MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 399 Dezember 2018



Großwohnsiedlungen in Ost-Berlin

Komplexer Wohnungsbau, Neubaugebiet, Platte

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern, Hermann Werle, Philipp Möller, R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Uli Herrmann/Wikipedia
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 30.10.2018

© 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 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr
Mittwoch 10 bis 13 Uhr
Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19
Bankverbindung:
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).
Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.
Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- □ **Betriebskostenabrechnung**
- □ **Eigentümerwechsel**
- □ **Heizkostenabrechnung**
- □ **Kündigung durch den Vermieter**
- □ **Mängelbeseitigung**
- □ **Mieterhöhung**
- □ **Mietpreisbremse**
- □ **Mietsicherheit/Kaution**
- □ **Mietvertrag**
- □ **Modernisierung**
- □ **Schönheitsreparaturen**
- □ **Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- □ **Untermiete**
- □ **Wohnfläche**
- □ **Wohnungsbewerbung**
- □ **Zutritt und Besichtigung**

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** _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23, ♿
U Samariterstraße 21
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
U und S Frankfuerter Alle 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn M6, M8, 18 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29
M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
U und S Wedding U Nauener Platz S Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Schöneberg, Spandau, Tempelhof
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.
Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

INHALT

TITEL

4 **Vom Neubaugebiet zur Großwohnsiedlung**
Komplexer Wohnungsbau in der DDR, nach der Wende und heute
Nico Grunze

7 **Volksbedarf statt Luxusbedarf**
Vom Bauhaus zum komplexen Wohnungsbau
Simone Hain

10 **„Immer noch besser als sein Ruf“**
Wohnen in Marzahn vor und nach der Wende
Wolfgang Schumann

12 **„Die Gentrifizierung ist am Stadtrand angelangt“**
Interview mit Peter Schmidt vom Mieterprotest Kosmosviertel
Matthias Coers

BERLIN

14 **Zweifelhafte Erfolgsmeldungen**
Kooperationsvereinbarung für soziale Wohnraumversorgung
Rainer Balcerowiak

16 **Mietermitbestimmung auf Augenhöhe**
Kooperationsvereinbarung von Mieterrat NKZ und Gewobag
Marie Schubenz, Sprecherin des Mieterrats NKZ

18 **Kapital trifft Punk**
Rent24 und Verdrängung von Drugstore und Potse
Christine Scherzinger

20 **Betreuung oder Gefängnis**
Schwerbehinderter Mieter kämpft gegen Verdrängung
Jutta Blume

21 **Eigentumsverhältnisse ausleuchten**
Berliner Wohnungsmarkt soll transparenter werden
Benedict Ugarte Chacón

22 **Alles unter Kontrolle**
Statt Google-Campus mieten private Sozialwirtschaftsdienstleister
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Aufzug
Rechtsanwalt Mirko Walther

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die 2011 ins Amt gekommene rot-schwarze Koalition war nach dem neoliberalen Kahlschlag ihrer Vorgängerin mit einer wohnungspolitischen Brache konfrontiert, die den Entwurf eines Stadtentwicklungsplans für das Wohnen notwendig machte. Das 2014 zustande gekommene Ergebnis, der StEP Wohnen 2025, war allerdings schon bei seinem Erscheinen überholt. Seine Verfasser/innen prognostizierten einen jährlichen Bedarf von zusätzlichen 10.000 Wohnungen und hatten damit das seit 2011 einsetzende Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 45.000 Personen vollkommen unterschätzt.
Die rot-rot-grüne Koalition begann im Frühjahr 2017 mit der Arbeit an einem erweiterten StEP Wohnen 2030. Nach einem halben Jahr wurde festgestellt, dass Berlin von 2011 bis 2016 um knapp eine Viertelmillion Einwohner/innen gewachsen sei und sich daraus ein aktueller Entlastungsbedarf von 77.000 Wohnungen ergeben habe. Um dieses Defizit abzubauen und den weiter steigenden Bedarf zu decken, sei bis 2030 der Neubau von 194.000 Wohnungen erforderlich. 100.000 davon sollten bis zum Ende der Legislaturperiode 2021 entstehen.
Die Erarbeitung des StEP Wohnen 2030 erfolgt in zwei Stufen. Die erste wurde im Herbst 2017 abgeschlossen, „in der zweiten Stufe wird dann der StEP Wohnen 2030 mit allen Inhalten vollständig erarbeitet und voraussichtlich Ende 2018 vom Senat beschlossen“, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auf diese endgültige Version kann man gespannt sein, denn inzwischen wird ein weiterer Trend sichtbar. 2016 blieb die Bauleistung mit 13.500 Fertigstellungen um 6.500 hinter den geplanten 20.000 Wohneinheiten zurück und 2017 waren es einschließlich der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ca. 15.600 neuentstandene Wohnungen und damit 4.400 weniger als die Zielvorgabe. Außerdem wurde bei der Schätzung des Bedarfs der zu ersetzende Wohnungsverlust durch Abbruch, Zusammenlegung und Zweckentfremdung komplett unberücksichtigt gelassen.
Zweifel an der Realitätstüchtigkeit des Werks sind also angebracht. Dieser Auffassung ist auch der „Fachausschuss VIII Soziale Stadt“ der Berliner SPD, der im November 2018 die Frage stellt: „StEP Wohnen 2030 – Planwerk oder mehr Blendwerk?“ Der Fachausschuss neigt offenbar zur zweiten Variante, denn er stellt fest, dass von 2011 bis 2017 durch die Bevölkerungszunahme ein ungedeckter Bedarf von ca. 90.000 Wohnungen – statt der angesetzten 77.000 – entstanden sei und dass die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 deutlich zu gering angesetzt wurde. Bei realistischer Einschätzung würde sie einen zusätzlichen Bedarf von ca. 140.000 Wohnungen bis 2030 erzeugen, sodass – den Abgang von 10.000 berücksichtigt – anstelle der 194.000 Wohnungen mindestens von einem Bedarf von 240.000 ausgegangen werden müsse. Die sozialdemokratischen Berechnungen mögen einiges für sich haben. Vor allem ist zu befürchten, dass die reale Entwicklung selbst hinter der zögerlichen Prognose des StEP Wohnen zurückbleibt, denn ein energisches kommunales Wohnungsbauprogramm steht noch längst nicht auf der Tagesordnung.
Aber zunächst wünschen wir allen Leser/innen ein erholsames Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Von Weihnachten bis Silvester bleiben die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die am 27. und 28. Dezember 2018 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Am 24. und 31. Dezember 2018 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.



Foto: Peter Homann

Vom Neubaugebiet zur Großwohnsiedlung

Komplexer Wohnungsbau in der DDR, nach der Wende und heute

Von Nico Grunze

Die Begriffe Neubaugebiet und Großwohnsiedlung benennen das Spannungsfeld, in dem sich die Gebiete des DDR-Wohnungsbaus seit der politischen Wende 1989 befinden. In der DDR sprach niemand von Großwohnsiedlungen, sondern es handelte sich um neue Wohngebiete oder um Neubaugebiete – und eine Wohnung dort war sehr beliebt. Mit dem Fall der Mauer setzte fast über Nacht ein enormer Imagewandel ein, der dazu führte, dass sich der Blick auf die Wohngebiete in Plattenbauweise ins Gegenteil verkehrte. Seit dieser Zeit wurde auch in den neuen Bundesländern von Großwohnsiedlungen gesprochen und sie galten in der Öffentlichkeit nun als anonyme und monotone Schlafstädte. Insofern steht die Verwendung der beiden Begriffe in einem zeitlichen Bezug: „Neubaugebiet" verweist auf eine Entwicklung vor der politischen Wende und „Großwohnsiedlung" auf die Zeit danach.

Die Neubaugebiete in der DDR wurden in enger Verbindung mit der Entwicklung von Industriestandorten geplant und errichtet. Sie entstanden in nahezu jeder Stadt als Wohnstandorte für Arbeiter/innen in der Landwirtschaft und Industrie sowie für Angestellte großer Verwaltungen oder für Angehörige von Streitkräften. Es sind Wohngebiete, in denen bis auf Einzelhandel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs kein Gewerbe zu finden ist. In zahlreichen Städten der DDR entstanden große oder kleine Neubaugebiete. Insgesamt 171 Neubaugebiete haben eine Größe von mindestens 2.500 Wohnungen, sodass in diesen Fällen von Großwohnsiedlungen gesprochen wird.
Die städtebauliche Struktur der Neubaugebiete basiert auf einer zentralstaatlich organisierten Planung. In der sogenannten Komplexrichtlinie zum Wohnungsbau waren die Struktur und die Ausstattung der Gebiete vorgegeben. Das betraf einerseits die Wohnungen sowie Infrastrukturen und andererseits die Gestaltung der öffentlichen Räume. Dabei lässt sich der sozialistische Wohnkomplex als eine Planungseinheit beschreiben, die Wohnungen für etwa 6.000 Menschen und die entsprechend notwendige Versorgungs- und soziale Infrastruktur wie Kinderkombinationen, Schulen, eine Kaufhalle oder sogenannte Dienstleistungswürfel umfasste. Je nach Gesamtgröße der Neubaugebiete summiert sich entsprechend die Anzahl von Wohnkomplexen. Sowohl die Wohngebäude als auch die Infrastruktureinrichtungen wurden in industrieller Bauweise projektiert und aus vorgefertigten Elementen auf der Baustelle zusammengesetzt.

Dr. Nico Grunze forscht seit über zehn Jahren zu verschiedenen Themen in Großwohnsiedlungen. Seine Arbeitsschwerpunkte sind serielles Bauen, soziale Stadtentwicklung und Fragen der Stadterneuerung.

Wartelisten bei der KWV

Die Gebäudevarianten blieben auf wenige Serien beschränkt, sodass im Wohnungsbau ab Mitte der 70er Jahre in der gesamten DDR vor allem die Serien P2 und WBS 70 zum Einsatz kamen. Auf Bezirksebene hatten die Wohnungsbaukombinate die Möglichkeit, Veränderungen an den Serien vorzunehmen, um die Gebäude im Detail an regionale Besonderheiten anzupassen. Weniger Varianz ist bei den Geschosszahlen festzustellen, denn aus ökonomischen Gründen wurde die wirtschaftlichste Etagenanzahl mit und ohne Aufzug ermittelt. Demzufolge sind von der Ostsee bis ins Erzgebirge Gebäude mit fünf und sechs Etagen ohne Aufzug sowie zehn und elf Etagen mit Aufzug zu

finden. Darüber hinaus wurden Punkthochhäuser mit 16 bis 25 Etagen errichtet. Von diesem Schema abweichende Geschosszahlen sind kaum zu finden und sie blieben auf Gebäude in bedeutenden städtebaulichen Situationen wie zentrale Plätze oder besondere topographische Lagen beschränkt.
Für die Politik hatte dieser überwiegend am Stadtrand entstehende Wohnungsneubau Priorität und sämtliche Ressourcen wurden darauf konzentriert. Demgegenüber verfielen die innerstädtischen Quartiere und die Ausstattung von Altbauwohnungen blieb sehr einfach (*MieterEcho* Nr. 392/ Dezember 2017). Die Neubauwohnungen verfügten dagegen über moderne Einbauküchen, Bäder mit WC, warmes Wasser aus der Wand und soziale Infrastruktureinrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Diese Ausstattung galt für viele Familien als Fortschritt und die Neubauwohnungen waren beliebt. Die Wohnungsvergabe erfolgte auf Antrag durch die Kommunale Wohnungsversorgung (KWV) und ging oft mit mehreren Jahren Wartezeit einher. Gute Aussichten auf die Zuteilung einer Wohnung hatten junge Familien mit Kindern, Werktätige in der Produktion (Schichtarbeit) oder Menschen, die sich in der Parteiarbeit verdient gemacht haben. Die antragstellenden Familien hatten keinen Einfluss auf die Adresse, sondern erfuhren erst durch das Amt, in welchem Gebäude und Geschoss ihre neue Wohnung zu beziehen war.
Mit dieser Form der Wohnungsvergabe bestand die Möglichkeit, den Zuzug in die Neubaugebiete zu steuern. Aus den dafür vorgesehenen Richtlinien der KWV ergaben sich sozialstrukturelle und demographische Besonderheiten. Dadurch, dass der Erstbezug von jungen Familien mit Kindern geprägt war, waren junge Menschen überproportional häufig vertreten. Die demografische Situation in den Neubaugebieten war nach ihrer Fertigstellung einerseits von einem hohen Anteil junger Erwachsener und andererseits von deren Kindern geprägt. Für die sozialstrukturelle Zusammensetzung der Bewohner/innen galt das Leitbild der sozialen Gleichheit, was zu einer starken sozialen Mischung führte. Der symbolische Mietpreis von rund 1 Mark/m² Wohnfläche und die marginalen Einkommensunterschiede zwischen verschiedenen Berufen mündeten in sehr vergleichbare Wohnstandards. Diese soziale Mischung wurde oft mit der unmittelbaren Nachbarschaft einer Ärztin neben dem Heizer illustriert.

Wachsender Leerstand nach der Wende

Mit der politischen Wende 1989 veränderte sich der Blick auf die randstädtischen Siedlungen. In der allgemeinen Wahrnehmung wurde aus dem bevorzugten Neubaugebiet eine unattraktive monotone Plattenbausiedlung. Der Ruf zahlreicher Siedlungen war schlecht und viele Bewohner/innen wollten sie verlassen, weshalb ab Mitte der 90er Jahre eine stetig zunehmende Abwanderung einsetzte. Es lassen sich für den Wegzug drei Gründe benennen: die Arbeitssuche in prosperierenden Regionen, die Fertigstellung von alternativen Wohnangeboten wie Eigenheimen oder Wohnparks sowie die Haushaltsgründungsphase der Kindergeneration. Diese Haushaltsgründungsphase ist demografisch bedingt. Nach 15 bis 20 Jahren hätten diese Fortzüge auch ohne politische Wende eingesetzt, denn ein großer Teil der Kinder und Jugendlichen aus der Erstbezugsgeneration verließen zur Ausbildung die Siedlungen.
Innerhalb weniger Jahre verloren einige Quartiere in den ostdeutschen Großwohnsiedlungen bis zur Hälfte der ursprünglichen Bewohner/innen. Die Abwanderung zeigte sich in Form von erheblichen Wohnungsleerständen und in dramatischen Fällen betraf das jede zweite Wohnung. Insbesondere in monostrukturierten Industrieregionen stieg im Zuge der wirtschaftlichen Transformation die Arbeitslosigkeit und viele Menschen verließen auf der Suche nach einem Arbeitsplatz ihre Heimat. Durch die hohe Abwanderung und die daraus resultierenden Leerstände sahen sich Wohnungsunternehmen von einer möglichen Insolvenz bedroht. Darauf reagierte die Bundesregierung zehn Jahre nach der Wende mit einem Förderprogramm zum Abriss von vermeintlich langfristig nicht mehr benötigten Wohnungen. Im Rahmen der Städtebauförderung konnte mit dem Programm Stadtumbau Ost, auf der Basis von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Rückbaumittel abgerufen und

Das P in P2 steht für parallel, weil die tragenden Wände parallel zu den Fassaden angeordnet sind. Die 2 steht für zwei Aufgänge im Gebäude. WBS 70 steht für Wohnungsbauserie 70, ein ab den 70er Jahren eingesetzter optimierter Plattenbau-Typ.



Foto: Peter Homann

Neubaugebiete entstanden in der DDR in fast jeder Stadt und in enger Verbindung mit der Entwicklung von Industriestandorten. Es waren reine Wohngebiete, in denen – bis auf Einzelhandel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – kein Gewerbe existierte.



Foto: Nico Grunze

Von 2003 bis 2005 entstand in Marzahn-Nord das vielbeachtete Projekt „Ahrensfelder Terrassen“. Aus 1.670 Wohnungen in unsanierten Elfgeschossern mit mehr als 20% Leerstand entstanden durch teilweisen Abriss und Umbau 409 Miet- und 38 Eigentumswohnungen in Drei- bis Sechsgeschossern. Eigentümerin ist die Degewo. Die Gesamtkosten betrugen 31,5 Millionen Euro.



Seit den 90er Jahren ist eine Tendenz zur sozialen Entmischung in den randstädtischen Großwohnsiedlungen zu beobachten. Im gesamtstädtischen Vergleich ist in den Siedlungen ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte wahrnehmbar. Aus der Perspektive der sozialen Stadtentwicklung sollte durch verantwortungsvolle Maßnahmen eine weitere Konzentration vermieden werden.

Foto: Michael Kupsch/Wikipedia

eine Entlastung von Altschulden erreicht werden. Insgesamt wurden auf der Basis dieses Förderprogramms in ostdeutschen Großwohnsiedlungen über 300.000 Wohnungen abgerissen. In strukturschwachen Regionen hält der Rückbau bis heute an.

Marzahn: Neubau, Abriss, Neubau

Mit fast 60.000 Wohnungen ist Berlin-Marzahn die größte Großwohnsiedlung in Deutschland (Seite 10). Insbesondere in den jüngeren Bereichen kam es Ende der 90er Jahre zu Abwanderungen, aus denen sich Wohnungsleerstände von 15 bis 20% ergaben. Die Bevölkerungsprognosen ließen weitere Einwohnerverluste erwarten. Obwohl die Wohnungsleerstände nicht das Maß wie in den ehemals industriell geprägten Städten erreichten, konnte Berlin am Förderprogramm Stadtumbau Ost partizipieren. Bis zum Jahr 2009 kam es zum Abriss von etwa 4.000 Wohnungen. Die Struktur der Großwohnsiedlung Marzahn blieb durch die überwiegend punktuell wirkenden Eingriffe erhalten und mit den Ahrensfelder Terrassen entstand ein einmaliges städtebauliches Projekt. Die aus Fachkreisen und Bevölkerung geäußerten Appelle, alternative Modelle zum Abriss zu überlegen, wurden damals ansonsten kaum erhört.

Zur gleichen Zeit fielen aufgrund der demografischen Entwicklung und der kollektiven Alterung der Kindergeneration soziale Infrastruktureinrichtungen aus der regulären Nutzung. Die Siedlung in Marzahn war Mitte der 90er Jahre etwa 20 Jahre alt und die Kinder der Erstbezugsgeneration erreichten in diesem Zeitraum ein ähnliches Alter. Von etwa 140 Kindergärten und Schulen in Marzahn wurde fast die Hälfte nicht mehr gebraucht. Für einige Einrichtungen ließen sich alternative Nutzungen in Form von Nachbarschaftshäusern realisieren, aber die Nachfrage blieb begrenzt. In der Folge wurden bis Ende der 2000er Jahre etwa 50 Kindergärten und Schulen abgerissen, auf deren Flächen nach und nach Einzelhandelseinrichtungen, Gärten oder Parks entstanden. Sofern sich keine Nachnutzung finden ließ, blieben sie als Brache zurück.

Die Prognosen trafen nicht in der vorausgerechneten Form ein und die Entwicklung verlief in eine völlig unerwartete Richtung. Durch den drastischen Zuzug in die Stadt ist heute der Berliner Wohnungsmarkt stark angespannt. Damit haben sich die Leitbilder und Aufgaben innerhalb von zehn Jahren ins Gegenteil verschoben. Nicht die Wohnraumreduzierung, sondern der Wohnungs- und Infrastrukturneubau steht plötzlich im Vordergrund. In der Schulbauoffensive des Senats wurden Schwerpunktgebiete ausgewiesen, die auch in Marzahn-Hellersdorf liegen. Als Neubaustandorte von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen kommen verblüffenderweise Rückbaubrachen infrage, auf denen noch vor zehn Jahren genau diese Gebäude standen.

Aufgrund des enormen Wohnungsmangels ist in Marzahn auf ehemaligen Rückbauflächen nun wieder Neubau von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen geplant.

Der Abriss oder Neubau ist nur eine finanzielle, aber nicht die entscheidende Frage. Denn wie an den diametralen Planungen der letzten 20 Jahre in Marzahn zu erkennen ist, hängen bauliche Strategien von politischen Entscheidungen ab. Sofern ausreichend politischer Wille und damit finanzielle Mittel vorhanden sind, lässt sich relativ schnell – zumindest innerhalb von einigen Jahren – und flexibel auf neue Situationen reagieren. Einige Gebäude standen kaum 15 Jahre, dann kam der Abriss und nun soll nach zehn weiteren Jahren an genau diesen Standorten neu gebaut werden. Die Planung, Politik und Verwaltung sind gefordert, die strategische Ausrichtung ihrer Arbeit auf der Basis von Prognosen zu hinterfragen. Wichtig wäre dabei, parallele Strategien mitzudenken sowie Spielräume einzubauen und zu nutzen.

Zukunft der Großwohnsiedlungen

Viel schwieriger und bedenklicher ist die soziale Entwicklung in den randstädtischen Großwohnsiedlungen. Mit dem beschriebenen Imagewandel zu Beginn der 90er Jahre setzte eine soziale Entmischung dieser Wohngebiete ein. In vielen Städten Ostdeutschlands, egal ob der gesamtstädtische Wohnungsmarkt schrumpft oder nachgefragt ist, lässt sich der Trend erkennen, dass sich in den Großwohnsiedlungen einkommensarme Menschen konzentrieren. Diese Tendenz hat sich über die letzten knapp 30 Jahre stetig fortgesetzt, woraus für eine Steuerung dieses langandauernden Prozesses eine große Trägheit entsteht, die es schwierig macht zu intervenieren. Allein kurzfristiger politischer Wille, wie bei baulichen Maßnahmen, reicht nicht aus. Vielmehr müssen die Gebiete strategisch im politischen Blick bleiben. Die Akteure in den Gebieten, wie Vermieter, Infrastrukturbetreiber, Schulen und Kindergärten, benötigen finanzielle Unterstützung und Spielräume, um den Trend zur sozialräumlichen Konzentration von benachteiligten Haushalten zu verlangsamen. Es ist eine enorme Integrationsleistung der Gesellschaft notwendig, die nicht allein auf der Quartiersebene erbracht werden kann, um Überforderung der Nachbarschaften in den Großwohnsiedlungen zu vermeiden. Dazu ist ein langfristiges Interesse an diesen Wohngebieten die Grundvoraussetzung, auch wenn sich die Erfolge nicht nach einzelnen Legislaturperioden einstellen.

Volksbedarf statt Luxusbedarf

Vom Bauhaus zum komplexen Wohnungsbau (Teil 1): Staat, Plan und Technik als Grundlagen der klassischen Moderne

Von Simone Hain

Einige Studierende hatten feuchte Augen: „Wir möchten dem Himmel danken, dass es so etwas überhaupt gegeben hat! So etwas unsagbar Großes, Schönes macht uns stolz auf unseren Beruf." Auf einer Bauhaus-Exkursion meines Instituts war es überraschenderweise nicht der Dessauer Glaspalast, jenes ikonische Bauhausgebäude von Walter Gropius gewesen, der die Emotionen der Teilnehmenden zum Überlaufen brachte, sondern der eher archaisch anmutende der Wohnungsbau in der Mustersiedlung Törten. Was muss geschehen sein, dass der durch spätere massenhafte Großanwendung nahezu banal gewordene Erstling der industriellen Baukastenarchitektur inzwischen wieder leuchten kann? Fast 100 Jahre sind seit dem Experiment Bauhaus vergangen, und – die entgeisterten Reaktionen meiner Studenten, die sich ihr Studium als billige Büromitarbeiter in Wohnbauunternehmen verdienen, ließen es erahnen – wir fangen gerade wieder von vorne an.

Europa hat eine neue Wohnungsnot und es sind gerade die elementaren Formen und Standards auf dem niedrigen Level von 1926, die wieder wie eine Verheißung wirken. Denn alles, was wir heute bauen, verfehlt den elementaren Bedarf. Infolge der neoliberalen Deregulierung und im Ergebnis der jüngsten Weltfinanzkrise wächst europaweit der Anteil der Wohnbevölkerung, die sich auf einem knappen Markt nicht mehr bedürfnisgerecht versorgen kann. Andererseits ist der Markt zu Zeiten der sozialen Wirtschaft den Entwicklungen der Löhne und Einkommen immer munter vorausgeeilt. Er hat Behaglichkeits-Standards und ästhetische Ansprüche generiert, die alle verfügbaren Einkommensbestandteile der Mieter/innen auffressen, marktgetrieben auffressen muss. Die Bilder aus „Schöner Wohnen" und Wärmedämmverordnungen verteuern die Baukosten genauso wie die internationale Spekulation mit deutschen Wohnbauimmobilien. Dass es einmal rückwärts gehen könnte in der Gesellschaft, dass auch die Deutschen relativ verarmen würden, war – jenseits von Kriegen und jener fast vergessenen Weltwirtschaftskrise von 1929 – noch nie vorgekommen. Nun brachen meine jungen Architekturstudenten fast zusammen, als sie die Komposttoiletten und schmalen Selbstversorgergärten in Dessau-Törten sahen. Mehr gefühlt als noch

Prof. Dr. Simone Hain ist Architekturhistorikerin, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und war zuletzt Leiterin des Instituts für Stadt- und Baugeschichte an der Technischen Universität Graz. Ihre Schwerpunkte sind Stadtforschung und Geschichte des modernen Planens und Bauens.



Im Auftrag der Stadt Dessau entstand die Siedlung Törten. Sie wurde von 1926 bis 1928 von Walter Gropius als Lösung für einen preisgünstigen Massenwohnungsbau konzipiert und umfasste 314 Reihenhäuser mit Wohnflächen von 57 bis 75 m². Törten entstand als Versuchsprogramm zur rationellen Herstellung von Wohnbauten. Die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen testete beim Bau die Eignung neuer Baustoffe und Industrieprodukte. Foto: qwesy qwesy/Wikipedia



Die Reihenhaussiedlung in Törten wurde vom Bauhaus von 1929 bis 1930 um fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 preisgünstigen Mietwohnungen erweitert. Architekt der Laubenganghäuser war Hannes Meyer. Meyers Motto „Volksbedarf statt Luxusbedarf" folgend entstanden knappe, aber durchdachte Grundrisse mit 3 Zimmern, Küche, Bad auf 48 m² für vierköpfige Familien. Foto: Video2005/Wikipedia



Während in der BRD der Massenwohnungsbau nach 1973 infolge der Rezession zum Erliegen kam, entstand in der DDR mit Marzahn ab 1978 die größte Plattenbausiedlung Europas mit 130.000 Wohnungen und mit der vollständigen Infrastruktur eines autonomen Stadtteils. Für den Wohnungsmangel in Ostberlin stellte das Neubaugebiet in Marzahn mit seinem komplexen Wohnungsbau eine integrale Systemlösung dar. Foto: Peter Homann

verstanden, blitzte in ihnen die Erkenntnis auf, dass das, was heute in Massen gebraucht wird, ungefähr so aussehen müsste wie diese materiell roh und raumklimatisch hart wirkende Siedlung der 20er Jahre: nackte solide Baukonstruktion ohne teure Ausbauten und Installationen. Die Siedlung wirkt gefühlt kalt, wird aber alternativ bewirtschaftet mit wohnungszentrierte Kreisläufen, Kochmaschinen, Bienenweiden, Außenwohnraum mit Obst- und Beerensträuchern, Hängematten und Werkstattschuppen für die viele freie Zeit, die die durchschnittlichen Bewohner/innen heute haben. Es sind Wohnungen für vier oder mehr Personen und einem ökologisch kleinen Fußstapfen: minimaler Flächenverbrauch, maximales Recycling – kein verschwenderischer Luxuswohnungsbau, sondern Bauen für ein soziales wie ökologisches Minimum.

Vom Dessauer Experiment an hat es ein halbes Jahrhundert gedauert, bis mit einer Losgröße von 130.000 Wohnungen ab 1978 in Berlin-Marzahn die größte Plattenbausiedlung Europas errichtet wurde. Das mit markanter Skyline in schwungvoller freier Bebauung großplastisch arrangierte Gefüge setzt sich wie ein Bienenstock aus immer den gleichen Elementen zusammen. Keine der anderen Großsiedlungen macht unter dem Berliner Himmel eine annähernd so gute Figur. Neben den selbstverständlichen Wohnfolgeeinrichtungen gehörten angefangen vom Rathaus bis hin zum Hauptpostamt, Kino, Kulturzentrum, Galerie, Schwimmhallen, Einkaufskomplexen, hochwertigen Parks auch die komplette Dienstleistungsstruktur eines autonomen Stadtteils zum Wohnungsbauprogramm. Parallel zur S-Bahn, mit der man innerhalb einer halben Stunde den Alexanderplatz erreichte, wurden wohnungsnah Arbeitsstätten angesiedelt. Vor allem Frauen ergriffen gern diese Möglichkeit, Berufstätigkeit und Familie zeitsparend miteinander zu verbinden. Kinder konnten von Anfang an allein zur Schule oder zum Spielen gehen, weil die Quartiere in ihrer Fußläufigkeit auf die Heranwachsenden ausgerichtet waren. In den auf Marzahn folgenden 50 Jahren ist im niedrigpreisigen Sektor der Großwohnsiedlungen kein Versuch zu etwas Besserem unternommen worden. In der Bundesrepublik war der industrialisierte Massenwohnungsbau bereits 1973 im Zuge einer Rezession rapide zusammengebrochen, für die DDR endete ihr überaus ertragreiches Wohnungsbauprogramm 1990 mit der staatlichen Vereinigung. Im Jahr 1975 hatten sich die Kurven der Wohnbauentwicklung in beiden deutschen Staaten in einer jähen östlichen Aufwärts- und westlichen Abwärtsbewegung gekreuzt. Doch die reine Quantität sagt noch wenig über den sozialen Charakter aus. Zwar waren die Neubauwohnungen im Osten durchschnittlich kleiner, doch gleicht die großzügige Infrastruktur diesen Nachteil aus. „Wie haben wir sie doch beneidet um Marzahn“, hörte ich ein Vorstandsmitglied der früheren landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW einmal sagen. Die öffentlichen Räume waren reicher. Die entscheidende Qualität des „komplexen Wohnungsbaus“ liegt in der straffen planerischen Zusammenführung aller Partikularitäten, der Kontrolle der funktionalen Richtlinien und Kennziffern, Auslastung von Ressourcen, den abgestimmten Öffnungszeiten und Fahrplänen. Tugenden der Planwirtschaft halt, die man in Anbetracht der mangelhaften Architektur leicht übersieht. Die nach 1990 gebauten neuen Stadtteile in Karow, Blankenburg und Buchholz sind bei aller gestalterischen Mühewaltung dagegen insuläre Bruchstücke einzelner Bauträger geblieben, die ein Gesamtprofil bis heute vermissen lassen.

Damit erweist sich das Wohnungsbauprogramm der DDR, einst als „Herzstück“ der Wirtschafts- und Sozialpolitik betrachtet, unvermutet als eine der vielen Sachen aus der DDR, die man mittlerweile in einem neuen Licht zu betrachten beginnt. Denn selbst, wenn man heute mit dem gleichen Tempo Wohnungen bauen könnte, wären noch lange nicht genug Schulen und Lehrer, Verkehrsanschlüsse oder Grünanalagen, Polikliniken, Turnhallen oder Pflegeheime da. Es war ein langer Weg dahin und eingedenk dieses langen Wegs lernt man den industriell betriebenen komplexen Wohnungsbau made in GDR als wertvoll zu betrachten. Er stellt eine integrale Systemlösung dar, an der man sich in Zukunft messen muss. Selbst wenn sie nicht hätten sagen können, worin eigentlich die viel beschworene „sozialistische Lebensweise“ bestand, schätzten die „gelernten DDR-Bürger“ ihre „Platte“ als authentisch und im politischen Sinne „ehrlich“ ein. Bloß keine Mimikry.

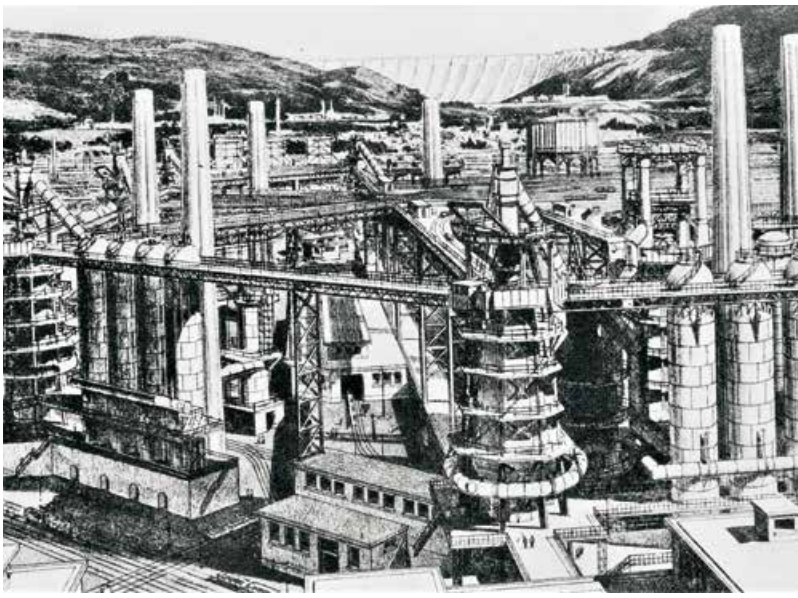
Sozialisierung als Imperativ

Die noch als Eigentumsmodell konzipierte Reihenhaus-Siedlung von Dessau-Törten war ein Experimentalprojekt der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen gewesen und wurde als deutscher Beitrag in die laufenden internationalen Fachdebatten hineingetragen. Die Frage nach rationalen Bauweisen war der Dreh- und An-

gelpunkt der damaligen Avantgarden. Architekten mehrerer Nationen vereinigten sich 1927 zu der Plattform und „Kongressfabrik“ CIAM (*Congrès Internationaux d’Architecture Moderne*, deutsch: Internationale Kongresse Moderner Architektur), um gemeinsam Lösungen für ein zum denkbar größten Skandal angewachsenes Bauproblem zu entwickeln: die Wohnungsfrage im Gesamtzusammenhang der Stadt. Viele waren überzeugt, dass der Markt die Antwort schuldig bleiben müsse, weil der Wohnbau als Produktionszweig grundsätzlich nicht profitabel sei. Höhere Gewinne würden allein durch spekulative Bodengeschäfte, unterlassene Instandhaltung und Mietwucher erreicht. Mit der Einsicht, dass sie für die notwendigsten Bauaufgaben keine Bauherren finden konnten, dass ihnen keiner ihre professionell entwickelten Lösungen abkauft, rückte die architektonische Avantgarde auf oppositionelle Position. Bereits ab 1919, jenem Jahr, das dem Kapitalismus die bislang tiefste Wirtschaftskrise bescherte, war „Liberalismus“ zum Unwort geworden. Alles drängte auf Interventionen der großen Hand, weil der kriegsbedingt grassierende Notstand nach großen Losgrößen, Riesenbauplätzen, staatlicher Regulierung und planvollen Systemlösungen schrie. Als der notwendige Bau von hunderttausenden „Volkswohnungen“ an der Unbeweglichkeit der politischen Interessenvertreter scheiterte, radikalisierte das die Architekten. Bei Gründung der CIAM schwebte 1927 die Forderung nach Enteignung des Bodens im Raum. Schließlich wurde jede Rationalisierung, die die Wohnbauspezialisten mühsam durchsetzten, durch die Entwicklung der Preise und des Zinsfußes wieder zunichte gemacht. „Reform oder Revolution“ lautete bei Zusammenkünften der Architekten die Frage. Verschärft durch die Weltwirtschaftskrise verständigten sie sich auf die Formel „Sozialismus in dieser oder jener Form“ (Rudolf Carnap). Ob nun die Kommunalisierung des Wohnungsbaus angestrebt wurde oder staatssozialistische Planwirtschaft, ob der Wohnungsbau antiautoritär-syndikalistisch wie in Barcelona oder genossenschaftlich organisiert werden sollte, die extremen Folgen des Liberalismus in der Stadtentwicklung machten immer mehr Architekten der Moderne zu Parteigängern der Revolution. Disziplinär hatten sie sich seit der industriellen Revolution bereits als „Ideologen des Sozialen“ (Manfredo Tafuri), als technische oder baukünstlerische Problemlöser für sozial-räumliche Antagonismen etabliert. Nun fühlten sie sich wegen der übergreifenden Dimensionen der Wohnungsfrage immer mehr gedrängt, die Systemfrage aufzuwerfen: Enteignung.

Politisierung von Architektur und Stadtplanung

Mit der Wende zum 20. Jahrhundert entfaltet sich im Zuge der zweiten industriellen Revolution, mit Elektrifizierung und Motorisierung der Wirtschaft, schließlich eine völlig neue Vision des guten Daseins in der Welt, die nun auch visuell in jeder Beziehung modern ist. 1904 hatte der französische Architekt Tony Garnier in allen Details eine ideale Industriestadt für 35.000 Einwohner unter sozialistischen Bedingungen gezeichnet, die man sich noch heute nur herbeisehnen kann. ,,Dies, in Kürze, ist das Programm für die Errichtung einer Stadt, in der es jedem bewusst ist, dass das menschliche Gesetz Arbeit heißt, daß jedoch der Kult des Schönen und das gegenseitige Wohlwollen genügen, um das Leben herrlich zu machen.“ Er zeigt eine funktional gegliederte, funktionalistisch auf das Gesetz der Arbeit hin strukturierte Stadt mit öffentlichem Nahverkehr, einem zentralen Busbahnhof, eine Stadt ohne Zäune und Gefängnisse, mit Stockwerksbauten und Familienhausvierteln,



Der französische Architekt und Städtebauer Tony Garnier präsentierte 1904 den Entwurf einer funktional gegliederten, idealen Industriestadt für 35.000 Einwohner/innen. Der seiner Zeit weit vorausgreifende Entwurf der *Cité industrielle* beeinflusste wesentlich den Städtebaudiskurs im 20. Jahrhundert. Garnier entwarf die Stadt „für eine neue, vom Sozialismus verwandelte Gesellschaft“, für überflüssig hielt er Polizeistationen, Gefängnisse, Kasernen und Kirchen.
Foto: jchancerel/Wikipedia

Künstlerateliers, Musikschulen, die zu architektonisch beeindruckenden Arbeitsstätten, Stahlwerken, Wasserkraftwerken und Werften in Bezug gesetzt sind. Strahlend helle Gebäude sind ins Grüne eingeflochten. Die Blöcke mit ihren Vorgärten muten halbwegs wie Gartenstädte an, aber agrarische Nutzungen und Selbstversorgergärten gibt es nicht. Bewirtschaftung und Betrieb der Stadt sind vollständig sozialisiert. Es ist die erste Stadt, deren konstruktives Gerüst vollständig aus dem neuen Wundermaterial Beton besteht, dessen ästhetische Wirkung Garnier mit weitgespannten Tragkonstruktionen und gewaltigen Kuppeln hingebungsvoll demonstriert. Noch ist es ein weitsichtiger Traum, doch der Baustoff wird schon bald die Grammatik der Architektur vollständig verändern. Mit den Zerstörungen des ersten Weltkriegs entsteht der Zwang, schnell und rationell zu bauen und Beton wird zum bevorzugten Material für vorgefertigte Elemente der Baukastentechnologie. Mit der unter Emil Rathenau staatlich gelenkten Kriegswirtschaft wächst zeitgleich die Sehnsucht, diese staatliche Weisungsgewalt für große Friedensaufgaben zu nutzen. Dazu gesellt sich der Traum von Planwirtschaft und „Mobilisierung großer Landreserven“, für deren Durchsetzung dem Berliner Baustadtrat Martin Wagner alle Ehre gebührt. Statt vernichtende Kriege und Hass zwischen den Völkern zu entfalten, könnte man gar die Alpen überbauen oder für alle Zeiten die Wohnungsnot besiegen, so ein Credo der damaligen Zeit. Eine neue Zivilisation der Arbeit findet ihren Ausdruck in Automatisierung und vollständiger Mechanisierung der schweren körperlichen Arbeit. Europaweit vollzieht sich seit 1911 im Zeichen von Staat, Plan und Technik der Abschied vom „Manchesterkapitalismus“. Zur starken Politisierung von Architektur und Stadtplanung tritt die nahezu euphorische Zuversicht für das technische Gelingen der neuen Welt. Ethische, Ästhetische und technische Präferenzen der funktionellen Stadt der Moderne sind damit gesetzt. (Teil 2 des Beitrags folgt in einer späteren Ausgabe des *MieterEchos*.)



In den 70er und 80er Jahren bedeutete für die meisten Ostberliner/innen das Leben in Marzahn eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnbedingungen. Die Wohnungen in den Innenstädten befanden sich überwiegend in unsanierten Altbauten mit Ofenheizungen und Toiletten außerhalb der Wohnung. Fotos: Peter Homann

„Immer noch besser als sein Ruf“

Wohnen in Marzahn vor und nach der Wende

Von Wolfgang Schumann

Leben im Neubaugebiet Berlin-Marzahn – das war 1980, 1984 und 1986 die analytische Fragestellung repräsentativer Haushaltsbefragungen des Instituts für Soziologie der Berliner Humboldt-Universität, der Ende 1991 unter den dann gravierend veränderten gesellschaftlichen Bedingungen weiter nachgegangen wurde. Marzahn – das war für die Bewohner/innen eine wesentliche Verbesserung ihrer Wohnsituation, kamen doch die meisten aus beengten Wohnverhältnissen im unsanierten Altbau, mit Ofenheizung und Toilette auf halber Treppe.

Das Neubaugebiet Marzahn war im doppelten Sinne eine junge Stadt. 1986 lag das Durchschnittsalter bei 28 Jahren, zwei Drittel der Bewohner/innen waren 25 bis 45 Jahre alt. Jedes vierte Ostberliner Kind lebte in Marzahn, Jugendliche waren über- und Rentner/innen unterrepräsentiert. Die Einwohnerstruktur wurde von 3- und 4-Personen-Haushalten dominiert. Etwa jede/r zweite Bewohner/in hatte einen Hoch- oder Fachschulabschluss, nur jede/r fünfte war Arbeiter/in. Zwei Drittel arbeiteten in sogenannten nichtproduzierenden Bereichen. Das Haushaltsnettoeinkommen lag leicht über dem Ost-Berliner Durchschnitt. Nur etwa 40% der Bewohner/innen waren in Berlin aufgewachsen, drei Viertel lebten jedoch vor dem Einzug bereits in Berlin. 60% waren zufrieden mit den Wohnverhältnissen, hatten sich eingelebt und fühlten sich wohl.
Unzufrieden waren vor allem 1-Personen-Haushalte in 1-Raum-Wohnungen sowie Haushalte, die nicht über familiengerechten Wohnraum verfügten. Ursache dafür war, dass die Wohnraumvergabe sich vornehmlich an der Formel: Anzahl der Personen gleich Anzahl der Zimmer (n = n) orientierte, oft aber auch ein Zimmer weniger bereitstellte. Nur auf 60% traf die Formel n = n zu. So verfügten etwa 30% der Familien mit einem Kind lediglich über eine 2-Raum-Wohnung. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² standen pro Person 24 m² zur Verfügung, im Altbau waren es dagegen 35 m². Junge Familien tendierten trotzdem meist zur „funktionierenden“ Neubauwohnung, denn diese bot den beiden arbeitenden Elternteilen eine familienfreundliche Infrastruktur und stellte letztlich auch das wohnungspolitisch Mögliche und Erreichbare dar. Es war, wie später oft behauptet, keineswegs ein Privileg, in Marzahn zu wohnen. Privilegiert waren junge Ehepaare, die einem Magistratsbeschluss folgend innerhalb eines Jahres mit einer Wohnung zu versorgen waren. Ihnen stand bei einer Bruttowarmmiete von weniger als 2 Mark/m² eine trockene, warme und sichere Wohnung mit moderner Ausstattung in einem Haus mit mehrheitlich positiv eingeschätzten Nachbarschaftsbeziehungen zur Verfügung.

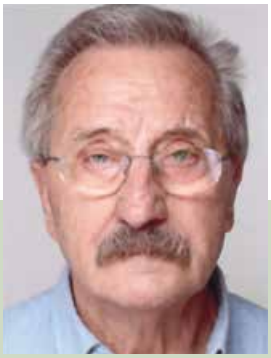


Foto: Privat

Dr. oec. Wolfgang Schumann, geboren 1942, war Stadtsoziologe am Institut für Soziologie der Humboldt-Universität Berlin.

Hinsichtlich der sozial-kulturellen Infrastruktur mangelte es jedoch an ausreichenden Freizeit-, Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Untersuchungen in den 80er Jahren zeigten zusammenfassend, dass sich die Mehrheit mit ihrer Wohn- und Lebenssituation in Marzahn arrangiert hatte.

Zwischen Staat und Markt

Mit der „Wende“ zeichnete sich dann vor allem ein verändertes Mobilitätsverhalten ab. Bereits Ende 1989 hatte Marzahn einen negativen Wanderungssaldo von etwa 5.000 Personen. Mit dem gesellschaftlichen Umbruch entstanden völlig neue Fragen zu Lebens- und Wohnverhältnissen, denen die Erhebung im Jahr 1991 nachging. Entgegen dem medial verbreiteten Negativimage waren noch zwei Drittel der Meinung, dass Marzahn besser als sein Ruf sei und jede/r zweite fühlte sich dort immer noch wohl. Möglicherweise war diese Reaktion teilweise auch eine trotzige „Verteidigung sozialer Besitzstände“ infolge allgemeiner Verunsicherung und medialer Stigmatisierung der „Platte“.

Das Durchschnittsalter lag nunmehr bei 33 Jahren, der Anteil von Kindern und Jugendlichen betrug etwa 25%. Die sozialstrukturellen Besonderheiten der 80er Jahre galten nach wie vor, soziale Lage und Tätigkeitsbereiche hatten sich jedoch stark verändert. Die Erwerbstätigkeit war von 90% auf 70% gesunken, 13% waren arbeitslos, wobei der Anteil von Frauen doppelt so hoch war wie der von Männern. Trotz „Abwicklung“ vieler Arbeitsplätze arbeiteten immer noch 25% in Marzahn. Jede/r Fünfte hatte sich jedoch bereits in West-Berlin oder in den alten Bundesländern Arbeit gesucht. Jede/r Dritte hatte die Erfahrung eines Betriebs- oder Tätigkeitswechsels, von Warteschleife, Kurzarbeit, Umschulung oder Arbeitslosigkeit gemacht. Das Haushaltseinkommen lag noch leicht über dem Ost-Berliner Durchschnitt. Trotz inzwischen höherer Mieten betrafen geäußerte Verunsicherungen weniger den Bereich Wohnen als vielmehr den der Arbeit. Für viele war es aber schwer nachvollziehbar, warum jetzt für dieselben Wohnbedingungen unverhältnismäßig mehr gezahlt werden musste. In diesem Zusammenhang wurden Erwartungen zu schnellerer Verbesserung hinsichtlich Wohnung und Umfeld artikuliert.

Die Einschätzung zur Entwicklung des Gebiets zeigte starke Verunsicherungen. Mehr als ein Drittel hielt bereits Szenarien eines sozial und ethnisch marginalisierten Stadtteils für möglich. Wenn auch die Wohnung und die Lage insgesamt noch relativ positiv bewertet wurde, spielten Aussagen wie „ödes kulturelles Stadtleben“, „bauliche Monotonie“, „fehlende Ordnung und Sauberkeit“ sowie zunehmende Anonymität und Kriminalität verstärkt eine Rolle. Erwartungen hinsichtlich anderer Wohnungsarten oder Wohnformen wie Maisonetten oder Mehrgenerationenwohnen wurden kaum geäußert. Veränderungswünsche zielten vorrangig auf Größe und Anzahl der Zimmer und auf mehr Komfort in Küche und Bad. Jede/r fünfte äußerte aber bereits den Wunsch nach Wohneigentum. Die Wohnungen waren noch in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz, die angegebene Bruttowarmmiete lag bei etwa 7 DM/m². Die Belegungssituation hatte sich entspannt. Meist stand pro Person ein Zimmer zur Verfügung (n = n). Ein Drittel trug sich bereits mit Umzugsgedanken, begründet mit Aussagen wie „die Gegend ist langweilig, schmutzig, unordentlich, unattraktiv“ und mit zu erwartenden höheren Mieten. Bevorzugte Umzugsorte waren die Rand- und Umlandgebiete Berlins, dem Wunsch nach einem Eigenheim folgend und wegen der erwarteten künftigen Aufwertung innerstädtischer Bereiche mit prognostizierter Verteuerung. Insgesamt war eine zunehmende Bereitschaft zur Mobilität zu verzeichnen.

Die Großwohnsiedlung Marzahn entstand als ambitioniertes Projekt der DDR von 1977 bis 1990 in Ost-Berlin. Marzahn und Hellersdorf bilden gemeinsam die größte Siedlung des industriellen Wohnungsbaus in Deutschland. Die rund 100.000 Wohnungen bestehen überwiegend aus 6- bis 11-geschossigen Gebäudezeilen sowie Punkthochhäusern mit bis zu 22 Geschossen. In der Plattenbausiedlung wohnen knapp 190.000 Menschen. Aktuell laufende stadtentwicklungspolitische Förderprogramme sind „Stadtumbau“ sowie „Soziale Stadt/Quartiersmanagement“.



Mit der politischen Wende setzte eine Abwanderungswelle in Marzahn ein. Ende 1989 hatten bereits 5.000 Menschen die Plattenbausiedlungen verlassen.

Eigene Strategien für Stadtplanung

Als ein Fazit der über zwölf Jahre geführten stadtsoziologischen Forschungen gilt: Der massenhafte randstädtische Wohnungsbau verbesserte für einen Großteil der Ost-Berliner/innen die konkreten Wohnbedingungen hinsichtlich eines Grundbedarfs an Größe und Ausstattung. Unzufriedenheit zielte vorrangig aufs Wohnumfeld. Die kommunal und genossenschaftlich geregelte Wohnungspolitik nach sozialpolitischen Prämissen und einheitlichen Vergabenormativen schuf vornehmlich egalisierte Wohnbedingungen und diente damit kaum der Befriedigung spezifischer Wohnbedürfnisse in demografischer und sozialstruktureller Hinsicht. Im Fokus staatlicher Wohnungspolitik, als Instrument zur „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“, standen vorrangig sozialpolitische Ziele wie die kurzfristige Versorgung von jungen Ehepaaren, kinderreichen Familien und Schichtarbeiterhaushalten. Eine sozial und ökonomisch effiziente Wohnraumlenkung im Bestand fand deshalb kaum statt.

Dennoch wurde 1991 in den soziologischen Erhebungen von mehr als zwei Dritteln der Befragten geäußert: „Marzahn war schon immer und ist immer noch besser als sein Ruf.“ Diese Einschätzung barg schließlich auch die Chance für eine Stabilisierung und Entwicklung des Gebiets.

Stadtsoziologische Vorschläge zielten deshalb vornehmlich auf die Bildung von Teilzentren mit einem spezifischen lokalen Milieu und Identifikationspotenzial, auf die weitere Ausgestaltung der sozial-kulturellen Infrastruktur des Gebiets und letztlich auf die Sicherung und weitere Verbesserung des Wohnungsbestands bei stärkerer Orientierung an den spezifischen Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Großsiedlungen wie Marzahn brauchten und brauchen eigene Strategien für Stadtplanung und -entwicklung, nicht zuletzt um deren soziale Vielfalt zu erhalten.



Die Mieter/innen im Kosmosviertel in Altglienicke kämpfen gegen Modernisierungen und erhebliche Mieterhöhungsforderungen. In dem Viertel am Berliner Stadtrand und seiner Umgebung wird durch die Nähe zum Flughafen BER sowie den allgemeinen Wohnungsmangel der Verwertungsdruck größer.

Foto: Matthias Coers

„Die Gentrifizierung ist am Stadtrand angelangt“

Interview mit Peter Schmidt vom Mieterprotest Kosmosviertel

MieterEcho: Wie ist die Organisierung der Mieter/innen im Kosmosviertel entstanden?
Peter Schmidt: Der Mieterprotest hat sich im Januar 2017 gegründet, weil 2016 ein Block vom privaten Eigentümer energetisch saniert wurde. Damals dachten die Mieter/innen noch, jetzt würde alles schön und sie würden Heizkosten sparen. Zum Jahreswechsel kamen dann die ersten Mieterhöhungen. Die Mieter/innen fielen aus allen Wolken, entwickelten eine richtige Wut und wollten protestieren. Einige haben sich dann zusammengetan, um die Kräfte zu bündeln, und sich überlegt: „Wie können wir vorgehen? Muss jetzt jeder einzeln klagen? Wer traut sich das?“ Im Februar 2017 wurde ich als jemand mit technischen und organisatorischen Kenntnissen hinzugeholt.

Du bist also Nachbar des Viertels?
Ja, ich wohne zwei Straßen weiter. Indirekt bin ich auch von Mieterhöhungen betroffen – eine Aufwertung hier treibt den Mietspiegel und somit auch meine Miete hoch. Außer mir sind in der Initiative direkt Betroffene. Sie wohnen in den Häusern, die demnächst saniert werden sollen oder schon sind. Wir haben unsere Mitstreiter/innen durch Aufrufe bei Mieterversammlungen oder Protesten gewonnen. Inzwischen gibt es auch einen Mieterstammtisch. Durch die soziale Zusammensetzung im Viertel – es gilt als Armutsleuchtturm – haben wir Probleme mit der Mobilisierung. Die Leute sind vom aggressiven Verwalter extrem eingeschüchtert. Ich habe das selbst miterlebt, als ich einen Mieter begleitet habe, der gegen eine Mieterhöhung vorgehen wollte. Der Verwalter heißt Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG und gehört dem Eigentümer der Häuser. Begriffe wie Miethai und Slumlord drängen sich auf.

Als es in den 90er Jahren im Quartier einen Leerstand von 50% gab, hat der Vermieter jedem eine Wohnung vermietet, am liebsten an die, die vom Sozialamt geschickt wurden, das für einfachen Wohnstandard überhöhte Mieten zahlte. Eine lukrative Einnahmequelle – Wohnen ohne Reparaturen und Pflege der Wohnungen nach dem Motto: „Wenn ihr Tapete an der Wand haben wollt, tapeziert selbst.“
Heute sind viele Wohnungen mit aus der Stadt Verdrängten belegt. Freiwerdende Wohnungen werden bis zur doppelten Mietspiegelhöhe vermietet, Leerstand gibt es nicht mehr. Eindeutig ungesetzlich, aber die Leute sind froh, überhaupt etwas zu bekommen, halten still und zahlen Hunderte Euro mehr. Für sie gilt „ich kann hier schlafen, es ist einigermaßen ruhig, ansonsten gehe ich arbeiten“ – praktisch eine Schlafstadt, das war zu Beginn aber mal ganz anders konzipiert.

Welches Konzept bestand bei der Erstellung des Kosmosviertels?
Zu DDR-Zeiten sollte hier ein von der Bausubstanz her hochwertiges Ensemble geschaffen werden für technische Facharbeiter, Fachkräfte vom Flughafen Schönefeld und Personal der Akademie in Adlershof – gebildete Leute mit gutem Einkommen. Die Wohnungen waren sehr begehrt, Interessierte haben sich lange bewerben müssen. Die technisch guten Eigenschaften der Gebäude reichen soweit aus, dass diese immerhin 28 Jahre später ohne jede größere Reparatur oder Sanierung bewohnbar sind, und der Wärmeverbrauch ist so gering, dass die Häuser heutigen Standards genügen. Das Wohngebiet war zu DDR-Zeiten komplett in staatlichem Eigentum – bis auf wenige Blöcke, die die damalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft gebaut hat, deren Mitglieder teilweise selbst auf dem Bau mitgearbeitet haben. Jene Wohnungen in extrem gut ge-

pflegten Häusern, mit zu Loggien umgebauten, verglasten Balkonen, wurden überführt an die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG. Alle anderen Wohnungen gingen zunächst an das landeseigende Wohnungsunternehmen Stadt und Land. Ende der 90er Jahre verkaufte diese im Zuge der Privatisierungswelle 1.780 Wohnungen an Schönefeld Wohnen bzw. den Münchner Investor Helmut Hagemann. Bisher war es nicht möglich herauszufinden, für welchen Kaufpreis. Nicht mal Abgeordnete haben Informationen bekommen.

Wie unterscheidet sich die Situation bei Schönefeld Wohnen zu den restlichen Wohnungen?
Stadt und Land und die Genossenschaft haben Anfang der 2000er Jahre Sanierungen und Umbauten vollzogen. Sie haben bereits damals höhere Mieten verlangt und neue Mieter/innen mit Bedacht ausgewählt. Man wollte eine durchmischte Mieterschaft und eine ruhige Klientel. Bei Schönefeld Wohnen galt hingegen „wir nehmen alle“ und die „Problemfälle“ kommen in einen Extrawohnblock. Dieser wird gerade saniert und es drohen aufgrund happiger Mieterhöhungen massenhaft Auszüge. Die Mieter/innen werden vom Sozialamt aufgefordert, die Mietkosten zu senken.

Welche Baumaßnahmen finden statt?
Es ist eine energetische Sanierung, bestehend zu großen Teilen aus Reparaturen der Außenhülle der Häuser. Das ist keine Modernisierung. Nach fast drei Jahrzehnten sind die Dichtungen zwischen den Fassadenplatten nicht mehr in Ordnung. Der Eigentümer will dies aber nicht als Instandhaltung bezahlen und macht eine energetische Sanierung daraus. Er rüstet das Haus ein, füllt die Fugen und packt außen eine Dämmschicht drauf. Die soll hochmodern sein, kein Polystyrolschaum, sondern ein neu entwickelter Keramikdämmstoff, entsprechend teuer und zu bezahlen von den Mieter/innen. Es wird auch gegen das Baugesetz verstoßen, da keine Baugenehmigung beantragt oder eingeholt wurde. Wir sind alle heilfroh, dass bisher kein Unfall passiert ist, denn die Baustellen sind zum Teil nicht abgesperrt, sogar die Kinder spielen dort. Das Bezirksamt prüft das nicht, obwohl wir es gemeldet haben.
Es hat sich auch herausgestellt, dass die Schichtdicken der Dämmung nur ein Drittel von dem betragen, was empfohlen wird. Bei 60 mm soll ein Wärmedämmeffekt eintreten. Hier sind es teilweise unter 20 mm. Uns sagt man, wir hätten an falschen Stellen gemessen. Wir haben das Bauamt bisher nicht dazu bringen können, selbst eine Prüfung vorzunehmen. Nach den ersten Energieabrechnungen scheint es überhaupt keine Wärmeeinsparung gegeben zu haben. Der Wärmeverbrauch war in den sanierten Häusern sogar über 10% gestiegen. Das Bezirksamt will sich dem Investor offenbar nicht in den Weg stellen und verweigert sämtliche Überprüfungsmaßnahmen dieser Sanierung.



Foto: Matthias Coers

Peter Schmidt ist Rentner und einer der Sprecher des Mieterprotests Kosmosviertel.

Das Kosmosviertel ist eine Plattenbausiedlung in Altglienicke, bestehend aus fast 3.000 Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist im Besitz von drei Eigentümern: Investor Hagemann (1.780 Wohnungen), Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG (960 Wohnungen) und landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land (knapp 200 Wohnungen). Aus staatlichem Besitz der DDR ging der Großteil der Wohnungen zur Wende zunächst an die Stadt und Land. 1996 verkaufte diese 1.780 Wohnungen an Hagemann, verwaltet durch die ihm gehörende Schönefeld Wohnen GmbH. Deren Mieter/innen müssen trotz städtischer Randlage inzwischen mit erheblichen Mieterhöhungsforderungen wegen Modernisierung kämpfen. Der Bau des Flughafens BER macht die Gegend für Investoren attraktiv.

Wie gehen die Mieter/innen mit den Modernisierungsankündigungen um?
Die meisten dulden. Es hat sich noch nicht herumgesprochen, wie man sich wehren kann. Bei einer Befragung im Haus wurde klar, dass für 70% der Bewohner/innen der Härtefäll gilt. Man hat uns die Härtefall-Anträge mit den Worten „Her damit, wie kriege ich das zur Verwaltung?“ aus der Hand gerissen. Die Mieter/innen, die sich gewehrt haben, zahlen bis heute die höhere Miete nicht und sind auch nicht verklagt worden. Es gab keinerlei Antwort, der Verwalter stellt sich auch auf anwaltliche Nachfragen taub. Es scheint lukrativer, keine teuren Prozesse zu führen – Hauptsache, die anderen Mieter/innen zahlen. Wir haben gehört, dass am Amtsgericht Köpenick Verfahren laufen und der Vermieter alle verliert. Genau ist es nicht zu verifizieren, da es schwierig ist, Mieter/innen zu finden, die dort vor Gericht sind. Auch leben Teile der Mieterschaft finanziell so prekär, dass sie sich keine Rechtsschutzversicherung leisten können und stillhalten, Leistungsempfänger sowieso. Viele flüchten vor dem Vermieter, und zwar raus nach Brandenburg, da sie in Berlin keine Wohnung mehr finden.

Sind die Wohnungen schnell wieder vermietet?
Die sind sofort wieder voll, es gibt keinen Wohnungsleerstand mehr, aber dann natürlich für einen deutlich höheren Quadratmeterpreis, sogar bis 11 Euro statt wie vorher 5 Euro. Leider scheint das Stadtentwicklungsamt zu wenige Leute zu haben, um ungesetzliche Mieterhöhungen zu kontrollieren.

Es gibt Medienbeiträge, in denen die ökonomische Armut der Menschen im Viertel vorgeführt wird.
Das Viertel ist ein sozialer Brennpunkt und bei einigen Fernsehsendern werden die Menschen denunziert. Die Öffentlich-Rechtlichen haben aber bisher sehr fair berichtet, dass hier etwas total schiefläuft. Die Gentrifizierung ist am Stadtrand angelangt. Wie soll es weitergehen? Wo sollen die Leute mit kleinem Einkommen leben, die Dienstleistungsarbeiter/innen in den unteren Gehaltsgruppen? Oder Rentner/innen mit kleiner Rente? Sollen draußen in Brandenburg billige Hochhäuser hingeklatscht werden? Um dann jeden Arbeitstag zwei Stunden in die Stadt zu pendeln?

Vielen Dank für das Gespräch.
Das Interview führte Matthias Coers.



Der Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 und 2017 beträgt 28,6%. Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50% der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 1. Juli 2017 mietpreis- und belegungsgebunden im Erstbezug WBS-Berechtigten anzubieten.

Fotos: Matthias Coers

Zweifelhafte Erfolgsmeldungen

Zwischenbilanz der Kooperationsvereinbarung für soziale Wohnraumversorgung vorgestellt

Von Rainer Balcerowiak

Im April 2017 unterzeichneten der Berliner Senat, die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnraumraumversorgung Berlin (WVB) die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, um den Anstieg der Mieten in diesem Bereich zu bremsen und die Bestände der Gesellschaften schrittweise auszubauen. Mitte Oktober zog Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) eine verhalten positive Bilanz dieser Vereinbarung.

Bei der Kooperationsvereinbarung handelt es sich um eine zweite Fortschreibung des bereits 2012 vereinbarten Mietenbündnisses zwischen dem Senat und den kommunalen Unternehmen. Zwar könnten „die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt kaum größer sein“, doch die in der Vereinbarung für das Jahr 2017 gesteckten Ziele konnten weitgehend erreicht oder sogar übertroffen werden. Lompscher verwies auf die vereinbarte Deckelung von Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen, die in dem rund 300.000 Einheiten umfassenden öffentlichen Wohnungsbestand zur Stabilisierung des im Vergleich mit dem Gesamtmarkt niedrigen Mietniveaus beigetragen hätten. So beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,91 Euro/m² und liegt somit 8,7% niedriger als der vergleichbare Mietspiegelwert von 6,47 Euro/m². Die Neuvertragsmieten (ohne Neubau) lagen 2017 mit durchschnittlich 7,09 Euro/m² sogar rund 30% unter dem für den gesamten Berliner Wohnungsmarkt ermitteltem Durchschnittspreis von 10,15 Euro/m². Dazu kämen noch individuelle Härtefallregelungen, um unzumutbare Belastungen einkommensschwacher Haushalte zu verhindern.

Doch besonders bei den Neuvertragsmieten gibt es erhebliche Unterschiede bei den „Städtischen“. Während diese bei der Degewo binnen Jahresfrist lediglich um 5,7% auf 6,85 Euro/m² stiegen, langte die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) kräftig zu und verlangte 2017 im Schnitt 7,87 Euro/m², was einer Steigerung um 16,9% entspricht.

Obwohl die Rahmenvereinbarung vorsieht, dass die Nettokaltmieten bei den Gesellschaften maximal 30% des verfügbaren Nettoeinkommens der Mieter/innen ausmachen sollen, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Belastung vieler Haushalte deutlich höher liegt. So kam es 2017 lediglich in 443 Fällen zu einer Mietsenkung bzw. einer Kappung der Mieterhöhungen. Die WVB führt das in ihrem Bericht auf eine „geringe Kenntnis der Regelung“ zurück. Insgesamt sprachen die Städtischen 2017 rund 126.000 Mieterhöhungen aus.

In den Leitlinien verpflichten sich Gesellschaften auch, fristlose Kündigungen und anschließende Zwangsräumungen „so weit wie möglich zu vermeiden“. 2017 wurden dennoch 3.347 Mietverträge wegen Mietrückständen gekündigt. Bei rund der Hälfte wurden die Kündigungen nach Einschaltung interner und externer Beratungen zurückgenommen. In 327 Fällen wurde zwangsgeräumt, wobei die meisten Betroffenen die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt bereits „mit unbekanntem Ziel“ verlassen hatten, erläuterte WVB-Vorstand Jan Kuhnert. Für bei der Räumung anwesende Bewohner/innen wurde deren Unterbringung in Obdachlosenunterkünften organisiert.

Ausgebremste Mitbestimmung

Als ein besonderes Anliegen der WVB sieht Kuhnert den Ausbau der Mieterbeteiligung und Mietermitbestimmung bei den kommunalen Gesellschaften. So sollen die auf Quartiersebene bereits länger existierenden Mieterbeiräte ausgebaut werden. Seit 2016 ist durch das neue Wohnraumversorgungsgesetz auch die Wahl von Mieterräten auf Unternehmensebene vorgesehen. Diese entsenden auch eine/n Vertreter/in in den Aufsichtsrat und können Stellungnahmen zu Unternehmens-



Rund 50.000 Wohnungslose leben laut Caritas in Berlin, darunter immer mehr Familien – Geflüchtete in Sammelunterkünften nicht hinzugezählt. Die Kooperationsvereinbarung sieht für diese Bedarfsgruppen einen Anteil von 11% bei der Vermietung von Bestandswohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor. Im Jahr 2017 waren das gerade mal 2.890 Wohnungen.

entscheidungen abgeben, insbesondere bei Modernisierungen, Neubauplanungen und Quartiersentwicklungen. Damit handele es sich um „entscheidungsrelevante Beteiligungsgremien, die entsprechend in die Unternehmensplanung einbezogen werden“, heißt es in der Bilanz.
Eher verschämt wird eingeräumt, dass es bei den ersten Wahlen der Mieterräte zu „Unregelmäßigkeiten“ gekommen war. Dahinter verbirgt sich, dass rund 100 Kandidat/innen nicht zur Wahl zugelassen wurden. Begründet wurde dies mit der Wahlordnung, laut der Kandidat/innen ausgeschlossen werden können, „sofern in der Person schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben oder gegen die Hausordnung oder nachhaltige Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten vorliegen“. Stets handelte es sich um aktive Mieter/innen, die sich unter anderem gegen kostentreibende Modernisierungen oder Mieterhöhungen zur Wehr gesetzt hatten. Daher habe man mit einer „weitergehenden Überarbeitung der Regelungen für Mieterräte begonnen“ und beschlossen, die Wahlordnungen zu „evaluieren“.

Herkulesaufgabe Wohnungsbau

Sehr gering ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen im Neubausegment. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 2.795 der seit 2012 fertiggestellten Wohnungen erstmals oder neu vermietet. Knapp 60% davon für Nettokaltmieten von mehr als 10 Euro/m² und nur knapp 20% im Bereich bis zu 6,50 Euro/m².
Am Ziel, den Bestand der Gesellschaften bis 2021 von derzeit 300.000 auf 360.000 zu erweitern, halten Senat und WVB fest. Neben Neubau soll dabei der Erwerb von Bestandsobjekten eine wichtige Rolle spielen. Die Zahlen für 2017 nehmen sich allerdings relativ mager aus. 1.772 Wohnungen wurden direkt angekauft, dazu kam die Übertragung von 264 Wohnungen im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten. Die Zahl der 2017 begonnenen Neubauwohnungen wird im Bericht mit 5.042 beziffert. In der Zielvorgabe enthalten sind allerdings auch die bereits bestehenden knapp 24.000 Wohnungen der Berlinovo, die nicht den Leitlinien der Kooperationsvereinbarung unterliegen.
Die WVB ist eine im Zuge des Kompromisses mit den Initiator/innen des Mietenvolksentscheids gegründete Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die seit Anfang 2016 unternehmenspolitische Leitlinien für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften entwickeln und fortschreiben soll. Unmittelbaren Einfluss auf deren Geschäftsführung haben diese Leitlinien allerdings nicht, da es sich bei diesen Gesellschaften um privatrechtlich agierende Unternehmen handelt. Und ohnehin sind die Städtischen kaum in der Lage, der sich immer dramatischer entwickelnden Wohnungsnot in Berlin wirksame Markteingriffe entgegenzusetzen. Laut jüngsten Erhebungen der Caritas gibt es in Berlin derzeit rund 50.000 Wohnungslose, darunter zunehmend Familien, die nur noch notdürftig untergebracht werden können. Die 6.000 bis 10.000 Obdachlosen sowie die in Sammelunterkünften lebenden Geflüchteten sind dabei noch gar nicht eingerechnet. Für diese Gruppen sowie für noch nicht wohnungslose Beziehende von Hartz-IV-Transferleistungen sehen die Leitlinien ein Kontingent von insgesamt 11% bei allen Neuvermietungen vor. 2017 wurden bei den Gesellschaften knapp 16.000 Wohnungen neu vermietet, für die rasant wachsenden „Problemgruppen“ standen demnach weniger als 2.000 Wohnungen zur Verfügung. Da die Fluktuation bei den Gesellschaften stetig sinkt und auch durch Neubau nicht kompensiert werden kann, wird sich dieses Angebot trotz stetig wachsender Nachfrage kaum erhöhen. Im Schnitt kamen auf jedes Wohnungsangebot der Städtischen rund 20 Bewerber/innen, allerdings mit sehr unterschiedlicher Verteilung. Während es in den begehrten Innenstadtbezirken in der Regel deutlich mehr seien, erweise sich zum Beispiel die Vermietung von „sehr preiswerten Studentenwohnungen in Hellersdorf“ trotz des stadtweiten Mangels an derartigen Angeboten als „schwierig“, erläuterte Ingo Malter, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land bei der Präsentation der Bilanz. Senatorin Lompscher mahnte in diesem Zusammenhang einen notwendigen „Mentalitätswechsel“ bei Wohnungssuchenden an. In einer stetig wachsenden Metropole sei es ein Ding der Unmöglichkeit „dass alle eine Altbauwohnung mit Parkett in der Innenstadt bekommen“. Angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt und der immer weiter auseinander klaffenden Schere zwischen Angebot und Nachfrage wirken solche Anmerkungen zynisch.
Für künftige Neubauvorhaben sieht Lompscher verschiedene Potenziale, unter anderem durch Übertragungen von im Bundesbesitz befindlichen Grundstücken, verbesserte Kooperationen mit Umlandgemeinden in Brandenburg und Nutzung von bebaubaren Flächen auf den Stadtgütern Berlins in Brandenburg. Die Wohnraumversorgung bleibe jedenfalls eine Herkulesaufgabe, und zwar „weit über diese Legislaturperiode hinaus“, so Lompscher.

Mieter/innen einer Wohnung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM können einen formlosen Antrag auf Überprüfung und Senkung der Kaltmiete stellen. Informationen und Musterantrag: http://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/redux-mieterhoehung.shtml

Download des Berichts zur Kooperationsvereinbarung: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/download/koop/2018-09-28_KoopV_einzel.pdf



Fotos: Matthias Coers

Mietermitbestimmung auf Augenhöhe

Mieterrat NKZ hat Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag unterzeichnet

Von Marie Schubenz,
Sprecherin des Mieterrats NKZ

Der Mieterrat des Zentrum Kreuzberg unterschrieb im Oktober eine Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag. Die Unterzeichnung fand in Anwesenheit der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher statt. Auch die über ein Jahr dauernde Aushandlung der Vereinbarung wurde vom Senat aktiv begleitet. Mit dieser Kooperationsvereinbarung erfolgte nicht nur die Anerkennung des im Jahr 2016 gegründeten autonomen Mieterrats NKZ als gewählte Mietervertretung, sondern es wird auch über die bestehenden Strukturen der Mieterräte und Mieterbeiräte hinausgegangen.

Am 1. Oktober 2018 wurde die Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag, vertreten durch Snezana Michaelis, Mitglied des Vorstands, und dem Mieterrat des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ), heute Zentrum Kreuzberg/Kreuzberg Merkezi, unterschrieben. Die Unterzeichnung fand in der Fahimi Bar am Kottbusser Tor statt. Mit der Kooperationsvereinbarung erkennen die Beteiligten die „Vorbildwirkung des Kottbusser Tors für Partizipation, gesellschaftliche Teilhabe und gelebte Migrations- und Integrationspolitik“ an. Das positive Ergebnis ist insofern bemerkenswert, da der Mieterrat NKZ als autonomer Mieterrat zunächst weder in die bürokratischen Strukturen der Gewobag AG noch in die aus dem Mietenvolksentscheid hervorgegangenen Strukturen der Mieterräte passt. Mit dieser Vereinbarung wird der Mieterrat NKZ als gewählte Mietervertretung anerkannt und es wird angestrebt, dass alle Entscheidungen bezüglich Instandhaltung, Investitionen, Sicherheit, Wohnumfeld, Nachbarschaft, Vermietungspolitik und Gewerbeentwicklung im Konsens getroffen werden. Damit stärkt diese Kooperationsvereinbarung die Basisrechte der Mieter/innen und stellt eine Erweiterung der Mitbestimmungsrechte dar, die über die bestehenden Strukturen der Mieterräte und Mieterbeiräte hinausweist und ein wichtiger Schritt zur weiteren Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen sein kann. Der Mieterrat NKZ gründete sich im Jahr 2016, als ein stadtbekannter Investor, die Gruppe um Gijora Padovicz, das NKZ zu übernehmen drohte. Der Kauf durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft



Nach der erfolgreichen Kommunalisierung des NKZ setzt sich der Mieterrat für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen ein und engagiert sich für den Schutz der kleinen Gewerbetreibenden vor Verdrängung im Gebäudekomplex am Kottbusser Tor. Der Mieterrat hofft, dass die Kooperationsvereinbarung Modellcharakter für die Mietermitbestimmung in anderen Häusern kommunaler Träger haben wird.

Gewobag im Frühjahr 2017 war ein Erfolg der engagierten Mieter/innen und Gewerbetreibenden, aber auch der aktiven Nachbarschaft und der Stadtgesellschaft in der Mieterstadt Berlin. Es war ein wichtiges Signal, dass der Senat in Zeiten von Verdrängung und Wohnungsmangel ein Objekt wie das NKZ nicht den Verwertungsinteressen eines privaten Investors preisgegeben, sondern in die öffentliche Hand überführt hat.

Bezahlbare Mieten, auch für Gewerbetreibende

Unser Ziel als Mieterrat NKZ ist es nicht nur, bezahlbare Mietwohnungen, insbesondere für einkommensschwache Personen zu erhalten, sondern wir setzen uns auch für das Gewerbe ein. Denn zusätzlich zu den 295 Wohneinheiten gibt es ca. 90 Gewerbeeinheiten im NKZ. Sie geben dem Ort sein Gesicht, während in der direkten Nachbarschaft, wie in der Oranienstraße oder im Wrangelkiez Cafés, Spätis, Gemüseläden und Kitas gegen ihre Verdrängung kämpfen. Wir wollen, dass die Menschen, die hier leben und arbeiten, bestimmen können, wie sich der Ort weiter entwickelt und den positiven Prozess, den sie angestoßen haben, fortführen und weiter mitgestalten können. Im Geiste dieser Zusammenarbeit ist der Mieterrat nach der erfolgreichen Kommunalisierung des NKZ in die Verhandlungen mit der Gewobag getreten. Die Kooperation muss sich jetzt in der Praxis bewähren – auch indem die entsprechenden Gremien gemeinsam entwickelt und erprobt werden. Vereinbart ist zunächst, „dass der Mieterrat NKZ und die von der Gewobag bestimmten Vertreter*innen sich quartalsweise zum Austausch und zur Gewährleistung einer konstruktiven Zusammenarbeit treffen. Es besteht für den Mieterrat NKZ die Möglichkeit, gezielt Mitarbeiter*innen anzufragen, sofern dies themenspezifisch für die jeweilige Sitzung begründet wird“. Zusätzlich dazu finden monatliche turnusmäßige Treffen mit der Gewobag MB statt. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gewobag und mit Mieter- und Konfliktberatung sowie Quartiersentwicklung betraut. Bei den monatlichen Treffen mit der Gewobag MB werden alle aktuellen Anliegen bearbeitet, derzeit beispielsweise der neue Nachbarschaftraum, für den die Mieter/innen ein eigenes Konzept entworfen haben. Auch zu den geplanten Instandsetzungsarbeiten, die 2020 beginnen sollen, gibt es bereits regelmäßige Treffen, bei denen das von der Gewobag beauftragte Architektur- und Planungsbüro Realace mit Vertreter/innen des Mieterrats und der Gewerbe AG zusammenarbeitet. Die nun abgeschlossene Kooperationsvereinbarung ist insofern ein Anfang und soll in einem nächsten Schritt, bis Mitte 2019, erweitert werden.

Modellprojekt Kottbusser Tor

Der Senat unterstützt und begleitet diesen Prozess auch als Teil des im Koalitionsvertrag der rot-rot-grünen Koalition aufgenommenen „Modellprojekts Kottbusser Tor“. Im Rahmen der Studie „Re-Kommunalisierung Plus“ werden die Bedingungen und Möglichkeiten für eine weitreichende Selbstverwaltung der Mieterschaft am Kottbusser Tor untersucht und gefördert. Dies geschieht auf Initiative unserer Nachbar/innen von Kotti & Co, die hier seit Jahren für eine Rekommunalisierung ihrer Häuser und gegen die Deutsche Wohnen kämpfen. Für uns alle ist der Kotti trotz seiner Widersprüche ein Ort der Vielfalt, der Liebe, der Schönheit, des Respekts, der Kooperation – und ein Bollwerk gegen die Welle der Verwertung und Verdrängung, die durch unsere Städte rollt. Wir hoffen, dass unsere Kooperationsvereinbarung Modellcharakter haben wird für die Mietermitbestimmung in anderen Häusern und Siedlungen kommunaler Träger. Der Mieterrat NKZ ist deshalb auch Teil eines Bündnisses, das – ebenfalls am 1. Oktober – eine Broschüre veröffentlicht hat mit dem Titel „Kommunal und selbstverwaltet wohnen. Mieter*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung“. Dort sind unterschiedliche Beispiele versammelt – von Hausgemeinschaften aus den 80er Jahren, die Verträge mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft hatten, welche jetzt auslaufen, über Häuser, die erst kürzlich über das Vorkaufsrecht in landeseigenen Besitz übergegangen sind oder das anstreben, bis hin zu denen, die, wie die Initiative Stadt von Unten, Neubau in kommunalem Besitz mit Selbstverwaltung realisieren möchten. Unsere gemeinsame Botschaft heißt: Mietermitbestimmung auf Augenhöhe ist möglich.



Marie Schubenz, Sprecherin des Mieterrats NKZ.

Download der Broschüre „Kommunal und selbstverwaltet wohnen. Mieter*innen für die Demokratisierung der Wohnraumversorgung“: https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de



Fotos: Christine Scherzinger

Kapital trifft Punk

Das Unternehmen Rent24 bietet eine Kombination von Coworking und Coliving an – von Verdrängung bedroht sind die Jugendzentren Drugstore und Potse

Von Christine Scherzinger

Neue Symbole, Schilder und Zeichen an den Gebäudefassaden rund um die Potsdamer Straße in Schöneberg sind Ausdruck eines gesellschaftlichen Wandels. Der Bezirk wird noch internationaler und digitaler. Neben türkischen Supermärkten, Kosmetikläden und sozialen Trägern eröffnen Design-Läden, Start-ups, Hubs, englischsprachige Cafés und Coworking-Spaces. Letztere mieten Büroetagen oder ganze Gebäude zur zeitlich befristeten Untervermietung von einzelnen Schreibtischen.

Auf den Fenstern der zweiten Etage der Potsdamer Straße 180 steht: „Autonome Jugendzentren bleiben hier“. In diesem Gebäude befinden sich seit 46 Jahren die zwei ältesten selbstverwalteten Jugendzentren Berlins: Potse und Drugstore. Sie sind von Verdrängung bedroht und in Nutzungskonflikten mit den zugezogenen Nachbarn. Denn zwei bis drei Stockwerke darüber hielten ein neuer Unternehmensgeist und neue Wohnformen Einzug. Menschen der Gründerszene, die sich selbst gern als digitale Nomaden oder Freelancer bezeichnen, arbeiten und wohnen dort neuerdings auf Zeit. Das zeitlich befristete Wohnen mit geteilten Gemeinschaftsräumen und zusätzlichen Dienstleistungen wird als Coliving bezeichnet. Rent24 ist der neue Mieter neben den beiden Jugendzentren. Die beiden Welten von Punk und von gelebtem Unternehmertum könnten verschiedener nicht sein. Dennoch besteht das Problem nicht nur darin, dass diese beiden völlig unterschiedlichen Milieus aufeinandertreffen, sondern dass finanzkräftige Unternehmen wie Rent24 auf den Markt drängen, sich die besten Flächen aneignen und diese zulasten der Nachbarschaft verwerten. Die Folge ist die Verdrängung von nicht-profitorientierten Räumen sowie von Mieter/innen.

„Temporalität“ als Geschäftsmodell

Durch die Digitalisierung werden Lebens- und Arbeitswelten durchlässiger, mobiler, flexibler, aber auch prekärer. Im digitalen Zeitalter können zahlreiche Tätigkeiten ortsunabhängig durchgeführt werden. Zahlreiche internationale Tech- und Fin-Firmen lagern ihre Entwicklungsabteilungen aus und übertragen so die Risiken auf einzelne Arbeitnehmer/innen oder Start-ups. Mittlerweile arbeiten weltweit 1,7 Millionen Menschen in 19.000 Coworking-Spaces. Nach einer Prognose von Global Coworking Survey soll die Anzahl bis 2020 auf insgesamt 26.000 Spaces steigen.

Da es in Berlin an günstigem Wohnraum mangelt, Tech-Firmen keine Büroplätze für ausgelagerte Bereiche bereitstellen und zugleich Gewerberäume knapper und teurer werden, liegen Coworking- und Coliving-Angebote auch in der Bundeshauptstadt voll im Trend. WeWork (Coworking) und Medici Living (Coliving) haben das boomende Marktsegment „Temporalität“ entdeckt und nutzen dafür gesetzliche Nischen aus. Beispielsweise finden sie Wege, am Mietrecht vorbei in atypischen Wohnverhältnissen maximale Renditen zu erzielen (MieterEcho Nr. 394/ April 2018). Seit drei Jahren kehrt das deutschsprachige Unternehmen Rent24 die Schattenseiten der neuen digitalen Arbeitswelt in ein positives Lifestyleprodukt einer wachsenden digitalen Gemeinschaft um. Rent24 wirbt auf der Internetseite für seine Angebote: „Arbeite auf der ganzen Welt, wir kümmern uns um den Rest, digital, unabhängig und frei – bei uns sind Nomaden mit leidenschaftlichem Unternehmergeist unter einem Dach vereint. Während du deinen beruflichen Ambitionen folgst, sorgen wir mit unseren Wohnumgebungen für dein Wohlbefinden. Wohne unter Gleichgesinnten mit Innovationspotenzial, arbeite in der Stadt deiner Wahl, so lange du willst, wähle ein Appartement nach deinem Geschmack, treffe bei Networking Events auf Innovationstreiber.“

Robert Bukvic ist Chef des Unternehmens Rent24 und Kenner der Start-up-Szene. Er macht keinen Hehl aus seinen Expansionsbestrebungen. Seit der Gründung vor drei Jahren ist Rent24 mit 50 Standorten in 18 Städten und acht Ländern zu einem der führenden Coworking-Anbieter Europas geworden. Bukvic plant bis Ende 2019 insgesamt 70 weitere Standorte, da der Markt rund um das zeitliche Wohnen und Arbeiten noch nicht gesättigt ist. In Berlin befinden sich in den besten innerstädti-

schen Lagen derzeit sieben großflächige Coworking-Standorte von Rent24, drei davon in der Potsdamer Straße. Bukvic zufolge erweitert er seine Coworking-Angebote um Coliving überall da, wo er Baugenehmigungen erhält. Sein Ziel ist es, sich langfristig gegenüber seinen Konkurrenten WeWork und Medici Living abzugrenzen und sich in der Kombination beider Angebote Wettbewerbsvorteile zu verschaffen. „Coworking meets Coliving" lautet nach Bukvic das Rundum-sorglos-Paket aus Arbeiten, Wohnen und Leben unter Gleichgesinnten. Für die Potsdamer Straße 180 wurden Baugenehmigungen erteilt, sodass seit Februar 2018 auch Wohnen auf Zeit möglich ist.

Räume für Potse und Drugstore

Seit 46 Jahren bieten die beiden Jugendzentren Potse und Drugstore ihre Jugendarbeit an. Obwohl von Drugstore gefordert, wurde Wohnnutzung im Jahr 1973 im Mietvertrag ausgeschlossen. Seit drei Jahren bangen die beiden Zentren um ihre Bleibe. Durch öffentlichen Druck und nach langwierigen Verhandlungen mit dem Eigentümer des Gebäudes konnte der Vertrag durch den Bezirk immer wieder verlängert werden. Eine weitere Verlängerung für 2019 schließt der Eigentümer bislang aus. Mögliche Ausweichstandorte wurden bislang nicht freigegeben oder stehen für einen unmittelbaren Umzug noch nicht bereit. Jetzt stehen die Jugendzentren kurz vor dem Aus. Der Auszugstermin wurde ihnen mittgeteilt. In der Warteschlange um die begehrten innerstädtischen Gewerberäume steht das finanzkräftige Unternehmen Rent24. Seine Expansionsbestrebungen reichen bis in die jetzigen Räumlichkeiten von Potse und Drugstore. Diese sind wohl auch ein Grund dafür, warum der Eigentümer kein Interesse hat, die Räumlichkeiten weiterhin an den Bezirk und somit an Potse und Drugstore zu vermieten. Bandproben und abendliche Punkkonzerte führen seit Februar 2018 zu verschärften Nutzungskonflikten. Ein Höhepunkt des Konflikts zeigte sich im September 2018, als ein Polizeieinsatz aufgrund von Lärmbeschwerden aus dem Coliving-Bereich um drei Uhr nachts nach der Feier des 46-jährigen Bestehens Potse und Drugstore räumte.



Das expandierende Start-up Rent24 bietet eine Kombination von Coworking und Coliving an. In der Potsdamer Straße mietet Rent24 Räume neben den Jugendzentren Drugstore und Potse. Rent24 wurde „temporäre" Wohnnutzung in dem ansonsten gewerblich genutzten Gebäude erlaubt. Nutzungskonflikte und -konkurrenzen bedrohen sowohl die Jugendzentren als auch soziale Träger, Kleingewerbetreibende und Wohnungsmieter/innen. (Videokampagne von Potse und Drugstore unter #unserfreiraum.)

Städte sind Seismograph gesellschaftlicher Veränderungen und Verhandlungsorte einer möglichen Zukunft. Seit einigen Jahren gehen die Aushandlungsprozesse zulasten derjenigen, die keine finanzkräftige Lobby im Hintergrund haben. Das Kapital bestimmt derzeit die Aushandlungen und die Zukunft der Städte. Ein besorgniserregender Strukturwandel auf gewerblichen Flächen zeichnet sich ab, der auch von der Verdrängung sozialer Träger, Jugendeinrichtungen und Kitas geprägt ist. Die politischen Einflussmöglichkeiten sind im Gewerbemietrecht sehr gering. Im August 2018 wurde daher in Berlin eine Bundesratsinitiative auf den Weg gebracht, die eine Modernisierung des Gewerbemietrechts zum Ziel hat. Dieses umfasst unter anderem einen gesetzlichen Anspruch für Gewerbemieter/innen auf Verlängerung des Mietverhältnisses zu geltenden Konditionen für eine Dauer von mindestens zehn Jahren. Darüber hinaus gibt es im Berliner Senat Diskussionen, Milieuschutz auch auf gewerbliche Flächen auszuweiten.

Auf der Website vermarktet derweil Rent24 Coliving als neue Wohnform für die digitale Community. Wohnen ist auf gewerblichen Flächen rechtlich nicht erlaubt und wurde dem Drugstore damals untersagt. Die Bereiche Gewerbe und Wohnen sind bei Coliving-Konzepten fließend. Klare Richtlinien oder aktuelle Rechtsprechungen für temporäres Wohnen fehlen. Eine Modernisierung der gesetzlichen Grundlagen wäre nötig. Das Bezirksamt sieht die Voraussetzungen des gewerblichen Handelns erfüllt und erteilte auf dieser Basis die Baugenehmigung. Die Bezirkspolitik muss mutiger werden und darf sich nicht vom Kapital des Investors bei möglichen Rechtsstreits abschrecken lassen. Die Politik muss wieder aktiv die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen mitgestalten und sich nicht von ihrer Entwicklung abhängen lassen. Bis dahin gilt es, eine Öffentlichkeit herzustellen, um die Mechanismen im Kampf um die letzten Ressourcen der Stadt sichtbar zu machen und gesellschaftliche Debatten über die Stadt der Zukunft anzustoßen. Dazu muss auch Rent24 in die Pflicht genommen werden. Erfolge wie die Verhinderung des Google Campus sind zu verzeichnen. Ob Rent24 wie Google in seine Expansionsbestrebungen die Bewahrung seines Images integriert und möglicherweise ein soziales Gewissen gegenüber der Nachbarschaft entwickelt, bleibt offen.



Foto: Privat

Die Stadtgeographin **Dr. Christine Scherzinger** arbeitet u.a. als Lehrbeauftrage an der FU Berlin. Weitere Arbeitsschwerpunkte sind Auswirkungen der Digitalisierung in Städten, veränderte Arbeitsmärkte, linke Stadtpolitik und kritische Stadtführungen. Ihre Dissertation erschien im Transcript-Verlag Berlin: „Visionen einer zukünftigen Urbanität. Über Kunst, Kreativität und alternative Stadtgestaltung".
Website: http://c-scherzinger.de

Betreuung oder Gefängnis

Ein schwerbehinderter Mieter kämpft gegen Verdrängung und Zwangsmaßnahmen

Von Jutta Blume

Eine Parkbank am Nordufer im Wedding hat Horst Schwertfeger* als Treffpunkt in der Nähe seiner Wohnung vorgeschlagen. Das Wetter ist ungemütlich. Viel gemütlicher dürfte es in seiner Wohnung auch nicht sein, denn Schwertfeger lebt ohne funktionierende Heizung. Bei kühler Witterung zieht er mehrere Pullover übereinander an. Wenn es noch kälter wird, schaltet er notfalls eine Elektroheizung ein, allerdings werden ihm die Stromkosten von der Sozialhilfe abgezogen. „Ich muss mich entscheiden, ob ich heizen will oder essen", meint Schwertfeger. Doch das ist noch sein geringstes Problem.



Sowohl Immobilien-Aktiengesellschaften als auch Briefkastenfirmen machen immer wieder mit rabiaten Methoden der Vertreibung von Mieter/innen von sich reden. In einem besonders krassen Fall will eine Hausverwaltung einen Mieter unter Betreuung stellen und Ordnungsgeld bzw. Ordnungshaft verhängen lassen. Foto: Matthias Coers

Schwertfeger ist fast im Rentenalter, aber seit Jahren krank und berufsunfähig. Er lebt von Sozialhilfe, gilt als pflegebedürftig, erhält aber derzeit keinerlei pflegerische Unterstützung oder Hilfe im Haushalt. Schwertfegers Dilemma: Er möchte trotz Krankheit ein selbstbestimmtes Leben führen. Er bräuchte dafür eine bewohnbare Wohnung und ein Budget, um seine Pflege zu organisieren. Doch von seinem Vermieter wie auch vom Sozialamt fühlt er sich in seiner Eigenständigkeit bedroht.

Sein Drama begann im Jahr 2006. Schwertfeger hatte damals in einem anderen Haus mit Entmietung zu kämpfen und eine rechtliche Betreuerin, die ihn lieber ins Pflegeheim schicken wollte. Schwertfeger suchte sich stattdessen selbständig die jetzige Wohnung in der Sprengelstraße. Bei der Besichtigung war noch alles in Ordnung, doch nachdem er den Mietvertrag unterzeichnet und der Hausmeister ihm den Schlüssel ausgehändigt hatte, sah die Wohnung ganz anders aus. Der Parkettboden und die Armaturen fehlten. „Ich muss bis heute ins Schwimmbad gehen, wenn ich duschen will", so Schwertfeger. Ihm gelang es schließlich, seine Betreuerin abzuwählen. Aber das Sozialamt unterstützte ihn in der Auseinandersetzung mit dem Vermieter nicht. Ein Rechtsanwalt riet ihm, die Miete zu mindern, doch das Sozialamt überwies weiterhin den vollen Betrag auf das Konto des Vermieters. Was die Bestellung einer rechtlichen Betreuung anging, bekam Schwertfeger 2010 vom Amtsgericht Wedding Recht: Eine Betreuung für ihn sei nicht einzurichten.

*Name geändert

Androhung von Ordnungsgeld

Der mehrfache Eigentümerwechsel, bis das Haus 2017 bei der „Albert Immo 3 S.a.r.L" landete, einer anonymen Gesellschaft mit Briefkasten in einem Gewerbegebiet namens Windhof in Luxemburg, und die versuchten Mieterhöhungen, die am schlechten Zustand der Wohnung scheiterten, gehören in Berlin zum Üblichen. Die Hausverwaltung für die Albert Immo 3 erfolgt durch Werz Goldstein Werz, ein Unternehmen, das unter Mieter/innen im Sprengelkiez bereits einen schlechten Ruf genießt. Die Hausverwaltung tut nichts, um Mängel in der Wohnung zu beseitigen, sondern schrieb im August 2018 an das Amtsgericht Wedding, dass es prüfen solle, ob Schwertfeger eine rechtliche Betreuung benötige. Schwertfeger scheine sehr verwirrt. Als Indiz wird ein Schreiben des Mieters angeführt, in dem er den Vermieter warnt, nicht unangekündigt seine Wohnung zu besichtigen. Vorlage hierfür war ein Musterschreiben der Berliner MieterGemeinschaft.

Im September verklagt die Albert Immo Schwertfeger auf Duldung einer Wohnungsbesichtigung und zwar unter Androhung eines Ordnungsgelds von einer viertel Million Euro, ersatzweise Ordnungshaft. Eine Güteverhandlung sei ausgeschlossen. Schwertfeger bestreitet die Anschuldigung, dass er jegliche Besichtigung seiner Wohnung verweigert hätte: „Der größte Teil der Besichtigungsversuche hat nicht stattgefunden. Ich war an den Terminen zu Hause, aber es hat niemand geklingelt." Er vermutet, dass die Albert Immo 3 in Eigentumswohnungen umwandeln möchte. So hätte die Hausverwaltung ein Aufmaß der Wohnung machen wollen. Es verwundert zwar nicht, dass einer anonymen Immobiliengesellschaft jedes Mittel wie Entmündigung oder Haftandrohung Recht erscheint. Aber sollte nicht das Sozialamt aufmerken, wer hier eine Anfrage auf Betreuung gestellt hat und dass die anfragende Hausverwaltung vielleicht nicht mit den besten Absichten für ihren Mieter handelt?



Vorstellung der Rechercheplattform „Wem gehört Berlin?“ am 15. Oktober im Gebäude des *Tagesspiegels*. Im Auditorium entstand Unmut wegen des Umgangs mit kritischen Nachfragen.

Foto: Matthias Coers

Eigentumsverhältnisse ausleuchten

Mit einer groß angelegten „Bürgerrecherche“ soll der Berliner Wohnungsmarkt transparenter gemacht werden

Von Benedict Ugarte Chacón

Wem gehört Berlin? So lautet die Leitfrage des gleichnamigen Projekts, das vom Recherchebüro Correctiv und dem Berliner *Tagesspiegel* ins Leben gerufen wurde. Mit einer Internetplattform, die von möglichst vielen Mieter/innen genutzt werden soll, wollen die Initiator/innen den Berliner Immobilienmarkt etwas durchschaubarer machen. Die Vorbereitungen des Projekts liefen über fünf Monate seit Mai dieses Jahres. Mitte Oktober startete die Rechercheplattform, die bis Dezember online sein soll. Danach werden die so gewonnenen Daten von den Redaktionen ausgewertet.

Der *Tagesspiegel* begründete die Notwendigkeit des Projekts in einer ersten Zwischenbilanz damit, dass zwar 80% der Berliner/innen zur Miete wohnten, aber viele von ihnen gar nicht wüssten, wem ihre Wohnung tatsächlich gehört. Mietverträge würden mit Hausverwaltungen abgeschlossen, die Eigentümer blieben mitunter im Dunklen. Diese Intransparenz nutze vor allem solchen Akteuren, die im großen Stil mit Wohnungen handeln, heißt es in einer Selbstdarstellung des Projekts. Wahllose Listen von Eigentümern sollen allerdings nicht veröffentlicht werden. Hierzu bestehe auch gar kein Interesse. Vielmehr gehe es den Initiator/innen um die Darstellung, welche großen Unternehmen, Fonds oder Investoren in Berlin Immobilien ihr Eigen nennen. Es soll herausgefunden werden, durch wen der Berliner Immobilienmarkt maßgeblich beeinflusst wird und welche Eigentümer möglicherweise die Grenzen der Legalität überschreiten.

Unzeitgemäße Geheimhaltung

Bereits zu Beginn der Recherche hatten die Initiator/innen darauf hingewiesen, dass auf dem Immobilienmarkt auch Gelder zweifelhafter Herkunft „gewaschen“ werden. Dies geschehe unter Zuhilfenahme von verschachtelten Firmengeflechten und Briefkastenfirmen, die ihren Sitz mitunter in sogenannten Steueroasen rund um die Welt haben. Das Bekanntwerden der tatsächlichen Eigentümer könne solche Praktiken erschweren. Dies gelte auch für Korruption und Steuertricksereien. Thematisiert werden soll letztlich auch, ob die Geheimhaltung der Eigentumsverhältnisse bei Immobilien in Deutschland überhaupt noch zeitgemäß ist, schließlich seien solche Informationen in anderen europäischen Ländern öffentlich zugänglich.

Die Eingabe von Daten ist denkbar einfach: Neben der Adresse wird angefragt, ob der Vermieter bekannt ist. Weiterhin wird ein Beleg dafür erbeten, dass man die Wohnung tatsächlich gemietet hat. Wenn man möchte, kann man Fragen zu Mietsteigerungen beantworten und auch über seine „Mietergeschichte“ berichten.

Nach Auskunft der Initiator/innen bilden die gesammelten Daten Anhaltspunkte für eingehendere Recherchen der Redaktionen. Es würden keine Informationen veröffentlicht, die Rückschlüsse auf die Hinweisgeber/innen erlauben – es sei denn, letztere würden nach Rückfrage ihre Erlaubnis hierzu erteilen. Zu diesem Zweck können auf der Rechercheplattform die jeweiligen Kontaktdaten angegeben werden.

Bereits seit Anfang 2018 läuft das Projekt „Wem gehört Hamburg?“ als Kooperation von Correctiv, dem Hamburger Abendblatt und dem Hamburger Mieterverein. Die Zielsetzung ist hier dieselbe wie bei der angelaufenen Berliner Recherche.

Weitere Informationen und Projektwebsite:
www.wem-gehoert-berlin.de



Alles unter Kontrolle

Google verzichtet auf den Campus in Kreuzberg, neue Mieter stehen im Zeichen der Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge

Von Rainer Balcerowiak

Als der Internetkonzern Google am 24. Oktober mitteilte, dass er auf die geplante Errichtung eines Campus für Start-ups im alten Umspannwerk in der Ohlauer Straße in Kreuzberg verzichtet, jubelten die zahlreichen Kritiker/innen des Projekts. Örtliche Aktivist/innen sprachen von einem großen Erfolg der anhaltenden Proteste gegen den Google-Campus. Der zuständige Bezirksstadtrat Florian Schmidt (B90/Grüne) nannte es einem „Wendepunkt in der kontroversen Debatte", da Google auf die Forderungen der Nachbarschaft eingegangen sei. Auch Berlins Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (B90/Grüne) merkte an, die neuen Pläne zeigten „die zunehmende Bedeutung von sozial und ökologisch orientierten Unternehmen und der nicht gewinnorientierten Ökonomie in Berlin".

Auch Ulrike Schneider, die Sprecherin der Initiative „Google Campus & Co verhindern" sprach von einer erfreulichen Entwicklung. Man habe den Campus „durch einen breiten und vielfältigen Widerstand von Anwohner*innen und Aktivist*innen mit vielfältigen Mitteln – darunter Demonstrationen, Kundgebungen, Farbbeutelwürfe, Sprühereien, Transparente, Infostände, Plakate, Flugblätter und die Besetzung Anfang September – verhindert". Die Initiative hofft, „dass auch der Protest für eine Stadt für alle durch die erfolgreiche Verhinderung des ‚Google Campus' gestärkt wird".

Die Berliner Oppositionsparteien CDU und FDP zeigten sich betrübt. Für den wirtschaftspolitischen Sprecher der CDU-Fraktion Christian Gräff ist die Entscheidung von Google ein „schmerzhafter Tiefschlag". Der Konzern sende „ein fatales Signal in die ganze Welt, wie investorenfeindlich Berlin unter Rot-Rot-Grün inzwischen geworden ist". Der FDP-Fraktionsvorsitzende Sebastian Czaja bezeichnete das neue Nutzungskonzept als „schön geredete Resignation".

Google zieht sich allerdings keineswegs aus dem Projekt zurück. Im Gebäudekomplex entsteht jetzt das sogenannte „Haus für soziales Engagement – Begegnungsstätte für die Zivilgesellschaft". Der Konzern finanziert den kompletten Umbau, die Ausstattung und die Mietkosten für die ersten fünf Jahre, insgesamt 14 Millionen Euro. Die Eröffnung soll im kommenden Frühjahr erfolgen.

Wohltätigkeit statt Daseinsvorsorge

Als Verwalter wurde die Online-Spendenplattform Betterplace.org eingesetzt. Mit im Boot ist der bundesweit aktive Sozialkonzern Karuna, der dort unter anderem die Redaktion der Straßenzeitung „Karuna Kompass" und eine Art Head-Office für die diversen Vernetzungsprojekte des Vereins, zu dem auch eine Genossenschaft und mehrere GmbH gehören, unterbringen will. In einer Mitteilung von Karuna heißt es, man plane „Infrastruktur, Programme und Räume für gemeinnützige Organisationen und soziale Akteur*innen aus Berlin und ganz Deutschland". Auch die „Stiftung Zukunft Berlin" werde von ihr aus „mit zivilgesellschaftlichen Akteur*innen eine Stadtstrategie für Berlin entwickeln, um die Demokratie zu stärken". Karuna hat bereits mehrere von

Google ausgeschriebene „Impact-Challenge“-Wettbewerbe gewonnen und sieht nach eigenem Bekunden „in der Digitalisierung des sozialen Sektors großes Potenzial“. So entwickele man gerade mit Partnern aus der Digitalwirtschaft eine „Blockchain-basierte Geldbörse für obdachlose Jugendliche in Deutschland“.

Karuna selbst werde in dem Komplex lediglich acht Büroplätze belegen, so Geschäftsführer Jörg Richard auf Nachfrage des *MieterEchos*. Betterplace wird dagegen mit rund 30 Mitarbeiter/innen vertreten sein. Zu den Projekten, die dort koordiniert werden, gehört eine Art Buslinie für Obdachlose. Diese soll im kommenden Frühjahr starten. Die Busse sollen Betroffene zu entsprechenden Hilfsangeboten wie Ärzten, Tagesstätten und Beratungsstellen bringen. Dafür eingesetzt werden hauptsächlich ehrenamtliche Mitarbeiter des Bundesfreiwilligendienstes, die dafür ein Taschengeld erhalten. In diesem Rahmen würden auch Obdachlose zu ersten Gesprächen „im Haus ein- und ausgehen“, so Richard. Feste Anlaufstellen oder gar Wohnprojekte sind allerdings nicht geplant und wären aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch nicht realisierbar.

Denn von den 3.000 qm Nutzfläche des alten Umspannwerks sind lediglich 500 qm uneingeschränkt nutzbar, da teilweise kein Tageslicht in die Räume gelangt. Der Rest des Umspannwerks soll für temporäre Coworking-Spaces und einzelne Projekte genutzt werden. Unter anderem ist ein Projekt zur Tabakprävention geplant. Ferner wird ein Veranstaltungssaal eingerichtet, der vermietet werden soll, auch für kulturelle und politische Zwecke. Das neue „Soziale Zentrum“ habe großes Interesse bei sozialen Projekten geweckt, die dort ebenfalls Räumlichkeiten dauerhaft nutzen wollten. Doch die, so Richard, müsse man leider enttäuschen, da dafür der Platz fehle.

Auch bei Betterplace ist man begeistert. Die Plattform gehört ebenfalls zu einem Firmengeflecht aus gemeinnützigen und gewinnorientierten GmbHs und Aktiengesellschaften, die vor allem im Bereich der Unternehmensberatung und im Vertrieb digitaler Dienstleistungen tätig sind. Sprecherin Carolin Silbernagl erklärte zum Vertragsabschluss: „Im Haus können wir die Stärken von Betterplace an einem einzigen Ort bündeln und aus dem Netz direkt nach Kreuzberg tragen. Hier können wir als Spendenplattform noch direkter mit Organisationen und Unterstützer* innen in Austausch treten. Unser Think-and-Do-Tank – das Betterplace Lab – forscht für ein gutes Zusammenleben in unserer digitalisierten Welt. Unser Ziel, Zukunft gemeinschaftlich zu gestalten, können wir an diesem Ort mit vielen anderen zivilgesellschaftlichen Stimmen umsetzen.“ In das Zentrum ziehen auch Projekte des Thinktanks, wie die „Vernetzungsstelle gegen Hatespeech“, und die Plattform Abgeordnetenwatch.de. Doch das „Kerngeschäft“ von Betterplace bleibt die Vernetzung gemeinnütziger sozialer Organisationen und Spender/innen, denen die Möglichkeit geboten werde „ein passendes Hilfsprojekt zu entdecken“. Die Plattform finanziert sich hauptsächlich durch eine Provision in Höhe von 2,5% der eingenommenen Spendengelder. Der Spendenmarkt ist heiß umkämpft. Im vergangenen Jahr ging in Deutschland auch ein Ableger der US-amerikanischen Portals GoFundMe an den Start. Insgesamt beträgt das jährliche Spendenvolumen für soziale und gemeinnützige Zwecke in Deutschland über drei Milliarden Euro.

Google entdeckt den „Gemeinsinn“

Womit man beim eigentlichen Kern der Geschichte angelangt ist. Denn letztendlich betreiben Unternehmen wie Betterplace und Karuna massiv die neoliberale Entstaatlichung und Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Jenseits jeglicher öffentlichen Kontrolle werden unterstützenswerte Projekte identifiziert und im Schulterschluss mit der Digitalwirtschaft durch private Spenden finanziert. Dabei geht es nicht um objektive Prioritäten, sondern um die „Vermarktbarkeit“ sozialer Probleme. Schließlich können sich die Spender/innen – darunter viele Unternehmen – aussuchen, wofür sie ihr Geld ausgeben, um im Gegenzug imagefördernde „Social Responsibility“* zu erhalten.

Selbst beim vermeintlichen „Verlierer“ Google zeigt man sich uneingeschränkt zufrieden mit der Lösung. Rowan Barnett, der bei Google für Start-ups zuständig ist, erklärte, Ziel seines Unternehmens sei stets gewesen, „in Kreuzberg ein Angebot zu schaffen, das der Gemeinschaft zugutekommt und diesem vielfältigen Kiez gerecht wird“. Barnett sagte gegenüber der Presse: „Wir freuen uns, mit dem Haus für soziales Engagement einen substanziellen Beitrag zur Stärkung der Zivilgesellschaft in und um Kreuzberg zu leisten. Betterplace und Karuna sind hierfür die idealen Partner, sie stehen für gesellschaftliche Verantwortung und Innovation im sozialen Bereich. Wir sind überzeugt, dass sie hier etwas sehr Wertvolles schaffen werden.“ Die dort bisher geplante Förderung von Start-ups werde Google „im Rahmen seiner bestehenden Partnerschaften mit der Berliner Digitalwirtschaft, aber nicht im Umspannwerk, fortsetzen“. In der Tat braucht sich der Konzern um Interessenten für einen möglichen Standort wenig Sorgen zu machen. Die Bezirke Spandau und Lichtenberg haben bereits entsprechende Avancen unterbreitet, in Lichtenberg brachte die örtliche CDU eine entsprechende Nutzung der früheren Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR ins Gespräch. Was in Bezug auf die Datenkrake Google durchaus einen Sinn für historische Kontinuität beweist.



Der Widerstand gegen den Google-Campus in Kreuzberg war zwar erfolgreich, aber Google nutzt das ehemalige Umspannwerk weiterhin und vermietet an die Online-Spendenplattform Betterplace und an den Sozialkonzern Karuna. Beide sind Unternehmen, die im Zeichen der neoliberalen Entstaatlichung und Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge stehen.

* Corporate Social Responsibility (CSR) = unternehmerische Gesellschaftsverantwortung oder unternehmerische Sozialverantwortung



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Aufzug (Einbau, Ausbau, Erhaltung, Modernisierung)

Von Rechtsanwalt Mirko Walther

Zu Beginn meines Mietverhältnisses war ein Aufzug vorhanden und dieser ist auch im Mietvertrag aufgeführt. Der Vermieter hat nun den Aufzug ausgebaut. Darf er das und welche Ansprüche stehen mir zu?

Ein Aufzug in einem Mietshaus, der zu Beginn eines Mietverhältnisses vorhanden ist, gehört vertraglich zur Mietsache und darf daher vom Vermieter nicht einfach ausgebaut werden. Sollte sich der Aufzug nicht reparieren lassen, muss der Vermieter einen neuen einbauen lassen. Das resultiert daraus, dass Mieter/innen einen gewissen Vertrauensschutz genießen. Der Vermieter kann die Mietsache nicht einfach nach Vertragsschluss verändern. Mieter/innen haben einen Anspruch darauf, dass die Mietsache den Zustand aufweist, den sie bei Vertragsschluss hatte. Nur bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, bezeichnet als Opfergrenze, könnte etwas anderes gelten. Aber hieran sind harte Anforderungen geknüpft.

Sie sollten Ihre Ansprüche auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands notfalls gerichtlich geltend machen.

Das Amtsgerichts München hat 2015 in einem viel beachteten Fall entschieden, dass der Vermieter einen Aufzug nicht ohne Weiteres ausbauen darf. Hier hatte eine 81-jährige schwerbehinderte Mieterin auf Wiedereinbau geklagt. Nachdem der seit 1976 im Haus befindliche Aufzug zunächst wegen technischer Mängel außer Betrieb gesetzt und schließlich ganz ausgebaut worden war, war sie praktisch in ihrer Wohnung gefangen. Das Gericht stellte fest, dass der Aufzug zum mietvertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache gehöre und daher wieder eingebaut werden müsse. Zudem sprach es der Mieterin 50% Mietminderung zu.



Foto: Privat

Rechtsanwalt Mirko Walther berät in den Beratungsstellen Lichtenberg/ Frankfurter Allee und Treptow/ Dörpfeldstraße.

Stellen Einbau oder Anbau eines Aufzugs eine Modernisierung dar?

Der erstmalige Einbau oder Anbau eines Aufzugs ist in aller Regel eine Modernisierung. Was Modernisierungsmaßnahmen sind, ist in § 555b BGB definiert. Danach liegt eine Modernisierung unter anderem vor, wenn der Gebrauchswert der Wohnung auf Dauer verbessert wird. Dabei kommt es nicht auf den Bedarf der einzelnen Mieter/innen an, sondern auf die „allgemeine Anschauung". Durch den Aufzug wird die Erreichbarkeit der Wohnung verbessert, der Transport von Kinderwagen, Getränkekisten und Ähnlichem wird leichter und wer schlecht laufen

kann, wird den Aufzug ebenfalls als Verbesserung ansehen.
Ein Gebrauchsvorteil ist nicht anzunehmen, wenn es in einem Gebäude lediglich zwei Geschosse gibt. An die Feststellung, ob der Gebrauchswert erhöht wird, sind strenge Anforderungen zu stellen.
Beim Anbau von Außenaufzügen ist auch von Bedeutung, ob dieser unter Umständen mit Gebrauchsnachteilen wie Verschattung oder Lärmbeeinträchtigung für die Mieter/innen angrenzender Wohnungen verbunden ist.
Insbesondere Neubauten ab den 70er Jahren verfügen über einen Aufzug. Aber auch bei Altbauten werden immer öfter Aufzüge nachgerüstet. Wird ein Aufzug neu in einem Haus eingebaut, dürfen alle Mieter/innen diesen Aufzug nutzen. Selbst dann, wenn sie die Zustimmung zum Einbau nicht gegeben haben. Auch Mieter/innen einer unteren Etage müssen die Bauarbeiten für den Einbau eines Aufzugs dulden, selbst wenn sie später keinen Nutzen davon haben werden.
Lässt ein Vermieter erstmalig einen Aufzug einbauen, kann er die Miete nach der Modernisierung erhöhen. Er kann 11% (geplant mit Einführung des Mietenanpassungsgesetzes sind 8%) der Gesamtkosten auf die Miete aller Wohnungen verteilen. Das Recht zur Mieterhöhung und die Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung richten sich nach § 559 ff. BGB.
Wie für jede Modernisierungsankündigung gilt auch hier: Lassen Sie diese in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich prüfen.

Sind Umbau oder Austausch einer Aufzugsanlage als Modernisierung zu werten mit der Folge einer 11%-igen Mieterhöhung?

Zunächst ist der Begriff der Modernisierung rechtlich vom Sprachgebrauch zu unterscheiden. Wird der Aufzug „modernisiert“, kann eine Maßnahme der Instandhaltung/Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahme) oder eine modernisierende Instandhaltung oder eine Modernisierung oder eine bauliche Veränderung vorliegen. Die Abgrenzung der Maßnahmen hat höchst unterschiedliche finanzielle Konsequenzen für Mieter/innen.
a) Erhaltungsmaßnahme
Streicht der Vermieter die Aufzugstür neu, handelt es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung. Lässt der Vermieter die altersbedingt rissigen Seilzüge austauschen oder ersetzt er den in den meisten Kabinen befindlichen Spiegel, weil dieser einen Schaden hat, handelt es sich um eine Maßnahme der Instandsetzung. Instandhaltung und Instandsetzung sind keine Modernisierungsmaßnahmen. In beiden Fällen hat der Vermieter die Kosten zu tragen. Er gewährleistet damit den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Mieter braucht nichts zu zahlen.
b) Modernisierende Instandsetzung
Muss der Vermieter zum Beispiel die altersbedingt rissigen Seilzüge des Aufzugs ersetzen, kann er die alten durch gleichwertige neue ersetzen. Dann handelt es sich um eine reine Instandsetzungsmaßnahme zu seinen Lasten. Entscheidet sich der Vermieter für neue moderne Seilzüge, die über dem technischen Standard der alten Seilzüge liegen, liegt eine modernisierende Instandsetzung vor. Der Vermieter kann in diesem Fall die Miete erhöhen. Dazu muss er vom Gesamtkostenaufwand der Maßnahme die Kosten abziehen, die er für die reine Erhaltungsmaßnahme hätte aufwenden müssen, also für die Erneuerung der vorhandenen Seilzüge in der gleichen Qualität. Erhaltungsmaßnahmen gehen zu seinen Lasten. In Abhängigkeit vom Alter des Aufzugs und seinem Zustand gilt regelmäßig ein hoher Anteil der bei einer Modernisierung aufgewandten Kosten als für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet.
c) Modernisierung bei Sanierung/Austausch alter Aufzüge
Ersetzt der Vermieter den vorhandenen Aufzug durch einen neuen modernen (betriebssicheren, komfortableren) Aufzug, obwohl der vorhandene Fahrstuhl eigentlich nicht reparatur- oder erneuerungsbedürftig ist oder saniert er den vorhandenen Fahrstuhl umfassend neu, dürfte es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handeln. Der Vermieter handelt dann über den reinen Erhaltungsaufwand hinaus. Zugleich muss es sich dabei jedoch um eine Maßnahme handeln, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder/und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Positive Aspekte dieser Art können darin bestehen, dass der Aufzug leiser fährt, insbesondere nachts nicht wahrnehmbar ist, Rollstuhlfahrer/innen einen barrierefreien Zugang ermöglicht, kindersicherer konstruiert ist, weniger Strom verbraucht, weniger wartungsanfällig ist und/oder schneller und komfortabler fährt. Diese Aspekte müssen in der Modernisierungsankündigung und im Mieterhöhungsschreiben ausdrücklich ausgeführt werden, um den Mieter/innen eine umfassende Prüfung zu ermöglichen.



An Altbauten angebaute Aufzüge halten häufig nur auf der halben Treppe. Ob der Einbau eines solchen Aufzugs als Wohnwertverbesserung gilt, beurteilen die Gerichte bisher unterschiedlich. Mieter/innen sollten daher eine Modernisierungsankündigung und das Modernisierungsmieterhöhungsverlangen immer in einer Beratungsstelle anwaltlich prüfen lassen, bevor sie sich ihrem Vermieter gegenüber äußern.
Foto: KarleHorn/Wikipedia

Ist der Einbau, Anbau eines Aufzugs auch dann eine Modernisierung, wenn er auf der halben Treppe hält?

Bei der Beurteilung, ob der Einbau eines Aufzugs auch dann als Wohnwertverbesserung gilt, wenn er nicht in jeder Etage, sondern zwischen den Etagen auf halber Treppe hält, sind die Gerichte unterschiedlicher Auffassung. Es gibt Gerichte, die einen solchen Aufzug nicht als Wertverbesserung anerkennen. Aber es gibt auch Entscheidungen, die den Einbau eines Aufzugs mit Halt nur zwischen den Wohnungsebenen als Modernisierung einordnen, obwohl man weiterhin zumindest einige Stufen laufen muss. Unterschieden wird auch zwischen Duldungspflicht und nachfolgender Mieterhöhung. Lassen Sie die Ankündigung und die Mieterhöhung prüfen, bevor Sie sich Ihrem Vermieter gegenüber äußern.

Aufzug (Nutzung, Störung, Kosten) war bereits Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 396/ Juli 2018. Alle bisher im MieterEcho veröffentlichten Beiträge „Mieter/innen fragen – wir antworten“ finden Sie auf unserer Website unter www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html



Nach Einbau eines Aufzugs dürfen Vermieter in der Regel 11% der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Mit dem Mietenanpassungsgesetz ist die Senkung der Modernisierungsumlage auf 8% geplant. Ein Aufzug ist jedoch nicht immer als eine Wertverbesserung anzusehen, die eine Mieterhöhung rechtfertigt. Foto: Richard Huber/Wikipedia

Bin ich verpflichtet, den Einbau eines Aufzugs als Modernisierung zu dulden, wenn sich dadurch der Flur meiner Wohnung verkleinert, weil der Eingang zu meiner 140 m² großen Wohnung durch den Einbau des Aufzugs rund 2 m in den Wohnungsflur hinein verlegt wird?

Das Landgericht Berlin hat in einem vergleichbaren Fall die Mieter/innen zur Duldung des Einbaus des Aufzugs verpflichtet. Die Duldungspflicht ergab sich nach Auffassung des Gerichts aus § 555d BGB. Denn durch den Fahrstuhl würde sich die Nutzbarkeit der Wohnung durch einen leichteren Zugang verbessen. Zwar wird durch die Modernisierungsmaßnahme der Grundriss der Wohnung geändert, die durch die Verlegung der Wohnungseingangstür bedingte Verkürzung des Flurs um ca. 1,60 m habe angesichts der Wohnungsgröße von fast 134 m² nur geringfügige Auswirkungen und begründe keine unzumutbare Härte. In dem zu entscheidenden Fall wurden Zuschnitt und die Nutzbarkeit der Wohnung nicht maßgeblich geändert. Es waren zudem keine zum Aufenthalt bestimmten Räume betroffen. Anders wird dies sicher bei einer kleineren Wohnung und bei von der Grundrissänderung betroffenen Räumen zu beurteilen sein. Urteile sind immer Einzelentscheidungen, von denen Sie sich nicht entmutigen lassen sollten. Mit Grundrissänderungen einhergehende Modernisierungen sind immer besonders kritisch zu hinterfragen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat 2008 in einem Urteil ausgeführt, dass die Beurteilung, ob eine Umbaumaßnahme innerhalb der Wohnung, die mit einer Grundrissänderung verbunden ist, zu einer Verbesserung der Mietsache führt, stets unter Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen ist.

Hat die Aufteilung des Kostenaufwands auf die Mieter/innen zu gleichen Anteilen zu erfolgen oder muss der Vermieter nach unterschiedlichem Nutzungsvorteil differenzieren?

Wie oben dargestellt, kann der Vermieter die aufgewendeten Kosten für den Aufzugseinbau umlegen. In § 559 Absatz 3 ist geregelt, dass die Kosten angemessen zu verteilen sind, wenn Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt wurden. Das ist bei einem Aufzugseinbau der Fall.

Der Vermieter hat dabei einen Ermessensspielraum. Sein Ermessen muss sich daran orientieren, dass er keine Mieter/innen unangemessen benachteiligen und keine Mieter/innen unangemessen bevorteilen darf.

Der Vermieter kann die Mieterhöhung gleichmäßig auf die Wohnfläche aller Wohnungen umlegen, er kann aber auch einen anderen Umlagemaßstab wählen.

Stellt ein Aufzugseinbau oder -anbau immer eine Wertverbesserung mit der Folge einer Mieterhöhung dar?

Ein Aufzug ist nicht immer als Wertverbesserung anzusehen, der eine Mieterhöhung rechtfertigt. Die Rechtsprechung ist insoweit nicht einheitlich und differenziert nach dem jeweiligen Einzelfall.

Vermieter, die Baumaßnahmen durchgeführt haben, stellen sich meist auf den Standpunkt, dass es sich um eine Modernisierung handelt, und legen die Modernisierungskosten um. Die Kosten einer Baumaßnahme können aber nur dann auf eine Wohnung umgelegt werden, wenn es sich um eine Wertverbesserung handelt. Das Landgericht Berlin hat 2017 zum Beispiel entschieden, dass für eine Wohnung im 1. Obergeschoss ein Aufzug keine Wertverbesserung darstellt, wenn der Fahrstuhl weder im Keller noch im 1. Obergeschoss einen Haltepunkt hat. Nach Auffassung des Landgerichts liegt eine Wertverbesserung für die jeweilige Wohnung nur dann vor, wenn die Wohnung durch den Einbau besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist, der Gebrauchswert der Wohnung somit nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Dies war bei diesem Aufzug nicht der Fall. Die entsprechende Mieterhöhung war daher unberechtigt.

Keine Rolle spielt dagegen, ob die jeweiligen Mieter/innen vom Aufzug Gebrauch machen oder lieber weiterhin die Treppe benutzen wollen.

Vor mehreren Wochen stoppte ein vor rund 20 Jahren errichteter Aufzug wegen technischer Probleme ungefähr 40 Zentimeter, bevor er das Bodenniveau erreicht hatte und die Türen öffneten sich. Meine über 80-jährige Mutter übersah die Höhendifferenz, stürzte und verletzte sich schwer. Kann sie vom Vermieter/Betreiber wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht Schadenersatz verlangen?

Über die Ansprüche Ihrer Mutter kann nur im Einzelfall entschieden werden. Es kommt darauf an, ob der Aufzug bislang störungsfrei funktionierte und beispielsweise auch die erforderlichen Wartungen regelmäßig durchgeführt wurden. Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main wies in einem ähnlichen Fall sämtliche Ansprüche der verletzten Mieterin (hier gegen den Betreiber) zurück. Dieser konnte nachweisen, dass der Aufzug regelmäßig fachkundig gewartet wurde und es nur einmal zur Halteungenauigkeit gekommen war. Daher war die technische Störung für den Betreiber unvorhersehbar und unvermeidbar. Anderes gilt nur dann, wenn er keine regelmäßigen Wartungen durchführt oder von technischen Störungen weiß, diese aber nicht beseitigen lässt. Das Gericht war zudem der Auffassung, dass von einem Aufzugbenutzer verlangt werden kann, dass er darauf achtet, ob der Aufzug auf Bodenniveau angehalten hat oder nicht. Schließlich sei das grundsätzlich deutlich erkennbar.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 09.08.2018
AZ: 14 C 364/17

Mietpreisbremse ist nicht verfassungswidrig

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Die „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) und die auf dieser Grundlage vom Senat eingeführte Berliner Mietbegrenzungsverordnung halten einer verfassungsrechtlichen Überprüfung stand. Bis zu einem möglichen Ausspruch der Verfassungswidrigkeit dieser Bestimmungen durch das Bundesverfassungsgericht sind diese als geeignet und rechtsverbindlich anzusehen.

In einem am 2. Dezember 2016 abgeschlossenen Mietvertrag für eine 85,91 m² große Wohnung wurde eine monatliche Nettokaltmiete von 770,00 Euro vereinbart. Mit einem Schreiben vom 10. Juli 2017 rügten die Mieter/innen einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Sie hatten anhand des im Mai 2017 erschienenen Mietspiegels 2017 eine preisrechtlich zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10%) von nur 567,60 Euro ermittelt. Der Vermieter vertrat die Auffassung, die in § 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse und die auf dieser Grundlage erlassene Berliner Mietbegrenzungsverordnung seien verfassungswidrig. Außerdem sei der Berliner Mietspiegel 2015 anzuwenden, da der Berliner Mietspiegel 2017 erst nach Vertragsabschluss erschienen sei. Beidem widersprach das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg und stellte auf entsprechenden Antrag der Mieter/innen fest, dass die Miete ab 1. August 2017 nur 567,60 Euro beträgt. Eine mögliche Verfassungswidrigkeit der als „Mietpreisbremse“ bekannten Regelungen sei von Amts wegen zu prüfen. Die durch das Gericht durchgeführte Prüfung habe als Ergebnis die „Verfassungsgemäßheit sowohl des § 556d BGB als auch der darauf beruhenden Verordnung“ ergeben. Dass andere Gerichte, auch eine Berufungskammer des Landgerichts Berlin, im Hinblick auf die Wirksamkeit dieser Regelungen Bedenken hätten, sei für das Gericht nicht bindend, da es nicht von deren Unwirksamkeit ausgehe. „Bis zum Ausspruch einer Verfassungswidrigkeit“ sei das Gericht vielmehr „gehalten, diese Vorschrift auch als geeignet und rechtsverbindlich anzusehen“. Da der Stichtag für den Berliner Mietspiegel 2017 der 1. September 2016 gewesen sei, hätten die Mieter/innen auch zu Recht diesen zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen.



Obwohl die Mietpreisbremse nur eine geringe Wirkung gegen die rasant steigenden Mieten bietet, argumentieren Vermieter bzw. ihre Lobbyorganisationen mit deren Verfassungswidrigkeit. Solange das Bundesverfassungsgericht hierüber nicht entschieden hat, ist die Mietpreisbremse nach überwiegender Meinung anzuwenden. Foto: Matthias Coers

Anmerkung: Der Vermieter hat gegen das Urteil Berufung eingelegt, das Verfahren ist also noch nicht endgültig abgeschlossen. Wir werden über die Entscheidung des Landgerichts Berlin zu gegebener Zeit berichten.

AG Neukölln
Urteil vom 26.07.2018
AZ: 6 C 420/17

Formale Anforderungen an die Modernisierungsankündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Die Ankündigung einer energetischen Modernisierung muss Angaben zur energetischen Qualität der alten und neuen Bauteile enthalten. Außerdem müssen in der Ankündigung Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten gemacht werden.

Der Vermieter einer Neuköllner Wohnung, die noch mit Einzelöfen beheizt wurde und über einfachverglaste Fenster in der Kammer verfügte, kündigte mit Schreiben vom 1. April 2017 den Austausch dieser Fenster durch Isolierglasfenster sowie den Ersatz der Öfen durch eine „Gas-Brennwerttherme“ an. Angaben zur energetischen Qualität der alten und der künftigen Fenster sowie der Öfen und der künftigen Gasheizung enthielt die Modernisierungsankündigung nicht. Ebenso wenig enthielt sie Angaben zu den voraussichtlich für die geplante Gasheizung künftig anfallenden Betriebskosten. Der Vermieter hielt solche Angaben für entbehrlich, da sich bei Isolierglasfenstern die Energieeinsparung im Vergleich zu einfachverglasten Fenstern von selbst verstehe. Auch zu den voraussichtlichen Betriebskosten habe er keine Angaben machen müssen. Diese fielen bei den derzeitigen Einzelöfen nicht an, insofern ergäbe sich nach Einbau der Gas-Brennwerttherme keine Änderung.
Das Amtsgericht Neukölln wies jedoch seine Duldungsklage ab, da die Modernisierungsankündigung formell unwirksam sei. Eine solche müsse nämlich Tatsachen enthalten, anhand derer der Mieter wenigstens „überschlägig beurteilen kann, ob die geplante Änderung eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirkt“. Die schlichte Behauptung einer solchen Einsparung reiche insoweit nicht aus. Erforderlich sei dafür „die Beschreibung oder Mitteilung des alten und des neuen Zustandes, das heißt die Mitteilung der Werte, die einen Vergleich (…) möglich machen“. Dazu müssten zumindest allgemein anerkannte Pauschalwerte im Sinne von § 555c Absatz 3 BGB angegeben werden. Dies gelte sowohl für die Fenster als auch für die Heizung. Außerdem hätte die Ankündigung auch Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten müssen. Die Ankündigung des Vermieters habe nämlich nicht erkennen lassen, ob der Vermieter nach Einbau der Gasheizung einer Änderung der Mietstruktur mit Heizkostenvorschüssen anstrebe oder ob der Mieter auch künftig, wie bei seiner Ofenheizung, selbst für seine Brennstoffversorgung zuständig sein sollte.

Anmerkung: Wie weithin bekannt ist, kann der Vermieter einer Wohnung, welche noch mit Ofenheizung und Einfachfenstern ausgestattet ist, die Duldung von deren Austausch gegen eine Gasetagenheizung bzw. Zentralheizung und gegen Isolierglasfenster gegen die Mieter/innen durchsetzen (theoretisch). Ob er auch praktisch dazu in der Lage ist, ist eine andere Frage. Eine formell unwirksame Modernisierungsankündigung löst, wie das Amtsgericht klarstellte, keine Duldungspflicht der Mieter/innen aus. Auch die Ankündigung derartiger (üblicherweise duldungspflichtigen) Maßnahmen sollten Sie daher unbedingt in einer Beratungsstelle prüfen lassen.
Hinweis: Der Vermieter hat gegen das Urteil Berufung eingelegt, das Verfahren ist also noch nicht endgültig abgeschlossen. Wir werden über die Entscheidung des Landgerichts Berlin zu gegebener Zeit berichten.

AG Neukölln
Urteil vom 12.04.2018
AZ: 6 C 255/17

Untervermietung und berechtigtes Interesse

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Ein Mieter, der sich die Wohnkosten mit einem Mitbewohner teilen möchte, hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung; dies gilt unabhängig davon, ob er sich die Wohnung auch allein leisten könnte. Auch der Wunsch, nicht allein, sondern zusammen mit einem Mitbewohner in seiner Wohnung zu leben, begründet ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung.

Die Mieterin einer 2-Zimmer-Wohnung in Neukölln hatte bereits bei Anmietung im Jahre 2012 dem Vermieter mitgeteilt, dass sie aus finanziellen und persönlichen Gründen die Wohnung mit einem Mitbewohner teilen wolle, und erhielt die Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers an ihren Mitbewohner gegen Zahlung eines Untermietzuschlags von 5 Euro. Nachdem dieser Mitbewohner Ende Juni 2017 ausgezogen war, bat sie den – nach einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel – neuen Vermieter um Erlaubnis zur Untervermietung an den von ihr ausgewählten neuen Mitbewohner unter Mitteilung von dessen persönlichen Daten und Verhältnissen. Der neue Vermieter weigerte sich, die erbetene Erlaubnis zu erteilen. Nach seiner Auffassung lag kein berechtigtes Interesse der Mieterin an der Untervermietung vor, da sich ihre finanziellen Verhältnisse seit Anmietung der Wohnung nicht geändert hätten und der pure Wunsch, in einer Wohngemeinschaft zu leben, ein solches Interesse auch nicht begründen könne. Das Amtsgericht Neukölln verurteilte ihn jedoch zur Erteilung der Untermieterlaubnis. Zu den berechtigten Interessen des Mieters gehöre „grundsätzlich auch die Entscheidung, sein Privatleben innerhalb der eigenen vier Wände nach seinen Vorstellungen zu gestalten, indem er eine weitere Person bei sich aufnimmt, um mit dieser eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden“. Außerdem habe die Mieterin ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der Untervermietung, wobei es nicht darauf ankomme, ob sie auch in der Lage wäre, die Wohnung allein zu finanzieren. Die Mieterin sei durch die Aufnahme ihres ursprünglichen Untermieters in der Lage gewesen, eine Untermiete zu erzielen und ihre eigenen Wohnkosten zu senken. Unabhängig von den konkreten Einkommensverhältnissen stelle die „Reduzierung der Wohnkosten durch Verteilung auf 2 Personen (…) ein berechtigtes finanzielles Interesse dar“. Dem weiteren Argument des Vermieters, dass das berechtigte Interesse an der Untervermietung nicht erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sei, sondern bei Abschluss bereits bestanden habe, folgte das Gericht ebenfalls nicht. Da ihr ursprünglicher Untermieter ausgezogen war, sei das Interesse an einer erneuten Untervermietung auch erst nach Vertragsabschluss entstanden. Weil der Vermieter keine in der Person des neuen Untermieters liegenden Gründe gegen die Untervermietung an diesen anführen konnte, war er verpflichtet, die erbetene Untermieterlaubnis zu erteilen.

AG Charlottenburg
Urteil vom 03.05.2018
AZ: 226 C 24/18

Hundehaltung und vertragsgemäßer Gebrauch

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Die Haltung eines nicht aggressiven, neun Jahre alten Mopses, der die Nachbar/innen nicht stört, gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung und kann vom Vermieter nicht untersagt werden.

Eine Mieterin hielt in ihrer Wohnung einen bereits neun Jahre alt gewordenen Mops. Nachdem das Grundstück 2017 zwangsversteigert worden war, forderte der neue Vermieter sie mit einem Schreiben vom 10. Oktober 2017 auf, den Hund bis zum 24. Oktober 2017 abzuschaffen. Da die Mieterin dies nicht tat, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit Schreiben vom 27. November 2017 fristlos und hilfsweise fristgemäß. Da die Mieterin nicht auszog, klagte der Vermieter auf Räumung. Vor dem Amtsgericht Charlottenburg hatte seine Räumungsklage keinen Erfolg. Das Gericht sah in der Haltung des Mopses keine „schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung“ der Mieterin, welche eine fristlose oder ordentliche Kündigung rechtfertigen könnte. Weder liege hier ein „wichtiger Grund“ vor, wie etwa bei erheblichen Störungen durch einen Hund, noch ein Vertragsverstoß der Mieterin. Da im Mietvertrag keine Regelung zur Tierhaltung getroffen war, sei die Haltung von Tieren grundsätzlich gestattet, „wenn sie Inhalt des vom Vermieter geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs ist“. Dies lasse sich nach der Rechtsprechung des BGH „nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten feststellen, insbesondere unter Berücksichtigung von Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung, Anzahl, persönliche Verhältnisse und berechtigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Hause, bisherige Handhabung des Vermieters sowie besondere Bedürfnisse des Mieters“. Hier hatte weder der vorherige Vermieter Einwände gegen die ihm bekannte Haltung des Hunds erhoben noch hatte es in der Vergangenheit Beschwerden irgendwelcher Nachbarn über den Hund gegeben. Der Vermieter hatte sich lediglich auf theoretisch mögliche „hundetypische“ Beschädigungen durch den Hund, zum Beispiel das Zerkratzen von Türen und Türstöcken berufen, konnte aber tatsächliche derartige Vorfälle nicht benennen. Auch dass er einmalig auf dem Grundstück Hundekot entdeckt hatte, half ihm nicht weiter. Anders als der Vermieter wollte das Gericht diesen nicht automatisch dem Mops der Mieterin zuordnen.
Die Haltung des Mopses stellte nach Auffassung des Gerichts einen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch die Mieterin dar.



Foto: Pixabay.com

Ein Vermieter kündigte einer Mieterin wegen Hundehaltung. Zu diesem Zeitpunkt war der Mops bereits neun Jahre alt und Nachbar/innen hatten sich über die gesamte Zeit nicht gestört gefühlt. Nach Auffassung des Amtsgerichts war die Haltung dieses Mopses als vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung anzusehen.

BGH
Urteile vom 19.09.2018
AZ: VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses kann mit einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung verbunden werden. (Leitsatz MieterEcho-Redaktion)



Nach Auffassung des BGH bleibt die neben der fristlosen Kündigung hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wirksam. Die Schonfristzahlung macht nur die fristlose Kündigung unwirksam. Hier besteht dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf, um Mieter/innen vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen. Foto: Pixabay.com

Der Bundesgerichtshof hatte über zwei Verfahren zu entscheiden, in welchen die jeweiligen Mieter/innen die vereinbarte Miete in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht gezahlt hatten. Die Vermieter hatten in beiden Fällen fristlos und zugleich hilfsweise fristgerecht (ordentlich) wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Dies ist seit langer Zeit in derartigen Fällen übliche Praxis der Vermieter, da nach dem Wortlaut des Gesetzes durch die sogenannte „Schonfristzahlung“ innerhalb von zwei Monaten ab Zustellung der Räumungsklage zwar die fristlose Kündigung unwirksam wird, nicht jedoch eine fristgerechte Kündigung. Die Mieter/innen glichen gleich nach der Kündigung die Zahlungsrückstände vollständig aus. Dennoch erhoben die Vermieter jeweils Räumungsklagen, welche sie auf die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen stützten. Die Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin hatte diese Klagen abgewiesen. Die Vermieter seien zwar zunächst berechtigt gewesen, aufgrund der wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen die Herausgabe der Wohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch durch die Schonfristzahlungen nachträglich erloschen. Die „hilfsweise“ erklärten ordentlichen Kündigungen seien dagegen wirkungslos, da die Mietverhältnisse ursprünglich bereits durch den Zugang der fristlosen Kündigungen beendet worden wären. Im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und dem Eingang der Schonfristzahlung habe daher ein Mietverhältnis, welches ordentlich gekündigt hätte werden können, nicht mehr bestanden. Der Bundesgerichtshof hielt jedoch an seiner bisherigen Rechtsprechung fest und hob die Urteile des Landgerichts Berlin auf und führte zur Begründung seiner Entscheidungen aus: Der vom Mieter herbeigeführte Ausgleich der Rückstände innerhalb der gesetzlichen Schonfrist (§ 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB) lasse nicht nur den Räumungsanspruch, sondern die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a BGB selbst rückwirkend entfallen. In einer solchen Situation komme aber eine gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Geltung. Der Vermieter bringe nämlich mit einer solchen hilfsweise erklärten Kündigung zum Ausdruck, dass er an seiner Kündigung auch dann festhalten wolle, wenn die zunächst erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands (zum Beispiel der rechtzeitigen „Schonfristzahlung“) nachträglich unwirksam wird.
Der Bundesgerichtshof verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück. Das Gericht muss nun prüfen, ob die hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen „die gesetzlichen Anforderungen für das Vorliegen eines Kündigungsgrunds erfüllen und ob gegebenenfalls der kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgte Ausgleich der Rückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelumstände die Berufung auf die ordentlichen Kündigungen als treuwidrig erscheinen lässt“.

Anmerkung zur Schonfristzahlung: Seit Jahren ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten, ob eine Zahlung innerhalb der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung heilen sollte, wenn künftig keine erneuten Zahlungsrückstände zu erwarten sind. Der BGH lehnt (selbst entgegen der Auffassung einiger Obergerichte) die Heilung durch Schonfristzahlung bei ordentlicher Kündigung ab und verweist vielmehr darauf zu prüfen, wie es zu den Zahlungsrückständen kam. Denn eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs setzt das Verschulden der Mieter/innen voraus. Gleichwohl kritisieren viele Mietrechtler/innen die Regelung, wonach eine „hilfsweise fristgemäße“ Kündigung wirksam bleibt, auch wenn Mieter/innen innerhalb der Schonfrist zahlen, als zu scharf und fordern eine Gesetzesänderung. Im Entwurf des 2. Mietrechtsnovellierungsgesetz 2016 fand sich auch noch: „Zahlt ein Mieter in der Schonfrist Mietrückstände vollständig, so wird dadurch sowohl eine fristlose als auch eine ordentliche Kündigung unwirksam.“ Der Gesetzentwurf ist vom Tisch. Im Mietrechtsanpassungsgesetz 2018 fehlt eine solche Änderung. Der Bundesrat hat am 19. Oktober 2018 über den Entwurf beraten und dazu Stellung genommen. Er fordert unter anderem, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie Mieter/innen, die nach einer fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung wegen Mietschulden die Rückstände bezahlt haben, vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden können. Ihn hat wohl das obige aktuelle Urteil des BGH aufgeschreckt. Inwieweit dem in den Ausschüssen Nachdruck verliehen und vom Bundestag gefolgt wird, bleibt abzuwarten. Der Gesetzgeber ist gefordert.

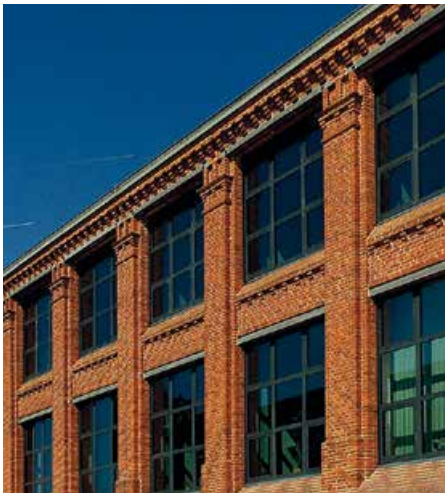
BGH
Urteil vom 22.08.2018
AZ: VIII ZR 99/17

Mängelbeseitigungsanspruch und Minderungsrecht des Mieters

Für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Die Mieter/innen einer Wohnung in Bad Homburg verlangten von ihrem Vermieter die Instandsetzung der defekten Gastherme und machten wegen dieses Mangels außerdem Minderungsansprüche geltend. Das Landgericht Frankfurt wies ihre entsprechende Klage ab, da sie die Wohnung gar nicht mehr selbst nutzten, sondern Verwandten zur Nutzung überlassen hatten. Es fehle Ihnen daher das notwendige „Rechtsschutzbedürfnis“. Der Bundesgerichtshof folgte dieser Auffassung nicht und hob das Urteil des Landgerichts auf.

Für das Bestehen der Hauptleistungspflicht des Vermieters – Überlassung der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch und fortlaufende Erhaltung dieses Zustands – sei es „unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt“. Ob die Überlassung der Wohnung an Familienangehörige vertragswidrig sei, könne dahinstehen, solange das Mietverhältnis mangels Kündigung fortbestehe. Ebenso sei von einem Minderungsrecht auszugehen, solange das Mietverhältnis fortbestehe. Auch diesem stehe „die Überlassung der Wohnung an Dritte nicht entgegen“. Die Minderung trete „kraft Gesetzes ein. Daher kann der Vermieter ebenso wie bei der Instandhaltungspflicht nicht mit Erfolg einwenden, der Mieter hätte die Mietsache, auch wenn sie zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich gewesen wäre, doch nicht genutzt“.



Die Reinigung einer Mietwohnung inklusive der Außenflächen der Fenster obliegt den Mieter/innen, wenn mietvertraglich nichts anders vereinbart ist. Dies ist auch auf Festverglasungen anzuwenden, also auch auf Fenster, die sich nicht öffnen lassen.
Foto: Pixabay.com

BGH
Beschluss vom 21.08.2018
VIII ZR 188/16

Fensterreinigung bei außen liegenden Glasflächen

Die Reinigung der Mietsache einschließlich außen liegender Glasflächen obliegt grundsätzlich dem Mieter. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Instandhaltungspflicht des Vermieters. (Leitsatz Mieter-Echo-Redaktion)

Eine in einem ehemaligen Fabrikgebäude in Mainz liegende Loft-Wohnung verfügt über eine großflächige Fensterfront mit mehreren 1,3 m x 2,75 m großen Fenstersegmenten, in deren Mitte sich jeweils ein 0,6 m x 1,25 m großes Fenster öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht geöffnet werden kann. Der Vermieter ließ die Fensterfassade zweimal jährlich, im April und Oktober, durch ein Unternehmen auf seine Kosten reinigen. Eine entsprechende Verpflichtung gegenüber den Mieter/innen erkannte er jedoch nicht an. Die Mieter/innen verlangten vom Vermieter, die Außenseiten der Glasflächen künftig vierteljährlich zu reinigen, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten. Dies beeinträchtige den Blick nach außen und mindere damit den Wohnwert. Die Reinigung der starren Teile der großen Fenstersegmente sei mit großen Schwierigkeiten verbunden. Die Klage der Mieter/innen hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die „Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören“, grundsätzlich dem Mieter obliegt, soweit mietvertraglich keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Denn der Vermieter schulde „dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters“. Es komme hier nicht darauf an, ob die Reinigung der Glasflächen von außen vom Mieter persönlich geleistet werden könne. Sofern dies nicht der Fall sei, könne sich der Mieter professioneller Hilfe bedienen.

BGH
Urteil vom 22.08.2018
AZ: VIII ZR 277/16

Schönheitsreparaturen bei Übernahmevereinbarung zwischen Vor-/Nachmieter

Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Absatz 1 Satz 1 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen (…). Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag – mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind – daran nichts zu ändern.

In einem vom Vermieter verwendeten Formular-Mietvertrag aus dem Jahr 2008 war geregelt, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auszuführen habe. Die Wohnung war bei Anmietung unrenoviert, der Mieter einigte sich mit der Vormieterin, an deren Stelle die erforderlichen Schönheitsreparaturen gegen Überlassung einiger Einrichtungsgegenstände durchzuführen. Das Mietverhältnis endete aufgrund der Kündigung des Mieters am 28. Februar 2014. Da die Wohnung zu diesem Zeitpunkt renovierungsbedürftig war, forderte der Vermieter den Mieter auf, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Dieser führte zwar Malerarbeiten durch, allerdings nicht zur Zufriedenheit des Vermieters, welcher schließlich einen Malerfachbetrieb beauftragte und die entstandenen Kosten vom Mieter als Schadensersatz verlangte. Das Landgericht Lüneburg verurteilte den Mieter zur Zahlung. Es ging zwar mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteile vom 18. März 2015) davon aus, dass die formularmäßige Umwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen grundsätzlich nicht möglich sei, wenn dem Mieter eine unrenovierte Wohnung übergeben und vom Vermieter kein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt werde. Wenn der Mieter jedoch wie im vorliegenden Fall Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses aufgrund einer Vereinbarung mit dem Vormieter durchführe, sei er so zu behandeln, als sei ihm die Wohnung vom Vormieter in renoviertem Zustand übergeben worden. Dem widersprach der Bundesgerichtshof und wies die Zahlungsklage des Vermieters ab. Die in einem Schuldverhältnis (hier zwischen dem Mieter und seiner Vormieterin) gewährten Rechte und übernommenen Pflichten seien „grundsätzlich relativ (…), das heißt, sie sind in ihren Wirkungen auf die an dem jeweiligen Schuldverhältnis beteiligten Parteien beschränkt“. Die Vereinbarung des Mieters mit seiner Vormieterin habe daher „keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der in dem Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen (…), insbesondere dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben“.
Die Verpflichtungen, die der Mieter gegenüber seiner Vormieterin übernommen habe, könnten daher an der Unwirksamkeit der im neuen Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel nichts ändern.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg (auch am 28.12.2018)
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln (auch am 28.12.2018)
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und 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 - 21002584.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern.

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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572
zu folgenden Zeiten:

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg (auch am 27.12.2018)
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln (auch am 28.12.2018)
Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg (auch am 28.12.2018)
Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter
030 - 2168001 erforderlich.

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. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf
Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., ♿ U Louis-Lewin-Straße 🚌 195

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b, Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
Ⓢ Landsberger Allee, Storkower Straße 🚋 M5, M6, M8 🚌 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Von Weihnachten bis Silvester bleiben die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen am 27. und 28. Dezember 2018 geöffnet.

Charlottenburg

- Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
  S Westend Bus 309, 145
- Donnerstag 18 bis 19 Uhr
  Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
  Haus am Mierendorffplatz, ♿
  U Mierendorffplatz
  U und S Jungfernheide Bus M27, X9

Friedrichshain

- Montag 18 bis 20 Uhr
  Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
  U Samariterstraße Tram 21
- Donnerstag 19 bis 20 Uhr
  Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
  U Samariterstraße Tram 21

Hellersdorf

- Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
  jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
  Albert-Kuntz-Straße 42
  Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
  Mittendrin leben e. V., ♿
  U Louis-Lewin-Straße Tram 195

Hohenschönhausen

- Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
  Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
  Tram M5, M16 Bus 256

Köpenick

- Montag 17 bis 19 Uhr
  Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
  S Schöneweide weiter mit Tram 63 oder 67
- Donnerstag 18 bis 19 Uhr
  Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ♿
  S Köpenick Bus X69, 269, 164
  Tram 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- Montag 19 bis 20 Uhr
  Bergmannstraße 14
  Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
  U Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
  Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
  U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße Bus M19
  tercüman bulunmaktadır
- * Donnerstag 10 bis 12 Uhr
  Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
  U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße Bus M19
- Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
  Mehringdamm 114
  Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ♿
  U Platz der Luftbrücke
- * Freitag 18 bis 19 Uhr
  Adalbertstraße 95A,
  Gartenhaus, Kotti e.V.
  U Kottbusser Tor Bus M29,140

Lichtenberg

- Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
  Frankfurter Allee 149
  1. OG, Bibliothek, ♿
  U und S Frankfurter Allee
- Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
  jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
  Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
  Anton-Saefkow-Bibliothek, ♿
  S Storkower Straße
  Tram M5, M6, M13, M16
- * Donnerstag 18 bis 19 Uhr
  Einbecker Straße 85, 4. OG
  Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ♿
  U Friedrichsfelde U und S Lichtenberg

Marzahn

- Montag 18 bis 19.30 Uhr
  Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
  Kontakt- und Begegnungsstätte
  (bitte klingeln)
  S Marzahn Tram M6, M8, 18
  Bus X 54, 154, 192, 195

Mitte

- Mittwoch 19 bis 20 Uhr
  Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
  Comic-Bibliothek „Bei Renate“
  S Oranienburger Straße, Hackescher Markt
  U Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
  Tram M1, M6 Bus 240

Neukölln

- Montag 13 bis 18 Uhr
  Sonnenallee 101
  U Rathaus Neukölln Bus M41, 104, 167
  saat 16 dan 18'e kadar tercüman bulunmaktadır
- Montag 19 bis 20 Uhr
  Fritz-Reuter-Allee 50
  Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
  U Blaschkoallee, Parchimer Allee
  Bus M46, 171
- Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
  Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele”
  U Hermannplatz
  Bus M29, M41, 171, 194
- Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
  Sonnenallee 101
  U Rathaus Neukölln Bus M41, 104, 167
- * Freitag 10 bis 17 Uhr
  Sonnenallee 101
  U Rathaus Neukölln Bus M41, 104, 167

Pankow

- Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
  2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
  Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
  U und S Pankow S Wollankstraße
  Tram M1 Bus 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- Montag 19 bis 20 Uhr (Achtung, neue Zeit)
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
  U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
  Tram M1, M8, M12 Bus 240
- Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
  U Eberswalder Straße
  Tram M1, M10, M12 Bus 240
- Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Esmarchstraße 18
  Bürgerverein Pro Kiez e. V.
  Tram M4, M10 Bus 200
- Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
  Greifenhagener Straße 28
  Sonntags-Club e. V.
  U und S Schönhauser Allee
  Tram M1, M13, 12, 50
- * Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
  Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
  Tram M2, M10
- * Freitag 9 bis 11 Uhr
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
  U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
  Tram M1, M8, M12 Bus 240

Reinickendorf

- Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Alt-Tegel 43
  Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
  S Tegel U Alt-Tegel

Schöneberg

- Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
  Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
  U Nollendorfplatz Bus M19, M29, 100, 106, 187
- Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
  S Friedenau Bus 187, 246
- * Donnerstag 19 bis 20 Uhr
  Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
  U Nollendorfplatz Bus M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

- Mittwoch 19 bis 20 Uhr
  Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
  U und S Spandau

Steglitz

- Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
  ♿ Zugang über den Parkplatz
  S Osdorfer Straße Bus 112, 186
- Mittwoch 19 bis 20 Uhr
  Schildhornstraße 85a
  Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
  U Schloßstraße Bus 282

Tempelhof

- Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
  Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
  U Kaiserin-Augusta-Straße
  Bus 170, 184, 246

Tiergarten

- Donnerstag 18 bis 19 Uhr
  Stephanstraße 43, BürSte-Haus am Paechbrunnen, ♿
  Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
  U Birkenstraße S Westhafen
  Bus M27, 123

Treptow

- Mittwoch 18 bis 19 Uhr
  Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule
  S Adlershof Tram 60, 61
- * Freitag 18 bis 19 Uhr
  Karl-Kunger-Straße 55
  Laden von „Loesje”
  S Treptower Park Bus 194, 171

Wedding

- Donnerstag 18 bis 19 Uhr
  Wiesenstraße 30, Tageszentrum Wiese 30, ♿
  U und S Wedding
  U Nauener Platz S Humboldthain

Weißensee

- Dienstag 18 bis 19 Uhr
  Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
  Berliner Stadtmission, ♿
  Tram M4, M13, M12 Bus 255

Wilmersdorf

- Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
  Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
  U Blissestraße Bus 101, 104, 249

Zehlendorf

- Mittwoch 18 bis 19 Uhr
  Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
  Raum bitte beim Pförtner erfragen
  S Zehlendorf
  Bus M48, X10, 101, 112, 115, 118, 184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.