinsvorsorge noch am Anfang.



Laut der Studie der Hans-Böckler-Stiftung sind durch Privatisierung und Liberalisierung seit Beginn der 90er Jahre über 600.000 Arbeitsplätze weggefallen.

Obwohl sich die EU als Liberalisierungsmotor erwiesen hat, sehen die Autoren Eingriffsmöglichkeiten auf kommunaler und nationaler Ebene. Schließlich seien es immer die nationalen Regierungen, die auf europäischer Ebene den Liberalisierungsprozess vorantrieben hätten, insbesondere in den Fällen, in denen es um die „Marktchancen ihrer nationalen Champions“ gegangen sei. Auch hätten die Kommunen häufig unabhängig von EU-Vorgaben eine Vorreiterrolle in Sachen Privatisierung übernommen oder Private-Public-Partnership-Projekte auf den Weg gebracht. Das heißt, der Ausverkauf des öffentlichen Eigentums vollzieht sich auf verschiedenen politischen Ebenen. Die Autoren sehen deshalb drei Strategieoptionen, die dem Neoliberalismus entgegengesetzt werden könnten. Erstens: Die Abwehr weiterer Liberalisierungsmaßnahmen und Privatisierungen, die in zahlreichen Sektoren noch zu erwarten sind. Zweitens stünde in Bereichen, in denen der Rückzug des Staats nicht vermieden werden konnte, die sozial- und tarifpolitische Neuregulierung auf der Tagesordnung. Und drittens müsse in den vorhandenen Feldern der öffentlichen Daseinsvorsorge eine politische Stärkung und Demokratisierung angestrebt werden. Als positives Beispiel wird die Auseinandersetzung um die Einführung des Post-Mindestlohns angeführt.

Handlungsspielräume der Gewerkschaften

Der Umbruch der Tariflandschaft stellt auch die Gewerkschaften vor neue Herausforderungen. Im Gegensatz zu den traditionellen Industriebranchen, wo mithilfe von Flächentarifverträgen eine branchenweite Festsetzung bestimmter Mindeststandards gewährleistet wird, fehlt in den neuen liberalisierten und

privatisierten Branchen bislang jegliche Regulierung. Stattdessen herrscht eine ausgeprägte Tarifkonkurrenz zwischen den verbleibenden öffentlichen Unternehmen sowie ehemaligen Staatsmonopolisten und den neuen privaten Unternehmen. Während die ehemaligen Staatsmonopolisten Haustarifverträge besitzen, die von den Lohn- und Sozialleistungen mit dem öffentlichen Dienst vergleichbar sind, ist dies bei den privaten Unternehmen nicht der Fall. Dies bedeutet, dass Lohnunterschiede entstanden sind, die, so die Studie, je nach Branche 30%, 40% oder sogar 60% betragen können. Vor dem Hintergrund des zersplitterten Tarifsystems besteht die zentrale Herausforderung für die Gewerkschaften darin, „in den neuen liberalisierten Märkten einheitliche Branchen(mindest)standards durchzusetzen, die die Konkurrenz um Lohn- und Arbeitskosten und den damit verbundenen Absenkungsdruck begrenzen“. Die wichtigste Voraussetzung hierfür sei zunächst, dass sich die Gewerkschaften selbst in die Lage versetzen, ihre Tarifpolitik zu koordinieren. Der Boom von Bürgerbegehren und Volksentscheiden dürfte schließlich bei dem Ziel, gesamtgesellschaftlichen Widerstand gegen weitere Privatisierungen zu mobilisieren, auch den Blick der Funktionäre über die traditionelle Gewerkschaftspolitik hinaus lenken.

Zum Weiterlesen:

Europa im Ausverkauf – Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen und ihre Folgen für die Tarifpolitik

Torsten Brandt / Thorsten Schulten / Gabriele Sterkel / Jörg Wiedemuth (Hrsg.), VSA-Verlag, 2008, 400 Seiten 19,80 Euro, ISBN 978-3-89965-253-6

Schuldenfalle für die öffentliche Hand

Mit der Gründung der „Partnerschaften Deutschland Gesellschaft“ ebnet die Bundesregierung den Markt für Öffentlich-Private-Partnerschaften

Christian Linde

Eine Form der Privatisierung sind Öffentlich-Private-Partnerschaften (ÖPP), auch als Public-Private-Partnerships (PPP) bezeichnet. Am 27. Oktober 2008 endete das europaweite Vergabeverfahren für den Erwerb von Anteilen an der „Partnerschaften Deutschland Gesellschaft“, einer ÖPP-Beratungsgesellschaft. Damit erfolgte ein weiterer Schritt zur Verbreitung von ÖPP. Auch die Finanzkrise und die Debatte um staatliche Investitionsprogramme könnten den Befürwortern der risikoreichen Partnerschaften nützlich sein. Zahlreiche Experten warnen indes vor PPP.

Der kontinuierliche Investitionsrückgang der Kommunen hat Spuren hinterlassen: marode Schulen und Krankenhäuser, sanierungsbedürftige Straßen, Brücken und Tunnel. Aber mit dem Hinweis auf die klammen kommunalen Kassen bleiben die nötigen Erneuerungen aus. Worauf Finanzinstitute, Beratungsunternehmen und insbesondere die Bauindustrie setzen, nämlich auf einen wachsenden Markt im Bereich Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP), ist nun ein Stück näher gerückt. Denn die Bundesregierung will die Kommunen auf ÖPP-Kurs bringen und hat zu diesem Zweck die „Partnerschaften Deutschland Gesellschaft“ (PDG) ins Leben gerufen. Die Beratungsagen-

tur PDG soll Kommunen, Anstalten des öffentlichen Rechts, die Bundesländer sowie den Bund in ÖPP-relevanten Fragen zur Seite stehen. Aus dem laufenden Haushalt stehen dafür insgesamt 10,12 Millionen Euro zur Verfügung, daneben weitere zehn Millionen Euro aus der Privatwirtschaft.

Aufgabe der Partnerschaften Deutschland Gesellschaft

Kernaufgabe der PDG soll die Beratung der öffentlichen Hand zu ÖPP-Verfahren sein. Die Entwicklung von ÖPP-Standards und vergleichbarer Grundlagenarbeit sowie die Bestimmung neuer ÖPP-Prioritätenfelder gehören ebenfalls zu den Aufgaben. Das Konzept sieht vor, dass Einzelberatungsaufträge ohne Ausschreibung vergeben werden können. Der Bund wird 50,1% der als öffentlich-private Aktiengesellschaft gegründeten PDG halten. Die restlichen 49,9% entfallen auf die Beteiligungsgesellschaft BTGmbH. Über sie soll die Privatwirtschaft eingebunden und aus fünf Branchen rekrutiert werden: Bau, Finanzen, Informationstechnologie, Facility Management sowie private Beratungsunternehmen. Ziel des Bundesfinanzministeriums ist es, wie in Großbritannien, den ÖPP-Anteil an den Investitionen der öffentlichen Hand bundesweit auf 15% zu steigern. Derzeit liegt die Quote bei 3 bis 4%. Das Finanzministerium beziffert die „ÖPP-tauglichen Sachinvestitionen“ mit jährlich 40 Milliarden Euro. Mit weiteren rund 60 Milliarden Euro für den Betrieb ergebe dies ein Investitionsvolumen von insgesamt 100 Milliarden Euro. Derzeit sind etwa vier von fünf ÖPP-Aktivitäten in Deutschland kommunale Projekte.

Städtetag skeptisch

Der Deutsche Städtetag hat bisher zurückhaltend auf die Offerte der Bundespolitik reagiert. „Aus Sicht der Städte ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Bedarf zur Gründung einer nationalen Gesellschaft nicht erkennbar bzw. kaum einschätzbar. Voraussetzung für eine Unterstützung des Vorhabens ist die Klärung aller noch nicht abschließend ausgeräumten – vor allem haushaltsrechtlichen – Fragen“, heißt es in einer Erklärung des Deutschen Städtetags vom April 2008. „Die Partnerschaften Deutschland wird als neutraler und

hochqualifizierter Beratungsdienstleister in bisher einmaliger Weise privates und öffentliches Expertenwissen zusammenführen. Neben der Beratung und Begleitung von ÖPP-Projekten soll Partnerschaften Deutschland durch Grundlagenarbeit zum Thema ÖPP die Rahmenbedingungen und Standards für solche Projekte in Deutschland verbessern“, versucht die PDG indes, die Skepsis zu zerstreuen.

Warnung vor der Schuldenfalle

Bei ÖPP-Projekten überträgt die öffentliche Hand einem privaten Unternehmen langfristig, d. h. für einen Zeitraum von oft mehr als 25 Jahren, den Betrieb oder die Bewirtschaftung einer Immobilie oder Einrichtung. Das Unter-



Ein bekanntes PPP-Projekt ist die Toll Collect GmbH, die von der Bundesregierung beauftragt wurde, das System zur Einnahme der Lkw-Maut auf deutschen Autobahnen aufzubauen, zu betreiben und die fälligen Gebühren abzurechnen. Aufgrund diverser technischer Schwierigkeiten ging das System Anfang 2005 mit 16 Monaten Verspätung in Betrieb.

nehmen verpflichtet sich, die in dieser Zeit notwendigen Investitionen zu übernehmen und erhält dafür einen festgelegten regelmäßigen Betrag. Beispiele sind etwa das Lkw-Maut-System Toll Collect, die Bewirtschaftung von Autobahnabschnitten, der Betrieb von Gefängnissen oder die Betreuung von Schulgebäuden. Dies kann zwar zur kurzfristigen Entlastung der öffentlichen Haushalte führen, allerdings hat sich ÖPP für Kommunen in zahlreichen Fällen als finanzielles Desaster erwiesen. Experten halten das Instrument nicht nur grundsätzlich für untauglich, sondern sogar für gefährlich. Auch das Netzwerk Attac kritisiert die Pläne der Bundesregierung. Anstatt fachlicher Beratung befürchtet die Initiative mit dem Akteur „Partner Deutschland Gesellschaft“ reine Klientelpolitik. „Tatsächlich kann von neutraler Beratung keine

Rede sein“, betont Werner Rügemer, Privatisierungsexperte im Wissenschaftlichen Beirat von Attac. „In der angeblich so neutralen Beratungsgesellschaft werden jene Unternehmen sitzen, die selbst das größte Eigeninteresse an den ÖPP-Projekten haben und von ihnen profitieren wollen.“

Öffentliche Daseinsvorsorge in öffentlicher Hand organisieren

Unterdessen haben nach Angaben des Finanzministeriums inzwischen mehr als 40 Kommunen Anteile an der PDG gezeichnet. „Leider haben viele Politiker immer noch nicht verstanden, dass ÖPP-Projekte die öffentlichen Haushalte auf Dauer nicht entlasten, sondern im Gegenteil den nachfolgenden Generationen immense Schuldenberge hinterlassen“, kritisiert auch Rüdiger Heescher von Attac. „Langfristig zahlen die Kommunen, Länder und der Bund durch die Knebelverträge aber drauf. Die jahrzehntelangen Zahlungen an die Investoren belasten die Verwaltungshaushalte über Gebühr und führen so direkt in die Schuldenfalle.“ Wichtige Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge würden darüber hinaus mit ÖPP-Projekten jeglicher demokratischer Kontrolle entzogen und allein den Profitinteressen der privaten Investoren unterworfen. Attac forderte die Bundesregierung inzwischen auf, die Gründung der PDG auszusetzen und das für den Herbst geplante 2. ÖPP-Beschleunigungsgesetz nicht in den Bundestag einzubringen. „Notwendig ist ein Umdenken mit dem Ziel, öffentliche Daseinsvorsorge wieder in öffentlicher Hand zu organisieren.“

Finanzkrise als Türöffner für ÖPP?

Angeheizt wird die Debatte um das Für und Wider öffentlich-privater Partnerschaften und Privatisierungen derzeit zusätzlich durch die Finanzmarktkrise. Während ein klassisches Konjunkturprogramm zur Ankurbelung des Binnenmarkts weitestgehend abgelehnt wird, werden Stimmen sogar im konservativen Lager laut, die ein Investitionsprogramm zugunsten der sozialen Infrastruktur befürworten allerdings unter Beteiligung von privaten Investoren. Damit könnte die Krise des Finanzsystems am Ende sogar der Türöffner für einen Boom öffentlich-privater Projekte im staatlichen Sektor werden.

„Schluss mit dem Raub an öffentlichen Gütern!“

Der „2. Bundeskongress für den Erhalt öffentlichen Eigentums“ fordert das Ende der Privatisierungen

Mathias Behnis

Rund 1,8 Millionen kommunale Wohnungen wurden in den letzten sechs Jahren in Deutschland verkauft – dies war nur eine von vielen alarmierenden Bestandsaufnahmen. Der Kongress, auf dem sich rund 60 kommunale Akteure/innen und Vertreter/innen von Bürgerinitiativen trafen, wandte sich gegen bisherige und künftige Privatisierungen von Gütern und Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Die Teilnehmer/innen forderten in einer gemeinsam verfassten Erklärung: „Kein weiteres Profitieren von öffentlichem Vermögen durch private Unternehmen – Kein weiterer Abbau unserer Demokratie“. Weiter hieß es: „Die am Gemeinwohl orientierte Daseinsvorsorge darf nicht der Logik der Gewinnmaximierung folgen.“

Die aus rund 30 Städten des gesamten Bundesgebiets angereisten Konferenzteilnehmer trafen sich am 1. und 2. November 2008 in Braunschweig. Sie tauschten Erfahrungen über bisher erfolgte Privatisierungen in ihren Kommunen und über erfolgreiche oder gescheiterte Strategien von Bürgerinitiativen gegen geplante bzw. vollzogene Privatisierungen aus. Beispiele wurden aus den Berei-

chen Wohnen, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung, Energieversorgung, Transport und Bildung angeführt.

Privatisierungsbilanz negativ

Die Bilanz lautete, dass bei Privatisierungen in allen Bereichen öffentliches Eigentum meist unter Wert verkauft wurde, die für die Kom-

munen anfallenden Kosten in der Zukunft aber meist weit höher liegen werden. Vor allem die Kritik an Public-Private-Partnerships (PPP, deutsch: ÖPP = öffentlich-private Partnerschaften), welche seit Jahren durch Gesetzesinitiativen der Bundesregierung gefördert werden, war deutlich. Neben den zusätzlichen finanziellen Belastungen und Risiken für die Kommunen wurden die Intransparenz von PPP-Projekten und insbesondere der Verlust kommunaler und demokratischer Gestaltungsmöglichkeiten kritisiert: „Die Bilanz der Privatisierungen, einschließlich des Privatisierungsmodells PPP, ist erschreckend negativ: die Verträge werden verschleiert, die Gegenleistungen der Privaten sind schlecht und die zusätzliche klammheimliche Verschuldung der Bürgerinnen und Bürger und die der öffentlichen Hand durch Schattenhaushalte erhöht die Verschuldung. Das Regime der internationalen Finanzmärkte zerstört die soziale Marktwirtschaft. Es zerstört die Demokratie und damit unsere gesellschaftliche Ordnung“, heißt es in der Erklärung.

Auf dem Kongress wurden Forderungen erarbeitet, die sich deutlich gegen die Fortsetzung der derzeitigen Förderpolitik öffentlich-privater Partnerschaften wenden: „Die Privatisierung von öffentlichen Einrichtungen, die der Daseinsvorsorge dienen, ist in Bund, Ländern und Gemeinden zu stoppen. Alle Gesetze, die PPP begünstigen und beschleunigen sind

Aus Schrott Geld machen?

Berlin will die Berliner Immobilien Holding verkaufen

Benedict Ugarte Chacón

Im Zuge der „Risikoabschirmung“ für die 2001 ruinierte Bankgesellschaft Berlin wurde deren Immobiliendienstleistungsgeschäft, das die Krise hauptsächlich auslöste, in der Berliner Immobilien Holding (BIH) zusammengefasst und vom Land übernommen.

Das Fondsgeschäft der Bank wurde in den 90er Jahren von ihrer Tochter IBG entwickelt, die in kurzer Zeit zur Marktführerin im Bereich geschlossener Immobilienfonds aufstieg. Dies lag unter anderem an den unüblichen Garantien, die die IBG den Fondszeichnern mit auf den Weg gab: So garantierte sie zum Beispiel feste Mieteinnahmen und damit Rendite für die Zeichner. Wenn die Immobilien die nötigen Einnahmen nicht erbrachten, zahlte

die IBG sie selbst. Die IBG legte immer mehr und immer größere Fonds auf, um mit den kurzfristigen Einnahmen aus den neuen Verträgen die fälligen Garantiezahlungen der alten Fonds begleichen zu können. Dieses Schneeballgeschäft brach 2001 zusammen.

Bei der BIH befinden sich heute 29 Fondsgesellschaften mit über 41.000 Mieteinheiten, überwiegend Wohnungen, in ganz Deutsch-

land. Die garantierte Rendite für die Zeichner wird heute vom Land Berlin bezahlt.

Die ursprüngliche Strategie des Senats sah vor, den Zeichnern ihre Anteile abzukaufen und danach die Fonds abzuwickeln. Doch dabei spielten einige Zeichner nicht mit, die auf ihre garantierte Rendite pochten und scharenweise vor Gericht zogen.

Nun will Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) die gesamte BIH samt Garantiezahlungsverpflichtungen verkaufen und hofft auf ein gutes Geschäft. Das erste gute Geschäft wird die beratende Investmentbank machen, die vom Land Berlin fünf Millionen Euro Honorar erhalten soll. Kenner der Szene bezweifeln jedoch, dass sich für die BIH überhaupt ein Käufer findet. Zu hoch sind die Risiken und zu schlecht das Portfolio.

Es könnte aber auch anders kommen: Fondsgesellschaften verkaufen, Risiken beim Land belassen. Das wäre dann typisch Sarrazin.

aufzuheben.“ Weiter heißt es: „Der Börsengang und die geplante Teilprivatisierung der Bahn ist unverzüglich einzustellen“ sowie „Organisationen, wie die von Bundesmitteln geförderte ‚Partnerschaft Deutschland‘ (PDG), die der Förderung der PPP-Privatisierungen dienen, müssen aufgelöst werden“ und „Alle Verträge und Vereinbarungen zu PPP und anderen Privatisierungsformen sind Bürgerinnen und Bürgern offenzulegen und auf Verlangen zu erklären. PPP-Projekte und andere Privatisierungsformen sind durch Rechnungshöfe auf Möglichkeiten der Rückabwicklung zu prüfen.“

Trotz aller Probleme sorgten doch einige Erkenntnisse für hoffnungsvolle Stimmung unter den Kongressteilnehmer/innen. Die vorgestellten Initiativen gegen Privatisierungen aus Braunschweig, Mühlheim an der Ruhr, Bergkamen, Leipzig und vielen anderen Städten setzten wichtige Impulse für Antiprivatisierungsaktivitäten und verstärktes Bürgerengagement. Während in Bergkamen zuletzt die städtische Verwaltung die private Erbringung der Daseinsvorsorge in vielen Bereichen beendete, bremste in Mühlheim und Leipzig die Zivilgesellschaft den Privatisierungswahn mittels Bürgerentscheiden.

Finanzmarktkrise und Privatisierung

„Die Privatisierungsbefürworter sind in der Legitimationskrise. 500 Milliarden Euro aus öffentlichen Haushalten für Banken – ohne

forderten stattdessen eine Stärkung kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch eine deutlich verbesserte Finanzausstattung kommunaler Haushalte: „Wir brauchen ein Investitionsprogramm zur Finanzierung öffentlicher Güter und Dienstleistungen (z. B. Schulsanierung), insbesondere zur kommunalen Sicherung und zur Rekommunalisierung der Daseinsvorsorge. Motto: Demokratie stärken und regionale Wirtschaft fördern.“



Infotisch während der Konferenz in Braunschweig.

entsprechende Gegenleistung – ist ein Angriff auf unsere Gesellschaft und Demokratie“, heißt es zu Beginn der Erklärung. Reagiert die Politik augenblicklich auf die Wirtschaftskrise mit einem milliardenschweren „Rettungspaket“ aus dem Steuertopf, so wurde und wird demgegenüber seit Jahren der Verkauf öffentlichen Eigentums zur Bewältigung der Krise der kommunalen Haushalte propagiert und durchgesetzt.

Diese Logik wurde von den Kongressteilnehmer/innen entschieden abgelehnt. Sie

abschließend in der Erklärung. Eine weitere Vernetzung zum Austausch von Erfahrungen und Strategien ist zweifelsfrei sinnvoll.

Weitere Infos unter:

- www.kommunal-ist-optimal.de
- www.unverkaeuftlich.org
- www.berliner-wassertisch.net
- www.who-owns-the-world.org
- www.attac.de

Immobilienwirtschaft zerfrisst Altstadt

Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Bukarest

Jutta Blume

Wie in vielen postsozialistischen Ländern hat der Systemwechsel auch in Rumänien zu einem abrupten Bruch in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik geführt

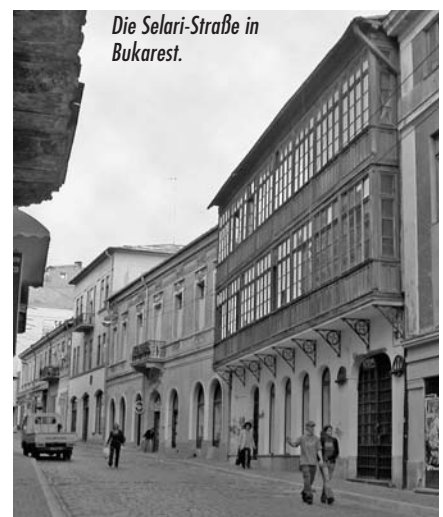
Der entfesselte Kapitalismus in der Immobilienwirtschaft löste in den letzten Jahren einen Bauboom aus, der paradoxerweise einen Teil von Ceaușescus Vorhaben zu Ende bringt: die Vernichtung historischer Quartiere im Stadtzentrum von Bukarest, in denen häufig arme Bevölkerungsschichten wohnen. Seit die Regierung die staatlichen Wohnungen in den frühen 90ern an die ehemaligen Mieter/innen verkauft hat, unternimmt sie kaum noch

etwas, um die nach wie vor bestehenden Wohnungsprobleme zu lösen.

„Urbanistische Katastrophe“

Der Verein „Rettet Bukarest“ spricht von einer urbanistischen Katastrophe und ist der Meinung, dass in der Stadtentwicklung ungefähr alles falsch läuft, was falsch laufen kann. Der Dauerstau auf der Nord-Süd-Verbindung durch die Stadt zeigt ungelöste Verkehrs-

probleme, die mit der Fertigstellung neuer Bürotürme in der Innenstadt noch weiter wachsen werden. Die EU-Grenzwerte für die Belastung der Luft mit Schadstoffen wie Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub werden an fast allen Tagen überschritten. Die Grünflächen wurden hingegen von 3500 Hektar im



Die Selari-Strasse in Bukarest.

Bürgerliche Stadtvillen neben Wohnungsbau aus der Zeit des Sozialismus.



Jahr 1989 auf weniger als die Hälfte reduziert. Historische Gebäude sind entweder nicht hinreichend geschützt oder werden trotz Denkmalschutz abgerissen und durch höhere ersetzt, weil eine stärkere Überbauung natürlich auch höhere Gewinne bei der Vermarktung verspricht. Für die „Katastrophe“ macht die Bürgerinitiative zum großen Teil die Stadtverwaltung und die fehlende Kohärenz in der Stadtplanung verantwortlich. Zwar gilt für die gesamte Stadt eine Art Masterplan, aber die Maßgaben dieses Plans können in den Bebauungsplänen von den Investoren verändert werden. Dadurch fällt Neubebauung sehr viel höher und dichter aus, als ursprünglich vorgesehen. Auch können unvorschriftsmäßige Bauten mit der Bezahlung eines Bußgelds nachträglich legalisiert werden.

„Bodenpreise haben sich ver Hundertfacht“

Laut Stadtbaudirektor Gheorghe Patrascu ist es seit 1990 nicht gelungen, ein Gesetzeswerk zu schaffen, das dem neuen Investitionsdruck gewachsen wäre. Das vorherige Stadtbaukonzept wurde verworfen, die Gesetze waren ohne juristischen Beistand verfasst, da es ohnehin nur eine planende Autorität gegeben hatte. „In den letzten Jahren ist der Druck von Investoren gestiegen, die Bodenpreise haben sich ver Hundertfacht“, so Patrascu. Die Wohnungspolitik bestand zunächst darin, die staatlichen Wohnungen, meist in großen Plattenbausiedlungen, zu geringen Preisen an die Mieter/innen zu verkaufen. Im Jahr 2005 standen 865.000 Wohnungen in Privatbesitz nur noch 24.000 Wohnungen in öffentlichem Besitz gegenüber, also ungefähr 3%. Diese Statistik sagt nichts darüber aus, inwieweit die

Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt oder weitervermietet werden und genauere Angaben hierzu liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil der Wohnungen von den Eigentümer/innen selbst genutzt wird. Viele der Menschen, die ihre Wohnungen von den staatlichen Wohnungs-

baugesellschaften gekauft haben, verdienen nicht unbedingt gut und können nicht einmal das Geld für die einfachsten Instandhaltungsarbeiten aufbringen. Im Ergebnis verfällt die Gebäudesubstanz zunehmend. Schon 2001 beobachtete die UN-Wirtschaftskommission für Europa UNECE in einem Bericht über die rumänische Wohnungswirtschaft eine Segregationstendenz in den Plattenbauquartieren: „Die Situation wird dadurch verschlechtert, dass die, die es sich leisten können, aus den Wohnungen ausziehen, um neuere und/oder qualitativ bessere Eigentumswohnungen zu erwerben. Das kann als erster Schritt einer sozialen Polarisierung angesehen werden, der zu einer wachsenden Konzentration ärmerer Haushalte in den Plattenbauten führen wird.“

Illegale Abrisse von Altbauten

Ebenfalls Gegenstand des Verfalls sind die Altbauten, Villen und Bürgerhäuser in der Innenstadt. Bei den meisten bestanden Rückübertragungsansprüche, über die oft in langjährigen Gerichtsverhandlungen gestritten



In der Amtszeit des rumänischen Diktators Nicolae Ceaușescu wurden weiträumig historische Stadtviertel zerstört, um monumentalen Zuckerbäckerstil zu errichten. Oben: Das historische Stadtviertel Lipscani mit Blick zur Nationalbank. Unten: Innerstädtische Magistrale in Bukarest mit Brunnen.





wurde. Das rumänische Gesetz verbiete es, während des Rückübertragungsprozesses an den Häusern auch nur Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, erklärt die Bukarester Architektin und Denkmalpflegerin Hanna Derer. Der desolate Zustand nach der Rückübertragung, das fehlende Kapital für die Instandsetzung, aber auch verlockend hohe Immobilienpreise verleiteten die neuen alten Eigentümer zum Verkauf an Investoren, die an den Grundstücken, nicht aber an den darauf befindlichen Häusern und Gärten interessiert sind. Der Abriss erfolgt dann entweder legal oder illegal über Nacht. Mit der Neubebauung verschwinden auch Bäume und Grünflächen, da die Grundstücke meist komplett überbaut werden.

Bedarf nach günstigen Wohnungen

Südlich des monumentalen Parlamentspalastes, unter Ceaușescu „Haus des Volkes“ genannt, beherrschen noch ein- bis dreigeschossige Bauten der Zwischenkriegszeit das Bild, die meisten von ihnen jedoch im Zustand des fortgeschrittenen Verfalls. „Viele wohnen illegal hier“, erzählt Derer. Mit anderen Worten: Sie sind stille Besetzer. Das gesamte Viertel hatte ursprünglich Ceaușescus Stadtumbauplänen weichen sollen und die Häuser waren schon geräumt. Vor 1989 wohnten dort noch Bauarbeiter, die mit den Arbeiten am Parlamentspalast beschäftigt waren, wohlweislich, dass ihre temporären Behausungen keine Zukunft haben würden. Dass der Bukarester Bauboom sich auch dieses Viertels bemächtigen wird und die Altbauten neuen Gebäuden weichen werden, sei nur noch eine Frage der Zeit, meint die Denkmalpflegerin Derer. Die Frage drängt sich auf, was dann mit den jetzigen Bewohner/innen geschehen wird. „Eigentlich sollte es einen Sozialplan für sie geben“, so Derer, aber niemand habe sich wirklich darum gekümmert.

Dass es ganz ohne öffentlichen Sektor im Wohnungsbau nicht geht, hat die Regierung schon 1999 erkannt und die nationale Wohnungsagentur gegründet. Ein Großteil ihrer Aktivität liegt aber in der Vermittlung von Darlehen zum Erwerb von Wohneigentum. In Bukarest hat sie zudem in den Bau von Mietwohnungen für junge Leute bis 36 investiert. Wer älter ist, sollte nach Auffassung der Verwaltung wohl in der Lage sein, einen Kredit für den Erwerb der eigenen vier Wände aufzunehmen.

„Rückbau“ in der Finanzkrise?

Die Glasgower Gorbals, ein Quartier mit sozialem Wohnungsbau nahe der Innenstadt, werden zum wiederholten Mal abgerissen

Gesa Helms und Jens Sambale

Seit dem Ende der öffentlichen Wohnungsbauförderung sind in Westeuropa häufig Stimmen zu hören, die unter euphemistischen Bezeichnungen wie „Rückbau“ oder „Umbau“ den Abriss öffentlich geförderter Großsiedlungen fordern. Man will, nur unzulänglich ummantelt, das Wohnungsangebot insgesamt verknappen, um einerseits die Eigentumsquote erhöhen und andererseits höhere Mieten realisieren zu können. Das Hauptargument, ein „Rückbau“ – in vielen Fällen gleichgesetzt mit großflächigem Abriss – sei notwendig, da der Wohnungsbestand unattraktiv und nicht gefragt sei, wird immer wieder vorgetragen. Wer so argumentiert, stellt sich genauso eindeutig auf die Seite der Investoren wie jene, die die staatliche Förderung einer Altersvorsorge befürworten, die auf dem spekulativen Erwerb von Wohneigentum zur Weitervermietung basiert.

Aus der Sicht der liberalen urbanen Entscheidungseliten stellt der soziale Wohnungsbau stets einen Missstand dar, der zu beseitigen ist. Der Staat interveniere in vermeintlich unzulässiger Weise in das rationale Walten des Markts, wenn er breite Schichten der Bevölkerung mit Transferleistungen in Form von Wohnraum versorge. Entsprechend war in der Bundesrepublik der öffentlich geförderte Wohnungsbau nie auf Dauer angelegt, sondern stets befristet. Auch war er nie explizit ein Instrument, um Armut zu bekämpfen, sondern stets für die Mehrheitsbevölkerung vorgesehen.

Glasgow überträgt kommunale Wohnungen

Anders als in der Bundesrepublik war öffentlicher Wohnungsbau in Schottland immer eine kommunale Aufgabe, d. h. die Stadt trat als Vermieterin auf und zwar bis in die jüngste Vergangenheit. Während Berlin die öffentlich geförderten Wohnungen gar nicht schnell genug an windige Investoren verkaufen und damit politische Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand geben konnte, hatte Glasgow mit einer Veräußerung gezögert. Erst 2003 wurde auf Druck der britischen Zentralregierung der gesamte öffentliche Wohnungsbau in eine Wohnungsbaugesellschaft überführt (Glas-

gow Housing Association). Nur so wäre der städtische Haushalt sanierungsfähig, wurde es der hoch verschuldeten Kommune Glasgow nahegelegt. Wir beschreiben im Folgenden, was dieser Wechsel für die Siedlung namens Gorbals bedeutet, die in der angelsächsischen Welt als paradigmatischer Slum bekannt ist.



Abrisswellen in den Gorbals: Oben in den 1870er Jahren, unten ein Foto von 1964.



Glasgow



Frühere Slumbekämpfungsprogramme

„Seit sehr langer Zeit werden die Vorstellungen über Glasgow von einem Gebiet knapp außerhalb des Zentrums namens Gorbals geprägt, das schon immer heruntergekommen war. Wir müssen das beenden und betonen: Das ist das Glasgow der Vergangenheit.“ (Mitarbeiter, Stadtmarketing Glasgow)

Die gleich an das Stadtzentrum angrenzenden Gorbals galten seit je als einer der gefährlichsten Wohnorte der britischen Insel. Die

Mietskasernen aus den 1930er Jahren wurden in verschiedenen Slumbekämpfungsprogrammen durch Punkthochhäuser und Laubenganghäuser ersetzt. Die Armut war damit jedoch nicht überwunden, sondern wurde bloß gestapelt. Mit den Jahren wurden Rasiermesser durch Macheten als Waffen der Wahl ersetzt, der Schnaps durch Heroin und der magere Lohn durch noch kargere Transferleistungen. Die ersten Neubauten waren schon nach drei Jahren unbewohnbar, und nach etlichen Jahren der Mieterproteste wurden sie 1983 abgerissen. Zehn Jahre später begann eine weitere Abrisswelle, die bis heute anhält. Gleichzeitig wurden Neubauten mit Eigentumsanteil (der Mietanteil lag noch 1991 bei 96%) in das Viertel gesetzt und die kulturelle Infrastruktur ausgebaut. Für Teilgebiete ist dies bereits die dritte umfassende Erneuerung seit 1945 und sie scheint endlich in dem Sinne erfolgreich, dass die Bevölkerung nun nicht mehr mit dem Abrissbagger durch das Gebiet getrieben wird, sondern endgültig verschwindet – könnte man meinen.

Lange Wartelisten für Sozialwohnungen

Die verfügbaren Daten für ein Teilgebiet zeichnen ein differenziertes Bild. Zu Beginn der 1990er Jahre wurde den Gorbals eine strategische Funktion für die Glasgower Stadtentwicklung zugeschrieben. Eine Allianz aus öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteuren formulierte ihre Vision für das Quartier: soziale Durchmischung, Erhöhung des Eigentumsanteils, Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Kriminalität. Man begann, diese Vision mit lokalen, nationalen und EU-Mitteln umzusetzen. Insbesondere das Crown-Street-Projekt gilt als Erfolg. Hier wurden seit 1990 unter Einbeziehung der Bewohner/innen mehr als 200 Millionen britische Pfund (davon 140 Millionen private Investitionen!) aufgebracht, um bis heute u. a. fast 1000 Neubauten zu errichten (75% Eigentum und 25% Mietanteil). Auf der Warteliste für 250 neue Sozialwohnungen drängelten sich im September 2008 nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaft jedoch über 1000 Interessent/innen. Dies ist sicherlich ein Beleg für die neue Attraktivität des Gebiets, aber mehr noch für die Notwendigkeit, auch zukünftig günstige, öffentliche geförderte Mietwohnungen zu errichten, zumal in Quartieren wie den Gorbals. Hier verdienen nach wie vor nur 50% der arbeitsfähigen Bevölkerung Geld, die Hälfte der Bevölkerung ist dauerhaft erkrankt, jeder dritte Schulabsolvent wird sofort arbeitslos und Heroinsucht, Alkoholismus und Gewaltverbrechen sind „epidemisch“, so ein EU-Bericht.

„Die Yuppies haben übernommen“

Keine gesicherten Daten existieren zu den Verdrängungsprozessen als Resultat der Abrisse. Die Akteure des Umbaus betonen in ihren Broschüren und Präsentationen den Zuspruch, den die Veränderungen durch die ansässige Bevölkerung erfahren. Von den Bewohner/innen hört man anderes: „Die Yuppies haben übernommen. Wir können nicht einmal einen chinesischen Schnellimbiss ansiedeln, ohne dass sie mit einer Petition anrücken, um das aufzuhalten. Wir haben kein Gemeindezentrum, keine Kulturprojekte für Arbeitslose, keine Läden, Kneipen oder Spielplätze.“

Der enorme Rückgang des sozialen Wohnungsbaus in den Gorbals von einst 96% auf 40% hat verschiedene Ursachen: Erstens liegen die Gorbals an einer für die Stadtentwicklung strategisch wichtigen Stelle nah am

SOZIALER WOHNUNGSBAU IN GROSSBRITANNIEN

Ähnlich wie in Deutschland reichen die Wurzeln des sozialen Wohnungsbaus in Großbritannien auf das Wirken wohlthätiger Philantropen zurück, die für ihre Arbeiter Siedlungen bauten – u. a. um die Beschäftigten an die Firmen zu binden. In Schottland schuf der Frühsozialist Robert Owen bereits ab 1799 eine Reformsiedlung, New Lanark, ohne Kinderarbeit, mit Schulbildung, Kranken- und Rentenversicherung. Der Staat erließ erst 1890 ein Gesetz zur Wohnraumversorgung der Arbeiterklasse und ermutigte die Kommunen, diese Aufgabe zu übernehmen, machte dies aber erst 1919 zur Pflicht und stellte Fördermittel zur Verfügung. Damit entstanden zwar neue Siedlungen, aber die slumähnlichen Lebensbedingungen in den bestehenden Arbeiterunterkünften blieben.

Die Zerstörung von fast vier Millionen Wohneinheiten durch Luftangriffe Nazi-Deutschlands (in Clydebank nahe Glasgow blieben von 12.000 Häusern ganze sieben unbeschädigt!) und die Beseitigung von Slums nach dem Zweiten Weltkrieg führten zu einem Boom des sozialen Wohnungsbaus. Für die britischen Arbeiter bedeutete dies nicht nur den erstmaligen Zugang zu privaten Toiletten und Waschräumen, sondern überwiegend auch zu Gärten – 150 Jahre nach Owens und ohne dessen sozialistische Vision.

Auch wenn bis Ende der 1960er Jahre vermehrt Punkthochhäuser minderer Qualität entstanden, war während dieser gesamten Periode der soziale Wohnungsbau für konservative wie für sozialdemokratische Regierungen zentraler Bestandteil der Sozialpolitik. 80% der schottischen Bevölkerung lebten als Mieter/innen in Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus. Die Thatcher-Administration bereitete diesem Zustand ein Ende: Sie schränkte die Mittel für die Kommunen ein und ermunterte die Mieter/innen, Eigentümer zu werden. Es wurde den Kommunen verboten, die durch Mieteinnahmen erzielten Erlöse in die Bestände zu reinvestieren. Nach knapp 30 Jahren ist der soziale Wohnungsbau beinahe zur Residualkategorie des Wohnens geworden (mit dennoch ca. 20% der britischen Haushalte) – ein Abschiebecontainer für „verhaltensauffällige“ oder anderweitig „markunfähige“ Mieter/innen, die mit einer Verordnung gegen unsoziales Verhalten (Anti-Social Behaviour Order) nach der anderen diszipliniert werden. Schließlich werden nach und nach auch den letzten Kommunen die Wohnungsbestände entzogen und an Wohnungsbaugesellschaften übertragen, die gegenwärtig die meisten neuen Sozialwohnungsbauten errichten und dabei der Ideologie der sozialen Mischung folgen, sprich: einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen in die Projekte einbauen.

Stadtzentrum. Zweitens findet der Umstrukturierungsprozess bereits seit 20 Jahren statt und drittens wird er mit einer Unsumme öffentlicher und privater Mittel betrieben. Der „Rückbau“ des sozialen Wohnungsbaus ist als Reaktion auf eine ernsthafte Krise entstanden – und kann die aktuelle Misere dennoch nicht bewältigen. Die aktuelle Finanzkrise schränkt den Handlungsspielraum der staatlichen und privaten Akteure ein. Darüber hinaus beruhte der erleichterte Zugang zu Eigentumswohnungen für Mieter/innen in den vergangenen Jahren vor allem auf der Möglichkeit, stets neue Schulden zur (Re-)Finanzierung anzuhäufen, und dies ist nicht mehr im bisherigen Umfang möglich.

Krisen treffen aufeinander

Für all diejenigen, die keinen der zigtausend Jobs bekommen haben, die die Glasgower Ökonomie seit Mitte der 1990er Jahre geschaffen hat, gab es diese Option jedoch nie. Deshalb ist die Verknappung des sozialen Wohnungsbaus ein Bestandteil von Verarmung und Verelendung – genau wie die Tatsache, dass in den Außenbezirken Glasgows und in den deindustrialisierten Kleinstädten der Umgebung nicht nur ganze Familien, sondern mehrere Generationen an der Nadel hängen.

Immerhin hat Glasgow die von der Londoner Regierung erpresste Veräußerung der Sozialwohnungen u. a. in den Gorbals in die Hände eines kompetenten, gemeinnützigen Trägers gelegt und sie nicht wie Berlin an den Bieter mit den buntesten Broschüren verschleudert. Fraglich ist zwar, ob die Nachfrage nach den Eigentumswohnungen so exzellent bleibt, wie ein Sprecher der Wohnungsbaugesellschaft noch Anfang September meinte. Aber man kann wohl davon ausgehen, dass spektakuläre Pleiten von Immobilienfonds wie in Berlin vorläufig ausbleiben.

In Glasgow ist zumindest soziale Verantwortung noch insoweit vorhanden, dass sowohl der Altbestand wie auch neu errichteter sozia-



Die Glasgower Gorbals heute: Begrünter Innenhof, umgeben von neuen Eigentums- und Mietwohnungen. Im Hintergrund die alten Punkthochhäuser des sozialen Wohnungsbaus.

NO MEAN CITY, GLASGOW KISS, TONGS YA BASS

„Es ist beschissen, Schotte zu sein. Wir sind der Abschaum der verdammten Erde. Die meisten Leute hassen die Engländer. Ich nicht. Das sind bloß Wichser. Wir, auf der anderen Seite, sind von den Wichsern kolonisiert. Wir können nicht mal eine anständige Kultur finden, die uns kolonisiert. Das ist ein elender Zustand ...“ (Trainspotting, 1996)

Die Begriffe „No Mean City“, „Glasgow Kiss“, „Tongs Ya Bass“ und einige weitere stehen in der anglofonen Welt für das (sub-)proletarische Glasgow und generieren ein Image der Stadt, das der beabsichtigten post-industriellen Erneuerung im Wege zu stehen schien.

Das Buch „No Mean City“ (1935) handelt vom Glasgow während der Depression und zeichnet ein Bild von Banden, die sich mit Rasiermessern und ohne Mitleid bekämpfen. Den Glasgower Kuss hat Zinedine Zidane im Endspiel der Fußball-WM 2006 berühmt gemacht. „Tongs Ya Bass“ schließlich war der Schlachtruf einer lokalen Gang in den Stadterneuerungsgebieten der 1960er und avancierte in den 1970er Jahren zum inoffiziellen Motto der Stadt. Es ist dem deutschen Publikum durch den Film „Small Faces“ bekannt, auf den eine Vielzahl weiterer Filme wie „Rat Catcher“ und zuletzt „Red Road“ und auch Bands, Bücher usw. folgten. Dieses bezeugen einerseits die Kreativität der Stadt am westlichen Rand Europas, andererseits rücken sie aber ihre nach wie vor existierende proletarische Realität ins Licht. Die Mehrzahl dieser kulturellen Artefakte seit „No Mean City“ bezieht sich dabei auf einen Stadtteil, dessen slumähnlicher Zustand scheinbar eine Stadterneuerung nach der anderen seit 1866 unbeschadet überstanden hat – die Gorbals am Südufer des Flusses Clyde.

ler Wohnungsbau qualitativ nicht hinter die privaten, spekulativen Eigentumsneubauten zurückfallen, deren Standard allerdings insgesamt bescheiden ist.

Auch wenn der Mythos von den „gefährlichen“ Gorbals vor allem dank der attraktiven innenstadtnahen Lage zunehmend verblasst, treffen dort derweil mehrere Krisenphänomene aufeinander – stärker als in Deutschland: soziales Leid, die Abwicklung des sozialen Wohnungsbaus und die „Finanznot“ der öffentlichen Haushalte. Dazu kommt, dass

durch das Platzen der angelsächsischen Immobilienblase und die globale Finanzkrise das Geld knapp wird, und zwar sowohl für die Wohnungsbaugesellschaft, als auch für die aktuellen oder künftigen Wohnungseigentümer/innen und Mieter/innen.

Gesa Helms lebt und arbeitet als Geografin in Glasgow. Jens Sambale ist Politikwissenschaftler in Berlin.

Zum Weiterlesen drei von Bewohnern der Gorbals verfasste Bücher:

- Jeff Torrington: Schlag auf Schlag
- Colin MacFarlane: The Real Gorbals Story
- Alexander McArthur und Kingsley Long: No Mean City. A Story of the Glasgow Slums

Im neuen Zuhause

17 Geschichten von Wohnungslosigkeit

Rezension von Bettina Engels

Siegbert kommt in den sechziger Jahren auf der Flucht vor der Bundeswehr nach Kreuzberg. „Ich wollte meine Freiheit“, sagt er, „die habe ich schon zuhause nicht gehabt.“ Er genießt das Nachtleben, arbeitet mal hier, mal dort. Mit Anfang 30 erkrankt Siegbert schwer an Tuberkulose. Nach langer Krankheit und Trennung von seiner Partnerin wird er Anfang der 90er Jahre wohnungslos. Mary, heute 60-jährig, zieht mit Anfang 20 „der Liebe wegen“ aus dem irischen Bray ins Ruhrgebiet. Mit ihrem Mann und den zwei gemeinsamen Töchtern lebt sie über zwei Jahrzehnte dort, wo sein Job als Montagetarbeiter die Familie hinführt, zuerst im algerischen Minenort Miliana, später in der nigerianischen Metropole Lagos. Als er auf einer Baustelle verunglückt und seinen Beruf nicht mehr ausüben kann, zerbricht die Ehe. Mary verkraftet die Scheidung nicht, fängt an zu trinken. Sieben Jahre lebt sie auf der Straße.

Der Politologe Christian Schröder, der Sozialarbeiter Wolfgang Kutta und der Fotograf Guido Frebel haben Siegbert, Mary und 15 weitere ehemals Wohnungslose porträtiert. Alle leben heute (wieder) in einer eigenen Wohnung. Über einen Zeitraum von einem Jahr haben die Autoren in Gesprächen mit den Porträtierten ihre Geschichten, ihren Weg in die Wohnungslosigkeit und wieder in ein eigenes Zuhause, ihre Lebensentwürfe und Träume erfahren. Die Texte erzählen ehrlich, respektvoll und unter Verzicht auf die Tränenrüse die Geschichten von Armut, von Gewalt und Sucht, vom Leben in Heimen, in Haft und auf der Straße.

17 Geschichten, 17 Gesichter: zerfurcht, traurig, nachdenklich, hoffnungsvoll. Die Fotos zeigen die ehemals Wohnungslosen im Porträt, in ihrer jetzigen Wohnung und mit einem Gegenstand, der ihnen wichtig ist. Michael zeigt

eine Windmühle aus Tausenden Streichhölzern, die er in Haft gebastelt hat – Abwechslung im eintönigen Leben hinter Gittern. Erich, gelernter Kellner und seit 20 Jahren ohne bezahlte Arbeit, hat sich stolz mit den Speisekarten der Suppenküche fotografieren lassen, in der er seit 15 Jahren ehrenamtlich tätig ist.

Eine viertel Million Menschen in Deutschland sind wohnungslos – Tendenz steigend. Ebenso vielen droht der unmittelbare Wohnungsverlust. Erschwinglicher Wohnraum ist immer schwerer zu bekommen. Die Hartz-IV-Mietobergrenzen machen angemessenes Wohnen für viele Betroffene praktisch unerreichbar. Von einem einklagbaren Recht auf eine Wohnung sind wir in Deutschland weit entfernt. Die Autoren wollen zeigen, dass Wohnungslosigkeit, Armut und soziale Ausgrenzung viele Gesichter hat, wollen das gängige Bild von Obdachlosigkeit infrage stellen. Das ist ihnen gelungen.

Lebensbilder von der Straße. Portraits von Menschen in Wohnungsnot. Ein Fotobuch von Christian Schröder und Wolfgang Kutta. Mit Fotos von Guido Frebel.

Hg. von der Evangelischen Kirche in Bottrop 2008 Gebunden, 96 Seiten, ISBN 978-3-00-025840-4

Erhältlich gegen 12 Euro Spende unter www.esb-bottrop.de.



Vermieterstellung nach Eigentumswechsel durch Gesetz

Der neue Eigentümer von vermietetem Wohnraum tritt auch dann anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bereits bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum am Grundstück nicht durch ein Veräußerungsgeschäft sondern kraft Gesetzes erwirbt.

BGH, Urteil vom 09.07.2008 – VIII ZR 280/07 –

Der Mieter mietete seine Wohnung von der Bundesrepublik Deutschland, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Eigentümerin des Grundstücks war. Durch das Gesetz zur Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ging das Eigentum an dem Grundstück im Jahr 2005 auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über. Diese verlangte im Mai 2006 von dem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Mieter stimmte nicht zu. Er war der Meinung, die Bundesanstalt sei zwar neue Eigentümerin des Grundstücks, nicht aber Vermieterin geworden, da die Bestimmungen des § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“ nur für Veräußerungen gelten. Da eine Veräußerung nicht erfolgt sei, sei die Bundesanstalt auch nicht in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten und könne somit keine Mieterhöhung geltend machen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben klagte auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht haben die Klage der Bundesanstalt abgewiesen. Das Landgericht führte zur Begründung aus, dass zwischen den Klageparteien (das heißt der Bundesanstalt und dem Mieter) kein Mietverhältnis begründet wurde. Die für den Eigentumswechsel durch Veräußerung vorgesehene Vorschrift des § 566 BGB könne auf den hier vorliegenden Fall, den Übergang des Eigentums durch Gesetz, keine Anwendung finden.

Auch der Schutz des Mieters vor Vertreibung erfordere die Ausweitung durch analoge Anwendung nicht, da der Mieter auch unabhängig von der Vermieterstellung der Bundesanstalt seine Besitzrechte an der Wohnung dieser gegenüber entsprechend § 986 Abs. 2 BGB nach §§ 404 ff. BGB vor einem Herausgabeverlangen geschützt sei.



Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur erneuten Verhandlung (über die inhaltliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens) an das Landgericht zurückverwiesen.

In seiner Urteilsbegründung wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass das Gesetz für Fälle wie den vorliegenden eine planwidrige Regelungslücke aufweise. Mit der Vorschrift des § 566 BGB wolle der Gesetzgeber verhindern, dass ein Mieter, der vom Eigentümer Wohnraum gemietet hat, ohne sein Zutun plötzlich einem oder mehreren Vermietern gegenüberstehe, die nicht mehr Eigentümer sind, während gegenüber den neuen Eigentümern keine mietvertragliche Verbindung besteht.

Um diesen Zweck zu erreichen, ist es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs erforderlich, die Vorschrift auch in den Fällen analog anzuwenden, in denen der Eigentümerwechsel nicht durch rechtsgeschäftlichen Erwerb, sondern auf andere Weise erfolgt ist.

Der Umstand, dass es sich bei der Vorschrift des § 566 BGB um eine Sonderbestimmung im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses handelt, stehe einer analogen Anwendung nicht entgegen. Die Ausnahmeregelung sei Ausfluss des allgemeinen Rechtsgedankens, dass ein Mieter durch einen Eigentumswechsel nicht in seinen Mieterrechten beeinträchtigt werden darf. Eine dingliche Rechtsänderung – das heißt der Austausch der Eigentümerstellung – mache somit eine analoge Anwendung des § 566 BGB erforderlich.



Ersatz von Anwaltskosten für eine unwirksame fristlose Kündigung

Der Vermieter kann die Kosten eines Anwalts für die Fertigung einer fristlosen Kündigung nicht verlangen, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung noch nicht vorgelegen haben. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung zum Zeitpunkt der Zustellung vorliegen.

**AG Mitte, Urteil vom 15.09.2008
– 113 C 92/08 –**

Die Vermieterin hatte dem Mieter wegen eines Rückstands von zwei Monatsmieten fristlos gekündigt. Das Kündigungsschreiben wurde von einem von ihr beauftragten Rechtsanwalt am 6. Mai 2008 gefertigt und am 7. Mai 2008 zugestellt. Mit der Klage verlangte die Ver-

BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz dargestellt. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Schönheitsreparaturen

Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.

Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.

**BGH, Urteil vom 18.06.2008
– VIII ZR 224/07 –**

■ Schönheitsreparaturen

Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist auch bei Mietverträgen über Gewerberäume unwirksam, wenn der Mieter unabhängig von dem Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (im Anschluss an BGH-Urteil vom 23.06.2004 – VIII ZR 361/03 -).

**BGH, Urteil vom 08.10.2008
– XII ZR 84/06 –**

■ Modernisierung

Der Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.

Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.

**BGH, Urteil vom 24.09.2008
– VIII ZR 275/07 –**

■ Instandhaltung

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vorzunehmen.

**BGH, Urteil vom 15.10.2008
– VIII ZR 321/07 –**

mieterin die Kosten für die Beauftragung des Rechtsanwalts.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies darauf hin, dass das Kündigungsschreiben auf den 6. Mai 2008 datiert sei. Daraus müsse gefolgert werden, dass der Rechtsanwalt bereits an diesem Tag beauftragt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Mieter jedoch noch nicht im Verzug mit zwei Monatsmieten, welche spätestens zum dritten Werktag eines Monats für den laufenden Kalendermonat zu zahlen waren. Beim 1. Mai habe es sich um einen Feiertag und beim 4. Mai um einen Sonntag gehandelt. Aus der Vorschrift des § 193 BGB ergebe sich darüber hinaus, dass auch der 3. Mai (ein Sonnabend) nicht als Werktag im Sinne der oben genannten Vorschrift zu verstehen sei. Die Beauftragung des Rechtsanwalts am 6. Mai erfolgte somit zu einem Zeitpunkt, zu dem sich der Mieter noch nicht mit zwei Monatsmieten im Verzug befand.

Als am 7. Mai 2008 der Verzug eingetreten war und die Kündigung zugestellt wurde, waren die Anwaltskosten bereits entstanden. Folglich fehle es an einem kausalen Zusammenhang zwischen dem Verzug des Mieters und den mit der Klage geltend gemachten Anwaltskosten für die Beauftragung zum Ausspruch der fristlosen Kündigung.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Arne Looff*

Anmerkung:

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands haben einige Amtsgerichte die Erstattungsfähigkeit von Anwaltskosten für die Fertigung des Kündigungsschreibens zumindest auch dann verneint, wenn der Vermieter eine Hausverwaltung mit der Verwaltung des Mietobjekts beauftragt hatte. Insoweit sei – nach der dort vertretenen Ansicht – die Beauftragung eines Rechtsanwalts für einfach gelagerte Sachverhalte wie das Fertigen von Kündigungsschreiben nicht erforderlich, da diese ohne Weiteres von der Hausverwaltung selbst gefertigt werden könnten.

Unzumutbare Härte bei Modernisierung nach Zustimmung zu vorherigen Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter muss eine Modernisierungsmaßnahme nicht dulden, wenn die zu erwartende Mieterhöhung in Anbetracht seiner Einkommensverhältnisse eine unzumutbare Härte darstellt und die Modernisierung nicht der Herstellung des allgemein üblichen Standards dient.

Der Mieter kann sich auch dann auf eine unzumutbare Härte berufen, wenn er einigen zuvor angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt hat und die Miete in diesem Zusammenhang eine Höhe erreicht, die weitere Modernisierungen und Mieterhöhungen unzumutbar macht.

Der Vermieter kann den Einwand der unzumutbaren Härte abwehren, indem er die aus der Modernisierung folgende Mieterhöhung beschränkt. Eine solche Beschränkung muss bereits in der Modernisierungsankündigung enthalten sein.

LG Berlin, Urteil vom 24.07.2008 – 62 S 34/08 –

Die Vermieterin verlangte vom Mieter die Zustimmung zu mehreren Modernisierungsmaßnahmen, unter anderem die Veränderung der Trennwand zwischen Küche und Flur, das Installieren einer Einbauküche, die Erneuerung der Sanitärobjekte und Armaturen sowie den Einbau einer Trittschalldämmung. Bereits im Vorfeld hatte die Vermieterin mehrere Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, denen der Mieter (teilweise) zustimmte. Das monatliche Nettoeinkommen des Mieters betrug durchschnittlich 1111 Euro. Nach Durchführung der genannten Modernisierungsmaßnahmen hätte sich die Miete um 190 Euro auf insgesamt 772,27 Euro monatlich (einschließlich aller Nebenkosten) erhöht. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen und der damit einhergehenden Mieterhöhung wegen unzumutbarer Härte abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen.

Die Vermieterin hatte sich in der Berufungsbegründung auf den Standpunkt gestellt, dass mit den Modernisierungsmaßnahmen ledig-

lich ein allgemein üblicher Zustand hergestellt werde. Außerdem habe sie dem Mieter (nachträglich) angeboten, die sich aus der Modernisierung ergebende Mieterhöhung zu beschränken. Schließlich vertrat sie die Ansicht, der Mieter habe die Unzumutbarkeit einer weiteren Mieterhöhung deshalb herbeigeführt, weil er den vorangegangenen Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt habe. Nur aus diesem Grund habe die Miete eine Höhe erreicht, welche die streitgegenständliche Modernisierungsmaßnahme nunmehr unzumutbar mache.

Das Landgericht Berlin gelangte zu der Feststellung, dass die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter eine unzumutbare Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB darstellen und somit bei einer umfassenden Abwägung der Interessen der Vermieter- und der Mieterseite vom Mieter nicht zu dulden sind. Im Rahmen einer solchen Interessenabwägung sind die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die Höhe der Miete sei nur dann nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume in einen Zustand versetzt würden, wie er allgemein üblich ist.

Nach Ansicht des Landgerichts sei allgemein anerkannt, dass bei einer Gesamtschau der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters keine Belastungsquote von mehr als 30% des zu berücksichtigenden Einkommens entstehen solle. So werde es beispielsweise als unzumutbar angesehen, wenn die Miete nach der Modernisierung mehr als die Hälfte des verfügbaren anzurechnenden Einkommens ausmache. Selbst wenn sich diese Ansätze nicht generalisieren ließen, müsse unter Berücksichtigung des monatlichen Einkommens des Mieters in Höhe von 1111 Euro und der nach der Modernisierung zu erwartenden Gesamtmiete in Höhe von 772,27 Euro davon ausgegangen werden, dass für den Mieter





eine unzumutbare Härte gegeben sei. Der Mieter hatte sein Einkommen durch Vorlage von Einkommensteuerbescheiden belegt.

Das Landgericht ließ die Auffassung der Vermieterin nicht gelten, der Mieter habe wegen der Zustimmung zu den vorausgegangenen Modernisierungsankündigungen die Höhe der Mietzahlung „quasi hingenommen“ und könne sich aus diesem Grund nicht mehr auf eine finanzielle Härte berufen. Grundsätzlich könne ein Mieter bei Anündigung von mehreren Modernisierungsmaßnahmen auswählen, für welche er bereit sei, mehr zu zahlen. Die Zustimmung zu bestimmten Modernisierungsmaßnahmen schneide ihm nicht den späteren Einwand einer finanziellen Härte ab.

Nach Ansicht des Landgerichts liegt es in der Risikosphäre des Vermieters, dass der Mieter bei Anündigung mehrerer Maßnahmen einzelnen Maßnahmen zustimme und im Übrigen der Einwand einer unzumutbaren Härte durchgreife. Wolle man eine andere Rechtsauffassung vertreten, so müsse der Mieter grundsätzlich jeder Modernisierungsmaßnahme widersprechen, um sich später den Einwand einer finanziellen Härte zu erhalten. Es liege auf der Hand, dass dies nicht der gesetzlichen Interessenlage entspreche. Im Übrigen habe es der Vermieter letztlich selber in der Hand, durch Verzicht auf die eine oder andere Maßnahme eine finanzielle Härte für den Mieter abzuwenden.

Der vom Landgericht festgestellten finanziellen Härte stand auch nicht entgegen, dass die Vermieterin nachträglich eine Reduzierung der Mieterhöhung angeboten haben will. Auf die Frage, ob und in welchem Umfang dieses Angebot konkret erfolgt ist, kam es nach Ansicht des Landgerichts bereits

deshalb nicht an, weil die ursprüngliche Modernisierungsankündigung eine solche Begrenzung der Mieterhöhung nicht erkennen ließ.

Die Berufung der Vermieterin wurde daher zurückgewiesen, mit der Folge, dass der Mieter die angekündigten Maßnahmen nicht dulden musste.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Anmerkung:

In der mündlichen Verhandlung wies das Landgericht darüber hinaus darauf hin, dass nach seiner Auffassung die angekündigte Trittschalldämmung keine Modernisierungsmaßnahme darstelle, da diese nicht zu einer Wohnwertverbesserung der Wohnung des Mieters führe, sondern allenfalls zu einer Verbesserung der darunter liegenden Wohnung. Da die Klage bereits aus den oben genannten Gründen abgewiesen wurde, kam es auf diesen Rechtsgedanken jedoch nicht mehr an.

Unwirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Wartungsklausel, die die Kosten der Erneuerung umfasst

Werden dem Mieter zusammen mit den laufenden Wartungskosten auch die Kosten für die Erneuerung eines Durchlauferhitzers oder Boilers auferlegt, dann ist die Klausel in ihrer Gesamtheit unwirksam.

AG Schöneberg, Urteil vom 19.08.2008 – 3 C 220/08 –

Der Vermieter verlangte von der Mieterin die laufenden Kosten für die Wartungsarbeiten an dem Elektroboiler für die Warmwasserbereitung. In dem Formularmietvertrag war folgende Klausel enthalten:

„Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Rei-

nigung erfolgt jährlich.“ Mit Schreibmaschine war hinter Reinigungskosten „+“ eingefügt. Unter dem Absatz war dann mit Schreibmaschine hinzugefügt: „+“ und Erneuerungskosten (s. Anlage)“.

Der Vermieter hatte die Klage zurückgenommen und das Amtsgericht musste somit nur noch über die Kosten des Verfahrens entscheiden. Es hat dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt, weil dieser im Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Nach Ansicht des Gerichts war die Vereinbarung über die Wartungskosten trotz der mit Schreibmaschine hinzugefügten Ergänzung insgesamt als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen und unterlag daher der Inhaltskontrolle von AGB.

In seiner Entscheidung führte es zur Begründung aus: Grundsätzlich sei es nicht zu beanstanden, einem Mieter auch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen kleinere Wartungskosten aufzuerlegen. Mit der mietvertraglichen Vereinbarung werde der Mieter jedoch dazu verpflichtet, auch die Kosten für eine vollständige Erneuerung des Boilers zu tragen. Dies widerspreche dem wesentlichen Grundgedanken des Mietrechts, nach welchem der Mieter die Miete zu entrichten habe und es Aufgabe des Vermieters sei, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu halten.

Die Klausel sei daher nicht mit dem Grundgedanken des § 535 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BGB zu vereinbaren, sodass gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Ziffer 1 BGB die gesamte Klausel unwirksam werde. An deren Stelle trete nunmehr die gesetzliche Regelung mit der Folge, dass der Vermieter sämtliche Kosten für die Wartungsarbeiten zu tragen habe.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Wilhelm Lodde



Formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach dem Berliner Mietspiegel bei Angabe eines falschen Mietspiegelfelds

Ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB ist auch dann formell wirksam, wenn einzelne Angaben zur Ermittlung des zutreffenden Mietspiegelfelds fehlerhaft sind. Es ist insoweit ausreichend, dass der Mieter die notwendigen Angaben selbst erkennen kann.

**LG Berlin, Urteil vom 20.10.2007
– 63 S 110/07 –**

Der Vermieter verlangte von der Mieterin die Zustimmung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. In dem Mieterhöhungsverlangen war nach Ansicht der Mieterin sowohl die Baualterklasse als auch die Wohnlage unrichtig bezeichnet und aus diesem Grund ein fehlerhaftes Mietspiegelfeld angegeben.

Da die Mieterin dem Erhöhungsverlangen nicht zustimmte, hatte der Vermieter Klage auf Zustimmung erhoben. Das Amtsgericht verurteilte die Mieterin zur Zustimmung. Die gegen das Urteil des Amtsgerichts von der Mieterin eingelegte Berufung wurde zurückgewiesen.

Das Landgericht Berlin hielt – ebenso wie das Amtsgericht – das Erhöhungsverlangen für formell wirksam. Die Mieterin sei auf dessen Grundlage und der Kenntnis über die von ihr seit Jahren innegehaltene Wohnung in der Lage gewesen, das Erhöhungsverlangen auf seine Berechtigung zu prüfen und danach zu entscheiden, ob sie der Erhöhung zustimmen müsse oder nicht.

Entgegen der von der Mieterin geäußerten Rechtsansicht sei es nicht erforderlich, dass sämtliche Angaben im Mieterhöhungsverlangen zutreffend sind. Im vorliegenden Fall hätte die Mieterin das Baualter des Hauses aufgrund des äußeren Eindrucks und die Wohnlage anhand des öffentlich zugänglichen Straßenverzeichnisses erkennen können. Das Landgericht verwies auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 12. Juli 2006 – VIII ZR 215/05 – und gelangte zu dem Ergebnis, dass die Angaben zum Mietspiegelfeld nicht die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens betreffen. Ob diese zutreffen und welche materiellen Folgen (bezogen auf die Miethöhe) sich aus dem Streit um die zutreffende Einordnung ergeben, müs-

se daher im Rahmen der materiellen Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens geprüft werden.

Die Klage wurde daher nicht wegen formeller Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens abgewiesen, sondern die Berechtigung der geltend gemachten ortsüblichen Vergleichsmiete wurde im Einzelnen unter Berücksichtigung des Berliner Mietspiegels ermittelt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Florian Lahrmann*

Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale im Rahmen einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg setzte sich in einem Verfahren auf Zustimmung zur Mieterhöhung ausführlich mit der Einordnung der Wohnung nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung auseinander. Im Ergebnis wurde die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 02.07.2008 – 4 C 95/08 -

Badezimmer überwiegend gefliest

Ein Badezimmer, welches lediglich bis zu einer Höhe von 1,50 m gefliest ist, erfüllt nicht das wohnwerterhöhende Merkmal „überwiegend gefliest“ der Merkmalgruppe „Bad/WC“. Hierfür ist mindestens eine türhohe Verfließung erforderlich.

Moderne Entlüftung

Das wohnwerterhöhende Merkmal „moderne Entlüftung bei einem innenliegenden Bad“ ist nicht schon dann gegeben, wenn die Entlüftungsanlage aus dem Jahr 2004 stammt und besonders leise läuft. Nach Ansicht des Amtsgerichts verfügen modernere Entlüftungsanlagen über Feuchtigkeitssensoren und kontrollieren auf diese Weise automatisch die Be- und Entlüftung, das heißt sie ermitteln selbstständig, wann die verbrauchte Luft durch frische Luft ersetzt werden muss. Darüber hinaus werde bei modernen Entlüftungsanlagen die kalte Außenluft über einen Wär-

metauscher mithilfe der warmen Abluft zuvor erwärmt.

Wohnräume überwiegend schlecht belichtet und besonnt

Bei einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung mit Wohnzimmer und Küche in nördlicher Richtung kann nach der allgemeinen Lebenserfahrung mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das wohnwertmindernde Merkmal „Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besonnt“ in der Merkmalgruppe „Wohnung“ vorliegt. Dies gilt insbesondere bei einer Lage der Wohnung im Seitenflügel bei verdichteter Bebauung.

Kein nutzbarer Balkon

Das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ ist auch dann erfüllt, wenn die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Es ist nicht erforderlich, dass die Wohnung über einen Balkon verfügt, der – aus welchen Gründen auch immer – nicht nutzbar ist. Die Möglichkeit einer Gartennutzung durch den Mieter ändert am Vorliegen dieses Merkmals nichts.

Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld

Ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld liegt nicht bereits dann vor, wenn der Innenhof begrünt und gegebenenfalls ein Spielplatz errichtet wurde. Notwendig ist vielmehr z. B. eine parkähnliche Bepflanzung mit Sitzbänken in ausreichender Anzahl.

Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche

Eine gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel erfordert, dass die Mülltonnen mit einem Zaun und einem Schloss von der sie umgebenden Fläche abgegrenzt sein müssen. Dieses Merkmal ist nicht erfüllt, wenn die Mülltonnen auf dem Innenhof stehen, der nur durch eine verschlossene Hoftür erreichbar ist.

Das Amtsgericht hat jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Mieter, will er eine ungepflegte Müllstandsfläche wohnwertmindernd geltend machen, die Behauptung, die Mülltonnen würden oft überquellen, nicht ausreicht. Hierzu müsse der Mieter detailliert vortragen, wann, wie oft und in welcher Intensität das der Fall sei.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann*

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu 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 Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 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

VORMITTAGSBERATUNG

Neu ab 9. Januar 2009:

Beratung in Mitte, Brunnenstraße 5, Sozialstation der Volkssolidarität **jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr**

Für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen die üblichen Beratungstermine nicht wahrnehmen können, bieten wir **jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr**

in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Damit wir besser planen können und Sie unnötige Wartezeit vermeiden, bitten wir um **telefonische Anmeldung** unter **030 – 216 80 01**.

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 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 **030 – 21 00 25 84**

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

(Am 29.12.2008 findet keine Betriebskostenberatung statt.)

In unserer neuen Beratungsstelle in Charlottenburg, Taugogener Straße 39, erhalten Mitglieder donnerstags in der Zeit von 18 bis 19 Uhr schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten.

(Ab Januar 2009 neuer Ort, bitte rufen Sie in der Geschäftsstelle an.)

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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter **030 – 21 00 25 84**

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** 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
 ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
 Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
 ☉ Landsberger Allee, ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27
 ☎ 156, 348

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Bringen Sie das letzte MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit. Die angegebenen Beratungszeiten 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.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2008) bleiben die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

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

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
**Ab Januar 2009 neuer Ort. Bitte in der
Geschäftsstelle nachfragen.**
Taugoggener Straße 39
im Nachbarschaftsladen, ☎
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., ☎
☐ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

- Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13 bei der Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42 b, im BIZO
☎ Schöneeweide 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 bis 19 Uhr
Neu, jetzt wöchentlich!
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 Familienzentrum, 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 danışabilirsiniz

Lichtenberg

- * **Dienstag** 17 bis 18.30 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
Neu, jetzt wöchentlich!
Einbecker Straße 23, Hochparterre
in der Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
in der Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195
- Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
„Kiek in e.V.“, im Nachbarschaftshaus, ☎
☎ 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
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Neue Beratungsstelle ab 9. Januar 2009.
Brunnenstraße 5, im Hof,
Sozialstation der Volkssolidarität, ☎
☐ Rosenthaler Platz

Neukölln

- Montag** 19 bis 20 Uhr
Neu, jetzt wöchentlich!
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171
- * **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz im Nachbarschaftsladen „elele“
☐ 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** 18.30 bis 19.30 Uhr
Neu, jetzt wöchentlich!
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 bis 20 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 Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

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

Reinickendorf

- Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Neu, jetzt wöchentlich!
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

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

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

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

Spandau

- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Ab Januar 2009 wöchentliche Beratung.
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
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186
- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☐ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 284

Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26
im Laden der BürSte e.V.
☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123, 342

Treptow

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

Wedding

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30
im Treffpunkt „Wiese 30“
☐ und ☎ Wedding
☐ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

- Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Neu, jetzt wöchentlich!
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- * **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☐ 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