MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 429 Januar 2023



Der Molkenmarkt als Lackmustest

Retrospektives Bauen gegen soziale Stadtentwicklung

EINE VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS

Wem gehört der Molkenmarkt?

Donnerstag, 2.2. // 19 Uhr // Sonnenallee 101

mit Matthias Grünzig,
Katalin Gennburg,
Julian Schwarze
Moderation: Karin Baumert

Infos Seite 6

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Foto: Matthias Coers, Bearbeitung: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 16.12.2022

© 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 1,00 € 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

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿
U Frankfurter Tor M10
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
Café Wostok, Weitlingstraße 97
S Nöldnerplatz 240, 194
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 X54, 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 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag 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

INHALT

TITEL

4 **Kampf um den Molkenmarkt**
Im Quartier Molkenmarkt soll ein Exempel statuiert werden
Matthias Grünzig

7 **Vom „Planwerk Innenstadt“ zur „Charta Molkenmarkt“**
„Retrospektives Bauen“ dominiert Stadtentwicklungspolitik
Verena Hartbaum

10 **Historisierender Wiederaufbau bedroht Stadt der Zukunft**
Franziska Giffey und Petra Kahlfeldt organisieren Rollback
Julian Schwarze

12 **Hufeisen vor dem Humboldt**
Einheitswippe als Form gewordene Extremismustheorie
Henrike Naumann

BERLIN

14 **Bloß keine ernsthaften Debatten**
Beim Wahlkampf setzen SPD, Grüne und Linke auf „Weiter so“
Rainer Balcerowiak

16 **Wahlwiederholung kostet ihren Tribut**
Bürgerdienste werden bis Februar teilweise eingeschränkt
Heiko Lindmüller

17 **Schon wieder Ärger wegen der Markthalle Neun**
Kleingewerbetreibende wehren sich gegen Straßensperrung
Elisabeth Voß

18 **„Wir müssen den Fokus auf den Neubau richten“**
Interview mit Jochen Biedermann

20 **Wohnungen statt Notquartiere**
Kältehilfe für Obdachlose ist keine nachhaltige Lösung
Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

22 **Wenn Strom und Gas zum Luxusgut werden**
Neuer Wegweiser durch das Labyrinth der Energiebeihilfen
Heiko Lindmüller

REZENSION

23 **Der Fernsehturm und sein Freiraum**
Neues Buch zu Geschichte und Gegenwart im Zentrum Berlins
Karin Baumert

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Umlage von Betriebskosten – Fragen zur Abrechnung
Rechtsanwältin Franziska Dams

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

Liebe Leserinnen und Leser,

Hans G Helms hatte in dem 1992 von ihm herausgegebenen Sammelband „Die Stadt als Gabentisch“ vergleichende Beobachtungen zwischen Marzahn und Manhattan angestellt und dabei die „stadtgestaltende“ Macht marktwirtschaftlicher Prozesse verdeutlicht. Immer noch eine lohnenswerte Lektüre.

Die „unternehmerische Stadt“ agierte marktgerecht, ihre Verwaltung und Dienstleistungen wurden bis zur Sinnlosigkeit verschlankt und das öffentliche Eigentum, soweit es nur möglich war, privatisiert. Die Verkäufe galten als erfolgreiche Vermögensaktivierung zur Haushaltsentlastung. Zur Wendezeit war der richtige Mann für eine solche Aktivierung des Berliner Immobilienvermögens der aus Lübeck stammende Sozialdemokrat Hans Stimmann. Die politische Linie der Stadtplanung dieses Senatsbaudirektors war Privatisierung um jeden Preis und die weltweite Präsentation des reich gedeckten Gabentischs. Die lokale Variante des Ausverkaufs firmierte als „kritische Rekonstruktion“. Der Vertreter dieser Theorie, Dieter Hoffmann-Axthelm, erkannte das Zeitfenster für die Übertragung des Grund und Bodens der historischen Mitte an eine betuchte Mittelschicht und war maßgeblich an der Ausarbeitung des Planwerks Innenstadt beteiligt.

Mit diesem finsteren Konstrukt sollte die „kritische Rekonstruktion“ gelingen. Kritisch ist daran gar nichts und rekonstruiert wird ebenso wenig. Die „Kritik“ soll verbergen, dass es weder um die Vergangenheit noch um eine fortschrittliche Zukunft, sondern nur um eine aktuelle Strategie der Vermarktung geht. Die „Rekonstruktion“ nutzt die vergangene Parzellierung zum portfoliogerechten Verkauf der Grundstücke an vermögende Erwerber. Die sozialdemokratische Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer aus Breckerfeld fügte ihre Vision von „Townhouses“ hinzu und das ganze Gemisch vergegenständlichte sich u.a. in dem Quartier um die Friedrichswerdersche Kirche. Eine Gegend von niedrigster urbaner Qualität war damit entstanden.

Der städtische Gabentisch ist noch immer nicht leer und die Berliner Altstadt noch nicht vollständig verhunzt. Molkenmarkt, Marx-Engels-Forum, das Rathausforum und das Gebiet um die in den Rang einer globalen architektonischen Ikone erhobenen schrumpligen Bauakademie sind Areale, die sich wirtschaftlich und politisch lohnend verwerten lassen. Mit der Sozialdemokratin Franziska Giffey als Regierender Bürgermeisterin und der rückwärtsgewandten Architektin Petra Kahlfeldt als Senatsbaudirektorin könnte das gelingen. Verstärkung haben die in vorderster Front agierenden sozialdemokratischen Aktivisten der konservativ-wirtschaftlichen Stadtplanung wie Tobias Nöfer, Benedikt Göbel und Co. in diesem Jahr durch Marie-Luise Schwarz-Schilling erhalten. Sie ist vielen Berliner/innen noch immer durch die Umweltbelastung ihres Batterie-Unternehmens Sonnenschein in sehr gemischter Erinnerung. Offenbar aber für diese selbsternannte Stadtentwicklerin eine gute Voraussetzung, um die Altstadt von Berlin zu gestalten.

IHR MIETERECHO

Kampf um den Molkenmarkt

Die Planungen für das Quartier in Berlin-Mitte stehen exemplarisch für die Auseinandersetzung zwischen der Privatisierungslobby und den Verfechter/innen einer sozialen Stadtentwicklung

Von Matthias Grünzig

An einem der zentralsten Orte Berlins, direkt hinter dem Roten Rathaus, befindet sich ein Gebiet, an dem sich die Zukunft der Berliner Stadtentwicklungspolitik entscheiden kann: Der Molkenmarkt. Hier soll ab 2028 ein neues Stadtquartier mit rund 400 Wohnungen entstehen. Und hier spiegeln sich die aktuellen stadtpolitischen Konflikte Berlins exemplarisch wider. Eine Seite fordert ein zukunftsweisendes Quartier mit bezahlbaren Wohnungen und einer klimagerechten Gestaltung. Die andere Seite fordert die Privatisierung der landeseigenen Flächen und den Bau exklusiver Wohnungen. Und beide Seiten wissen: Was hier entsteht, wird auf ganz Berlin und wahrscheinlich auch über Berlin hinaus ausstrahlen.

Diese Konflikte begleiten schon die gesamte Planungsgeschichte des Molkenmarkt-Projektes. Zu Beginn der Planungen 1996 ging es um ein unsoziales und elitäres Projekt. Initiator war Hans Stimmann, der damalige Staatssekretär für Stadtentwicklung. Sein Ziel war eine radikale Wende – weg von einer sozial orientierten Stadtentwicklung, hin zu einer Stadtpolitik, die vor allem die Förderung von einkommensstarken Schichten zum Ziel hatte. Planerische Umsetzung erfuhr dieser Paradigmenwechsel im „Planwerk Innenstadt“, das im November 1996 öffentlich vorgestellt wurde. Diese Planungen wurden begleitet von Polemik gegen Mieter, die angeblich keinen Beitrag zur Stadtkultur leisten würden, und Forderungen nach einem „Abschied von der Mieterstadt“. Die führenden Köpfe dieser Planung waren neben Stimmann der Stadttheoretiker Dieter Hoffmann-Axthelm sowie die Architekten Bernd Albers und Tobias Nöfer.
Der Molkenmarkt nahm in diesen Planungen eine Schlüsselstellung ein. Hier sollte beispielhaft vorgeführt werden, wie ein Modellquartier für einkommensstarke Schichten aussehen könnte. Die Grundstücke sollten privatisiert und anschließend mit teuren Wohnhäusern bebaut werden. Zudem sahen die Planer noch eine weitere Attraktion vor, die die gewünschten kaufkräftigen Schichten für den Molkenmarkt interessieren sollte. Denn an der Klosterstraße planten sie die Wiedererrichtung des „Gymnasiums zum Grauen Kloster“. Die bereits 1574 gegründete Elite-Schule zählte zu den renommiertesten Lehranstalten Preußens. Als neue Eliteschule sollte sie jetzt ihren Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leisten und die gewünschten gutbetuchten Bürger in das Viertel locken.

„Rot-Rot-Grün“ leitete Kehrtwende ein

Diese Planungen wurden auch in den folgenden Jahren weiter verfolgt. Am 18. Mai 1999 wurde eine reduzierte Variante des „Planwerks Innenstadt“ vom damaligen CDU-SPD-Senat beschlossen. Im Mai 2003 folgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1-14, der das Gebiet um den Molkenmarkt umfasste. Dieser Bebauungsplan wurde schließlich am 19. April 2016 vom damaligen SPD-CDU-Senat beschlossen und am 12. Mai 2016 vom Abgeordnetenhaus bestätigt.
Doch mit dem Amtsantritt des „rot-rot-grünen“ Senats Ende 2016 begann eine radikale Kehrtwende in Sachen Molkenmarkt-Planung. Zunächst wurde ein aufwendiger Partizipationsprozess gestartet. In mehreren Pop-Up-Werkräumen, Foren und Sondierungsgesprächen konnten Bürger/innen ihre Vorstellungen von der Zukunft dieses Quartiers einbringen. Bei diesen Veranstaltungen wurde deutlich, dass sich eine Mehrheit keineswegs ein elitäres Viertel für einkommensstarke Schichten wünschte. Stattdessen standen Themen wie bezahlbares Wohnen, der Umgang mit dem Klimawandel und kulturelle Freiräume im Mittelpunkt. Diese Themen fanden Eingang in 8 Leitlinien für den Molkenmarkt, die nur noch wenig mit den Ideen des „Planwerks Innenstadt“ zu tun hatten.
Die landeseigenen Grundstücke sollten nun nicht mehr privatisiert, sondern durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften WBM und Degewo bebaut werden. Der ursprünglich geplante Bau von teuren Luxuswohnungen war nun nicht mehr möglich. Denn die WBM und die Degewo waren aufgrund der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat verpflichtet, mindestens 50% der Neubauwohnungen mit Nettokaltmieten von 6,50 Euro zu vermieten, die restlichen Wohnungen sollten zu einer Durchschnittsmiete von maximal 11 Euro vergeben werden.
Zudem wurde im August 2021 ein Wettbewerbs- und Werkstattverfahren Molkenmarkt gestartet, das auf den 8 Leitlinien basierte und die Entwicklung eines Masterplans für das Quartier zum Ziel hatte. Die Ausschreibung forderte ausdrücklich „innovative, zukunftsweisende und durchaus auch experimen-



Foto: Privat

Matthias Grünzig arbeitet als als freier Journalist und Bauhistoriker und engagiert sich in der Initiative Offene Mitte Berlin.



Bebauung des Molkenmarktes: sozialökologisch-kulturelles Modellquartier oder privatisierte Stadt für einkommensstarke Schichten? Foto: Matthias Coers

telle Ideen und Konzepte“. Das einstige Modellprojekt für eine unsoziale Stadtpolitik sollte nun ein Modellprojekt für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung werden.

Diese Entwicklungen stießen bei den Anhängern der Privatisierung auf härtesten Widerstand. Bereits im Februar 2019 veröffentlichten verschiedene Initiativen eine Petition für „Bauherrenvielfalt und Rekonstruktion am neuen Molkenmarkt!“. Diese Petition forderte eine Rückkehr zu den ursprünglichen Zielen des „Planwerks Innenstadt“. Die Grundstücke sollten nicht durch landeseigene Wohnungsgesellschaften bebaut, sondern privatisiert werden. Zudem wurde die Rekonstruktion einzelner Leitfassaden verlangt.

Das sorgte für Aufsehen, schließlich gehörte zu ihren Initiatoren die Planungsgruppe Stadtkern, die sich seit ihrer Gründung 2011 für die Privatisierung der Berliner Innenstadt eingesetzt hatte. Ihr gehörten einflussreiche Architekt/innen, Publizisten, Projektentwickler und Historiker an, darunter Dieter Hoffmann-Axthelm, Bernd Albers, Tobias Nöfer, Petra Kahlfeldt, Benedikt Goebel, Christian Müller, Gerwin Zohlen, Klaus Hartung und Willo Göpel. Diese Gruppe war deshalb wichtig, weil sie über gute Kontakte zu Teilen der Berliner SPD verfügte. Einzelne Mitglieder der Planungsgruppe Stadtkern, wie Goebel, sind auch Mitglieder der SPD.

Giffey unterstützt Privatisierungslobby

Dieses Netzwerk suchte spätestens 2021 die Nähe zur neuen SPD-Landesvorsitzenden Franziska Giffey, die sich ebenfalls für eine stärkere Förderung privater Investoren einsetzte. Im August 2021 gehörte das Bürgerforum Berlin zu den Initiatoren des Aufrufs „Weiterdenken statt enteignen“, der sich gegen das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ richtete. Am 16. August 2021 folgte ein Stadtspaziergang über den Molkenmarkt mit Giffey. Ein Großteil des Programms wurde durch Goebel bestritten. Auch auf dieser Veranstaltung warb Goebel für mehr Privatisierungen in der Innenstadt. Diese Aktivitäten sollten sich bei der Senatsbildung Ende 2021 auszahlen: Mit Petra Kahlfeldt wurde eine Vertreterin der Planungsgruppe Stadtkern zur Senatsbaudirektorin ernannt.

Begleitet wurde diese Personalie von einer medialen Offensive. Am 29. Dezember 2021 erschien in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung ein Artikel mit dem Titel „Der Kampf um die ganz alte Mitte“, der einer Kampfansage an die bisherigen Konzepte und Verfahren gleichkam. Der Autor Matthias Alexander war kein Unbekannter. Alexander hatte sich für die Neue Altstadt in Frankfurt/Main engagiert und dabei auch mit Kahlfeldt zusammengearbeitet, die damals im Gestaltungsbeirat des Projektes saß. Alexander lieferte nun eine Generalabrechnung mit der Stadtentwicklungspolitik der vergangenen Jahre, die er mit dem Begriff „Misere“ charakterisierte. Vor allem empörte ihn die Festlegung, dass am Molkenmarkt landeseigene Wohnungsgesellschaften bezahlbare Wohnungen bauen sollten. Diese Regelung würde wenig Spielräume „für anspruchsvolle und kleinteilige Grundrisslösungen“ bieten. Auch der aktuelle Wettbewerb wurde kritisiert, er würde an überzogenen Erwartungen kranken, außerdem wäre „ein großer Teil der Mitglieder des Preisgerichts“ in dieser Funktion unerfahren. Garniert wurde der Text mit Angriffen auf die langjährige Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und die ehemalige Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke), die für die „Misere“ verantwortlich wären.

Giffey und die von ihr eingesetzte Senatsbaudirektorin Kahlfeldt dagegen wurden als zupackende Macherinnen gefeiert, die nun endlich mit der „Misere“ aufräumen würden. Alexander erwartete, dass Kahlfeldt „nachträglich für klare Vorgaben sorgen“ und dabei auch die Eigentumsfrage noch einmal neu aufrollen würde. „In der entscheidenden Frage von Eigentum

und Bauherrenschaft ist das letzte Wort noch nicht gesprochen“, so Alexander.
Das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren Molkenmarkt stand also von Anfang an unter heftigem Beschuss einflussreicher Lobbygruppen. Umso erstaunlicher war, dass das Verfahren dennoch zunächst erfolgreich verlief. Auf der ersten Preisgerichtssitzung am 29. und 30. November 2021 wurden zwei Entwürfe für die zweite Phase ausgewählt. Der Entwurf von OS arkitekter (Kopenhagen) und cka czyborra klingbeil architekturwerkstatt (Berlin) wurde von Anfang an den 8 Leitlinien gerecht. Er bot ein überzeugendes Konzept, das bezahlbares Wohnen, kostengünstige Räume für Kultur und eine klimagerechte Gestaltung miteinander in Einklang brachte. Dieser Entwurf wurde im Verlauf des Verfahrens weiter qualifiziert. Der Entwurf des Büros Bernd Albers (Berlin) mit Vogt Landschaftsarchitekten (Zürich) entsprach dagegen zunächst nicht den Leitlinien. Doch im Verlauf des Werkstattverfahrens wurde dieser Entwurf im Dialog mit dem Preisgericht deutlich verändert, die Folge war eine Annäherung an den Entwurf von OS arkitekter / czyborra klingbeil. Die Entwürfe, die am 12. September 2022 auf einem Bürger/innen-Abend vorgestellt wurden, waren realisierungsfähig und entsprachen in großen Teilen den Leitlinien, wobei der Entwurf des Teams OS arkitekter / czyborra klingbeil noch stärker den Leitlinien gerecht wurde. Dieser Entwurf hätte eine sehr gute Grundlage für den weiteren Planungsprozess geboten. Mehr noch: Er hätte die Chance eröffnet, das Molkenmarkt-Quartier zu einem klimagerechten Modellquartier mit überregionaler Ausstrahlung zu entwickeln.
Die entscheidende Preisgerichtssitzung am 13. September 2022, auf der eigentlich der Siegerentwurf ausgewählt werden sollte, brachte schließlich den Eklat. Denn auf ihr verfügte Kahlfeldt kurzerhand, dass das Preisgericht keinen Siegerentwurf auswählen sollte. Diese Entscheidung sorgte für viel Ärger. Einerseits war sie eine Katastrophe für die Berliner Wettbewerbskultur. Welches renommierte Büro wird sich künftig noch an Wettbewerben in Berlin beteiligen, wenn sie so willkürlich beendet werden? Andererseits nährte sie die Befürchtung, dass Kahlfeldt das bisherige Verfahren mit all seinen positiven Inhalten abwickeln will.
Diese Befürchtungen erhielten durch ein Papier der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 26. September 2022 neue Nahrung. Denn in diesem Papier wurde ein völlig neues Planungsverfahren vorgestellt, das mit dem ursprünglichen Prozess nichts mehr zu tun hatte. Jetzt sollte ein Masterplan durch die Behörde von Kahlfeldt entwickelt werden. Zudem wurden plötzlich neue Elemente vorgesehen, von denen nie zuvor die Rede war: Gestaltungshandbücher sollten detaillierte Vorschriften für die Gestaltung der Neubauten vorschreiben, ein Gestaltungsbeirat sollte die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften überwachen.

Neuer Senat wird endgültig entscheiden

Warum ist das alles so brisant? Mit diesem neuen Verfahren besteht die Gefahr, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen praktisch im Alleingang ein Konzept durchsetzt, das den Vorstellungen der Planungsgruppe Stadtkern entspricht. Sie kann jetzt einen Masterplan entwickeln, der den Forderungen nach bezahlbaren Wohnungen widerspricht und der durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften nicht realisierbar ist. Sie kann Gestaltungshandbücher verfassen, die aufwendige Fassaden vorschreiben, die den Bau weiter verteuern. Am Ende könnten den landeseigenen Wohnungsgesellschaften Gestaltungsvorgaben aufgedrückt werden, die so teuer sind, dass bezahlbare Wohnungen und bezahlbare Räume für die Kultur nicht realisierbar sind. Am Ende könnten dann doch teure Wohnungen für einkommensstarke Schichten stehen, wie sie bis 2016 geplant waren.
Folgerichtig führten die Ereignisse vom 13. September 2022 zu heftigen Protesten. In einem Aufruf „Für ein soziales und ökologisches Modellquartier am Molkenmarkt“, an dem auch der Autor dieses Artikels beteiligt war, wurde eine ordnungsgemäße Beendigung des Verfahrens einschließlich der Auswahl eines Siegerentwurfs gefordert. Dieser Aufruf wurde von zahlreichen Initiativen, Verbänden und Einzelpersonen unterzeichnet, darunter der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) Berlin, der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Berlin, Changing Cities, der Berliner Mieterverein, die Redaktion MieterEcho und viele andere. Aus der Politik waren unter anderem die stadtentwicklungspolitischen Sprecher/innen der Grünen und der Linken, Julian Schwarze und Katalin Gennburg, vertreten. Die Fraktionen der Grünen und die Linken haben zudem im November Fraktionsbeschlüsse zum Molkenmarkt gefasst, in denen ebenfalls die Auswahl eines Siegerentwurfs gefordert wird. Außerdem sollen alle weiteren Planungsschritte in einer gleichberechtigten Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Partnern – von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umwelt und Kultur bis hin zu den Wohnungsbaugesellschaften und Akteuren aus der Zivilgesellschaft – entwickelt werden. Der Ausgang dieses Streits ist also offen. Wahrscheinlich werden die Wiederholungswahlen am 12. Februar 2023 und die anschließende Senatsbildung entscheiden, ob der Molkenmarkt doch noch als sozial-ökologisches Modellquartier entstehen kann oder ob ein Rollback zu Privatisierungen und Luxuswohnen eingeleitet wird.

EINE VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS

Wem gehört der Molkenmarkt?

Die aktuelle Ausgabe des MieterEchos behandelt die Bebauung des Molkenmarktes in der Berliner Mitte. Dort soll ein sozial-ökologisch-kulturelles Modellquartier entstehen. Dies wird durch Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt torpediert. Ihr zur Seite stehen Anhänger/innen einer restaurativen Stadtentwicklung, die dort eine privatisierte Stadt für einkommensstarke Schichten durchsetzen wollen. Auf unserer Veranstaltung wollen wir einen Blick auf Hintergrund, Akteure und den aktuellen Stand werfen und dies mit dem Publikum diskutieren.

Dazu haben wir eingeladen:

Matthias Grünzig (Freier Journalist, Bauhistoriker, Initiative Offene Mitte Berlin)

Katalin Gennburg (Sprecherin für Stadtentwicklung, Die Linke im Abgeordnetenhaus Berlin)

Julian Schwarze (Sprecher für Stadtentwicklung, Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus Berlin)

Moderation: Karin Baumert
(Stadtsoziologin und politische Aktivistin)

Donnerstag, 2.2.2023,19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Vom „Planwerk Innenstadt“ zur „Charta Molkenmarkt“

Ein gut eingespieltes Netzwerk für „retrospektives Bauen“ hat weitgehend die Kontrolle über die Stadtentwicklungspolitik übernommen

Von Verena Hartbaum

Der Aufschrei war weit über die Berliner Stadtgrenzen hinaus zu vernehmen, als Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt in der Preisgerichtssitzung zur Planung des Molkenmarktes am 13. September 2022 verkündete, dass es weder an diesem noch an einem anderen Tag zu einer Entwurfsentscheidung kommen würde, die aus dem vorangegangenen und mit erheblichem Aufwand durchgeführten Wettbewerbs- und Werkstattverfahren resultiere. Zahlreiche Medien haben seither über diesen eklatanten Verfahrensfehler, über die Entwertung von Formaten der Öffentlichkeitsbeteiligung, über das Verspielen des allgemeinen Vertrauens in demokratische Prozesse und über die Verschwendung jener Steuergelder berichtet, welche die jahrelangen Partizipationsprozesse rund um die Zukunft des Molkenmarktes gekostet haben.

Der Kern des Konflikts liegt in der ebenfalls im September angekündigten „In-Haus-Lösung“ aller weiteren Planungsgrundlagen für das Areal zwischen Rotem Rathaus, Altem Stadthaus und Spree durch die Berliner Senatsbauverwaltung. Also einer stadtentwicklungspolitischen Zeitreise zu jenen Tagen, als der Senatsbaudirektor noch Hans Stimmann (SPD) hieß. Dessen „Planwerk Innenstadt“, ein privatisierungsorientierter Masterplan auf Basis einer historischen Parzellenstruktur, war ebenfalls ein in der Senatsbauverwaltung erarbeitetes Planungswerkzeug, geprägt von dem Willen zur zügigen Bebauung und damit auch verbunden zur zügigen Veräußerung städtischer Liegenschaften. Tobias Nöfer, damals Berufsanfänger und heute vielbeschäftigter Architekt im Stile des „retrospektiven Bauens“, hat das „Planwerk“ und damit die Grundlage jener historischen Informationen erstellt, die in den folgenden Jahrzehnten zum Maßstab für unzählige Planungen in Berlin werden sollten.

Idealisierte Vergangenheit

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde im Jahr 1999 vom Berliner Senat als städtebauliches Leitbild beschlossen und ab 2010 durch das sogenannte „Planwerk Innere Stadt“ – welches durch räumliche Erweiterungen neue Schwerpunkte setzte, sich dabei aber auf seinen Vorgänger bezog – abgelöst. Es bildete die Grundlage dafür, dass ein großer Teil der in den vergangenen drei Jahrzehnten gebauten Stadt auf jener Vorstellung eines historischen Berlins beruht, die Hans Stimmann, Tobias Nöfer und ihre Kollegen Manfred Ortner, Fritz Neumeyer, Dieter Hoffmann-Axthelm und Bernd Albers im „Planwerk“ angelegt haben. Von der „Wiederherstellung“ noch kriegszerstört brachliegender städtebaulicher Anlagen, wie jener des Pariser, des Potsdamer oder des Leipziger Platzes, der massiven Überbauung ganzer Straßenblöcke wie jenen entlang der Friedrichstraße, bis hin zu einzelnen Repräsentationsgebäuden wie dem sogenannten Stadtschloss: Der architektonisch inszenierte Rückblick ist in wohl kaum einer anderen Stadt so umfangreich realisiert worden wie in Berlin nach 1989/90. Dabei wurden weite Teile der jüngeren Baugeschichte ausgeblendet. Ebenfalls in kaum einer anderen Stadt ist mit der architektonischen Ausschlachtung der Vergangenheit eine derartige Wertschöpfung betrieben worden. Der retrospektive Stadtumbau ist hier mit dem nach dem Mauerfall einsetzenden Bauboom gestartet und seitdem zu einem zunehmend marktgetriebenen Phänomen geworden. Denn die mit dem „Planwerk Innenstadt“ einhergehende Privatisierung von Grund und Boden wird architektonisch vorrangig mit der Zurschaustellung von Distinktionsmerkmalen verbunden. Während im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau des Stadtschlosses der Sinn von Symbolen feudaler, vormoderner Gesellschaftsformen noch öffentlich debattiert wurde, lösten die in den vergangenen Jahren an zahlreichen Orten entstandenen historisierenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie ganze Quartiere, mit Bezeichnungen wie



Foto: Franziska Kraufmann

Verena Hartbaum ist Akademische Mitarbeiterin des Instituts für Grundlagen moderner Architektur und Entwerfen (IGmA) an der Universität Stuttgart.



Wertsteigerung durch idealisierte Vergangenheit – „Fellini Residences“.
Fotos: Matthias Coers

„Kronprinzengärten“, „Belles Etages“, „Fellini Residences“ oder „Königs-Quartier“, kaum noch Diskussionen aus: Das retrospektive Bauen scheint zunehmend im marktgerechten Zuschnitt aufzugehen. Es ist nicht zu übersehen, dass dabei das Moment der Retrospektive auch als stadträumliche Herstellung anachronistischer Gesellschaftsordnungen verstanden wird. Ausgehend von Verhältnissen, die längst keine Aktualität mehr besitzen (sollten), findet gerade durch die ständige baukulturelle Bezugnahme auf vergangene Epochen eine Entfremdung von Geschichte statt. Der architektonisch inszenierte Rückblick durch Bauten, die irgendwie dem Bild einer idealisierten Vergangenheit entsprechen, wird zum Dauerspektakel, die Simulation von historischer Wiederkehr erzeugt den Eindruck von Fremdbestimmung und Unausweichlichkeit.

Die ständige Verknüpfung der Immobilienobjekte und ihrer Umgebung mit der Narration einer idealisierten Vergangenheit zielt natürlich auf deren Wertsteigerung. Denn nicht das Gebäude an sich, sondern das Grundstück, seine Lage und die dazugehörige Erzählung sind wertgenerierend. Diese Form der Akkumulation ermöglicht es u.a. der Baubranche, die bereits bestehende Warenwelt aufzuwerten und erneut zu veräußern, ohne ihr im schöpferischen Sinne etwas hinzugefügt zu haben. Die treibenden Kräfte jener auf Wertigkeit durch historische Reminiszenz setzenden „Portfolioarchitektur“ sind in einigen wenigen Unternehmen konzentriert: Einschlägige Büros aus der konservativen (meist) Berliner Architekturszene wie Patzschke & Partner, Kahlfeldt Architekten, Hilmer, Sattler und Albrecht oder Nöfer Architekten. Sie kooperieren in der Regel mit Wohnungsbaugesellschaften wie der Ralf Schmitz GmbH oder Büros für Projektentwicklung und Bauträgerschaft wie der Groth Gruppe, Kondor Wessels oder der Aktiengesellschaft Bauwert. Sie realisieren an unzähligen Orten Berlins profane Investorenarchitekturen im historischen Gewand.

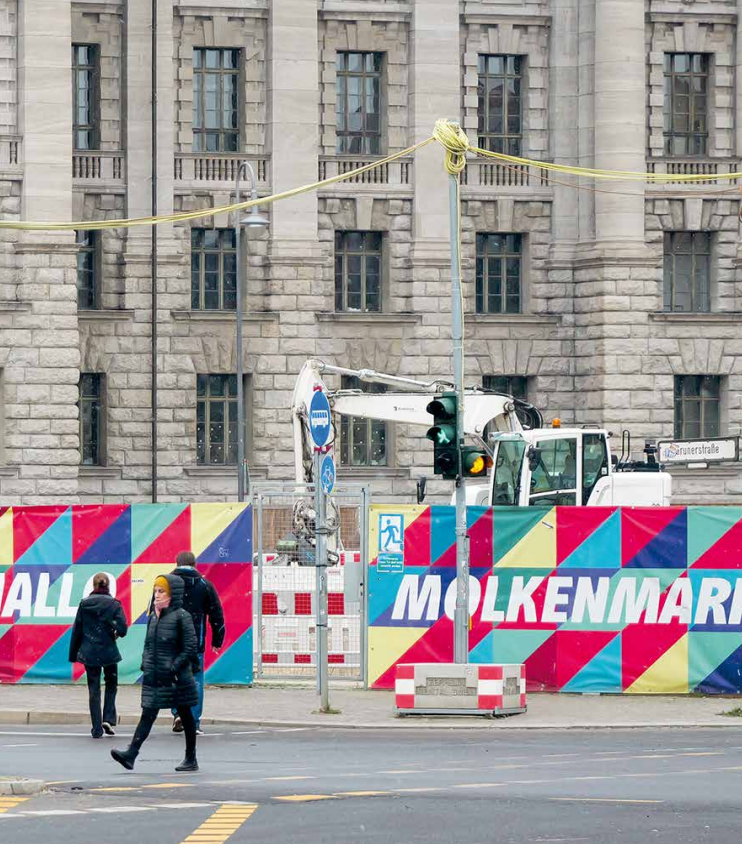
Dass auch die seit Dezember 2021 amtierende Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt mit dem von ihr bis zum Amtsantritt geführte Architekturbüro zu den Profitierenden dieser Entwicklung zählt, sorgte für ein Aufbegehren innerhalb der Berliner Architekt/innenschaft. Jene, denen entgangen ist, dass Kahlfeldts Fachkollege Tobias Nöfer, Zeichner des berüchtigten „Planwerk Innenstadt“ und ebenfalls gut im retrospektiven Baugeschäft verankert, die Koalitionsverhandlungen auf Seiten der SPD beratend begleitet hat, stellen sich bis heute die Frage, wie die konservative Architektin mit einem Spitzenposten innerhalb einer „rot-grün-roten“ Koalition unter Bausenator Andreas Geisel (SPD) zu vereinbaren ist.

Schulterschluss mit Rechtspopulisten

Bei ihrer ersten Feuertaufe am Molkenmarkt hat die Senatsbaudirektorin deutlich gemacht, dass von ihr auch als Politikerin keine Zugeständnisse an Planungs- und Verfahrensalternativen im Sinne einer sozialen und ökologischen Stadtentwicklungspolitik zu erwarten sind. Während unter ihrer Vorgängerin Regula Lüscher (seit 2007) allmählich klar zu werden schien, dass der autoritäre Politikstil eines Hans Stimmanns zu Recht der Vergangenheit angehört, wird Berlin nun von eben dieser Vergangenheit eingeholt: Mit ihrer Entscheidung, dass die weitere Planung des Molkenmarktes durch die Verwaltung gesteuert werden soll, nährt Petra Kahlfeldt die Befürchtung, dass nicht nur ein gestalterischer, sondern auch ein programmatischer und eigentumsrechtlicher Rollback ins Haus steht. In einem eigens dafür eingerichteten „Sonderreferat für die historische Mitte“ in der Senatsbauverwaltung soll nun mittels Masterplan und Gestaltungshandbuch eine „Charta Molkenmarkt“ entstehen, die dem aktuellen politischen Begehren stärker entspricht, als es die Ergebnisse des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens vermocht haben. Das entspricht einer Leitbildentwicklung, die ohne gesellschaftliche Relevanz und ohne öffentliche Diskussion auskommt, obwohl eine „Charta“ – ganz im Gegensatz zum „Planwerk“ – eigentlich höchsten gesellschaftlichen Konsens voraussetzt.

Diese Befürchtung speist sich auch aus Bildern, die seit dem skandalösen Verfahrensabbruch die Feuilletons zieren. Denn während sich Teile der aufgebrachten Fachwelt noch zu Protestaufrufen formieren, laufen Berliner „Altstadtfreunde“ zur Höchstform auf. Mit öffentlichkeitswirksamer Unterstützung einer erst im vergangenen Juli durch die 90-jährige Berlinerin Marie-Luise Schwarz-Schilling gegründeten „Stiftung Mitte Berlin“ setzen sich zahlreiche Stadtbildvereine wie Berliner Historische Mitte e.V., der Förderverein Bauakademie e.V., das Forum Stadtbild Berlin e.V., die Gesellschaft Historisches Berlin e.V., die Planungsgruppe Stadtkern oder Stadtbild Deutschland e.V. offensiv für eine Rekonstruktion des Molkenmarktes auf Grundlage eines Stadtgrundrisses aus den 1920er Jahren ein. Auf dem von jener Stiftung in der Parochialkirche organisierten „Mitte-Festival“ im Oktober 2022 wurden nicht nur für den Molkenmarkt, sondern auch für nahegelegene Grundstücke Vorschläge zum „Wiederaufbau von Berlins historischer Mitte“ präsentiert. In demonstrativer Einigkeit wurden dabei Forderungen nach „kleinteiliger Planung“ und „Bauherrenvielfalt“ als Synonyme für die Forderung nach der Privatisierung der Grundstücke verwendet.

Dass der Einfluss von Stadtbildvereinen nicht zu unterschätzen ist, weiß man nicht nur in Berlin. Das Stadtschloss und die künftige Errichtung der Berliner Bauakademie sind ebenso auf die Initiativen „gemeinnütziger“ Verbünde zurückzuführen wie Garnisonkirche und Stadtschloss in Potsdam, der Dresdner Neumarkt oder die neue Frankfurter Altstadt. Dass dabei die Grenzen des politisch Tragbaren mitunter fließend sind, mach-



Schulterschluss von Bildungsbürgertum, Neuen Rechten, CDU und AfD beim Rollback der Molkenmarkt-Bebauung.



Marx-Engels-Forum: Instrumentalisierung von Restitutionsforderungen durch die „Planungsgruppe Stadtkern“.

te u.a. der Skandal um die Großspende des rechtsextremen Mäzens Ehrhardt Bödecker für die Rekonstruktion der Berliner Stadtschlossfassade oder das Publikwerden jener fragwürdigen Koalition zwischen der „Bürgerinitiative Pro Altstadt e. V.“ und der rechtspopulistischen Wahlvereinigung „Bürger für Frankfurt“ (BFF) deutlich, auf deren Anregungen der Neubau der Frankfurter Altstadt zurückzuführen ist.

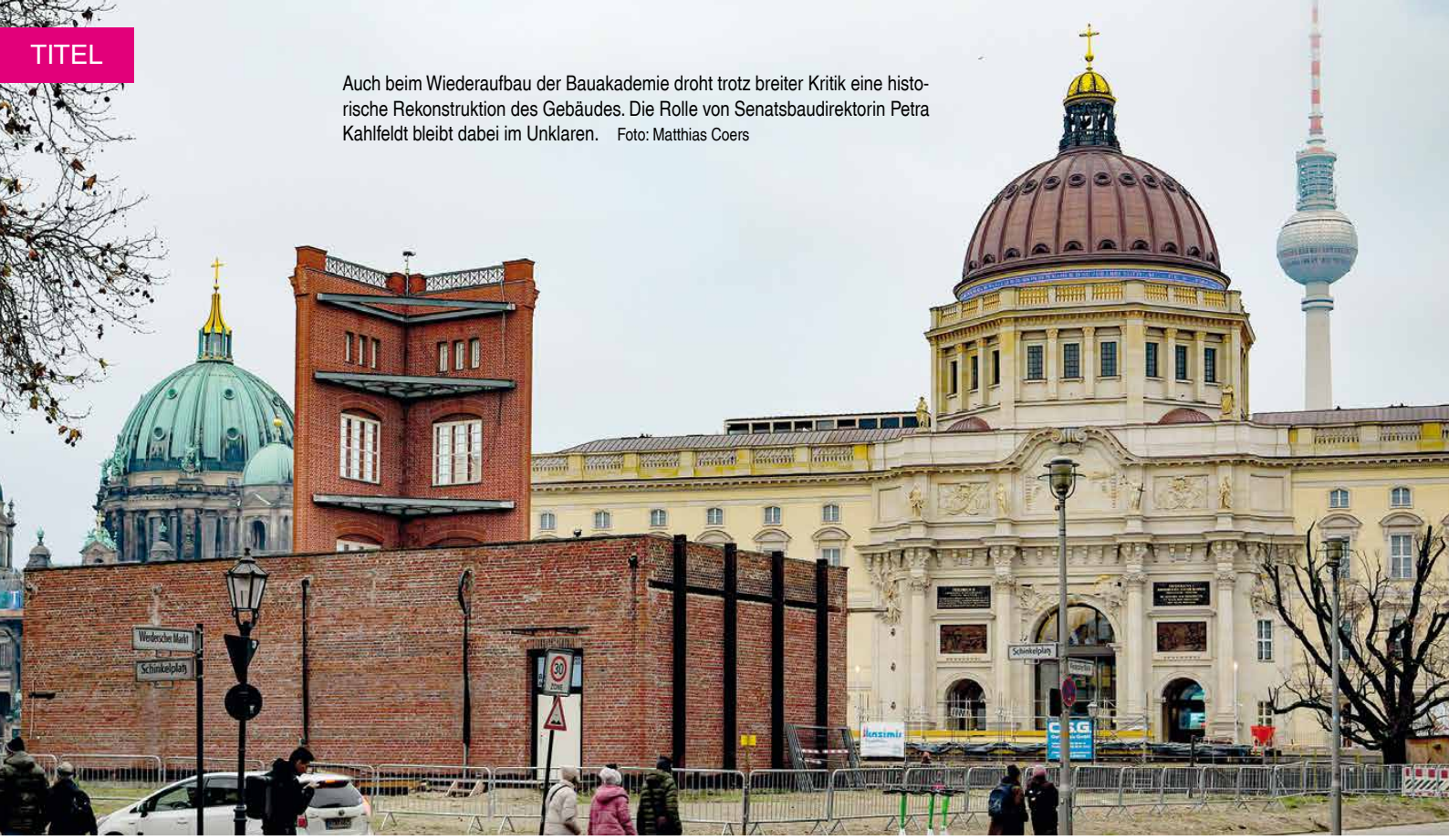
Im Berliner Stadtentwicklungsausschuss wiederum bekommt die neue Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik Zustimmung von CDU und AfD, während die Koalitionsparteien Grüne und Linke Kritik üben. So verteidigte im September 2022 der stadtentwicklungspolitische Sprecher der CDU, Stefan Evers, die Abwicklung des Verfahrens am Molkenmarkt mit Verweis darauf, dass dieses ohnehin von Beginn an „vermurkst“ gewesen sei. Und der stadtentwicklungspolitische Sprecher der AfD, Harald Laatsch, sprach sich für eine historisierende Gestaltung des Quartiers aus. Auch hier wird deutlich, dass die stadträumliche Herstellung anachronistischer Gesellschaftsordnungen nicht alleine einem architekturhistorisch verklärten Bildungsbürgertum zupasskommt, sondern auch der sogenannten Neuen Rechten und ihren reaktionären baukulturellen Strategien in die Hände spielt.

Parzellierung als Grundbaustein

Die Berliner Planungsverantwortlichen hingegen möchten von politischen Zuschreibungen architektonischer Fragen nichts wissen. Unbeirrt bemühen sich alte wie neue Protagonisten um die Berliner „Kernstadt“ und üben sich in Netzwerkbildung. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der „Planungsgruppe Stadtkern“. Mitglieder des 2011 gegründeten und wenig später mit dem „Bürgerforum Berlin e.V.“. fusionierten Netzwerkes sind Architekt/innen wie Petra Kahlfeldt, Tobias Nöfer und der 2022 verstorbene Bernd Albers, aber auch Stadtplaner und Historiker wie Harald Bodenschatz oder Benedikt Goebel. In ihrer 2015 veröffentlichten „Charta für die Mitte von Berlin“ referenzierte die Planungsgruppe ein gleichnamiges Dokument von 1990, in dem bereits die sogenannte „Gruppe 9. Dezember“ nicht nur die Anerkennung und Wiederherstellung historischer Straßenzüge und Plätze im Sinne der „kritischen Rekonstruktion“ gefordert, sondern auch die Parzelle als Grundbaustein des städtebaulichen Instrumentariums beschrieben hatte.

Auch am Molkenmarkt wird künftig um die Frage der Parzellierung gerungen werden – steht und fällt mit ihr doch die Möglichkeit zur Privatisierung der bisher für die Bebauung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vorgesehenen Fläche. Während das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren noch in vollem Gange war und das Architekturbüro von Bernd Albers seinen kleinteiligen Bebauungsvorschlag auf Bitte des Preisgerichts hin sukzessive in eine Struktur mit größeren Gebäudeeinheiten und dadurch geringeren Bau- und Betriebskosten, flexiblerer Gebäudenutzung und einer großzügigeren Außenraumgestaltung überführen musste, forderte die „Planungsgruppe Stadtkern“ Parzellierung und Bauherrenvielfalt durch Privatisierung der Grundstücke am neuen Molkenmarkt. Auch Benedikt Goebel, Gründungsmitglied der Planungsgruppe und Vorstandsmitglied der neuen „Stiftung Mitte“ hat sich vielfach für die Privatisierung der Grundstücke auf Grundlage einer kleinteiligen Parzellierung („Bauherrenvielfalt“) ausgesprochen.

Mit Blick auf den Molkenmarkt, besonders aber auch mit Blick auf eine mögliche Bebauung des Marx-Engels-Forums, gehen die Protagonist/innen sogar so weit, Restitutionsforderungen jüdischer Nachfahr/innen der durch die Arisierung enteigneten jüdischen Eigentümer/innen für eine kleinteilige Parzellierung des Geländes zu instrumentalisieren, die in dem Moment rechtskräftig würden, wenn das Areal in Bauland umgewandelt würde. Dieses in der „Planungsgruppe Stadtkern“ vor allem mit der Person Harald Bodenschatz verbundene Anliegen war auch auf dem „Festival Mitte“ ein abendfüllendes Programm, in Form einer Idealisierung des jüdischen Lebens im Vorkriegs-Berlin als „christlich-jüdische Blütezeiten“.



Auch beim Wiederaufbau der Bauakademie droht trotz breiter Kritik eine historische Rekonstruktion des Gebäudes. Die Rolle von Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt bleibt dabei im Unklaren. Foto: Matthias Coers

Historisierender Wiederaufbau bedroht Stadt der Zukunft

Die rückwärtsgewandte Stadtentwicklungspolitik ignoriert die Notwendigkeiten einer sozial-ökologischen Transformation

Von Julian Schwarze

Was wir heute planen und bauen, wird das Stadtbild Berlins und unser aller Leben für viele Jahrzehnte prägen. Oder anders formuliert: Heute bauen wir unsere Stadt der Zukunft und müssen dabei die Herausforderungen der Zukunft fest im Blick haben: Klimawandel, Hitzesommer, Energiekrise, Mobilitätswende, Bauwende und auch den eklatanten Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Doch dieser Fokus ist in Gefahr. Stattdessen droht der Weg zurück in die Vergangenheit und der historisierende Wiederaufbau ganzer Stadtviertel.

Die Debatte ist nicht neu, wie der Werdersche Markt oder das Berliner Stadtschloss zeigen. Aktuell gibt es den Versuch, auch am Molkenmarkt, am Rathausforum und bei der Bauakademie das Rad der Zeit zurückzudrehen. Das Problem: Auch die aktuelle Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt ist eine Anhängerin des historisierenden Wiederaufbaus. Vor ihrem Amtsantritt im Dezember 2021 mischte sie in der „Planungsgruppe Stadtkern" mit, die dafür warb, einen Teil der Grundstücke am Molkenmarkt zu privatisieren. In der Diskussion um die dortige Bebauung hatte sie sich immer wieder für eine eher historisierende Variante ausgesprochen.

Schon bevor Kahlfeldt ihr Amt antrat, wurden erste Vorbehalte an ihrer Ernennung laut. Zu wenig auf die Zukunft ausgerichtet, zu konservativ – so lautete die Kritik, die im Dezember 2021 über 450 namhafte Architekt/innen, Initiativen und Verbände in einem Offenen Brief an die neue Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey und ihren SPD-Co-Vorsitzenden Raed Saleh richteten. In dem Appell riefen sie dazu auf, den Posten der Senatsbaudirektion von einem Gremium besetzen zu lassen, damit die Person von allen relevanten stadtpolitischen Akteur/innen und Parteien anerkannt werde. Dieser Empfehlung kam die Berliner SPD-Spitze nicht nach. Inzwischen ist Kahlfeldt rund ein Jahr im Amt und daher lohnt sich ein genauerer Blick auf die Folgen dieser Personalentscheidung.

Der lange Schatten von Hans Stimmann

Verena Pfeiffer-Kloss hat im Blog Urbanophil zusammengetragen, welche historisierenden Projekte Kahlfeldt im gemeinsamen Architekturbüro mit ihrem Ehemann Paul Kahlfeldt in

den vergangenen 30 Jahren bearbeitete. Dazu gehören deutschlandweit eine große Anzahl von Villen, luxuriösen Wohnhäusern, hochwertigen Gewerbebauten und historischen Bauten. Kahlfeldt gehörte auch den Kommissionen zum Bau des Berliner Humboldtforums, zum Wiederaufbau der Altstadt von Frankfurt am Main als „Dom-Römer-Quartier“ oder zur Potsdamer Mitte rund um den Alten Markt an.
Schon in den 1990er Jahren gehörte Kahlfeldt zur Entourage des ehemaligen Senatsbaudirektors Hans Stimmann, der vehement für die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses in der Berliner Mitte eintritt und für einen Städtebau plädiert, der parzelliert und eigentumsbezogen sein soll. Auch hat er mit seiner Interpretation der „Kritischen Rekonstruktion” von Stadt ein rigides, auf ein „steinernes Berlin” zielendes Stadtbild durchgesetzt, schreibt Pfeiffer-Kloss und warnt: „Es ist nun nicht nur zu befürchten, dass Rekonstruktionsdebatten in Berlin wieder aufleben, Architektur vor allem unter einseitigen ästhetischen Gesichtspunkten verhandelt werden wird und Berlin architektonisch und stadtentwicklungspolitisch endgültig in der Provinzialität landet. Vielmehr noch stellt sich die Frage, wie Petra Kahlfeldt die drängenden Fragen bezüglich der ausufernden Mieten und der Klimaziele lösen möchte. Was sie bislang gemacht hat, ging komplett und haargenau in die andere Richtung, ja ist vielleicht sogar Teil der heutigen Probleme.“
Für die Wiederherstellung der Berliner Altstadt, in der Struktur vor den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, setzt sich inzwischen auch die neu gegründete „Stiftung Mitte Berlin“ ein. Auch hier droht ein architektonischer Rollback. Stiftungsgründerin ist die Industriellenerbin Marie-Luise Schwarz-Schilling. Das Ziel ihrer Stiftung: „Sie setzt sich dafür ein, dass im Bereich der ehemaligen Altstadt möglichst viele Plätze, Gebäude und Denkmäler aus der Zeit vor 1933 wiedergewonnen werden.“ Die Stiftung hat ihre Pläne beim Mitte-Festival im Oktober vorgestellt, eine Veranstaltung, die auch mit öffentlichen Geldern aus dem Haus des Kultursenators Klaus Lederer (Die Linke) gefördert wurde. Webseite und Visualisierungen der Stiftung zeigen, was sie alles wieder nach historischem Vorbild bebaut sehen will: Die Freifläche zwischen dem Roten Rathaus und der Marienkirche, das Gebiet um den Fernsehturm und den Spreekanal. Und natürlich rund um den Molkenmarkt.
Zuletzt wurde der Streit, ob in Berlin für die Zukunft gebaut oder das Gestern rekonstruiert werden soll, am Molkenmarkt sichtbar. Die Molkenmarkt-Jury hatte im November 2021 zwei Entwürfe für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Der Entwurf von OS arkitekter mit czyborra klingbeil architekturwerkstatt „legte von Anfang an einen Schwerpunkt auf soziale und ökologische Aspekte“, schreibt Matthias Grünzig, der als Bürger am Werkstattverfahren beteiligt war. Dieser Entwurf passt gut zu den heutigen Anforderungen an moderne und ökologische Stadtentwicklung der Zukunft. Das sahen auch viele Expert/innen so.
Dem entgegen stand der Entwurf des Büros Bernd Albers mit Vogt Landschaftsarchitekten. Er orientierte sich ursprünglich an der Parzellenstruktur von 1910 und versuchte, diese möglichst weitgehend wieder herzustellen, so Grünzig. „Das Thema klimagerechter Städtebau spielte eine geringere Rolle. Steinerne Straßen, enge Höfe, wenige Bäume, das Fehlen von Versickerungsflächen für das Regenwasser und Photovoltaikanlagen auf den Dächern waren Kennzeichen des Entwurfs.“ Dieser Entwurf stand deshalb zunächst in einem Konflikt mit den Leitlinien, die in einem breit angelegten Beteiligungsverfahren beschlossen wurden. Diese Leitlinie wollen Kahlfeldt und ihr Chef, Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel, nun verändern und ohne Beteiligung des Berliner Abgeordnetenhauses oder der sonstigen Öffentlichkeit im Senat beschließen.



Foto: Vincent Villwock/Grüne Fraktion Berlin

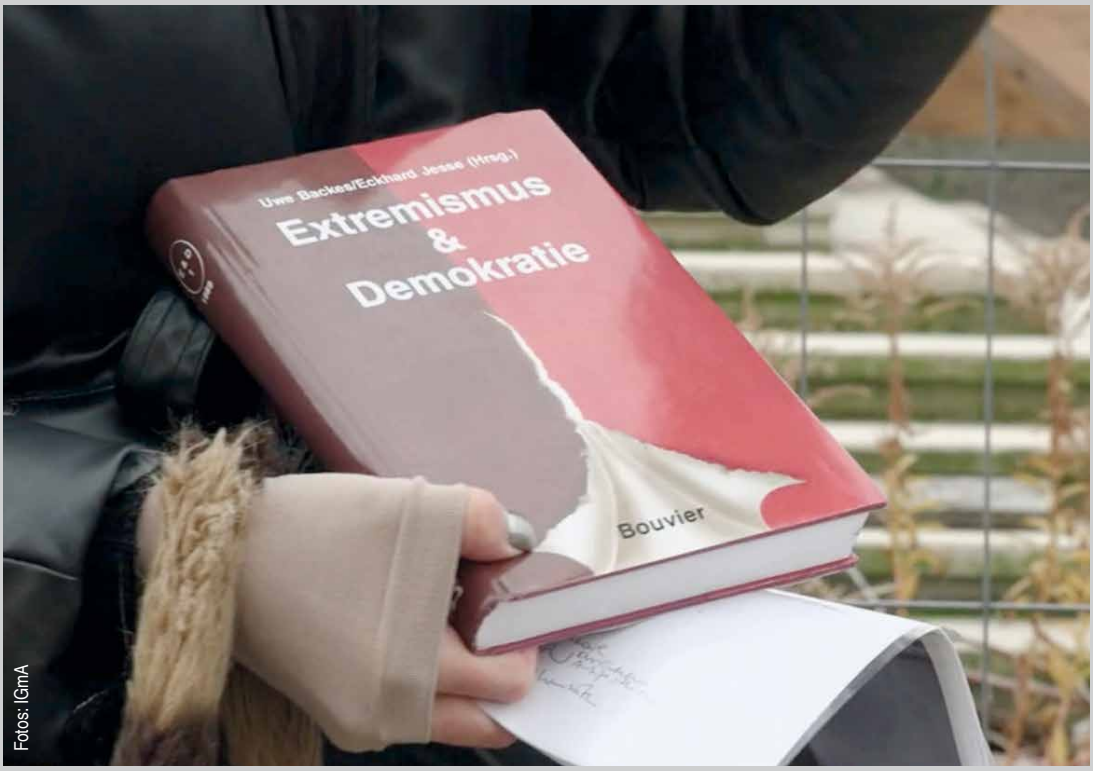
Julian Schwarze ist Sprecher für Stadtentwicklung der Grünen-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus.

Architekt/innen schlagen Alarm

Unweit des Molkenmarktes haben sich die Befürworter eines steinernen Wiederaufbaus längst durchgesetzt. Die Fassaden des ehemaligen Preußischen Stadtschlosses wurden im Humboldt Forum weitgehend rekonstruiert, nachdem der umstrittene Förderverein Berliner Schloss viele Jahre dafür lobbyiert und Gelder gesammelt hatte. Inzwischen steht der Verein in der Kritik: Fast ein Dutzend private Spender/innen sollen aus dem rechten bis rechtsradikalen Milieu sein, im Einzelfall sogar offen antisemitische Positionen vertreten haben. Der Verein weigert sich bis heute, sich von rechten oder rechtsextremen Spender/innen in seinen Reihen zu distanzieren.
Nur wenige hundert Meter weiter steht der Wiederaufbau der Bauakademie am Schinkelplatz bevor. Nachdem bekannt wurde, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Gestaltungsverordnung zur Wiedererrichtung der Bauakademie plane, war die Kritik groß: Die Berliner Architektenkammer und der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten sprachen sich öffentlich gegen eine Vorfestlegung auf eine historische Rekonstruktion des Gebäudes aus. Auch der rot-grün-rote Koalitionsvertrag formuliert eine klare Erwartung: „Die Koalition unterstützt die bundesfinanzierte Bauakademie in ihrem Bestreben, einen nachhaltigen und innovativen Bau im Geiste Schinkels umzusetzen.“ Ein historischer Wiederaufbau wäre mit dieser Prämisse nicht machbar.
Welche Rolle Kahlfeldt bei der Gestaltungsverordnung spielt, konnte bisher nicht geklärt werden. Klar ist allerdings, was auf der Strecke bleibt, wenn die Vergangenheit in der Stadtentwicklung über allem steht. Denn wir müssen heute unsere Stadt für die Zukunft umbauen. Dazu gehört eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung, die auch auf ökologisches Bauen und Umbauen setzt. Eine am Gemeinwohl orientierte soziale Stadt, die bezahlbare Wohnungen im Fokus hat. Die Gestaltung der Mobilitäts- und Energiewende. Und partizipative Planungsprozesse mit einer Offenheit für die Diversität einer Metropole. Das alles darf nicht dem Primat eines reaktionären Wiederaufbaus zum Opfer fallen.







Fotos: IGmA



Foto: Milla & Partner/Wikipedia

Hufeisen vor dem Humboldt

Von Henrike Naumann

Meine Gedanken zum „Einheitsdenkmal“ habe ich im Rahmen des kritischen Stadtrundgangs „Rechte Räume“, welcher im November 2021 durch Berlins Mitte führte, zum ersten Mal öffentlich formuliert.

Rechte Räume ist ein Projekt von Philipp Krüpe / Stephan Trüby (IGmA, Universität Stuttgart) und Theater findet Stadt e.V. in Kooperation mit dem Maxim Gorki Theater. Es ist Teil der Initiative DRAUSSENSTADT, gefördert vom Berliner Projektfonds Urbane Praxis sowie von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa. rechteraeume.net

Die Entscheidung für die Errichtung eines „Einheits- und Freiheitsdenkmals“ wurde 2010 getroffen. Nur ein Jahr später wurde mit der Selbstenttarnung des „Nationalsozialistische(n) Untergrund(s)“ (NSU) die extreme Rechte wieder sichtbar. 2014 fing mit Fackelläufen im Erzgebirge eine Bewegung an, die dann als Pegida Dresden weltweit berühmt wurde. 2019 veröffentlichte die AfD bei der Bundestagswahl ihr geschichtspolitisches Programm unter dem Titel „Vollende die Wende!“ mit dem sie die Erinnerung an 30 Jahre Friedliche Revolution zur Vorstufe einer völkischen Revolution erklärte sowie Bundesrepublik und DDR gleichsetzte.

Ich bin Künstlerin und interessiere mich für öffentliche Wettbewerbe, die zu Kunst am Bau oder Kunst im öffentlichen Raum führen. Ich selbst habe mich bisher nicht beteiligt, finde es aber extrem spannend, mich mit den Auswahlprozessen und den Begründungen zu beschäftigen. Durch eigene Jurytätigkeit in Berlin erfuhr ich, dass sich alle Beteiligten die Unterlagen immer besorgen und nachverfolgen können, wie und warum Entscheidungen schließlich getroffen wurden.

Ich weiß deswegen auch, dass aufgrund der unterschiedlichen geschichts- und kunstpolitischen Interessen oft Kompromisse zustande kommen und Kunstwerke ausgewählt werden, auf die sich alle irgendwie einigen können und so dass niemand zu enttäuscht ist. Leider sind diese Werke mitunter unglückliche Fälle für die städtische Gesellschaft. Ich bin zwar einerseits froh, dass hier vor dem Stadtschloss nicht ein solches Kompromisswerk wie etwa der „Kniende“ von Stephan Balkenhol aufgestellt wird, andererseits ist die sogenannte „Einheitswippe“ längst nicht frei von einigen Ecken und Kanten, mit denen ich mich schon seit einer Weile beschäftige. Was ist das Problem? Zum einen die Inschrift „Wir sind das Volk, wir sind ein Volk“. Diese Inschrift drückt eine Auffassung von Gesellschaft aus, die sich durch den Volksbegriff verbindet. Solche völkischen Vorstellungen von Gemeinschaft sind nicht erst seit dem Sturm auf das Reichstagsgebäude mit Reichskriegsflaggen ein Horror für mich, sondern mich stört auch die Wippe. Was ist das eigentlich für ein Bild von einer demokratischen Gesellschaft als Gleichgewicht? Das Gleichgewicht ist fragil, es kann nach rechts



oder nach links kippen, aber eigentlich gehalten wird es durch eine starke Mitte: das ist eine skulpturale Vorstellung von Gesellschaft, die sich an der Hufeisentheorie orientiert. Insofern ist die Wippe für mich wie eine Form gewordene Extremismustheorie.
Das ist auch ein Thema, mit dem ich mich beschäftige, weil alle, die sich politisch engagieren, mit Gleichsetzungen von Faschismus und Antifaschismus konfrontiert werden: Rechts und Links als die (vermeintlich) zwei großen extremen Bedrohungen, die durch eine starke Mitte verhindert werden müssen. Diese Idee bzw. Theorie einer starken unpolitischen bürgerlichen Mitte haben Uwe Backes und Eckhard Jesse seit den 1980ern verbreitet. Das ganze Weltbild zeigt sich in dem Buchcover, bei dem das braune und das rote Extrem die Gesellschaft zerreißt, die von der weißen Mitte zusammengehalten werden muss. Die künstlerische Frage ist: Wie zeige ich, was demokratische Gesellschaft ausmacht? Aber auch: Wie zeige ich, dass dieses Weltbild der Extremismustheorie auch von den Polizeibehörden wie dem Verfassungsschutz übernommen wurden? Das sind Fragen, die mich in meiner künstlerischen Arbeit umtreiben. 2018 hat die AfD einen Antrag im Bundestag eingebracht, um das Einheitsdenkmal zu stoppen und einen neuen Wettbewerb auszurufen. In diesem Antrag beziehen sich die Abgeordneten der AfD auf den Künstler Joseph Beuys. Sie argumentieren, dass das Denkmal „Bürger in Bewegung“ gar keine Soziale Plastik im beuysschen Sinne sei. Als Soziale Plastik verstehen sie einen kunsttheoretischen Begriff zur Bezeichnung von Kunst, die den Anspruch verfolgt, auf die Gesellschaft gestaltend einzuwirken. Die Bürgerbewegung von '89 sei die Soziale Plastik gewesen, das Denkmal könne es nicht sein.
Das heißt, die Bezugnahme auf Beuys, dessen eigene Geschichte ja auch voller völkischer Verkettungen und unaufgearbeiteter biografischer NS-Bezüge ist, bringt für mich in diesem ganzen komplexen Gefüge die Problematik von Darstellung von demokratischen Monumenten auf den Punkt. Wie kann ein demokratisches Monument aussehen? Und welche gesellschaftlichen Folgen hat es, wenn es sich dabei bewusst oder unbewusst auf einen völkischen Gemeinschaftsbegriff bezieht? ●

Henrike Naumann wurde 1984 in Zwickau (DDR) geboren. Sie lebt undarbeitet in Berlin. Henrike Naumann reflektiert gesellschaftspolitische Probleme auf der Ebene von Design und Interieur und erkundet das Reibungsverhältnis entgegengesetzter politischer Meinungen im Umgang mit Geschmack und persönlicher Alltagsästhetik. In ihren immersiven Installationen arrangiert sie Möbel und Objekte zu szenografischen Räumen, in welche sie Video- und Soundarbeiten integriert. In Ostdeutschland aufgewachsen, erlebte Henrike Naumann in den 90er Jahren Neonazis als dominante Jugendkultur. Ihre Praxis reflektiert die Mechanismen der Radikalisierung und deren Zusammenhang mit persönlicher Erfahrung.
henrikenaumann.com

Bloß keine ernsthaften Debatten

Beim Wahlkampf für die Wiederholungswahl setzen SPD, Grüne und Die Linke vor allem auf „Weiter so“

Von Rainer Balcerowiak

Nicht erst seit dem am 16. November verkündeten endgültigen Urteil des Landesverfassungsgerichts zur Wiederholung der Wahlen zum Abgeordnetenhaus und zu den Bezirksverordnetenversammlungen befinden sich die Berliner Parteien im Wahlkampfmodus. Auch innerhalb der „rot-grün-roten Koalition“, deren Fortbestand nach dem erneuten Wahlgang keineswegs sicher ist, ist der Ton rauer geworden und mit Kritik an den jeweils anderen Koalitionspartnern wird ebensowenig gespart, wie an der Herausstellung der eigenen „Erfolge“.

Die SPD will am 12. Februar unbedingt ihre Position als stärkste Partei verteidigen. Sie wird erneut mit Franziska Giffey als Spitzenkandidatin ins Rennen gehen, obwohl die Popularität der Regierenden Bürgermeisterin sowohl in der Gesamtbevölkerung als auch in der eigenen Partei deutlich abgenommen hat. Das zeigte sich deutlich im Juni 2022, als Giffey bei der Neuwahl zur Landesvorsitzenden lediglich 58,9% der Stimmen erhielt – im Vergleich zu 89% bei ihrer erstmaligen Wahl im November 2021 eine ausgesprochen herbe Klatsche. Doch Giffey hat den Nimbus der erfolgreichen Wahlkämpferin, da sie bei den nunmehr annullierten Abgeordnetenhauswahlen im September 2021 ihre Partei aus schier aussichtsloser Position an die Spitze hievte. Und daher gab es in der Partei wohl niemanden, der ihre erneute Spitzenkandidatur in Frage stellte.

Basis des Wahlkampfes soll der auf dem Parteitag verabschiedete Leitantrag mit dem Titel „Wir bringen Berlin gut und solidarisch durch die Krise“ sein. Hervorgehoben werden dabei die vielfältigen Unterstützungsprogramme für Privathaushalte und Unternehmen, unter dem Motto „Niemand wird allein gelassen, wir bleiben beieinander“. Verwiesen wird auf bereits erzielte Erfolge auf diesem Weg, die die SPD vor allem ihrem eigenen Wirken zuschreibt. Dazu gehören das verbilligte Nahverkehrsticket für 29 Euro sowie Entlastungsprogramme auf Landesebene, die die Bundesprogramme ergänzen sollen.

Doch hauptsächlich sind es Allgemeinplätze, die auch schon bei den letzten Wahlen unter das Volk gebracht wurden und angesichts der bescheidenen Bilanz des Senats mittlerweile seltsam realitätsfern wirken. „Wir investieren in Berlin in bezahlbaren Wohnraum, in Bildung, in eine moderne Infrastruktur, in klimagerechte Mobilität und in Energieeffizienzmaßnahmen. Wir werden den Neustart der Berliner Wirtschaft für gute Arbeitsplätze weiter vorantreiben“, heißt es da. Dagegen liest man in dem Leitantrag nichts über die groß angekündigte Modernisierung und Effektivierung der Verwaltung und den erbarmungswürdigen Zustand der Bildungssysteme und der klinischen Gesundheitsversorgung. Alles Politikfelder, die für die Stadt zwar essentiell sind, aber bei denen die SPD schlicht nichts vorzuweisen hat. Man setzt bei der SPD offenbar alles auf den „Landesmutti-Faktor“, um einen Absturz in der Wählergunst zu verhindern. Wie bereits im vergangenen Jahr zieht die SPD ohne Koalitionsaussage in die Wiederholungswahl, die Präferenz der Spitzenkandidatin für eine „bürgerliche“ Koalition ist aber allgemein bekannt.

Grüne sind für alles offen

Bei den Grünen ist man wild entschlossen, nach dem relativ enttäuschenden Abschneiden im September 2021 diesmal voll auf Sieg zu setzen. Die damals nur wenig bekannte Spitzenkandidatin Bettina Jarasch hat das Jahr genutzt, um ein paar „Duftmarken“ zu setzen, auch in Abgrenzung zu Giffey, mit der sie sich einige mediale Scharmützel lieferte, etwa um die Verkehrsberuhigung in der Friedrichstraße. Auf der Landesdelegiertenkonferenz der Grünen im November übte Jarasch deutliche Kritik am Koalitionspartner SPD, vor allem an der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey und dem jetzigen Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel, der bei der letzten Wahl noch Innensenator war und somit die politische und administrative Verantwortung für die Pannenserie rund um die Wahlen trägt. „Eins geht nicht: Erfolge für sich allein reklamieren und sich gleichzeitig wegducken, wenn die Stadt nicht funktioniert, wie sie soll“, so Jarasch vor den jubelnden Delegierten. Punkten wollen die Grünen vor allem mit ihren ökologischen und Verkehrs-Themen und der Forderung nach einer Verwaltungsreform, mit der unter anderem die Bildung „politischer Bezirksämter“ durch Koalitionen möglich wäre.

Ansonsten wirken die Wahlaussagen wie ein uninspiriertes Remake des Wahlprogramms von 2021. Wohnungs- und sozialpolitisch sind kaum neue Akzente zu erkennen, auch nicht in Abgrenzung zu den Koalitionspartnern. Jarasch betonte, dass sie die jetzige Koalition gerne fortsetzen würde, allerdings unter ihrer Führung. Aber je nach Wahlergebnis sind die Grünen auch für andere Konstellationen offen, auch mit der CDU.

„Links wirkt“ ist einer der aktuellen Wahlslogans der Linken, denen Stimmenverluste und das Ende der Regierungsbeteiligung drohen. Sie loben in ihren ersten Veröffentlichungen zur Wahlwiederholung vor allem die gemeinsamen Erfolge der Koalition und die vermeintlich entscheidende Rolle ihrer Partei dabei: „Mit großer Tatkraft haben wir in diesem Winter über zwei Milliarden Euro in die Hand genommen, um unsere Stadt sicher durch die Krisen zu steuern. Wir haben schnell ein 29-Euro-Ticket für Bus und Bahn eingeführt und ein Härtefallfonds für Strom- und Gassperren eingerichtet. Berlinerinnen und Berliner, die jetzt schon kaum über die Runden kommen, können jetzt sogar mit einem 9-Euro-Ticket Bus und Bahn nutzen. Soziale Einrichtungen in den Bezirken (...) schützen wir vor steigenden Energiekosten und verbinden sie in einem berlinweiten ‚Netzwerk der Wärme‘. Niemand soll in



Wer regiert die Baustelle Berlin nach dem 12. Februar? Foto: Matthias Coers

schwerer Zeit einsam sein oder im Kalten und Dunklen sitzen. Wir packen konkret an und entlasten die, die es in der Krise am nötigsten brauchen."

Das alles hätte auch Giffey sagen können. Der vormalige Wahlkampfschlager der Linken, der Volksentscheid zur Enteignung großer Wohnungskonzerne und dessen rasche Umsetzung, spielt keine tragende Rolle mehr, denn er wurde mit Zustimmung der Partei in eine Kommission ausgelagert, die das irgendwie „prüfen" soll. Dieses Einknicken könnte die Partei, die zudem auf Bundesebene nur noch als heillos zerrütteter Haufen wahrgenommen wird, etliche Stimmen kosten. Auf eine mögliche Rolle als soziale Oppositionspartei verschwendet man bei den Berliner Linken jedenfalls keinen Gedanken. „Wir werden weiter Verantwortung übernehmen und als Berliner Linke weiter für das Wesentliche eintreten. Für eine soziale Stadt der Menschen, nicht der Profite", heißt es eher „staatstragend" und vor allem regierungsfixiert.

CDU hofft auf Bundestrend

Gründlich „aufräumen" und einen „Neustart" ermöglichen will dagegen die CDU, die trotz erheblichen Zweifeln an dessen Wahlkampftauglichkeit erneut mit Kai Wegner als Spitzenkandidat ins Rennen geht. Der Leitantrag zum kommenden Wahlkampf enthält ebenfalls wenig Neues und vor allem wenig Konkretes. In seiner Rede kündigte Wegner unter anderem an, Verwaltungsreform und Digitalisierung zur „Chefsache" zu machen. Nötig sei auch eine Verkehrspolitik, in der auch das Auto seinen Platz habe, denn „wir lassen uns das Auto auch in Berlin nicht verbieten". Auch das CDU-Kernthema innere Sicherheit wird wie gewohnt bespielt. Mit ihm, so Wegner, werde es „Wohlfühloasen für Clankriminelle nicht geben".

Rückenwind hat die CDU durch den Bundestrend und die sinkende Popularität der „rot-grün-roten" Berliner Koalition. Für eine künftige Regierungsbildung schloss Wegner lediglich eine Zusammenarbeit mit den Linken und mit der AfD aus. Letztere wird voraussichtlich kräftig zulegen, vor allem in ihren Ostberliner Hochburgen. Die Rechtspopulisten profitieren unter anderem davon, dass eine der wichtigsten Ursachen für die aktuelle Krise – die desaströse Sanktions- und Embargopolitik der Bundesregierung gegen Russland – von den anderen Parteien quasi tabuisiert wird, und das gilt leider auch für die Berliner Linke.

Zu erwarten ist also ein relativ inhaltsloser Wahlkampf, der mehr von allgemeinen Stimmungen als von stadtpolitischen Themen geprägt sein wird. Der Ausgang ist ungewiss, die künftige Regierungskoalition auch. In einigen Bezirken könnte es relevante Verschiebungen geben, wobei die grüne Dominanz im Innenstadtbereich wohl unangetastet bleiben wird. Und die soziale Opposition bewegt sich derzeit knapp an der allgemeinen Wahrnehmungsgrenze. Was sich hoffentlich in absehbarer Zeit ändern wird.

Wahlwiederholung kostet ihren Tribut

Bürgerdienste werden bis Februar teilweise erheblich eingeschränkt

Von Heiko Lindmüller

Spätestens seitdem der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin am 28. September seine „vorläufige Rechtseinschätzung“ zu den Wahlanfechtungsklagen veröffentlicht hatte, war allen Beteiligten klar, dass es mit hoher Wahrscheinlichkeit im Februar 2023 zu einer kompletten Wiederholung der Wahlen zum Abgeordnetenhaus und zu den Bezirksverordnetenversammlungen kommen wird. Am 16. November wurde dies durch die Urteilsverkündung endgültige Gewissheit.

Für das Land und die Bezirke ist dies eine große Herausforderung. Eine auch nur teilweise Wiederholung der desaströsen Pannen bei der Wahl im September soll mit allen Mitteln verhindert werden und der Zeitdruck ist enorm. Schnell wurde klar, dass die Bezirkswahlämter dies mit ihrer personellen Ausstattung kaum stemmen können. Dabei geht es um Akquise und Schulung von rund 43.000 Wahlhelfer/innen, die Aktualisierung der Wählerverzeichnisse, organisatorische Vorbereitungen in über 2.200 Wahllokalen, Versand der Wahlbenachrichtigungen und der Stimmzettel für Briefwähler/innen und vieles andere mehr.



Voraussichtlich bis zum 14. Februar komplett geschlossen – Bürgeramt in der Neuköllner Donaustraße. Foto: Matthias Coers

Um das alles gewährleisten zu können, werden den Bürgern erhebliche Einschränkungen zugemutet. In fast allen Bezirken wurde Personal aus verschiedenen Abteilungen für die Wahlvorbereitung abgezogen und das hat teilweise drastische Konsequenzen. So wurden einige Bürgerämter bereits im Oktober und November teilweise komplett geschlossen, voraussichtlich bis zum 14. Februar. Das betrifft unter anderem die Bürgerämter „Helle Mitte“ (Marzahn-Hellersdorf), Kladow (Spandau), Wilmersdorfer Arcaden (Charlottenburg-Wilmersdorf), Reinickendorf-Ost, Neu-Hohenschönhausen (Lichtenberg) und Donaustraße (Neukölln). In diesen Einrichtungen vergebene Termine sollen jetzt auf andere Einrichtungen umgebucht werden, aber nicht zu den vereinbarten Zeitpunkten.

Nicht nur Bürgerämter betroffen

Weitere Bezirke haben angekündigt, dass man komplette Schließungen nach Möglichkeit vermeiden wolle, aber Öffnungszeiten und Serviceangebote teilweise deutlich reduzieren müsse. Zwar können Berliner/innen theoretisch wohnortunabhängig alle Bürgerämter der Stadt nutzen, aber die Terminvergabe im Internet verläuft erfahrungsgemäß recht chaotisch und nervenaufreibend, und nicht selten wäre die Wahrnehmung ergatterter Termine mit sehr langen Anfahrtszeiten verbunden. Das war auch schon vor der Wahlvorbereitung so und wird sich jetzt nochmal verschärfen.

Doch die Personalengpässe der Bezirkswahlämter müssen auch in anderen Bereichen irgendwie kompensiert werden. So werden in einigen Bezirken auch Bibliotheken geschlossen. Und es ist zudem damit zu rechnen, dass sich die Bearbeitungszeiten für gestellte Anträge drastisch verlängern werden. Besonders betroffen könnten Menschen sein, die jetzt Wohngeldanträge stellen, denn die Zahl der Bezugsberechtigten ist durch eine zum 1. Januar wirksam werdende Gesetzesänderung auf Bundesebene beträchtlich erweitert worden. In einigen Bezirken, allen voran Neukölln, müssen Bürger/innen schon jetzt mehr als vier Monate auf ihren Bescheid warten. Und für die jetzt anstehenden Neuberechnungen des Wohngeldes muss zunächst die Software komplett umgestellt werden, was in Berlin erfahrungsgemäß selten reibungslos vonstatten geht.

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) kündigte bereits an, dass die Wohngeldreform nicht zum 1. Januar umsetzbar sein werde. Auch in diesem Fall ist die durch die Wahlwiederholung verschärfte Personallage ein zusätzlicher Stolperstein.

Wahrscheinlich mag Berlins Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey im jetzt angelaufenen Wahlkampf nur ungern an eines ihrer zentralen Wahlkampfversprechen vom Herbst 2021 erinnert werden. Denn da stand ein „Sofortprogramm“ für eine bürgernahe und effiziente Verwaltung mit schnellen Terminvergaben und Bearbeitungen nebst umfassender Digitalisierung sehr weit oben auf der Agenda. Wirklich geändert hat sich seitdem wenig bis nichts. Die besonderen Anforderungen durch die Wahlwiederholung – für die der Vorgängersenat und vor allem der damalige Innensenator Andreas Geisel die Verantwortung tragen – taugen da kaum als Ausrede. Doch für den Senat und die Bezirksämter geht es jetzt nur noch nach der Devise „Augen zu und durch“. Denn eine erneute Pannenwahl kann man sich nun wirklich nicht leisten – koste es, was es wolle.

Schon wieder Ärger wegen der Markthalle Neun

Kleingewerbetreibende wehren sich gegen Straßensperrung und zusätzliche Marktstände

Von Elisabeth Voß

Mit einem Brandbrief unter dem Betreff „Kreuzbergs Bezirksstadträtin Annika Gerold zerstört Kiezgewerbe“ forderte eine Initiative „Eisenbahnstraße lebt“ am 8. November 2022 vom Bezirksamt Kreuzberg-Friedrichshain, ihre Interessen zu schützen „und keinen regelmäßigen erweiterten Markt auf der Eisenbahnstraße mit Straßensperrung“ zu genehmigen. Unterschrieben ist er von 12 Gewerbetreibenden, die in der Kreuzberger Eisenbahnstraße zwischen Muskauer und Wrangelstraße ansässig sind.

Samstags von 10 bis 18 Uhr stellt die Markthalle Neun zwei Marktstände auf den Fußweg. Mit einem Aushang hatte das Bezirksamt darüber informiert, dass die Betreiber eine Erweiterung der Marktflächen beantragt hätten. Die Gewerbetreibenden fürchten Umsatzeinbußen, wenn zusätzliche Marktstände ihre Geschäfte verdecken, Lieferungen erschwert oder unmöglich werden, sowie Lärm und Müll zunehmen. Bei einer öffentlichen Unterschriftensammlung gegen die Ausweitung des Straßenmarktes haben weitere 31 Gewerbetreibende unterzeichnet. Es ist nicht der erste Streit um die Markthalle Neun, die mit ihrem hochpreisigen Sortiment zum Symbol einer Zweiklassengesellschaft in diesem Kiez geworden ist. Vielfache Proteste gab es beispielsweise gegen die Kündigung des Aldi-Supermarktes in der Halle (siehe *MieterEcho 407*/Januar 2020).

Im Aushang des Bezirksamts stand, die bisher zwei Stände seien „im 2012 in Kraft getretenen Kaufvertrag für die Markthalle Neun festgeschrieben. Dieser Vertrag sieht auch eine Erweiterung der Flächen vor, sofern dies machbar ist." Damit wird suggeriert, das Bezirksamt sei an die Vereinbarungen im Kaufvertrag gebunden. Auch die Antwort von Stadträtin Annika Gerold (Grüne) auf eine Anfrage des Bezirksverordneten Ahmet Iyidirli (SPD) in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vom 19. Oktober 2022 legte einen solchen Zusammenhang nahe: „Ein wöchentlicher Straßenmarkt auf der Eisenbahnstraße ist Bestandteil des Kaufvertrages der Käufer und Betreiber der Markthalle Neun mit dem Land Berlin, hier: Berliner Großmarkt GmbH. Bestandteil des Nutzungskonzeptes als Anlage zum Kaufvertrag ist zudem eine sukzessive Erweiterung dieser Flächen.“

Bezirksamt wirft Nebelkerzen

Als Iyidirli in der BVV am 30. November 2022 nach den kaufvertraglichen Formulierungen fragte, verwies Gerold auf Zitate aus dem Konzept, das Bestandteil des Kaufvertrages geworden sei. Iyidirli entgegnete, dass sich zu einem Straßenmarkt und dessen Ausdehnung nichts in dem Konzept fände, das auf der Website der Markthalle verlinkt ist.

Hinzu kommt, dass das Bezirksamt in keiner Weise an diesen Kaufvertrag gebunden ist, denn der wurde nicht mit dem Land Berlin abgeschlossen, sondern mit einer GmbH, die zwar dem Land gehört, aber in einer privatwirtschaftlichen Rechtsform verfasst ist. Schon der damalige Stadtrat Knut Mildner-Spindler (Die Linke) hatte in der BVV vom 14. August 2019 auf eine Einwohneranfrage geantwortet, der zivilrechtliche Kaufvertrag entfalte keine Rechtswirkung gegenüber Dritten und ausdrücklich betont, das Bezirksamt müsse „sämtliche Fragen (...) der Inhalte des Kaufvertrages außer Acht lassen, da ein Einfließen dieser Hintergründe in die Bescheidungen als sachfremde Erwägungen unzulässig wäre.“

Eine Sondergenehmigung zur Straßennutzung erfolgt nach dem Berliner Straßengesetz. Sie „soll in der Regel erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen“ (§11). In der BVV erweckte Gerold den Eindruck, sie sei demnach gezwungen, die Sondernutzung zu genehmigen. Die Bezirksverordnete Gaby Gottwald (Die Linke) bezeichnete das als neue Nebelkerze, dabei gehe es darum, dass ein wirtschaftlich potenter Akteur seine Position ausbauen wolle, während viele kleine Gewerbetreibende dadurch Nachteile für sich befürchten. Dieser Konflikt müsse vernünftig moderiert werden.

Es scheint, als wolle das Bezirksamt um jeden Preis die Ausweitung des Straßenmarktes genehmigen und dabei auch auf unzulässige Erwägungen zurückgreifen, während es die Anliegen der Gewerbetreibenden mit immer neuen (Schein-)Argumenten abwehrt.



Die Markthalle Neun ist immer wieder Ziel von Protesten. Foto: Matthias Coers

„Wir müssen den Fokus auf den Neubau richten“

Berlin und die Bezirke brauchen mehr Instrumente zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Interview mit Jochen Biedermann

MieterEcho: In Berlin versuchen Hauseigentümer derzeit, als Konsequenz aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht vom November 2021 auch die Abwendungsvereinbarungen, in denen sich Hauseigentümer zur Vermeidung des Vorkaufs durch die Bezirke zum Schutz der Mieter/innen vor Vertreibung verpflichtet hatten, nachträglich rückgängig zu machen. Inwieweit ist Ihr Bezirk davon betroffen?
Jochen Biedermann: Davon sind natürlich alle Bezirke betroffen, die in der Vergangenheit das Vorkaufsrecht angewendet haben. Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass die Vereinbarungen weiterhin Gültigkeit haben. Es gibt bislang ein Urteil des Verwaltungsgerichts im Eilverfahren, das aber nicht rechtskräftig ist und gegen das der Senat Beschwerde eingelegt hat. Darüber wird dann das Oberverwaltungsgericht entscheiden.

In den vergangenen Jahren wurden der Berliner Politik fast alle Instrumente zum Schutz der Mieter/innen vor explodierenden Mieten und Vertreibung durch höchstrichterliche Urteile aus der Hand geschlagen. Das betrifft vor allem den Mietendeckel und das Vorkaufsrecht. Welche Möglichkeiten haben denn das Land und der Bezirk angesichts dieser Entwicklung überhaupt noch?
Wir haben ja noch Instrumente, vor allem im Neubaubereich. Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und dem Neuköllner Modell für kiezverträglichen Neubau können wir einen Anteil von belegungs- und preisgebundenen Wohnungen festschreiben. Und wir haben auch noch den baulichen Milieuschutz, um Luxussanierungen zu untersagen. Aber es ist richtig: Wir brauchen dringend mehr und bessere Instrumente, und da ist vor allem die Bundesebene gefragt.

Sehen Sie denn eine realistische Chance, dass diese Bundesregierung in dieser Konstellation da überhaupt noch in absehbarer Zeit aktiv werden wird?
Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde ja vereinbart, dass es eine Neuregelung zum Vorkaufsrecht geben soll. Aber mir dauert das alles viel zu lange. Alle Betroffenen müssen jetzt weiter Druck auf die Bundesregierung machen. Und das betrifft nicht nur das Vorkaufsrecht. Wir brauchen als Stadtstaaten und Städte auch darüber hinaus grundlegend andere Instrumente.

Ist der Milieuschutz durch diese Urteile überhaupt noch ein wirksames Instrument gegen Verdrängung?
Bei größeren Modernisierungsvorhaben ist der Milieuschutz durchaus wirksam, aber das reicht bei weitem nicht aus, das stimmt.

Neukölln ist ein Bezirk mit krassen sozialen Gegensätzen. Stark aufgewertete Wohngebiete und solche mit sehr schlechten Sozialindikatoren liegen teilweise nur ein paar Häuserblocks voneinander entfernt. Wie kann die Bezirkspolitik dieser Entwicklung überhaupt entgegenwirken?
Wir haben die Gegensätze ja auch in Kiezen, die jetzt hip und angesagt sind und wo entsprechend hohe Mieten aufgerufen werden. Da wohnen eben auch noch zahlreiche Menschen mit wenig Einkommen und teilweise noch recht günstigen Mieten, die wir schützen müssen. Und wir haben es besonders in den Großsiedlungen mit den fatalen Folgen der Privatisierung zu tun. In einzelnen Fällen, etwa bei der High-Deck-Siedlung an der Sonnenallee, konnten wir das ja rückgängig machen, aber da gibt es nach wie vor unheimlich viel zu tun.

Berlin hat 2015 mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz ein weiteres Instrument zum Schutz bezahlbaren Wohnraums geschaffen und seitdem mehrfach novelliert. Doch in den meisten Bezirken hapert es gewaltig bei der Umsetzung, besonders den Leerstand und Nutzung von Miet- als Ferienwohnungen betreffend. Ist dieses Gesetz in der Praxis gescheitert?
Als gescheitert würde ich es nicht bezeichnen, aber die Durchsetzung ist tatsächlich mühsam und braucht – wie viele Bereiche – eine bessere Personalausstattung. Ich kann und will mich zum aktuellen Stand im Bezirk aber auch nicht äußern, da es nicht in meine Zuständigkeit als Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung fällt.



Foto: Bezirksamt Neukölln

Der Diplom-Politologe **Jochen Biedermann** (Grüne) ist seit 2009 in der Neuköllner Bezirkspolitik aktiv. Seit 2016 ist er als Stadtrat unter anderem für Stadtentwicklung verantwortlich. Seit November 2021 amtiert er auch als stellvertretender Bezirksbürgermeister.



Mietendeckel weg, Vorkaufsrecht weg, Abwendungsvereinbarung weg – wie das Recht auf gutes Wohnen umsetzen? Foto: Peter Homann

Die seit rund einem Jahr amtierende Koalitionsregierung – allen voran die Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) – hat vor allem auf ein Bündnis mit der privaten Wohnungswirtschaft für bezahlbares Bauen und Wohnen gesetzt. Doch dieses angestrebte Bündnis kann man wohl als gescheitert bezeichnen. Wie sollte da jetzt umgesteuert werden?
Ich glaube, man muss versuchen, mit allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, die verstanden haben, dass es so nicht weitergehen kann, zu vernünftigen Regelungen zu kommen. Das muss über das hinausgehen, was im Wohnungsbündnis vereinbart worden ist.

…aber selbst das haben viele Akteure ja nicht unterschrieben...
Ja, das stimmt. Ich glaube, wir brauchen tatsächlich noch mal eine Neubewertung aller Instrumente, die wir auf Landesebene haben, um wirklich Einfluss zu nehmen und klare Regeln festzusetzen. Freiwillige Verpflichtungen von Teilen der privaten Wohnungswirtschaft bringen uns allein nicht wirklich weiter.

Aber welche Instrumente sollen das denn sein? Mietendeckel geht ja auf Landesebene nicht.
Das geht derzeit nicht, richtig. Aber wir müssen den Fokus auf den Neubau richten. Es wird immer noch zu viel vom Falschen gebaut. Wenn ich erlebe, dass Projektentwickler Mikroappartments mit 16 qm für 650 Euro Monatsmiete in Serie bauen wollen, dann hat das nichts mehr mit der Lösung der Wohnungsprobleme in dieser Stadt zu tun. Da muss sich das Land noch viel stärker positionieren.

Generell wurden die gesteckten Ziele des Senats für den Wohnungsneubau deutlich verfehlt, vor allem im Segment des geförderten, bezahlbaren Wohnraums. Sie haben vorhin das „Neuköllner Modell“ erwähnt. Was ist darunter zu verstehen und welche Rolle spielt das bei der Schaffung bezahlbarer Wohnungen?
Die in ganz Berlin geltende kooperative Baulandentwicklung, mit der ein Anteil von 30% geförderten Wohnungen festgeschrieben werden kann, gilt ja nur für größere Projekte, bei denen wir erst Baurecht schaffen müssen. Das ist inzwischen Standard, und die Eigentümer wissen auch, dass ohne diese Verpflichtung kein Baurecht mehr geschaffen wird. Mit dem „Neuköllner Modell“ übertragen wir das auch auf kleinere Projekte, bei denen schon Planungsrecht besteht. Da geht es um Nachverdichtungen, Randbebauungen und Baulücken. Das war anfangs auch recht kontrovers, hat sich aber inzwischen etabliert.

Um was für eine Größenordnung geht es da?
Natürlich sind das nicht die großen Zahlen, bei den einzelnen Projekten geht es dann um 15 oder 20 bezahlbare Wohnungen. Aber das läppert sich dann auch. Ich würde mir vor allem von der Bundesebene wünschen, dass es mehr solcher Instrumente gibt. Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht ja die Möglichkeit sektoraler Bebauungspläne vor, in denen auch Anteile preis- und belegungsgebundener Wohnungen festgelegt werden können. Aber das Gesetz ist leider so gestrickt, dass es in der Praxis faktisch nicht umsetzbar ist. Wir können derzeit nur mit Einzelvereinbarungen operieren und das ist sehr aufwendig.

Wäre es angesichts der dramatischen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht umso dringlicher, das erfolgreiche Volksbegehren zur Vergesellschaftung großer privater Immobilienunternehmen so schnell wie möglich umzusetzen, statt es in irgendeiner Kommission klammheimlich zu entsorgen?
Der Auftrag des Volksentscheids ist ja eindeutig. Aber das ist natürlich keine einfache Rechtsmaterie. Ich hoffe und erwarte, dass die Kommission wirklich ernsthaft daran arbeitet, Möglichkeiten der Umsetzung zu erarbeiten. Es kann aber niemand ein Interesse daran haben, dass das Land da mit etwas vorprescht, was juristisch dann keinen Bestand hat. Also mit Nachdruck an der Umsetzung arbeiten, aber Sorgfalt geht da trotzdem vor Schnelligkeit.

Am 12. Februar werden die Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus und zu den Bezirksverordnetenversammlungen wiederholt, weil das Landesverfassungsgericht die Wahlen vom 27. September 2021 vollumfänglich als irregulär bewertet hat. Mit welchen wohnungspolitischen Positionen wird Ihre Partei im Bezirk Neukölln in den Wahlkampf ziehen?
Wir kämpfen natürlich weiter für bezahlbares Wohnen, mit allen Instrumenten, die wir auf Bezirksebene zur Verfügung haben. Also mit Milieuschutz, mit Zweckentfremdungsverbot und dem „Neuköllner Modell“. Und wir werden auch weiter Druck auf Landesebene machen, besonders auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Denn auch da ginge meiner Einschätzung nach noch einiges mehr in dieser Richtung.

Vielen Dank für das Gespräch.
Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

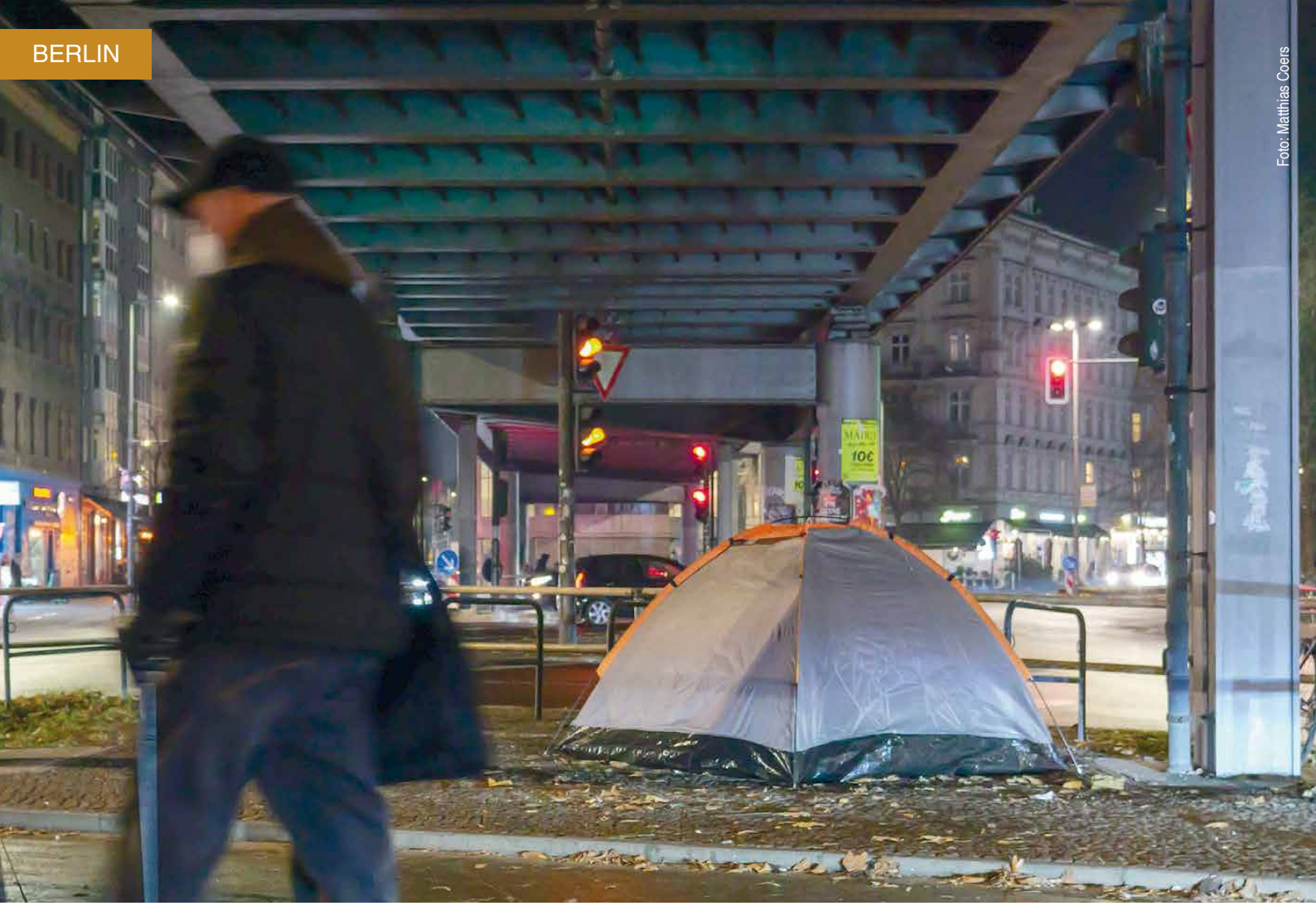


Foto: Matthias Coers

Wohnungen statt Notquartiere

Kältehilfe für Obdachlose ist notwendig, ersetzt aber keine dauerhaften Lösungen

Von der Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

Mit der Absicht, obdachlosen Menschen im Winter niedrigschwellig und unbürokratisch Übernachtungsplätze anzubieten, gründeten Berliner Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbände und die Senatsverwaltung für Soziales 1989 die Berliner Kältehilfe. An der Notwendigkeit dieser Einrichtung hat sich in den vergangenen Jahren nichts geändert.

In diesem Winter stellt Berlin 1.057 Übernachtungsplätze zur Verfügung, um den schätzungsweise 6–10.000 obdachlosen Menschen der Stadt ein Angebot zu machen, das sie vor dem Erfrieren bewahrt. Zahlreiche Vereine, Initiativen, Verbände und Kirchengemeinden organisieren Notübernachtungen, Suppenküchen und Treffpunkte. Auch die Berliner Obdachlosenhilfe hatte in den Wintern 2018/19 und 2019/20 ein Nachtcafé für bis zu 20 Personen geplant und betrieben. Wir wissen daher um den Aufwand und die Herausforderungen, genauso wie um die schönen Momente, die so ein Begegnungsort bieten kann.

Dennoch halten wir diese Form der Symptombekämpfung für den grundsätzlich falschen Weg. Jedes Jahr wird die Kältehilfe weiter ausgebaut und es werden mehr Plätze zur Verfügung gestellt. Eine logische Konsequenz aus der steigenden Zahl wohnungs- und obdachloser Menschen in Berlin. Pro Person bezahlt der Senat den Betreibenden einen Satz von 17,10 Euro pro Übernachtung. Auf einen Monat gerechnet macht das über 500 Euro, eine Summe, mit der auch eine Wohnung finanziert werden könnte. Diese naheliegende Lösung scheitert allerdings, wie eigentlich immer, wenn es um das Thema Obdachlosigkeit geht, am Mangel an bezahlbarem Wohnraum als Folge eines extrem zugespitzten Wohnungsmarkts. Da es kaum Aussichten auf eine signifikante Verbesserung dieser Situation gibt, wird das Geld Jahr für Jahr in den Ausbau der Kältehilfe gesteckt, also in ein saisonales Angebot von November bis April, bei dem Menschen zum Teil mit bis zu hundert anderen Menschen ihre Schlafstätte teilen und sich meist nur

zwischen 19 und 8 Uhr im Warmen aufhalten dürfen. Einem Menschen diese Art von Lebensalltag abzuverlangen, ist in unseren Augen unmenschlich.

Geschützte Segmente notwendig

Deshalb fordern wir Jahr für Jahr von den politischen Akteur/innen, langfristige Lösungen für obdachlose Menschen zu schaffen, was in erster Linie bedeutet, sie in möglichst gesicherte Wohnverhältnisse zu bringen. Im besten Falle bedeutet das eine eigene Wohnung. Um flächendeckend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, müssen allerdings konsequente Maßnahmen zur Beschaffung von solchem ergriffen werden, wie die Beschlagnahmung bei illegalem Leerstand und die Verpflichtung sowohl der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch der privaten Vermieter, einen Teil ihrer Wohnungen an das geschützte Marktsegment für Wohnungslose abzutreten. Entschieden umgesetzt werden muss auch die Unterbringung nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG), laut dem alle Personen mit Aufenthaltsrecht auch einen Anspruch auf Unterbringung haben, unabhängig von Witterung, Staatsbürgerschaft oder davon, ob sie Sozialleistungen empfangen dürfen. Auch wenn es sich bei ASOG-Unterkünften um Notlösungen handelt und sie oft erhebliche Qualitätsmängel aufweisen, bietet diese Form der Unterbringung gerade Personen, die aufgrund ihres Status bei vielen Angeboten der Wohnungslosenhilfe durchfallen, eine Möglichkeit auf Wohnraum.

Neben der Bereitstellung von immer mehr Schlafplätzen professionalisiert sich die Kältehilfe auch immer weiter hinsichtlich der Koordinierung und bedarfsgerechten Vermittlung der zahlreichen Angebote. Mittels einer benutzerfreundlichen App können Angebote einfach eingesehen und nach bestimmten Kriterien wie „alle Geschlechter“, „haustierfreundlich“ oder „drogengebrauchend“ gefiltert werden. Selbstverständlich begrüßen wir jede Form, die es obdachlosen Menschen erleichtert, einen Schlafplatz zu finden und die Möglichkeit, diesen an die eigenen speziellen Bedürfnisse anzupassen. Nur zu gut können wir uns an die Zeiten erinnern, wo wir bei Anrufen oder auf unseren Hilfstouren minutenlang geeignete Übernachtungsmöglichkeiten im gedruckten Wegweiser nachschlagen mussten.

Doch diese Optimierung hat auch eine Kehrseite. So kann der Eindruck entstehen, Obdachlosigkeit sei ein zwar unschöner, aber nicht zu verhindernder Umstand, der zu jeder Stadt gehört, und lediglich eines effizienten Managements bedarf. Aber wir sind der Überzeugung, dass mit den richtigen betreuenden Ansätzen und genügend Wohnraum Obdachlosigkeit so gut wie abgeschafft werden kann. Das zeigt ein Blick nach Finnland, wo mit großen „Housing First“-Programmen die Obdach- und Wohnungslosigkeit auf ein Minimum reduziert werden konnte. Bei „Housing First“ steht die schnelle, unmittelbare Wohnungsvermittlung am Anfang eines Prozesses, zu dem darauf aufbauend weitere Hilfsangebote kommen. Statt dass sich Senat, Verbände und Träger am Ende jeder Kältehilfe-Saison anerkennend auf die Schulter klopfen, sollte also auch in Berlin besser überlegt werden, wie viel sich tatsächlich für die betroffenen Personen verändert hat, denn hier ist „Housing First“ bislang nicht über kleine Modellprojekte hinausgekommen. Natürlich wollen wir die Kältehilfe nicht von einem Tag auf den anderen abschaffen. Sie ist schlicht notwendig, damit Menschen im Winter nicht erfrieren. Aber selbst dieses Minimum an Grundversorgung ist nicht für alle obdachlosen Menschen gleichermaßen zugänglich. Es gibt kaum Einrichtungen, die für Rollstuhlfahrer/innen geeignet sind. Für Suchterkrankte bedeutet die Übernachtung in einer Notunterkunft eine Qual oder ist gänzlich unmöglich, da in den meisten Einrichtungen ein striktes Drogen- und Alkoholverbot gilt.

Von unseren Hilfstouren, die dreimal in der Woche an Brennpunkten wie dem Alexanderplatz oder dem Kottbusser Tor stattfinden, wissen wir, dass nicht wenige Obdachlose die Einrichtungen der Kältehilfe meiden und es vorziehen, draußen zu schlafen. Als Gründe werden am häufigsten die Angst vor Übergriffen und Diebstahl und ein hohes Konflikt- und Gewaltpotenzial genannt. Außerdem befinden sich einige der Einrichtungen in einem ungenügenden Zustand, was Hygiene und Ausstattung angeht. Nicht selten müssen Übernachtungsgäste auf dem Boden oder Bierbänken schlafen. Oft ist es laut und dreckig. Um sicher zu gehen, dass sich die Menschen, die auf diese Einrichtungen dringend angewiesen sind, auch wohlfühlen, müssen die Nutzer/innen mehr eingebunden werden. Außerdem braucht es einheitliche Qualitätsstandards, mehr barrierefreie Anlaufstellen und spezielle Einrichtungen mit entsprechend qualifiziertem Personal für Betroffenengruppen wie Frauen, Familien, psychisch schwer Erkrankte und queere Personen.

Ganzjährig und ganztägig

Gerade die Corona-Pandemie zeigte, auf welch wackeligen Beinen die Kältehilfe steht. Auch für uns war die Pandemie ein Grund, das Nachtcafé nicht mehr weiter zu betreiben, weil unsere Räume für eine coronakonforme Unterbringung nicht im Ansatz geeignet sind. So wie uns ging es vielen Einrichtungen, Alternativen waren so gut wie nicht vorhanden. Immerhin gibt es seit diesem Jahr zum ersten Mal eine Quarantäne-Station für positiv getestete Personen. In den letzten beiden Wintern bedeutete ein positiver Corona-Test, dass die Person in sogenannte „Busch-Isolation“ gehen musste, also ihre Corona-Infektion auf der Straße auszukurieren hatte.

Im Rahmen der Notversorgung sprechen wir uns für ganzjährig und ganztägig geöffnete Einrichtungen statt saisonaler Kältehilfe aus. Beispielsweise hat die Unterbringung in Hostels im Corona-Winter 2020/21 vielen gut getan, wie uns auf den Touren rückgemeldet wurde. Das ist auch nicht überraschend, denn der Weg von der Straße zurück in eine Wohnung und in ein selbstbestimmtes Leben ist mehr als beschwerlich. Dafür brauchen Menschen Sicherheit und einen Ort zum Rückzug, um Kraft für diesen Weg zu sammeln. Was sie dagegen nicht brauchen, ist es, morgens um 8 Uhr bei Wind, Regen und eisigen Temperaturen vor die Tür gesetzt zu werden, den Tag in der Kälte zu verbringen, um allabendlich wieder vor einer Notübernachtung anzustehen und zu hoffen, dass noch ein Platz frei ist.

Die **Berliner Obdachlosenhilfe e.V.** hilft obdachlosen und bedürftigen Menschen, indem wir sie direkt auf der Straße mit Essen und Dingen des täglichen Bedarfs versorgen. Zusätzlich helfen wir mit professioneller Sozialarbeit und ehrenamtlicher Unterstützung, wohnungslose Menschen in ein dauerhaftes Wohnverhältnis zu bringen.

Wenn Energie zum Luxus wird

Internet-Ratgeber sollen Betroffene durch das Labyrinth der Energiebeihilfen leiten

Von Heiko Lindmüller

Die sprunghaft gestiegenen Heiz- und Stromkosten stellen für viele Haushalte eine sehr hohe Belastung oder gar eine existenzielle Bedrohung dar. Die Bundesregierung hat darauf mit einem für die „einfachen Bürger/innen“ nur schwer zu durchschauenden Konglomerat aus Einmalzahlungen, Preisdeckeln und haushaltsbezogenen Beihilfen reagiert, mit sehr unterschiedlichen Regelungen für die einzelnen Betroffenengruppen. Das Land Berlin hat zudem einen „Härtefallfonds“ eingerichtet, der ergänzend zu den Bundesprogrammen wirken soll. Mit diesen Hilfepaketen soll vor allem einer befürchteten großen sozialen Protestwelle weitgehend der Wind aus den Segeln genommen werden.

Einmalige Energiebeihilfen in Höhe von bis zu 300 Euro haben bereits Berufstätige, Rentner sowie Grundsicherungs- bzw. Bürgergeldbeziehende erhalten. Studierende und Fachschüler/innen sollen ebenfalls bedacht werden, müssen dafür aber ab Januar einen entsprechenden Antrag stellen.

Natürlich reichen diese Einmalhilfen keineswegs aus, um die Preisexplosion bewältigen zu können. Bei Grundsicherung und Bürgergeld gilt laut Gesetz, dass die Heizkosten vom Jobcenter oder Sozialamt „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“ übernommen werden, wenn sie „angemessen“ sind. Man kann dafür einen „Antrag auf Übernahme der Heizkosten“ stellen.

Bei den Stromkosten sieht es anders aus, denn diese sind im Regelbedarf enthalten. So sind für Alleinstehende 40,73 Euro an Stromkosten vorgesehen. Wenn das nicht reicht, kann ein „Antrag auf einen Härtefallmehrbedarf für die hohen Stromkosten“ gestellt werden. Wenn die Betroffenen mit Nachzahlungsaufforderungen von Stromanbietern konfrontiert werden, besteht die Möglichkeit, eine Ratenzahlung oder ein Darlehen mit den jeweiligen Behörden zu vereinbaren. Ist bereits eine Stromsperre erfolgt und sind alle anderen Möglichkeiten erschöpft, kann ein Antrag auf eine Schuldenübernahme beim Jobcenter bzw. Sozialamt gestellt werden.

Viele Gruppen haben Anspruch

Angestellte, Selbständige, Beziehende von Arbeitslosengeld I oder Krankengeld, Schüler/innen und Auszubildende mit eigenem Haushalt können ebenfalls die Übernahme von Nachforderungen bei der Heizkostenabrechnung oder entsprechenden Kosten zur Brennstoffbeschaffung beantragen, auch wenn sie bisher keine Leistungen vom Jobcenter bezogen haben. Und das auch bis zum Ende des dritten Monats nach der Fälligkeit.

Auch Bezieher/innen von Wohngeld oder Kinderzuschlägen sowie Rentner/innen haben einen Anspruch auf aufstockende Leistungen vom Jobcenter, der aber individuell geprüft und berechnet wird. Kompliziert wird es bei Studierenden, wo es unterschiedliche Regelungen gibt, je nachdem, ob man Bafög bezieht oder nicht, und ob man im eigenen oder im elterlichen Haushalt lebt.

Anders sieht es beim Strom aus. Betroffene sind zunächst angehalten, mit dem Stromanbieter Ratenzahlungen für Nachzahlungen zu vereinbaren. Nur in Härtefällen, etwa bei drohenden oder bereits erfolgten Stromsperren, können Betroffene, die keinen Anspruch auf Grundsicherungsleistungen haben, entsprechende Anträge auf Schuldenübernahme beim örtlichen Sozialamt stellen. Als letzten Rettungsanker gibt es dann schließlich ab Januar noch den Berliner „Härtefallfonds“.

Für eine zumindest teilweise Entlastung könnte der „Energiepreisdeckel“ sorgen, der für Gas, Fernwärme und Strom gelten soll, und eine Preisgrenze für den Großteil des individuellen Verbrauchs festlegt. Bei Gas können Mieter/innen in Wohnungen mit Sammelheizungen davon aber erst bei der nächsten Heizkostenabrechnung profitieren, also 2024. Und für Ölheizungen gibt es keinen Preisdeckel. Dieser kurze Abriss verdeutlicht, wie kompliziert der Weg durch den Dschungel der Energiebeihilfen ist.

Ratgeberseite des Erwerbslosenvereins Tacheles e.V. und des **Paritätischen Wohlfahrtsverbandes** mit vielen Informationen und Musteranträgen an Jobcenter und Sozialämter sowie Hinweise auf Beratungsstellen: www.energie-hilfe.org

Schritt-für-Schritt-Anleitung der Zeitschrift „analyse & kritik“, wie man sich mit Nachbar/innen organisieren kann: www.akweb.de/bewegung/sozialproteste-mieter-organizing-was-tun-wenn-die-nebenkosten-explodieren/

Weitere nützliche Tipps finden Sie auch unter nachstehenden Quellen:
Informationen der Bundesregierung zu den Entlastungspaketen
www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastung-fuer-deutschland
Energiekrise und Inflation: Entlastung für Studierende
www.bmbf.de/bmbf/shareddocs/kurzmeldungen/de/2022/09/energiekrise-hilfe-fuer-studierende.html
Energiepreispauschale für Rentnerinnen und Rentner
www.deutsche-rentenversicherung.de/SharedDocs/FAQ/energiepreispauschale/energiepreispauschale_liste.html

Antwort auf viele Ihrer Fragen erhalten Sie auch bei der **telefonischen Sozialberatung** (kein Mietrecht) der Berliner MieterGemeinschaft, dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030 - 21 00 25 71. Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen.

Der Fernsehturm und sein Freiraum

Neues Buch zu Geschichte und Gegenwart im Zentrum Berlins

Von Karin Baumert

Der Berliner Fernsehturm – DAS gesamtstädtische Symbol – „dat is Berlin". Steht man aber vor ihm und schaut hoch und dann wieder runter, sagen die einen: „Oh wie schön, diese Weite, dieser Blick, ach schade um den Palast der Republik." Die anderen sagen: „Is dat Konzept oder kann dat weg?" Dieser Konflikt rund um den Fernsehturm scheint für die nächsten Jahre beruhigt. Am Molkenmarkt tobt er gerade weiter.

Dieses Buch war überfällig. Es ist dem Autor hoch anzurechnen, dass er sich auf den Weg gemacht hat und die erste zusammenhängende Untersuchung nach zahlreichen Einzeluntersuchungen nun in einer Publikation vorstellt. Aber Matthias Grünzig leistet mehr als das Zusammensetzen eines Puzzles. Er schafft es, den einmaligen Wert dieses im Osten als „städtebauliche Spange" bezeichneten Raumes zwischen den Begrenzungen durch die Bebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße und der Rathauspassage in seiner Einmaligkeit zu würdigen. Dazu hat er sich die Mühe gemacht, noch lebende Zeitzeugen der Planungs- und Bauprozesse zu befragen.

Der Autor beginnt mit dem Zeitgeist der Moderne und dem Wettstreit zwischen Ost- und Westberlin. Er beschreibt das städtebauliche Konzept rund um den Fernsehturm als Ausdruck einer Idealstadt der Moderne und ihrer Nachkriegsgeschichte. Dabei lässt er uns teilhaben an der konfliktreichen Entwicklung neuer Ansätze und inhaltlicher Ambitionen. Das Ostberliner Stadtzentrum war nicht nur Ort für preiswerten Wohnraum und schloss damit direkt an die Karl-Marx-Allee an. Hier sollten auch die Väter einer neuen Gesellschaftsutopie mit dem Marx-Engels-Denkmal gewürdigt werden. Nun steht das Denkmal wieder auf seinem Platz.

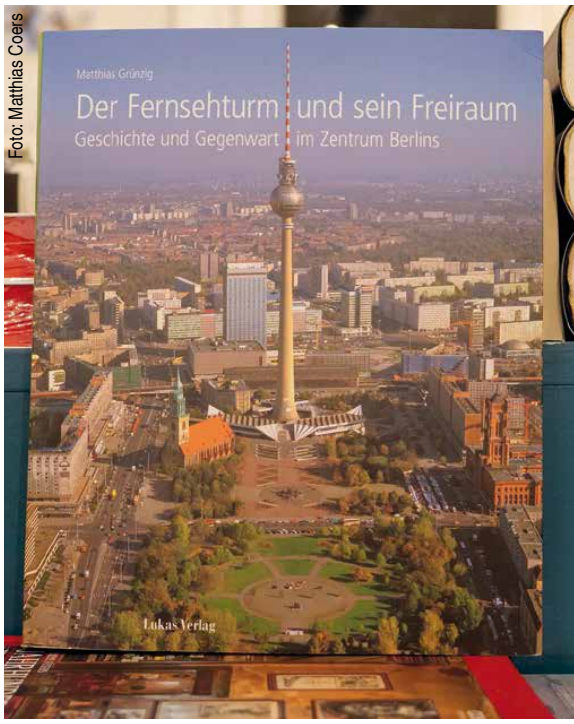
Grünzig geht im Weiteren auf die einzelnen städtebaulichen Elemente rund um den Fernsehturm ein, um dann zu den Stärken des Gesamtensembles zurückzukehren. In Zeiten von Klimawandel, Verdichtung und Aufwertung der Städte liefert uns der Autor in seinem Abschnitt zur Entwicklung nach 1990 einen wunderbaren – kurzen, aber sehr prägnanten – Überblick zum Wettlauf mit dem Kapital und deren ideologischem Manifest, dem Planwerk Innenstadt. Was als städtebauliche Debatte seinerzeit so daher kam, war nichts weiter als die Grundlage für eine weitere Verdichtung der Innenstadt, nachdem das Bauland am Rande Berlins erschöpft schien. Mit dem Leitbild eines restaurativen Stadtbildes der Bürgerstadt wurde gebaut und gemetert – der Osten war nicht nur im Zuge des Kalten Krieges scheinbar besiegt, sondern seine Werte ein für allemal niedergezwungen.

Ein Freiraum als hohes Gut

Das Besondere an diesem Buch ist, dass es auch den Menschen, die bisher im Umfeld des Fernsehturms eine Wüste wahrnehmen, eine Erklärung über die Hintergründe liefert. Auch Sehgewohnheiten und Alltagsrituale sind stärker von gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt, als die Werbung uns verheißen will. Der Freiraum rund um den Fernsehturm, wie ihn Grünzig uns aufblättert, ist mehr als eine scheinbar leere Fläche. Das ist nicht hoch genug zu würdigen, muss an dieser Stelle aber auch mit kleinen Bemerkungen erläutert werden.

Die Planungen in der DDR sind zwar von politischen Entscheidungen geprägt worden, aber damit war die Freiheit der Architekten und Stadtplaner weit weniger beschnitten, als es heute Grundstückspreise und Auftragsvorgaben tun. Auch ist die jetzt zeitgemäße Abwägung von Bebauungsplänen immer durch den sogenannten „Ankerinvestor" wesentlich geprägt. Planungsleistungen der Kommune werden nicht selten von ihm finanziert. Ganz zu schweigen von der Interessenkollision zwischen Investor und abweichenden städtebaulichen Konzepten, wie aktuell am Alexanderplatz.

Aber natürlich ist es ein dickes Brett, sich von der „freiheitlich" gefühlten Kapitalplanung in einen „Städtebau für alle" vorzukämpfen. Hoffen wir für uns alle, dass der Freiraum als Zeugnis einer Geschichte, die es schon einmal gab, erhalten bleibt und damit einen Beitrag für das Vorwärtskämpfen liefern kann. Denn auch das ist die aufklärerische Leistung dieser Publikation: Es gab in der DDR auch Bürgerinitiativen. Diese kämpften um einen Spielplatz hinter der Karl-Liebknecht-Straße – und den gibt es heute noch. Viel Spaß beim Spielen und ein großes Dankeschön an Matthias Grünzig! ●



Der Fernsehturm und sein Freiraum
Geschichte und Gegenwart im Zentrum Berlins
Matthias Grünzig

Lukas Verlag Berlin, September 2022
265 Seiten, broschiert, 29,80 Euro



Mieter/innen fragen – wir antworten

Umlage von Betriebskosten – Fragen zur Abrechnung

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ich habe meine Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2021 am 11. November 2022 im Briefkasten gehabt. Wie lange habe ich Zeit, gegen diese vorzugehen?

Der Gesetzgeber hat in § 556 Abs. 3 BGB geregelt, dass Mieter/innen bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung Einwendungen gegen diese geltend machen können. In Ihrem konkreten Fall bedeutet das also, dass die Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens bis zum 30. November 2023 beim Vermieter eingegangen sein müssen.

Dass meine Zeit zur Überprüfung so lang ist, ist ja gut. Aber die Nachzahlung soll ich schon innerhalb der nächsten zwei Wochen leisten. Erkenne ich durch Zahlung dann nicht die Richtigkeit der Vermieterforderung an, bevor ich sie tatsächlich überprüfen konnte?

Sie haben zwei Möglichkeiten: Entweder zahlen Sie die Nachforderung „unter Vorbehalt“. Damit geben Sie dem Vermieter zu verstehen, dass mit der Zahlung keine Anerkennung der Abrechnung als richtig verbunden ist. Dazu vermerken Sie bei der Überweisung im Verwendungszweck „unter Vorbehalt“.

Oder – wenn Sie bereits Auffälligkeiten oder Fehler in der Abrechnung gefunden haben, die die geltend gemachte Forderung übersteigen – teilen Sie dem Vermieter Ihre konkreten Einwendungen innerhalb der Zahlungsfrist mit und bitten um Klärung oder Belegeinsicht. Teilen Sie dem Vermieter auch mit, dass Sie bis zur vollständigen Überprüfung der Abrechnung von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Das bedeutet, solange keine Klärung Ihrer Einwendungen oder die begehrte Belegeinsicht erfolgt ist, zahlen Sie die Nachforderung nicht.

Ein Schreiben, in dem Sie lediglich „Widerspruch“ einlegen oder der Abrechnung ohne Angabe von konkreten Gründen widersprechen, reicht nicht aus.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Franziska Dams ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und berät für die Berliner MieterGemeinschaft

Muss der Vermieter Teilzahlungen akzeptieren, wenn die Nachforderung so hoch ist, dass ich nicht alles in einer Zahlung leisten kann?

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, die Nachforderung als Einmalzahlung zu erbringen, bitten Sie den Vermieter um Ratenzahlung. Hier ist es sinnvoll, dass Sie ihm gleich einen entsprechenden Vorschlag hinsichtlich der Höhe der Raten unterbreiten und parallel auch ohne Rückmeldung des Vermieters schon einmal eine „Anzahlung“ leisten. Generell muss der Vermieter eine Ratenzahlung nicht akzeptieren. Lehnt der Vermieter ab und über-

steigt die Nachforderung den Betrag einer Monatsmiete, sollten Sie sich das Geld anderweitig leihen.

Mein Vermieter hat mir nicht nur die Abrechnung für das Jahr 2021, sondern auch die bisher nicht zugestellten Abrechnungen von 2020 und 2019 zugesandt. Alle mit Nachforderungen. Wie gehe ich damit um?

Sollten Sie wegen der fehlenden Abrechnungen für 2019 und 2020 ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen geltend gemacht haben, müssen Sie diese nun nachzahlen, da der Grund für das Einbehalten der Vorauszahlungen durch die Abrechnung weggefallen ist.

Die Nachforderungen aus den Abrechnungen für 2019 und 2020 müssen Sie nicht zahlen, da der Vermieter die Abrechnungsfrist versäumt hat. § 556 Abs. 3 BGB bestimmt, dass die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums bei Ihnen vorliegen muss. Haben Sie mietvertraglich als Abrechnungszeitraum den 1. Januar bis 31. Dezember vereinbart, hätte Ihnen die Abrechnung für 2019 bis zum 31. Dezember 2020 und die für 2020 bis zum 31. Dezember 2021 zugehen müssen. Nur in wenigen Ausnahmefällen ist es dem Vermieter erlaubt, die Abrechnungsfrist zu überschreiten. Dies ist nur der Fall, wenn der Vermieter die Fristversäumnis nicht zu vertreten hat, also Umstände vorlagen, die ihn an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert haben. Die Anforderungen hieran sind sehr streng. Beruft sich Ihr Vermieter auf eine solche Ausnahme, lassen Sie sich von uns beraten! Für Guthaben gilt die Ausschlussfrist übrigens nicht. Diese sind auch beim Überschreiten der Abrechnungsfrist an Sie auszuzahlen.

Wenn sich durch die Überprüfung herausstellt, dass die Abrechnung nicht oder in Teilen nicht korrekt war, ich aber die Nachforderung – wenn auch unter Vorbehalt – gezahlt habe, wie bekomme ich dann meine Überzahlung zurück? Kann ich die von meiner nächsten Mietzahlung einbehalten?

Sind die Fehler unstreitig, also hat der Vermieter diese eingeräumt, dann können Sie die entsprechenden Beträge mit der nächsten Mietzahlung verrechnen. Sie sollten dies aber auf dem Überweisungsträger vermerken und dem Vermieter dieses Vorgehen schriftlich ankündigen.

Ist der Vermieter mit der Korrektur nicht einverstanden oder reagiert nicht auf Ihre Einwendungen, besteht die Möglichkeit, Klage auf Rückzahlung der überzahlten Beträge zu erheben. Alternativ ist es bei kleineren Beträgen auch möglich, diese mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen. Um zu prüfen, welche Variante in Ihren Fall sinnvoll ist, lassen Sie sich bitte beraten. Vereinbaren Sie dazu einen Termin über die Geschäftsstelle der BMG.

Die Betriebskostenabrechnungen machen mich mit den vielen Zahlen und Daten immer wieder ziemlich hilflos. Gibt es praktische Tipps, wie ich am besten vorgehe?

Zunächst einmal sollten Sie überprüfen, ob der Abrechnungszeitraum eingehalten wurde, die Abrechnung also innerhalb der Jahresfrist zugegangen ist. Ferner sollten Sie prüfen, ob die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen richtig angegeben worden sind.

Es empfiehlt sich auch, die einzelnen Beträge durchzurechnen und zu prüfen, ob die angegebenen Gesamtkosten stimmen. Unabhängig davon sollten Sie die Abrechnung mit der aus dem Vorjahr vergleichen. Prüfen Sie die jeweiligen Positionen auf erhebliche Kostensteigerungen im Vergleich zum Vorjahr. Sollte dies der Fall sein, sollten Sie den Vermieter anschreiben und um Belegeinsicht in die zugrunde liegenden Rechnungsunterlagen, Verträge und Leistungsbeschreibungen für die jeweiligen Positionen bitten. Liegen Ihnen Kopien der jeweiligen Unterlagen vor, vereinbaren Sie bitte einen Termin für eine Beratung, damit wir die Unterlagen dann gemeinsam prüfen können. Sollten Sie selbst die Belegeinsicht durchführen, machen Sie Fotos von den entsprechenden Unterlagen, drucken diese aus und vereinbaren dann ebenfalls einen Beratungstermin über die Geschäftsstelle.

Tauchen plötzlich neue Kostenarten in der Betriebskostenabrechnung auf, prüfen Sie anhand Ihres Mietvertrags und eventueller Nachträge, ob diese Posten als umlagefähig vereinbart worden sind.

Meinen Nachbar/innen im Haus geht es da ganz ähnlich wie mir. Könnte es was bringen, sich da zusammen zu tun, wir erhalten die Abrechnungen ja meist zeitgleich?

Das macht auf jeden Fall Sinn, insbesondere dann, wenn Sie zur Prüfung der Abrechnung Belegeinsicht nehmen müssen. Beachten Sie: Auf Übersendung von Belegen haben Sie nur in wenigen Ausnahmefällen einen Anspruch. In der Regel müssen Sie die Belege beim Vermieter



Nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung ist es ratsam, die einzelnen Beträge durchzurechnen und zu überprüfen, ob die angegebenen Gesamtkosten korrekt sind.

einsehen. Schließen Sie sich zusammen, können Sie sich die Arbeit dort teilen. Gleichzeitig können Sie gegenseitig Zeuge/Zeugin sein, falls Unterlagen fehlen oder diese so ungeordnet sind, dass eine Einsicht eigentlich nicht möglich ist.

Was heißt Belegeinsicht eigentlich, was darf ich da alles sehen und muss ich wirklich beim Vermieter dafür vorbeischauen oder habe ich einen Anspruch auf Kopien?

Im Rahmen der Belegeinsicht dürfen Sie Einsicht nehmen in Rechnungen, Verträge und Leistungsbeschreibungen, aber auch in Ableseprotokolle für Heizung und Wasser der Dienstleiser wie beispielsweise der ISTA. Einige Vermieter versuchen immer wieder mit dem Hinweis auf Datenschutz die Einsicht in Verträge, Protokolle oder Rechnungen zu verweigern. Dies ist unzulässig, das ist bereits vielfach gerichtlich entschieden worden.

Einen Anspruch auf Kopien haben Sie aber nur dann, wenn der Vermieter kein Büro

am Wohnort hat.
Sind Sie Mieter/in im sozialen Wohnungsbau, haben Sie einen Anspruch auf Übersendung von Kopien gegen Erstattung der üblichen Kopierkosten.
In allen anderen Fällen kann Sie der Vermieter auf die Einsichtnahme in seinen Büroräumen verweisen. Wichtig: Die Belege müssen Ihnen dann in geordneter Form vorgelegt werden. Ein Karton, aus dem Sie sich die entsprechenden Unterlagen heraussuchen können, genügt diesen Anforderungen nicht.

Wie komme ich an Vergleichsdaten, wenn es sich um die erste Abrechnung im neuen Mietverhältnis handelt?
Hier empfiehlt es sich, die Nachbar/innen zu kontaktieren und diese gegebenenfalls um die Abrechnung aus dem Vorjahr zu bitten. Ansonsten können Sie auch auf der Internetseite der Senatsverwaltung nach dem aktuellen Betriebskostenspiegel schauen: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/index.shtml
Dieser bietet Anhaltspunkte hinsichtlich der Ortsüblichkeit der geltend gemachten Kostenpositionen. Sollten einzelne Kostenpositionen Ihrer Abrechnung am Oberwert liegen oder diesen sogar übersteigen, ist eine Belegeinsicht in jedem Fall zu empfehlen.

Ich habe in meinem langjährigen Mietverhältnis noch nie eine Betriebskostenabrechnung erhalten, nur seit Einbau der Zentralheizung jährlich eine Heizkostenabrechnung. Was mache ich nun?
Eine Betriebskostenabrechnung erhalten Sie nur dann, wenn in Ihrem Mietvertrag die Zahlung einer Nettokaltmiete nebst Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart ist. Prüfen Sie zunächst Ihren Mietvertrag, was dort vereinbart wurde.
Taucht dort lediglich eine Gesamtmiete auf, handelt es sich um eine sogenannte Bruttokaltmiete. Das bedeutet, dass die Betriebskosten in der Miete bereits enthalten sind und eine Abrechnung dieser durch den Vermieter nicht geschuldet ist.
Haben Sie eine Nettokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen vereinbart und hat der Vermieter dennoch nicht über die Vorauszahlungen abgerechnet, fordern Sie ihn unter Fristsetzung auf, dies zu tun. Rechnet er dennoch nicht ab, können Sie den Vermieter auf Erteilung der Abrechnungen verklagen. Dies ist bis zu drei Jahre rückwirkend möglich. Im laufenden Mietverhältnis ist es zudem möglich, die laufenden Vorauszahlungen bis zur Erteilung der Abrechnung zurückzubehalten.
Um zu klären, welches Vorgehen in Ihrem Fall sinnvoll ist, vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin. Nehmen Sie unbedingt Ihren Mietvertrag und eventuelle Nachträge mit.



Die Senatsverwaltung bietet auf ihrer Webseite eine Betriebskostenübersicht an, die Orientierungswerte hinsichtlich der ortsüblichen Betriebskosten liefert. Übersteigen einzelne Posten die dort angegebenen Kosten deutlich, ist eine Belegeinsicht angeraten.

Laut meinem Mietvertrag zahle ich eine Bruttokaltmiete, ich schulde also keine extra Vorauszahlungen. Jetzt hat mir mein Vermieter aber eine Abrechnung geschickt und ich soll fast 200 Euro nachzahlen. Muss ich irgendetwas tun?
Auch wenn mietvertraglich keine Vorauszahlungen geschuldet sind und der Vermieter hier unzulässigerweise eine Abrechnung erstellt hat, müssen Sie dieser innerhalb der Jahresfrist widersprechen und darauf verweisen, dass mietvertraglich eine Bruttokaltmiete vereinbart wurde. Dies sollten Sie unbedingt auch tun, wenn eine Abrechnung erstellt wird und diese ein Guthaben ausweist. Auch hier sollten Sie auf die mietvertragliche Vereinbarung hinweisen und das Guthaben in keinem Fall entgegennehmen, da dies im schlimmsten Fall auf eine Umstellung ihrer Mietstruktur von einer Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete plus Vorauszahlungen hinauslaufen könnte.

Lohnt sich eine Überprüfung, wenn ein Guthaben für mich am Ende der Abrechnung herausgekommen ist?
Sie sollten auch hier prüfen, ob die Berechnung Fehler aufweist und es Kostensteigerungen im Vergleich zum Vorjahr gab oder plötzliche neue Betriebskostenarten auftauchen. Sollte dies der Fall sein, lohnt sich auch bei einem Guthaben eine Überprüfung durch eine Belegeinsicht.

Auf welchem Weg mache ich Mitteilungen bezüglich der Betriebskostenabrechnung an meinen Vermieter, zumal ja möglicherweise einiges strittig sein könnte und ich unter Umständen gerichtliche Hilfe beanspruchen muss?
Hinsichtlich jeglicher Korrespondenz gilt, Sie müssen im Zweifel nachweisen können, dass Ihr Vermieter Ihre Nachrichten bekommen hat. Insoweit empfiehlt sich die Übersendung per Einwurfeinschreiben (dann bitte eine Kopie des Schreibens aufbewahren nebst Beleg für das Einschreiben) oder Fax (hier bitte das Übertragungsprotokoll aufbewahren). Die Korrespondenz via E-Mail ist risikobehaftet, da, wenn Ihr Vermieter nicht auf die Nachricht antwortet, kein Nachweis des Zugangs möglich ist.

Sowohl die Betriebs- als auch die Heizkostenabrechnung für 2021 wiesen ein Guthaben auf. Der Vermieter möchte aber dennoch die Vorauszahlungen erhöhen, was kann ich tun?
Sowohl für Mieter/innen auch als Vermieter besteht die Möglichkeit, nach einer Abrechnung die Nebenkostenvorauszahlungen nach unten oder oben anzupassen. Bei einem Guthaben ist eine Erhöhung der Vorauszahlungen eigentlich nicht möglich. Dies geht nur dann, wenn er diese anhand konkreter zu erwartender Kostensteigerungen begründet. Aktuell dürfte also eine Anpassung jedenfalls im Hinblick auf die stark gestiegenen Strom- und Heizkosten zulässig sein.
Sollte der Vermieter keine Anpassung der Vorauszahlungen vornehmen, können Sie dies auch freiwillig selbst tun, um unangenehme Überraschungen bei der nächsten Abrechnung zu vermeiden. Dazu setzen Sie den Vermieter einfach schriftlich darüber in Kenntnis, ab wann und auf welchen Betrag Sie ihre Vorauszahlungen künftig anpassen werden.

AG Neukölln
Urteil vom 16. November 2022
AZ: 9 C 368/19

Berliner Mietpreisbremse aus formalen Gründen unwirksam

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Juliane Richter

Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 28. April 2015, in Kraft getreten am 1. Juni 2015, ist nicht anzuwenden, weil nichtig.

Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt (zuletzt Anfang 2022, siehe *MieterEcho 425*) entschieden, dass die Berliner Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556 d Abs. 2 BGB (sogenannte Mietpreisbremse) durch die Veröffentlichung der Verordnungsbegründung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses „für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht" worden und damit wirksam sei.
Das Vorliegen einer wirksamen derartigen Verordnung ist Voraussetzung für die Anwendbarkeit der im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten „Mietpreisbremse" im Land Berlin.
Die Abteilung 9 des Amtsgerichts Neukölln hat sich nun erneut mit dieser Frage befasst. Es holte ein Sachverständigengutachten zu der Frage ein, ob die Begründung der Verordnung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses tatsächlich auch schon (spätestens) zum maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung am 1. Juni 2015 für die Öffentlichkeit „leicht zugänglich" gewesen ist. Der Bundesgerichtshof habe nämlich verkannt, „dass es bei der Beurteilung der Auffindbarkeit der Begründung der Verordnung (…) nicht auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im jeweiligen Rechtsstreit oder den Entscheidungszeitpunkt im jeweiligen Rechtsstreit ankommt, sondern auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung am 1. Juni 2015". Aufgrund des erstellten Gutachtens gelangte das Amtsgericht zu der Überzeugung, dass die Begründung auf der Seite des Berliner Abgeordnetenhauses erst nach einem Serverwechsel im Jahr 2017 in zumutbarer Weise auffindbar war. Zuvor, also auch im Jahr 2015, sei dies allenfalls für Personen mit Spezialkenntnissen möglich gewesen. Es fehlte daher nach Auffassung des Amtsgerichts zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung an der erforderlichen Veröffentlichung an einer in zumutbarer Weise auffindbaren Stelle. Die Berliner Verordnung zur Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 sei daher wegen dieses Mangels nichtig und könne Ansprüche von Mieter/innen nach diesem Gesetz nicht begründen.



Weiterer Rückschlag für Berliner Mieter/innen: Die Abt. 9 des AG Neukölln hält die Mietpreisbremse aus formalen Gründen für nicht anwendbar.

Anmerkung: Es bleibt abzuwarten, wie andere Richterinnen und Richter der Berliner Amtsgerichte und des Landgerichts Berlin die Angelegenheit künftig beurteilen werden. Sicherlich wird diese in absehbarer Zeit dem Bundesgerichtshof auch noch einmal zur erneuten Beurteilung vorliegen. Sollte sich die Auffassung des Richters der Abteilung 9 des Amtsgericht Neukölln durchsetzen, hätte dies weitreichende Folgen für zahlreiche Berliner Mieter/innen und möglicherweise auch für die Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels, in welchen durch die Mietpreisbremse begrenzte Mieten eingeflossen sind und noch einfließen werden.

LG Berlin
Beschluss vom 24. Mai 2022
AZ: 64 S 343/21

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

1. Die Begründung einer Eigenbedarfskündigung ist unplausibel, wenn in ihr der Bedarf einer Tochter an der Wohnung wegen der Aufnahme eines Studiums in Berlin ab dem Wintersemester 2021 behauptet wird, die Tochter aber auch im Folgejahr noch bei den Eltern in der Türkei wohnt, da sie angeblich die Aufnahme des Studiums bis zum Freiwerden der Wohnung aufschieben will.
2. Wird eine Eigenbedarfskündigung mit einem angeblichen Wohnbedarf der Tochter begründet und zugleich „hilfsweise" mit einem Bedarf des Vermieters selbst, ist sie formell unwirksam.

Der Vermieter einer Zweizimmerwohnung in Charlottenburg kündigte das Mietverhältnis am 6. April 2021 wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, dass seine Tochter zum Wintersemester 2021 in Berlin ein Studium beginnen werde und daher die Wohnung benötige. Das Amtsgericht Charlottenburg wies seine Räumungsklage ab. In seiner Klagebegründung hatte der Vermieter ausgeführt, dass er die Wohnung sowohl für sich – für beruflich begründete Besuche in Berlin – als auch „für seine Kinder" (nicht nur für die in der Kündigung genannte Tochter), welche in Berlin studieren sollten, benötige. Die ursprünglich genannte Tochter habe ihr Studium verschoben, da die Wohnung noch nicht zur Verfügung stünde, und wohne daher weiterhin bei den Eltern in der Türkei. Mit seiner Berufungsbegründung kündigte der Vermieter das Mietverhältnis erneut mit der Begründung, er benötige die Wohnung für die bisher noch in der Türkei wohnende Tochter, „hilfsweise" erklärte er die Eigenbedarfskündigung zum Zwecke der Nutzung der Wohnung für sich selbst. Das Landgericht Berlin teilte in seinem Beschluss mit, dass es nicht davon ausgeht, dass der Vermieter die Wohnung tatsächlich für sich „benötigt", da sein Vortrag bereits nicht plausibel erscheine. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Tochter, welche angeblich ab dem Wintersemester 2021 in Berlin studieren wollte, sich weiterhin in der Türkei aufhalte und erst ab Freiwerden der Wohnung ihr Studium in Berlin aufnehmen wolle. Da ein Räumungsrechtsstreit unter Umständen mehrere Jahre dauern könne, sei es nicht plausibel, dass die Tochter des Vermieters die Aufnahme ihres Studiums „gegebenenfalls um mehrere Jahre hinauszögert" bis die Wohnung frei wird. Vielmehr wäre es naheliegend gewesen, dass sie sich zunächst um eine andere Wohnung in Berlin bemüht. Widersprüchlich sei es auch, dass der Vermieter einerseits vorgetragen habe, seine Tochter wolle die Wohnung nutzen, andererseits aber behauptet, die Wohnung selbst nutzen zu wollen. Er hätte dann Näheres zu der beabsichtigten Wohnsituation in der Zweizimmerwohnung während seiner Berlinaufenthalte vortragen müssen. Die erneute Kündigung in der Berufungsbegründung stelle eine unzulässige Klageänderung dar. Im Übrigen hätte auch diese weitere Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet, da diese bereits formell

unwirksam sei, weil alternative Begründungen im Kündigungsschreiben unzulässig seien. Dies ergebe sich daraus, „dass zum einen der Verwendungszweck bereits im Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung feststehen muss und zum anderen es dem Mieter nicht zuzumuten ist, mehrere Alternativsituationen zu beurteilen“.

AG Neukölln
Urteil vom 18. Oktober 2022
AZ: 18 C 164/22

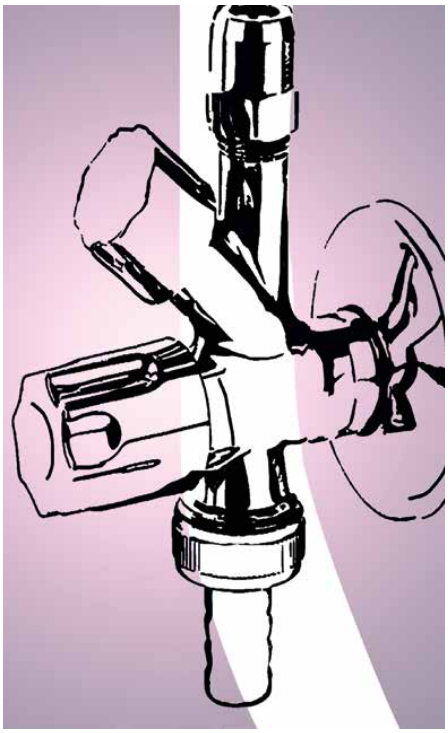
Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2021

Mitgeteilt von Rechtanwältin
Carola Wallner-Unkrig

Gibt es in einer Wohnung nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine, ist von der Nutzung als Waschmaschinenanschluss auszugehen, so dass das Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ vorliegt.

Eine Vermieterin begehrte die Zustimmung zur Erhöhung der Miete, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründete. In der Wohnung gibt es nur einen Anschluss für einen Geschirrspüler oder für eine Waschmaschine. Dieser befindet sich in der Küche und wird von der Mieterin als Waschmaschinenanschluss genutzt. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass die konkrete Nutzung unerheblich sei und es sich um einen Anschluss für einen Geschirrspüler handele. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Wenn es in der Wohnung nur einen derartigen Anschluss gebe (welcher für Geschirrspüler und Waschmaschine identisch ist), sei „der Waschmaschine der Vorzug zu geben“. Dies entspreche der Lebensrealität der überwiegenden Bevölkerung. Wenn die Wahl zwischen Waschmaschine und Geschirrspülmaschine besteht, ist die Waschmaschine von größerer Bedeutung. Es sei nämlich deutlich schwerer und zeitaufwändiger, Wäsche mit der Hand zu waschen oder ins Waschcenter zu bringen, als Geschirr zu spülen. Auch die Tatsache, dass im Übergabeprotokoll für die Wohnung der vorhandene Anschluss als „Geschirrspülmaschinenanschluss“ bezeichnet worden war, half der Vermieterin nichts. Ihre Klage wurde abgewiesen.

Anmerkung: Obwohl in der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2021 sowohl das Fehlen eines Waschmaschinenanschluss (Merkmalgruppe Wohnung), als auch das Fehlen eines Anschlusses für einen Geschirrspüler (Merkmalgruppe Küche) jeweils als negatives Merkmal aufgeführt ist, kann es bei nur einem vorhandenen Anschluss von Bedeutung sein, wo dieser liegt und welcher Merkmalgruppe das negative Merkmal zugeordnet wird. Wenn er sich in der Küche befindet, ist die Rechtsprechung unterschiedlich: zum Teil wird dann – wie hier – auf die größere Bedeutung einer Waschmaschine abgestellt; teilweise aber auch ausschließlich auf die Lage – dann wäre in diesem Fall vom Fehlen eines Waschmaschinenanschluss (in der Merkmalgruppe 3) auszugehen.



Gibt es in einer Wohnung nur einen einzigen Anschluss, der für eine Waschmaschine oder einen Geschirrspüler gleichermaßen nutzbar ist, geht das Amtsgericht Neukölln davon aus, dass der Anschluss für eine Waschmaschine genutzt wird.

LG Berlin
Urteil vom 11. November 2022
AZ: 66 S 75/22

Maßnahmen des Mieters zur Herstellung von Barrierefreiheit

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Der Vermieter muss einem Mieter den Anbau einer Rampe am Eingang des Hauses, welche dessen auf einen Rollstuhl angewiesenem Ehemann die selbständige Überwindung der 6 Stufen im Eingangsbereich ermöglichen soll, erlauben und kann den Mieter nicht auf die Alternative des Anbaus eines Treppenlifts verweisen. Ihm steht jedoch eine Sicherheitsleistung für die Kosten des Rückbaus im Falle eines Auszugs des Mieters zu.

Der Mieter einer im Jahr 2009 angemieteten Wohnung in Kreuzberg nahm im Jahr 2020 seinen Ehemann in die Wohnung auf, welcher auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Da sich im Eingangsbereich sechs Treppenstufen befinden, kann sein Ehemann das Haus nicht ohne fremde Hilfe betreten oder verlassen. Der Mieter ließ daher ein fachliches Gutachten über die Möglichkeit der Installation einer Rampe im Eingangsbereich des Gebäudes erstellen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Herstellung einer Rampe möglich und mit den Vorgaben und Empfehlungen der einschlägigen DIN-Norm vereinbar ist. Unter Verweis auf das Gutachten bat der Mieter seinen Vermieter um Erlaubnis zur Herstellung der insgesamt 23 m langen Stahlrampe im Bereich eines Grünstreifens zwischen Gebäude und Bürgersteig. Der Vermieter verweigerte die Erlaubnis und wollte dem Mieter lediglich als Alternative den Anbau eines Treppenlifts am Gebäudeeingang genehmigen. Damit war der Mieter nicht einverstanden. Er wandte ein, dass die Nutzung eines Treppenlifts (einschließlich Auf- und Abschließen sowie Auf- und Zuklappen) jeweils mehrere Minuten in Anspruch nimmt, während sein Ehemann über die geplante Rampe die Stufen in ca. 20 Sekunden überwinden könne. Außerdem sei die Gefahr von technischen Störungen bei einem solchen Treppenlift groß, während solche bei der Rampe nicht auftreten könnten. Das Amtsgericht Kreuzberg verurteilte den Vermieter zur Erlaubnis des geplanten Anbaus einer Rampe. Die Berufung des Vermieters blieb erfolglos, auch das Landgericht sah eine Verpflichtung des Vermieters gemäß § 554 BGB, den vom Mieter geplanten Anbau zu gestatten. Zwar seien grundsätzlich Fälle denkbar, dass „berechtigte und gewichtige Interessen des Vermieters bezogen auf das konkrete Vorhaben das unstreitig vorliegende Interesse des Mieters an barrierefreiem Wohnen überwiegen oder diesem zumindest entgegenstehen“, in diesem Fall könne der Vermieter statt der erbetenen Erlaubnis die Zustimmung zu einer anderen, gleich tauglichen baulichen Veränderungen erteilen. Dazu müssten aber gegen das vom Mieter beantragte konkrete Bauvorhaben ausreichend gewichtige Interessen des Vermieters sprechen, gleichzeitig müsste die vom Vermieter alternativ vorgeschlagene Baumaßnahme gleich tauglich sein wie die vom Mieter ursprünglich geplante. Beides müsse in einer Gesamtabwägung geprüft werden. In diesem Fall standen

nach Auffassung des Landgerichts dem Bauvorhaben des Mieters bereits nicht in ausreichendem Maße gewichtige Interessen des Vermieters entgegen. Zwar treffe die Auffassung des Vermieters zu, dass die Rampe optisch und im Hinblick auf die betroffene Grundstücksfläche auffälliger sei als ein Treppenlift, welcher insofern ein weniger einschneidender Eingriff wäre. Allerdings habe dieser optische Gesichtspunkt nicht das gleiche Gewicht wie die praktischen Vorteile der geplanten Rampe. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der überbauten Grundstücksfläche nicht um eine Nutzfläche auf dem Grundstück handele, sondern um einen Grünstreifen zwischen Haus und Gehweg. Auch die Auffassung des Vermieters, er müsse die Erlaubnis jedenfalls nicht erteilen, solange der Mieter keine baurechtliche Genehmigung vorlegen könne, teilte das Landgericht nicht. Zwar müsse der Mieter tatsächlich vor Durchführung des Bauvorhabens zusätzlich zu einer Zustimmung des Vermieters eine baurechtliche Genehmigung sicherstellen, diese sei jedoch nicht Voraussetzung für die Pflicht des Vermieters, eine Zustimmung zu dem Bauvorhaben zu erteilen.
Gegen das Interesse des Vermieters an einer möglichst geringen optischen Veränderung des Grundstücks stünde hier das Interesse des Ehemanns des Mieters an einer Möglichkeit, auf einfache, verlässliche und schnelle Weise in das Gebäude zu gelangen. Ein Treppenlift sei im Vergleich mit einer nicht nur geringfügigen zeitlichen Mehrbelastung sowie einer weitaus höheren Störanfälligkeit verbunden. Lediglich in einem Punkt folgte das Landgericht Berlin dem Amtsgericht Kreuzberg nicht: Dieses hatte die Auffassung vertreten, dass der Vermieter seine Zustimmung nicht von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig machen könne, da die vom Mieter geplante Rampe auch im Falle seines späteren Auszugs eine Verbesserung der Mietsache darstelle und die Entfernung diese nur in einen schlechteren Zustand versetzen würde. Das Landgericht stellte demgegenüber klar, dass es Sache des Vermieters sei, nach einem möglichen Auszug des Mieters zu entscheiden, ob er sein Haus weiterhin barrierefrei zugänglich lassen möchte oder einen Rückbau fordert. Gemäß § 554 Abs. 1 Satz 3 BGB könne er daher die Erteilung der Zustimmung von der Zahlung einer angemessenen Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Kosten des Rückbaus und der Entsorgung abhängig machen. Dementsprechend verurteilte es den Vermieter, dem Mieter die Erlaubnis für die von diesem beabsichtigte Baumaßnahme gegen Zahlung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau in Höhe von 5.000 Euro zu erteilen, gegen deren Zahlung der Mieter auch keine Einwände erhoben hatte.

AG Kreuzberg
Urteil vom 23. Februar 2022,
AZ: 24 C 19/21

Minderung bei Geruchsbeeinträchtigungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Dringen in eines von drei Zimmern einer Wohnung jeweils in den frühen Morgenstunden an Werktagen intensive scharfe Gerüche nach Schwefel oder Ammoniak ein, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, der eine Minderung der Miete um 5-8 Prozent begründet.

Die Mieter einer Dreizimmerwohnung in Kreuzberg stellten im Januar 2020 fest, dass in das einzige zur Hofseite gelegene Zimmer, unter welchem sich im Erdgeschoss eine Backstube befindet, montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 8 Uhr ein intensiver, stark nach Schwefel oder Ammoniak riechender Gestank eindringt. Gegen 8.30 Uhr bis 9 Uhr verflüchtigten sich die Gerüche nach intensivem Lüften. Ab März 2020 verringerten sich diese Beeinträchtigungen, tauchten aber weiterhin regelmäßig auf. Im Februar 2020 forderten die Mieter die Vermieterin auf, diesen Mangel zu beseitigen und erklärten hinsichtlich ihrer Mietzahlungen den Vorbehalt der Minderung. Die von der Vermieterin in Auftrag gegebene Reinigung des im Zimmer befindlichen Ofens und des Schornsteinzuges im April 2020 brachte keine Änderung. Auf ihre Veranlassung führte sodann ein Ingenieursbüro am 26. Oktober 2020 um 12 Uhr, 10. November 2020 um 9 Uhr und am 4. Dezember 2020 um 7 Uhr eine Untersuchung durch. Bei dem letzten Termin um 7 Uhr nahm der Gutachter tatsächlich einen muffigen, säuerlichen, bitteren und leicht schwefeligen Geruch war. Da die Vermieterin in der Folge nicht weiter tätig wurde, erhoben die Mieter Klage auf Beseitigung des Mangels und Feststellung einer Minderung. Das Amtsgericht Kreuzberg verurteilte die Vermieterin zur Behebung des Mangels und gestand den Mietern für die Zeit bis Ende Februar 2020 eine Minderung um 8%, für die Zeit ab 1. März 2020 eine Minderung um 5% zu. Die Richterin stellte in ihrem Urteil klar, dass es Sache der Vermieterin ist, die Ursache des Mangels zu erforschen. Sie könne diesen nicht bestreiten, da der von ihr beauftragte Gutachter selbst um 7 Uhr morgens unangenehme Gerüche in den Raum wahrgenommen habe. Auch könne sie sich nicht darauf berufen, dass sie eine Feststellung der von den Mietern angegebenen Beeinträchtigung insbesondere früh morgens ab 6 Uhr aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen nicht durchführen könne. Für



Regelmäßige Geruchsbeeinträchtigungen, wie sie zum Beispiel durch in Wohnungsnähe befindliche Gewerbe auftreten können, stellen unter Umständen einen Mangel der Mietsache dar und können eine Mietminderung rechtfertigen.

die Zeit der intensiven Beeinträchtigung im Februar 2020, als es nach Angaben der Mieter frühmorgens nicht mehr möglich war, in dem Zimmer zu schlafen, hielt die Richterin eine Minderung um 8% für angemessen, für die Zeit ab März 2020 (als die Intensität der Gerüche nachgelassen hatte) eine Minderung um 5%. Dabei berücksichtigte sie einerseits, dass nur ein Zimmer der Wohnung betroffen war, andererseits, dass die Beeinträchtigungen nur über wenige Stunden jeweils an Werktagen auftreten.

AG Charlottenburg
Urteil vom 24. Oktober 2022
AZ: 237 C 103/22

Minderung wegen Ausfalls der Warmwasserversorgung und formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

1. Der vollständige Ausfall der Warmwasserversorgung im Dezember und Januar rechtfertigt eine Mietminderung um 30 Prozent.
2. Widerspricht ein in der Abrechnung einer Betriebskostenposition angewandter Flächenmaßstab den Flächenangaben in der Abrechnung und wird er auch nicht an anderer Stelle der Abrechnung erläutert, ist die Abrechnung hinsichtlich dieser Position formell unwirksam.



Fällt im Dezember und Januar die Warmwasserversorgung komplett aus, begründet dies eine Mietminderung von 30%.

1. In einem Haus in Charlottenburg war im Dezember 2021 die zentrale Warmwasserversorgung ausgefallen. Der Mangel wurde erst am 18. Januar 2022 durch eine entsprechende Reparatur der Heizungsanlage behoben. Eine Mieterin machte – wie bereits mit einem Schreiben an die Hausverwaltung im Dezember 2021 angekündigt – eine Minderung in Höhe von 30% geltend. Nachdem die Vermieterin lediglich eine Minderung von 20% akzeptiert hatte, zog die Mieterin von der Miete für März 2022 den Differenzbetrag in Höhe von 148,74 Euro ab. Die Vermieterin verlangte mit ihrer Klage unter anderem die Zahlung dieses Betrages. Das Amtsgericht Charlottenburg wies ihre Klage jedoch ab, es hielt die von der Mieterin durchgeführte Minderung von 30% der Bruttowarmmiete für 29 Tage vollständigen Warmwasserausfalls während der kalten Jahreszeit, insbesondere auch über Weihnachten und Silvester, für gerechtfertigt und angemessen.
2. Außerdem verlangte die Vermieterin eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung für 2020 in Höhe von 127,02 Euro. Die Mieterin hatte diese Nachzahlung verweigert, da nach ihrer Auffassung der Verteilungsschlüssel für die Kosten des Aufzugs nicht nachvollziehbar war. Die Aufzugskosten wurden in der Abrechnung auf eine Fläche von 874,73 qm umgelegt. Bei der Aufstellung der Gesamtflächen auf Seite 1 der Abrechnung war lediglich angegeben: „Gesamte Raumfläche 1.199,73 qm, Wohnungsanteil 692,73 qm, Gewerbeanteil 507,00 qm“. Auch den weiteren Erläuterungen der Abrechnung ließ sich an keiner Stelle entnehmen, wie sich der Flächenanteil von 874,73 qm für die Aufzugskosten errechnet. Die in dem Gerichtsverfahren nachgeholten Erläuterungen zu diesem Flächenanteil nützten der Vermieterin nichts, da zu diesem Zeitpunkt die Abrechnungsfrist für 2020 bereits abgelaufen war. Das Gericht stellte klar, dass die Abrechnung bezüglich der Aufzugskosten nicht nur inhaltlich falsch, sondern formell mangelhaft und somit unwirksam sei. Der Mieterin sei es nämlich aufgrund der gemachten Angaben nicht möglich gewesen, die anteilige Umlage der Aufzugskosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen, was für eine formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung entscheidend ist. Die Abrechnungsfrist habe jedoch nur mit einer insoweit formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt werden können. Die Klage der Vermieterin wurde daher insgesamt abgewiesen.

LG Berlin
Beschluss vom 31. Oktober 2022
AZ: 65 S 113/22

Mietpreisbremse und Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2015

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Gerichte sind befugt, ihre Überzeugung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage eines ordnungsgemäß aufgestellten (auch einfachen) Mietspiegels zu gewinnen. Sie sind insoweit nicht verpflichtet, auf Antrag einer Partei ein Sachverständigengutachten zur Miethöhe einzuholen.

In einem am 11. Juni 2015 abgeschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung in Neukölln war eine Nettokaltmiete in Höhe von 624,00 Euro vereinbart worden. Im Jahr 2021 erhoben die Mieter erfolglos eine qualifizierte Rüge wegen Mietpreisüberhöhung. Auf ihre Klage hin stellte das Amtsgericht Neukölln fest, dass die Vereinbarung über die Miethöhe unwirksam ist, soweit die Nettokaltmiete einen Betrag von 369,33 Euro monatlich übersteigt. Das Amtsgericht legte seiner Entscheidung den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Berliner Mietspiegel 2015 zu Grunde. Die Vermieterin legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Neukölln Berufung ein. Sie vertrat die Auffassung, dass der Berliner Mietspiegel 2015 ungeeignet zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sei, und dass das Gericht ihrem Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Miethöhe hätte folgen müssen. Diese Auffassung teilte das Landgericht Berlin nicht. Ob es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2015 um einen qualifizierten Mietspiegel handelte, ließ das Landgericht dahingestellt. Es stellte aber klar, dass der Berliner Mietspiegel 2015 auch als sogenannter „einfacher Mietspiegel“ verwendet werden könne. Ein solcher stelle nämlich ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Das Amtsgericht sei auch nicht gehalten gewesen, selbst ein Sachverständigengutachten einzuholen, vielmehr stehe es im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, ob es die beantragte Beweisaufnahme (hier Einholung eines Sachverständigengutachtens) durchführt oder sich – in Abweichung von dem Gebot der Erschöpfung der Beweisanträge – mit einer Schätzung begnügt.

Anmerkung: Diese Auffassung – welche nicht nur in Verfahren um die Mietpreisbremse, sondern auch bei Mieterhöhungen von Bedeutung ist – vertritt die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin auch bezüglich der dem Berliner Mietspiegel 2015 nachfolgenden Mietspiegel. Zu beachten ist allerdings, dass sich auch nach dieser Auffassung Amtsgerichte anders entscheiden und ein Sachverständigengutachten einholen können, was zu einer erheblichen Erhöhung des Prozesskostenrisikos führt.



Gerichte können sich zur Einordnung einzelner Miethöhen am Mietspiegel orientieren. Sie sind nicht verpflichtet, auf Verlangen einer Prozesspartei ein Sachverständigengutachten zur Miethöhe einzuholen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!
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
Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!
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
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

Auch die Durchführung von Hausversammlungen unterliegt den strengen Einschränkungen der Eindämmungsverordnung.
Wir bitten um Verständnis, dass wir diese derzeit nicht anbieten können.

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.
Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE
EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
der Senat von Berlin hat die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Infektionen mit dem Corona-Virus SARS-Cov-2 angepasst. Die Basisschutzmaßnahmen gestatten eine erhebliche Lockerung der bisherigen Corona-Regeln. Aber die Ansteckungszahlen sind immer noch sehr hoch. Zu Ihrem Schutz und dem Schutz der Berater/innen bleiben deshalb als Basisschutz weiterhin die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske sowie die Abstandspflicht bestehen.
Notwendigen Rechtsrat erhalten Sie in unserer Telefonberatung sowie nach Absprache auch als individuelle telefonische Rechtsberatung. Ist eine persönliche Beratung erforderlich, vereinbaren Sie bitte einen Termin. Betriebskostenberatungen weden ebenfalls nur mit Termin durchgeführt.
Wir bitten Sie, auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung ausschließlich die telefonische Rechtsberatung zu nutzen.
Halten Sie sich bei Terminberatungen strikt an die die Zutritts- und Hygieneregeln und beachten Sie bitte auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung. Sie finden diese im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.
Bitte beachten Sie auch, dass wir in einigen Beratungsstellen nur Nutzer der Räume sind. Die Träger einiger Einrichtungen verlangen nach wie vor 3G-Nachweise. Bei der Vergabe der Termine werden Sie darüber informiert.
Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr
Dienstags von 14 bis 17 Uhr
Mittwochs von 10 bis 13 Uhr
Donnerstags von 14 bis 17 Uhr
Freitags von 13 bis 16 Uhr
unter den Telefonnummern:
030 - 21 00 25 70
030 - 21 00 25 71
030 - 21 00 25 72
Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030 - 21 00 25 71 an.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen. Zu Beginn des Anrufs nennen Sie bitte Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos).
In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin.
Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.
Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

!

Unsere Beratungsstellen

BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt.

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen über unser derzeitiges Beratungsangebot

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** 18 bis 19 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
- **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 X54, 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 Uhrt
  Sonnenallee 101
  U Rathaus Neukölln Bus M41, M43, 166
  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, M43, 166
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
  Sonnenallee 101
  U Rathaus Neukölln Bus M41, M43, 166

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
  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** 16 bis 17 Uhr
  John-Schehr-Straße 24
  Café 157 e. V.
  S Greifswalder Straße Tram M4, M10
- **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
  Turmstraße 71
  AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ♿
  U Turmstraße S Beusselstraße
  Bus 245, 101, 106, M27

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, M43, 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.