MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 432 Mai 2023

Dauerbrenner Verwaltungsreform

Berlin braucht strukturelle Veränderungen



Eine Veranstaltungsreihe des MieterEchos und der INKW

Vergessene Utopien des Wohnens

Internationale Praxisbeispiele

Erste Veranstaltung: Schwedens 1-Millionen-Wohnungen-Programm

26.05.2023, 19:00-21:30 Uhr

BMG, Sonnenallee 101, Neukölln

Infos Seite 11

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: Gestaltung: nmp, Foto: Matthias Coers
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 27.4.2023

© 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
E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: 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 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 **Metropole mit dysfunktionaler Verwaltung**
Altlasten der Bildung von Groß-Berlin im Jahr 1920
Rainer Balcerowiak

6 **Über kurz oder lang muss jeder zum Amt**
Verwaltungsreform braucht Transparenz und Kompetenz
Hendrikje Klein

8 **Vom Bürger zur „Kund/in"**
Verwaltung bildet gesellschaftliche Machtverhältnisse ab
Karin Baumert

10 **Im Klammergriff der Sozialdemokratie**
Langzeitbilanz der SPD-dominierten Stadtentwicklungspolitik
Andrej Holm

BERLIN

13 **Spekulation lohnt sich**
Steuerprivilegien heizen den Wohnungsmarkt an
Julia Jirmann

14 **Ein Lehrstück über die Marktwirtschaft**
Koalitionsvertrag bedient die Interessen der Immobilienlobby
Marek Schauer

16 **„Das Beteiligungsverfahren war und ist eine Farce"**
Interview mit Johannes Zerger zum Schöneberger Gasometer
Christine Scherzinger

18 **Bauen bis die Wände wackeln**
Neue hochpreisige Eigentumswohnungen in Kreuzberg
Peter Nowak

19 **„Wer hier kauft, kauft Ärger"**
Widerstand gegen Gentrifizierung im Reiche-Kiez
Tom Küstner

20 **Eine ganz besondere Stadtrundfahrt**
Bündnis organisierte Bustour zu abrissbedrohten Häusern
Peter Nowak

21 **Wärmewende als Klassenfrage**
Belastung durch energetische Sanierung ist ungleich verteilt
Philipp Möller

WOHNEN INTERNATIONAL

22 **„Es geht um die Würde"**
Interview mit Paz Araya zur Wohnsituation in Chile

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Wohngemeinschaften
Rechtsanwalt Hannes Poggemann

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

Liebe Leserinnen und Leser,

Frau Giffey, von der sich vieles sagen lässt, nur nicht, dass sie irgend einer wie auch immer gearteten Linken zuzurechnen ist, hat ihren politischen Wunschpartner gefunden: den konservativen CDUler Kai Wegner. "Es wächst zusammen, was zusammen gehört", soll Willy Brandt mal gesagt haben. In Hinsicht auf Frau Giffey und Herrn Wegner hat er prophetische Weitsicht bewiesen.

Für das soziale Berlin und besonders für die Berliner Mitte bedeutet die Entscheidung der SPD-Mitglieder für die Koalition mit der CDU allerdings nichts Gutes. Es scheint, als seien die Weichen für eine weitere Kommerzialisierung der Historischen Mitte gestellt. In ihrem Wahlprogramm hatte die CDU verkündet: „Wir werden einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zur künftigen Gestaltung der namenlosen Stadtbrache zwischen Alexanderplatz und Humboldtforum ausloben. Es bleibt unser Ziel, an diesem Ort die historische Stadtstruktur der Berliner Mitte wieder sichtbar zu machen und eine lebendige Nutzungsmischung zu etablieren."

Das, was die CDU eine „namenlose Stadtbrache" nennt, ist das Rathausforum, das wie eine kleinere Version des New Yorker Central Park wirkt. 2015 hatte ein umfangreiches Partizipationsverfahren stattgefunden, das zu zehn „Bürgerleitlinien für die Berliner Mitte" führte. Die klare Mehrheit der Beteiligten wünschte sich demnach einen nicht kommerziellen, grüngeprägten, öffentlichen Freiraum und votierte gegen eine weitere Bebauung. Berlins Mitte soll ein Ort für alle sein, eine „grüne Oase", ein Hort für Kultur und Kreativität.

Eine sich gerne „Zivilgesellschaft" nennende Szene mit starkem Einfluss in den Parteien versucht dagegen unverdrossen und mit großem Engagement, das weitere Vordringen der Immobilienwirtschaft mit ihrer „Portfolioarchitektur" zu betreiben. Das Vorhaben tarnt sich gern als Sorge um eine Vergangenheit, die als preußisch-klassizistische Idylle dargestellt wird und in krassem Widerspruch zur geschichtlichen Wirklichkeit steht.

Die Schlossattrappe schaffte bereits einen Kontext für die Vermarktung von Immobilien mit der Bezeichnung „Königs-Quartier", „Kronprinzengärten" usw. und der Freiraum zwischen Fernsehturm und Marx-Engels-Forum erscheint als ideales Bauland für das weitere Vordringen dieser Art „lebendiger Nutzungsmischung".

Der Architekt Bruno Flierl hatte bezogen auf die Auseinandersetzung um die Gestaltung des Innenstadtraumes zwischen Alexanderplatz und Spree – und explizit auf die Errichtung des Disney-Schlosses, deren entschiedener Gegner er war – gesagt: „Nicht Rückbau in die Vergangenheit vor der DDR, sondern Weiterbau in die Zukunft nach der DDR sollte das Ziel sein."

Der Entwurf der Kölner Landschaftsarchitekten RMP Stephan Lenzen für die Gestaltung des Rathausforums könnte in diesem Sinne sein.

IHR MIETERECHO

Metropole mit dysfunktionaler Verwaltung

Die besondere Rolle der Stadtbezirke in der „zweistufigen Verwaltung“ ist eine Altlast aus der Bildung von Groß-Berlin im Jahr 1920

Von Rainer Balcerowiak

Die Berliner Verwaltung hat einen denkbar schlechten Ruf. Nicht nur in der Stadt selbst, sondern weit darüber hinaus gilt sie nahezu als Inbegriff mangelnder Effektivität, chaotischer Prozessabläufe und digitaler Rückständigkeit. Einigermaßen zeitnahe Termine in den Bürgerämtern, etwa zur Ausstellung oder Verlängerung von Dokumenten, sind ein rares Gut und auch die Bearbeitungszeit vieler Anträge sorgt mitunter für Kopfschütteln. Zwar gehören Forderungen nach durchgreifenden Verwaltungsreformen seit Jahrzehnten zum Standardrepertoire aller Parteien, doch entsprechende Vorstöße blieben oftmals Stückwerk oder versandeten in den parlamentarischen und parteipolitischen Mühlen.

Die Ursachen für die anhaltende partielle Dysfunktionalität der Berliner Verwaltung sind vielfältig. Phasenweise wurde die Verwaltung besonders in den Bezirken regelrecht kaputtgespart und aktuell leiden viele Bereiche unter großem Personalmangel. Doch bei einer genaueren Betrachtung stößt man immer wieder auf ein tieferliegendes, strukturelles Problem, das seine Wurzeln bereits in der Gründung von Groß-Berlin im Oktober 1920 hat.

Mit dem „Groß-Berlin-Gesetz“ wurden nicht nur sechs bislang kreisfreie Städte (Lichtenberg, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln und Spandau) eingemeindet, sondern aus den umliegenden Kreisen auch 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirke. Die Einwohnerzahl Berlins verdoppelte sich dadurch auf 3,8 Millionen. Als neue Verwaltungseinheiten wurden 20 Stadtbezirke gebildet, denen einige weitreichende Kompetenzen eingeräumt wurden, als Preis für deren Zustimmung zur Eingliederung. Daraus entwickelte sich eine deutschlandweit einmalige Form der „zweistufigen Verwaltung“, die sich bis zum heutigen Tag im Spannungsfeld zwischen bezirklicher Selbstverwaltung und gesamtstädtischer Planung bewegt.

Stadtbezirke sind Zwitterwesen

Diese Organisationsform wurde nach der Zerschlagung des Faschismus durch die vier alliierten Siegermächte im Prinzip weitergeführt. Im Ostteil der Stadt, also der Hauptstadt der DDR, spielte das in Bezug auf eigene Kompetenzen der Bezirke keine wesentliche Rolle, es galt das Primat der gesamtstädtischen Planung. In Westberlin entstanden jedoch kleine „Fürstentümer“, mit sorgfältig abgesteckter Posten- und Pfründevergabe. Nach der Wiedervereinigung der Stadt wurde dann alles dem „Westberliner Muster“ angepasst. 2001 erfolgte schließlich die „große Bezirksreform“. Aus inzwischen 23 Stadtbezirken – im Osten der Stadt waren die großen Neubaugebiete Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen zwischen 1979 und 1986 als neue Stadtbezirke konstituiert worden – wurden 12, teilweise durch Zusammenlegungen über die alten Sektorengrenzen hinweg, wie Mitte und Kreuzberg-Friedrichshain.

An dem Charakter der Stadtbezirke als Zwitterwesen änderte dies nichts. Zum einen verfügen sie über ein gewähltes „Parlament“, die Bezirksverordnetenversammlung (BVV), und eine Art „Bezirksregierung“, das Bezirksamt, dessen Zusammensetzung proportional zu den bezirklichen Wahlergebnissen erfolgt. Also nicht in Form einer „Koalition“, sondern als Kollegialgremium. An der Spitze stehen Bezirksbürgermeister/innnen, die von der BVV gewählt werden. Dazu gehören ferner fünf Bezirksstadträt/innen, die für einzelne Ressorts wie Schule, Jugend, Stadtentwicklung, Bürgerdienste etc. verantwortlich sind.

Eine formale Qualifikation ist für diesen Job nicht zwingend erforderlich, die Ernennung erfolgt nach Parteienproporz und nicht auf Basis einer Ausschreibung. Ihnen nachgeordnet sind die jeweiligen Fachämter. Anders als Senator/innen sind die Mitglieder der Bezirksämter Beamte auf Zeit, und zwar für die Dauer der Legislaturperiode, in der sie gewählt wurden. Und da durch die Wahlwiederholung im Februar die laufende Legislaturperiode nicht beendet wurde, erhalten jene Bezirksbürgermeister/innen und Stadträt/innen, die den Bezirksämtern aufgrund veränderter politischer Mehrheitsverhältnisse nicht mehr angehören werden, ihre vollen Bezüge bis zum Ende der Wahlperiode im September 2026 – immerhin zwischen 9.000 und 11.000 Euro pro Monat.

Im Kern sind Bezirksamt und BVV jedenfalls Verwaltungsbestandteile und keine Organe selbstständiger Gebietskörperschaften, wie etwa Gemeindevertretungen. Sie haben auch keine kommunalen Steuereinnahmen, ihre Etats speisen sich in erster Linie aus Zuwendungen aus dem Landeshaushalt. Sie können auch keine Kredite aufnehmen. Bei Unterdeckung des Haushalts und entsprechenden „roten Zahlen“ greift die Finanzaufsicht des Landes, die sämtliche Ausgaben eines Bezirks auf gesetzliche Pflichtaufgaben beschränken kann. Generell müssen die Bezirkshaushalte der Landesebene zur Genehmigung vorgelegt werden.

Zwar gelten alle Verwaltungsorgane der Bezirke als „nach-



Wegen Doppelstrukturen im Verkehrsbereich gibt es regelmäßig Reibereien zwischen Bezirken und Senat, so bei der Einrichtung von Fahrradstraßen.
Foto: Matthias Coers

geordnet“, dennoch führen die entwickelten Parallelstrukturen von Land und Bezirken zu erheblichen Problemen. Das betrifft unter anderem die Bearbeitung von Bauanträgen und Aufstellung von Bebauungsplänen, die zunächst den Bezirken obliegen – die entsprechende Vorhaben mitunter erheblich blockieren. Und das gilt nicht nur für den Wohnungsbau. Gerne werfen sich die Bezirke auch gegenseitig Knüppel in die Speichen, wenn es etwa um bezirksübergreifende Areale geht.
Auch Aufgaben des Schulträgers werden von den Bezirken übernommen. Ihnen obliegt die Verwaltung und Unterhaltung der äußeren Schulangelegenheiten der allgemeinbildenden Schulen. Dazu gehört die Zuständigkeit für Bau, Ausstattung und Unterhaltung, die Einrichtung von Klassen und die Zuweisung von Schüler/innen. Sie decken den Sachbedarf, stellen das Verwaltungspersonal, sind für die laufende Verwaltung der Schulen verantwortlich und müssen die Kosten für Lehrmittel übernehmen. Die „inneren“ Schulangelegenheiten fallen dagegen in die Zuständigkeit des Senats.
Doppelstrukturen gibt es auch für den Verkehrsbereich. Der Senat ist zwar für die gesamtstädtische Verkehrsplanung und die „Straßen mit übergeordneter Bedeutung“ zuständig, aber die Bezirke haben viele Gestaltungsspielräume, etwa bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten und Fußgängerzonen. Regelmäßige Reibereien zwischen Bezirken und Senat gibt es unter anderem bei der Einrichtung von Fahrradstraßen oder der Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen.

Kommt jetzt der große Wurf?

In der Corona-Krise zeigte sich zudem, dass die bezirklichen Gesundheitsämter als chronisch unterbesetzte Hochburgen der Fax-Kommunikation gar nicht in der Lage waren, gesamtstädtische Vorgaben zur Pandemie-Bekämpfung zu erfüllen. Und in vielen Bezirken befinden sich Parks und Grünflächen in einem erbarmungswürdigen Zustand. Deren Pflege und Unterhalt gehört zu originären Aufgaben der Bezirke, fiel aber vielerorts weitgehend dem Rotstift zum Opfer. Die Liste ließe sich beliebig lange fortsetzen.
Dass dieses System der teilweise starren, teilweise aber schlicht undurchschaubaren „zweistufigen Verwaltung“ mit etlichen sich überschneidenden Kompetenzen in einer Metropole wie Berlin nicht gerade der Weisheit letzter Schluss ist, ist keine neue Erkenntnis. Aber alle Anläufe für eine „durchgreifende Verwaltungsreform“ versandeten immer wieder in den politischen Mühlen. Erhebliche Beharrungskräfte gibt es sowohl in den Bezirksverwaltungen selbst, als auch in den großen politischen Parteien, für deren einflussreiche Bezirksverbände die bezirkliche Postenvergabe in der weitverzweigten Ämterstruktur quasi unverzichtbar ist. Es ist ein offenes Geheimnis, dass ab einer bestimmten Hierarchieebene ohne Parteibuch so gut wie nichts mehr geht.
Doch die strukturelle Dysfunktionalität vieler Verwaltungsbereiche hat mittlerweile dramatische Ausmaße angenommen, und der künftige Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) hat die „große Verwaltungsreform“ daher bereits während des Wahlkampfes zur „Chefsache“ mit „oberster Priorität“ erklärt. Im Mittelpunkt soll ein neues „Gesetz über die Aufgaben der Berliner Verwaltung“ stehen, in welchem die Zuständigkeiten und Kompetenzen der verschiedenen Verwaltungsebenen neu bestimmt und vor allem widerspruchsfrei ausgestaltet werden sollen. Dafür müssten auch Teile der Landesverfassung geändert werden. Und natürlich soll es – mal wieder – eine große „Digitalisierungsoffensive“ geben.
Was von diesen hehren Plänen und dem ambitionierten Zeitplan – bis Ende 2024 soll alles in Sack und Tüten sein – letztendlich übrig bleibt, muss sich erst noch zeigen. Bisher ist die Berliner Politik jedenfalls bei allen Versuchen, das anachronistisches Verwaltungskonstrukt radikal vom Kopf auf die Füße zu stellen, glorreich gescheitert.



Foto: Matthias Coers

Über kurz oder lang muss jeder zum Amt

Berlin braucht dringend eine Verwaltungsreform mit Transparenz und Kompetenz

Von Hendrikje Klein

Das ging ja schon mal nach hinten los. Die Berliner CDU hatte nach der gewonnenen Wiederholungswahl allen Ernstes die Leiterin der Hauptstadtrepräsentanz des US-Unternehmens Microsoft, Tanja Böhm, in die Verhandlungsgruppe für einen Koalitionsvertrag mit der SPD zum Thema Verwaltungsreform und Digitalisierung delegiert. Nach nur einer Runde musste sie sich dort wieder verabschieden – zu groß war der Protest dagegen, ausgerechnet die deutsche Cheflobbyistin des ohnehin viel zu einflussreichen Tech-Konzerns an vorderster Front verhandeln zu lassen.

Doch trotz des schnellen Rückzugs von Frau Böhm kann keine Entwarnung gegeben werden – die derzeitige Abhängigkeit nicht nur der Berliner Verwaltung von Microsoft mit seinen Office-Anwendungen und dem Betriebssystem Windows ist bereits jetzt schon verheerend. Darum sollte klar sein, dass ein zentrales Ziel der Reformen auch eine größere Unabhängigkeit von Unternehmen wie Microsoft sein muss. Doch nicht nur die Personalie Böhm ist ein Zeichen dafür, dass der künftige Senat aus CDU und SPD einem problematischen Lobbyismus Tür und Tor öffnen will.

Doch der Reihe nach. In ihrem Koalitionsvertrag nach der Wahl im Herbst 2021 hatte sich die Koalition aus SPD, Grünen und Linken auf eine umfassende Verwaltungsreform mit dem Ziel verständigt, Prozesse und Verfahren zu vereinfachen, zu beschleunigen und die Zuständigkeiten von Land und Bezirken klar zu regeln. Parallel dazu sollte die technische Modernisierung in Angriff genommen werden. Denn längst liegt hier einiges im Argen. Dazu ein paar Beispiele: Von der Beantragung einer Geburtsurkunde – Voraussetzung für Anträge auf Kindergeld und Elterngeld – bis zum ersten Zahlungseingang auf dem Konto können schon mal vier Monate vergehen. Die Bearbeitung eines Wohngeldantrags beträgt in Berlin derzeit stolze sieben Wochen. Und auf einen Wohnberechtigungsschein muss man rund vier Wochen warten – wenn man denn die Herausforderungen beim Ausfüllen der Antragsunterlagen gleich im ersten Anlauf gemeistert hat. Auch sollte ein Termin beim Bürgeramt innerhalb von 14 Tagen keine Utopie bleiben.

Digitalisierung ist der Schlüssel

Ein zentraler Baustein auf dem Weg zu mehr Schnelligkeit, Transparenz und Kompetenz ist die Digitalisierung der Verwaltung. Die bisherige Koalition hatte mit Dr. Ralf Kleindiek einen „Chief Digital Officer“ im Rang eines Staatssekretärs berufen, der diesen Modernisierungsprozess managen sollte und der auch weiß, dass für eine digital souveräne Stadt offene Software-Standards (Open Source) unverzichtbar sind. Vereinbart wurde daher, bei jeder Softwarebeschaffung nach Open Source-Alternativen zu suchen und speziell für die Verwaltung erarbeitete Software unter freien Lizenzen der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Noch vor der Wiederholungswahl am 12. Februar dieses Jahres hatte der Berliner Senat ein Eckpunktepapier zur Reform der Berliner Verwaltung beschlossen. Demnach soll das Allgemeine Zuständigkeitsgesetz noch in diesem Jahr durch ein „Gesetz über die Aufgaben der Berliner Verwaltung“ abgelöst werden. Die Aufgabenverteilung und Zusammenarbeit der Berliner Verwaltung würde in diesem neuen Gesetz neu aufgestellt und verbindlich festgelegt werden. In der Sache geht es darin um verbindliche Zielvereinbarungen für einheitliche Leistungsstandards für die Bürger/innen in ganz Berlin, die transparente Neuordnung der Zuständigkeiten zwischen Senat und Bezirken, die Einführung einer teilweisen (Fach-)Aufsicht über die Bezirke durch den Senat, ein modernes Personalmanagement und die Stärkung der Bezirke durch konsequente Umsetzung des „Konnexitätsprinzips“ – einem Grundsatz im Staatsrecht, der besagt, dass Aufgaben- und Finanzverantwortung jeweils zusammengehören. Auch ein Prüfauftrag zur Einführung politischer Bezirksämter und der Richtlinienkompetenz der Bezirksbürgermeister/innen wurde beschlossen. Bezirksämter würden dann nicht mehr nach Parteienproporz, sondern auf der Basis von Koalitionen gebildet werden.

Die Einführung des politischen Bezirksamts ist seit Jahrzehnten eine immer wieder diskutierte Reform mit wechselnden Positionierungen von Parteien und immer auch fehlenden Mehrheiten, denn dafür wäre auch eine Verfassungsänderung notwendig. Die FDP wollte aus der Debatte im Vorfeld der Wiederholungswahl politisches Kapital schlagen, als sie kurz vor Weihnachten in einem Positionspapier die generelle Abschaffung der Bezirksämter forderte. Sie nutzte in dem Papier für ihre Vorschläge durchweg das Narrativ eines “Failed state“, einem Staat, der seine grundlegenden Funktionen nicht mehr erfüllen könne, um damit schwere Eingriffe in Demokratie und Ordnung begründen zu können. Eine Strategie, die für konservative und neoliberale Ideologen typisch ist.

Genutzt hat es der FDP allerdings nicht. Im Gegenteil, sie flog mit nur 4,6% der Stimmen ganz aus dem Parlament und ist auch in den Bezirksverordnetenversammlungen nur noch marginal vertreten. Für sie dürfte die Erkenntnis bitter gewesen sein, dass ein komplexes Vorhaben wie die Verwaltungsreform in keiner Weise für populistische Kampagnen taugt.

Dagegen steht die Forderung nach starken Bezirken und einer verbindlichen, verlässlichen Bezirkspolitik. Von zentraler Bedeutung ist dabei die ausreichende Finanzierung der den Bezirken zugewiesenen Aufgabenbereiche und des erforderlichen Personals. Eine Reform der Finanzsystematik, in der die Qualität der Leistungserbringung in den Mittelpunkt gerückt wird, ist dabei unerlässlich. Die Ablösung des bisherigen Proporz-Bezirksamts, in dem, wie in Pankow geschehen, auch schon mal Stadträt/innen aus fünf Parteien das Bezirksamt bildeten, durch ein politisches Bezirksamt, erfordert die Erfüllung weitreichender Bedingungen, damit sie funktionieren kann.

Reform weckt Begehrlichkeiten

Mit der aktuell geltenden Finanzverfassung wäre das nicht zu machen, denn es setzt eine relevante Haushaltssouveränität der Bezirke bei Einnahmen und Ausgaben voraus. Damit würde Berlin als gemeinsame Stadt infrage gestellt werden, was aber nicht das Ziel sein kann. Die Linkspartei sieht eine Entscheidung darüber, für die eine verfassungsändernde Zweidrittelmehrheit im Parlament nötig wäre, am Ende der Agenda zur Verwaltungsreform.

Niemand kann bis heute seriös sagen, wie viel Geld für all das in die Hand genommen werden muss. Sicher ist nur: Es wird sehr, sehr viel sein. Da, wo Machtpositionen neu definiert werden und massive öffentliche Investitionen im Raum stehen, sammeln sich auch sehr vielfältige Akteure, um daran zu partizipieren. Viele Lobbyisten insistieren gern mit dem generösen Versprechen, nur das Beste für Berlin und seine Bürger/innen zu wollen. Doch nicht immer sind die Interessen so eindeutig wie etwa bei der Microsoft-Repräsentantin der CDU. Oder bei den FDP-Vorschlägen, die vor allem den Nutzwert der Verwaltung für wirtschaftsstarke Unternehmen in den Mittelpunkt stellen.

Massiv in die Debatte über eine Verwaltungsreform hat sich auch die „Stiftung Zukunft“ eingebracht. Getragen wird sie hauptsächlich von Personen, die irgendwann in öffentlicher Verantwortung für die Stadt tätig waren und auch heute noch trotz des Fehlens jeglichen Mandats gern Taktgeber im Transformationsprozess Berlins sein wollen. Derartige Akteure spinnen mit großer Geste ein Netzwerk parallel zu den demokratisch legitimierten Strukturen, von dem bis heute nicht wirklich ersichtlich ist, welchen und wessen Interessen es dienen soll. Auch wenn das Tun in der Selbstdarstellung als ein rein bürgerschaftliches Engagement im Interesse aller Berliner/innen beschrieben wird, sollte man nicht aus den Augen verlieren, dass es letztlich immer auch um Partikularinteressen geht.

Doch ungeachtet dessen ist es natürlich wichtig und richtig, dass der umfassende Reformprozess in der Stadt von so vielen Akteuren wie möglich auch kritisch begleitet wird. Nicht alle Ideen, die am Schreibtisch erdacht und für gut befunden wurden, sind praxistauglich. Kompetenz und Transparenz dürfen deshalb nicht nur das Ziel der Verwaltungsreform sein, sondern bilden auch eine grundsätzliche Voraussetzung dafür.



Foto: Ben Gross

Hendrikje Klein ist Diplom-Verwaltungswirtin und als Sprecherin der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus für Personal und Verwaltung sowie Bürger/innenbeteiligung tätig.

Vom Bürger zur „Kund/in”

Die Organisation der Verwaltungen ist ein Spiegelbild gesellschaftlicher Machtverhältnisse

Von Karin Baumert

Wenn wir den Begriff der Verwaltungsreform hören, dann denken wir an Termine beim Bürgeramt. Freie Termine sind Glückssache. Aber eine Verwaltungsreform ist mehr. Gehen wir also auf Spurensuche.

Eine Verwaltungsreform gab es bereits in den 1990er Jahren. Damals glaubte man, dass die kommunale Verwaltung effizienter arbeiten würde, wenn man sie an marktwirtschaftliche Organisationsstrukturen orientiert. Dahinter stand ein großes Heer an Berater/innen und natürlich die Wirtschaft. Für Investoren war es unerträglich, sich mit ihren Bauvorhaben in die Warteschlange in einem verstaubten Flur der Behörde einzureihen und abzuwarten, bis sie endlich aufgerufen wurden. Wenn man bedenkt, welche großen Bauvolumen die Mitarbeiter/innen einer Baubehörde zu genehmigen hatten, dann verwundert es nicht, dass häufig auch Geld angeboten wurde. Eine damalige Untersuchung des DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) ergab, dass in 80% der Baubehörden von den Investoren Geld nebenbei an die Bearbeiter von Baugenehmigungen gezahlt wurde, um in der Bearbeitungsschlange vorgezogen zu werden. Denn jeder Monat Wartezeit kostete die Investoren viel Geld. Das eigene Gehalt in der Behörde aufzubessern, schien mehr als logisch.
Aus dieser Perspektive heraus war die Bewertung einer Genehmigung als Produkt mit Kosten-Leistungsberechnung sinnvoll und überfällig. Aber konnte man deshalb alle Leistungen der Verwaltung als Produkte berechnen? Solange sich die Verwaltung als Dienstleister für Wirtschaftsakteure versteht, war die Verwaltungsreform der 1990er Jahre eine sinnvolle und einnahmenorientierte Zielvorstellung. Bei der Gelegenheit wurde allerdings jeder Verwaltungsvorgang als Produkt neu berechnet. So wurde die Sozialplanung in weiten Teilen abgeschafft. Einige werden sich noch daran erinnern, dass z. B. plötzlich Schulen fehlten. Denn die Stadt hatte in den geburtenschwachen Jahrgängen viele leerstehende Schulen geschlossen. Offenbar hatte niemand in der Verwaltung damit gerechnet, dass sich die Situation einmal ändert und tatsächlich Schulen fehlen könnten. Die Tatsache, dass dann geburtenstarke Jahrgänge auch wieder eingeschult werden, kam erst mit der Anmeldung der Erstklässler/innen wieder auf den Tisch der Verwaltung.

Teilhabe nicht für alle

Der Abbau jeder Sozialplanungsstelle hatte einen blinden Fleck in der Verwaltung hinterlassen. Das war nicht nur eine Frage der Bezirke, sondern auch des Senates. Hier kann gut nachvollzogen werden, warum die 23 Bezirke zu 12 zusammengelegt wurden. Die Gentrifizierung vieler Berliner Stadtteile hatte zur Folge, dass Familien in andere Bezirke zogen, um eine preiswerte Wohnung zu bekommen. So entstanden aus den zum Teil nur von Kindern aus migrantischen Familien besuchten Schulen in Kreuzberg auf einmal neue zivilgesellschaftliche Elterninitiativen.
In allen Fragen des „gemeinsamen Standards“ für Stadtbewohner war die Spaltung der Stadt auch in den Schulen angekommen. Eltern übernehmen häufig diese Aufgaben. In der weiteren Entwicklung der Aufwertung und Verdrängung von Bewohner/innen aus ihren angestammten Kiezen wanderte dieses Problem durch Berlin und wird wohl mit dieser neuen Koalition endgültig Berlin verlassen. Preiswerte Wohnungen gibt es schon lange nicht mehr. Die letzten Sozialwohnungen werden allmählich abgeschafft.
Was bei Baugenehmigungen und Sondernutzungsgenehmigungen noch sinnvoll erscheint, wird bei Bildung, Gesundheit und Mobilität fraglich. Die in den 90er Jahren als Paradigmenwechsel in der Verwaltung begonnene Verwaltungsreform hält bis heute an. Die Widersprüche haben sich eher vergrößert. Denn eine Wirtschaftlichkeit im Gemeinwesen bedient die Wirtschaftsakteure, aber wo bleibt der Bürger? Der will seine bürokratischen Angelegenheiten regeln. Für viele Menschen sind aber die organisatorischen Fragen, wie polizeiliche Ummeldung bei Umzug in eine neue Wohnung oder die Verlängerung eines Personalausweises, viel mehr. Es geht auch um die Frage, wer in dieser Stadt ein Bürger dieser Stadt ist.
Eine polizeiliche Anmeldung ist z. B. eine Voraussetzung für die Beantragung von Sozialleistungen. Aber was ist mit den wohnungslosen Menschen? Auch für Arbeitsverhältnisse und andere Vorgänge, wie ein Konto eröffnen, schließt das Bürgeramt viele Menschen dieser Stadt aus. Nicht selten sind gerade diese Menschen auch die Arbeiter/innen, die die Drecksarbeit dieser Stadt illegal machen. Darum ist es keine sprachliche Raffinesse, wenn aus „Bürger/innen” die „Kund/innen” wurden. Teilhabe an der Gesellschaft und in dieser Stadt ist nicht für alle da. Das Bürgeramt als Dienstleister bleibt aber auch für die „Kund/innen” weit hinter den Erfordernissen zurück. Längst haben sich neue Akteure am Markt etabliert. Für jede Beantragung kann man einen kommerziellen Dienstleister beauftragen.
Da lohnt sich ein kleiner historischer Rückblick. Als sich die ersten Städte um Marktplätze herum organisierten, hatten die Bürger das Bedürfnis, gemeinsame Belange zu regeln. Das städtische Gemeinwesen ging alle an. Abgaben, Zölle, Stadtmauern, Straßenfluchten, Absprachen zur Bebauung, die gemeinsame Bewirtschaftung des Marktes, all das haben die Bürger miteinander besprochen. Bürger waren damals nicht alle Bewohner der Stadt, sondern die Händler. Im Laufe der Zeit hat das Gemeinwesen eine wechselvolle Geschichte erlebt. Als die Kommunarden in der Pariser Kommune das Rathaus besetzten, haben sie viele Dekrete erlassen für das Wohl und

Karin Baumert ist Stadtsoziologin und politische Aktivistin.



In der Planwirtschaft Nahversorgung mit Gemeingütern wie Kinderbetreuung, Bildung, Gesundheit und Altenfürsorge – in der Marktwirtschaft Leerstand und Verfall.
Fotos: Matthias Coers

Zusammenleben der Stadtbewohner/innen. Ein kurzer Moment der Utopie war geboren.
Mit der Existenz zweier deutscher Staaten wurden Städte vergleichbar. Die Polikliniken in der DDR z. B. machten Gesundheit zum Gemeingut. In der BRD wurde die Gesundheit privatisiert. Und das ist auch der Kern der Verwaltungsreform. Bereits in den 80er Jahren machten sich in westeuropäischen Ländern vor dem Hintergrund zyklischer Krisen des Kapitals erste Konzepte breit, die den Staat und die Kommunen deregulieren wollten, Personal abbauen und öffentliche Aufgaben privatisieren. Scheinbar konnte der Markt alles besser und effizienter. Verwaltungen wirkten schwerfällig und wenig kundenorientiert.

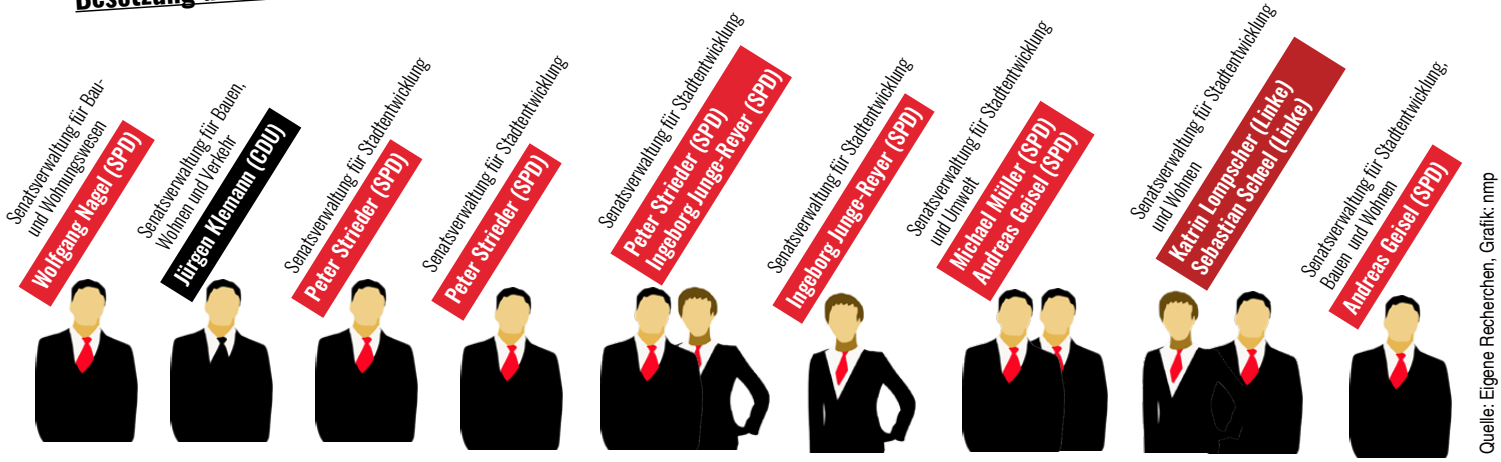
Was wird für wen verwaltet?

Noch in den 70er Jahren gingen Bürger in der BRD auf die Straße, wenn ihre historische Stadt der autogerechten Planung zum Opfer fiel. Bürgerbeteiligung ging ins Städtebauförderungsgesetz als fester Teil der Planung ein. Bürgerinitiativen reformierten die Bildung, erste Kinderläden organisierten sich. Im Osten regelte der Staat eine flächendeckende Versorgung mit Kindergärten. Jedes Neubaugebiet hatte Richtlinien zur Versorgung der Bewohner mit Gemeingütern wie Kinderbetreuung, Bildung, Gesundheit und Altenfürsorge.
Auch wenn der einer breiten Kampagne geschuldete kommunale Rückkauf der Wasserversorgung als ein Erfolgsmodell gilt, kann daraus kein Trend abgelesen werden. Der Betrieb des Tesla-Werkes wird das Grundwasser gefährden. Diese Berechnungen hätten im Vorfeld der Baugenehmigung als „Abwägung öffentlicher Belange" prognostiziert werden können. Die Verwaltungsreform hat den Wirtschaftsstandort gefördert, Gemeingüter privatisiert und das Gemeinwesen als Servicepoint etabliert. Wer es sich leisten kann, wird in Berlin glücklich.
Aber das Gemeinwesen ist mehr als ein Servicepoint. Das gemeinsame Leben in einer städtischen Gesellschaft – nah und anonym zugleich – hatte schon immer diesen Hauch von Freiheit. Berlin hat damit geworben und ist gerade dabei, diese Duftmarke zu verspielen. Alles saniert und chic gemacht – es wird Zeit zu enteignen!
Es klingt zynisch, dass wir an der Verwaltungsreform ablesen könnten, in welcher Gesellschaft wir leben. Denn das sehen wir bereits täglich. Unsere Nachbar/innen werden zwangsgeräumt, weil sie keine Wohnung finden. Privatisierte Stadträume sind nicht für alle zugänglich. Geplant wird nur noch für die leistungsstarken Neumieter/innen. Gleichzeitig „funktioniert" die Bahn mit täglichen Pannen, das Ärztesystem ist überfordert, das Klima nicht mehr zu retten. Alles schreit nach Generalabrechnung.
Zurück in die Barbarei oder in die Hände gespuckt. Die zyklische und die allgemeine Krise des Kapitalismus sind längst zum Dauerzustand geworden. Aber wir leben gemeinsam in Berlin und lesen die Dekrete der Pariser Kommune, nachdem sie das Rathaus besetzten.



Dauerkrise Kapitalismus und seine Überwindung – ein immer wiederkehrendes Thema auf linken Demonstrationen.

Besetzung und Ressortzuschnitt für die Bereiche Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in den Jahren 1991-2023



Quelle: Eigene Recherchen, Grafik: nmp

* Minderheitsregierung unter Tolerierung der PDS

Im Klammergriff der Sozialdemokratie

Seit der Wiedervereinigung prägen – von kurzen Unterbrechungen abgesehen – SPD-Senator/innen die Wohnungspolitik in Berlin

Von Andrej Holm

Der Koalitionsvertrag von CDU und SPD sieht das bezahlbare Wohnen als „die große soziale Herausforderung" für Berlin und setzt auf schnellen Neubau und strategischen Ankauf, um das Angebot zu erweitern. Die Parteispitze der SPD reklamiert für sich einen Koalitionsvertrag mit „sozialdemokratischer Handschrift", und wie fast durchgehend in den vergangenen 30 Jahren wird auch die Leitung der zuständigen Senatsverwaltung wieder von der SPD gestellt. Ein Rückblick zeigt, dass SPD-Senator/innen keine Garanten für eine soziale Wohnungs- und Baupolitik waren.

Seit der Wiedervereinigung 1990 gab es insgesamt neun Regierungen in sehr verschiedenen Koalitionen. Nur eines blieb unverändert: Egal, wie die Wahlen in Berlin ausgingen, die SPD saß immer mit am Regierungstisch. Bis auf zwei Ausnahmen in den Jahren 1996 bis 1999 (Jürgen Klemann, CDU) und 2017 bis 2021 (Katrin Lompscher/Sebastian Scheel, Die Linke) wurde auch die für Bau und Wohnungsfragen zuständige Stadtverwaltung fast durchgehend von der SPD geführt.
In der zweiten Regierungszeit von Eberhard Diepgen (CDU, 1991 bis 2001) gaben sich gleich drei Senatoren die Klinke in die Hand. Von 1991 bis 1995 führte der ausgebildete Psychologe, Historiker und Pädagoge Wolfgang Nagel (SPD) die Senatsverwaltung. Mit der Bezeichnung Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen waren die Aufgaben des Ressorts noch relativ genau umschrieben.
Nagel, der zuvor die Pressestelle des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) geleitet hatte und als Vorsitzender des Ausschusses für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung im Landesverband der SPD fungierte, galt als gut vernetzt. Für den erwarteten Wachstumsschub der künftigen Hauptstadt wurden trotz rückläufigen Bevölkerungszahlen fast 60.000 Wohnungen fertiggestellt und die Weichen für Entwicklungsgebiete Wasserstadt Oberhavel, Rummelsburger Bucht und Karow Nord gestellt, die unter dem massiven Einsatz von öffentlichen Geldern angeschoben wurden. Entscheidender für die Stadtentwicklung in dieser Zeit war aber die Privatisierung und Neuaufteilung der innerstädtischen Grundstücke in Ostberlin, die der Immobilienwirtschaft ermöglichten, ihren Traum vom Neuen Berlin umzusetzen.

Lukrative Anschlussverwendung

Auch damals wurde auf Beschleunigungsverfahren und mit dem Koordinationsausschuss Innenstadt (KOAI) auf Parallelstrukturen zur eigentlichen Verwaltung gesetzt, um ein investitionsfreundliches Klima für den Umbau der Stadt zu schaffen.

Mit den Bürotürmen am Potsdamer Platz und den Neubauprojekten in der Friedrichstraße hat diese Politik bis heute ihre Spuren in der Stadt hinterlassen.
Nach seiner Amtszeit blieb Nagel der Immobilienwirtschaft und der Friedrichstraße treu und heuerte als Projektentwickler bei einem Unternehmen der Fundus-Gruppe von Anno August Jagdfeld an. In deren Verwaltung steht unter anderem das Quartier 206 in der Friedrichstraße, das erst durch das beherzte Handeln der Senatsverwaltung in den frühen 1990er Jahren ermöglicht wurde. Im Jahr 2003 erwarb eine IPC 206 Betriebs GmbH einen kurz vor der Insolvenz stehenden Ankermieter im Gebäude im Rahmen eines Unternehmenskaufvertrages. Geschäftsführer des Erwerbers war Wolfgang Nagel.
Von 1996 bis 1999 folgte die Amtszeit von Wolfgang Klemann (CDU), der das inzwischen in Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr umbenannte Ressort als Senator leitete. Der ausgebildete Jurist war zuvor stellvertretender Leiter eines Arbeitsamtes in Westberlin und Bürgermeister in Zehlendorf und brachte keine besondere Expertise für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung mit. Die war auch nicht wirklich notwendig: Neubauinvestitionen brauchten keine stadtpolitischen Impulse, sondern folgten den attraktiven Steuerabschreibungsbedingungen, die Ende der 1990er Jahre private Investitionen nach Ostdeutschland locken sollten.
Trotz seiner mit vier Jahren relativ kurzen Amtszeit entwickelte sich Klemann zum Bauweltmeister unter den Bausenator/innen der letzten 30 Jahre. Über 85.000 Wohnungen wurden zwischen 1996 und 1999 fertiggestellt. Auch für die beginnenden Privatisierungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen waren keine vertieften Fachkenntnisse der Bau- und Wohnungspolitik gefragt. Über 85.000 öffentliche Wohnungen wurden in seiner Amtszeit verkauft. Darunter auch die Teilprivatisierung der 1924 gegründeten Gehag mit der als Weltkulturerbe gelisteten Hufeisensiedlung, der Wohnstadt Carl Legien und Beständen in der Gropiusstadt. Auch für Klemann gab es eine Anschlussverwendung in der Immobilienbranche: Er war von 1999 bis 2006 im Vorstand der von ihm privatisierten Gehag.
Von 1999 bis 2004 lag die Verantwortung der nun in Senatsverwaltung für Stadtentwicklung umbenannten Behörde in den Händen von Peter Strieder (SPD). Der gelernte Jurist war zuvor schon Bürgermeister von Kreuzberg und Senator für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie. Mit der Zusammenfassung der verschiedenen Zuständigkeiten unter dem Oberbegriff „Stadtentwicklung“ verschwand das Bauen und Wohnen komplett aus den Titeln der Senatsverwaltungen. Das war insofern konsequent, denn es wurde kaum noch gebaut, die öffentlichen Wohnungen wurden weiter privatisiert und die Förderprogramme des Sozialen Wohnungsbaus komplett eingestellt.
In der Amtszeit von Strieder wurden gerade mal 28.000 Wohnungen fertiggestellt – das entsprach einer mageren Neubauleistung von etwa 5.700 pro Jahr. Dafür wurden im selben Zeitraum fast 130.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften privatisiert – darunter die 64.000 Wohnungen der GSW, die als komplette Wohnungsbaugesellschaft an ein internationales Finanzkonsortium verkauft wurde. Da auslaufende Bindungen im Sozialen Wohnungsbau nicht mehr durch geförderte Neubauprojekte kompensiert wurden, verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen in der Ära Strieder um über 40.000 Einheiten. Dieser Raubbau an den sozialen und öffentlichen Wohnungsbeständen kann als eine Allparteien-Koalition verstanden werden, denn Strieder war Senator in der CDU-SPD-Koalition (1999 bis 2001), in der von der PDS tolerierten Minderheitsregierung von SPD und Grünen (2001) sowie der rot-roten Koalition aus SPD und PDS.

Privatisierungsschub unter „rot-rot“

Wegen umstrittener Subventionen für das Tempodrom musste Peter Strieder 2004 zurücktreten. Dem Immobiliensektor blieb er dennoch erhalten und ließ sich als Berater für umstrittene Bauprojekte in der Leipziger Straße und am Checkpoint Charlie einspannen und in den Aufsichtsrat des Berliner Projektentwicklers EUREF AG berufen. Zudem setzte er sich 2010 für eine notwendige Zustimmung der Berliner Landesregierung zum Börsengang der GSW ein.
Von 2004 bis 2011 stand mit Ingeborg Junge-Reyer (SPD) eine ausgebildete Verwaltungswissenschaftlerin an der Spitze der Senatsverwaltung. Sie war zuvor Stadträtin in Kreuzberg, Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Junge-Reyer setzte den bisherigen Kurs der Abwicklung und des Nichtbauens fort. In den sieben Jahren ihrer Amtszeit wurden nicht einmal 27.000 Wohnungen (3.800 pro Jahr) fertiggestellt. Dem standen Privatisierung von 35.000 Wohnungen und der Abbau von über 80.000 Sozialwohnungen gegenüber.
Mit einem von ihr eingebrachten Gesetz zur vorzeitigen Ablösung von Förderdarlehen beschleunigte sie zudem das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände in Berlin. Anders als bei ihren Vorgängern sind keine späteren Aktivitäten für die Immobilienwirtschaft bekannt geworden. Junge-Reyer wurde im Jahr 2015 von der Berliner Regierung auf Honorarbasis als

EINE VERANSTALTUNGSREIHE DES MIETERECHOS
UND DER INITIATIVE FÜR EINEN
NEUEN KOMMUNALEN WOHNUNGSBAU (INKW)

VERGESSENE UTOPIEN DES WOHNENS
INTERNATIONALE PRAXISBEISPIELE

Heute kaum zu glauben – es gab ein goldenes Zeitalter des sozialen und öffentlichen Bauens. Die Reihe will als eine Archäologie der wohnungspolitischen Utopien auf diese Phasen in verschiedenen Ländern den Blick richten. Unsere Gäste stellen vor, wie Programme des öffentlich finanzierten Wohnungsbaus mit bezahlbaren Mieten für alle umgesetzt wurden und welche Voraussetzungen es dafür gab. Die historischen Beispiele zeigen, wie das Wohnen auch künftig organisiert werden könnte: leistbar, sozial und öffentlich.

26.05.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Schweden: Soziales Wohnen im
1-Millionen-Wohnungen-Programm der 1970er
(Håkan Thörn & Dominika Polanska)

09.06.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Jugoslawien: Selbstverwaltetes Wohnen in vergesellschafteten Beständen von 1945 bis 1990 (Iva Marcetic & Iskra Krstić)

23.06.2023 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Niederlande: Öffentlich finanzierte Wohnbauvereinigungen und staatlich festgelegte Mieten im Amsterdam der 1920er bis 1970er Jahre
(Carla Huisman)

Die Reihe wird im Herbst 2023 mit weiteren Veranstaltungen zum Roten Wien, der DDR und Council Housing in UK fortgesetzt.

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

Für Übersetzung, Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Koordinatorin für die Unterbringung geflüchteter Jugendlicher eingesetzt.
Von 2011 bis 2016 regierte die SPD in einer Koalition mit der CDU, und die nun in Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannte Riesenverwaltung wurde zunächst von Michael Müller und ab 2014 von Andreas Geisel (beide SPD) geleitet. Der gelernte Bürokaufmann und Drucker Michael Müller war in den zehn Jahren der rot-roten Regierungskoalition Fraktionsvorsitzender und seit 2004 auch Landesparteivorsitzender der SPD. Nach dessen Berufung zum Regierenden Bürgermeister im Jahr 2014 übernahm mit Geisel zum ersten Mal ein Ostdeutscher das Amt des Senators für Stadtentwicklung. In der DDR hatte er als Fernmeldetechniker ein Studium der Ökonomie des Nachrichtenwesens abgeschlossen und kam in den Jahren nach der Wende als Mitarbeiter in der Liegenschaftsabteilung der Oberpostdirektion zum ersten Mal in Kontakt mit Immobilienthemen. Nach einem Aufbaustudium der Betriebswirtschaftslehre und einer Zeit als freier Mitarbeiter bei der Unternehmensberatung PricewaterhouseCoopers wechselte er 1995 in das Feld der Politik und wurde Stadtrat und später Bürgermeister in Lichtenberg.
In den Jahren von Müller und Geisel wurde mit über 35.000 Fertigstellungen (rund 7.000 pro Jahr) der Wohnungsbau in Berlin langsam wieder angekurbelt. Zudem wurde der Ausverkauf der landeseigenen Wohnungen umgekehrt. Durch den Ankauf von Wohnungsbeständen wurde der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sogar um 35.000 Wohnungen ausgeweitet. Eine Lösung für den Sozialen Wohnungsbau gab es auch in dieser Zeit nicht und der Bestand verringerte sich um weitere 35.000 Wohnungen. Die Wohnungsfragen erhielten in diesem Zeitraum wieder eine stärkere Bedeutung, doch setzte der SPD-geführte Senat neben der Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor allem auf den privaten Neubau von Wohnungen.
Geisel setzte sich mehrfach aktiv für die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für größere Investitionsprojekte ein. So verhinderte er 2015 einen bezirklichen Bürgerentscheid zur Bebauung des Mauerparks, indem er die Planungshoheit des B-Planverfahrens durch die Senatsverwaltung übernahm. Der von diesen Entscheidungen begünstigte Investor Groth zahlte später größere Parteispenden an Geisels Ortsverband der SPD in Lichtenberg. In der Zeit der rot-grün-roten Regierungskoalition fungierte Andreas Geisel als Innensenator und war unter anderem für die monatelangen Verzögerungen bei der Prüfung des Antrags zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ verantwortlich. Müller wurde Regierender Bürgermeister und sitzt seit 2021 als Abgeordneter im Bundestag.
Von 2016 bis 2021 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Katrin Lompscher und in den letzten Monaten von Sebastian Scheel (beide Die Linke) geleitet. Als Diplomingenieurin für Städtebau, ehemalige Baustadträtin in Lichtenberg und wohnungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion im Abgeordnetenhaus brachte Lompscher nicht nur Politikerfahrung, sondern auch Fachexpertise ins Amt. Nach ihrem Rücktritt wegen zu spät gezahlter Rückzahlungen von Vergütungen aus Aufsichtsratsfunktionen an die Landeskasse übernahm der bisherige Staatssekretär Sebastian Scheel die Aufgaben des Senators. Der studierte Philosoph und Wirtschaftswissenschaftler war bis 2017 Abgeordneter und parlamentarischer Geschäftsführer der Linksfraktion im Sächsischen Landtag.

Keine Lösung für Sozialen Wohnungsbau

Obwohl die wohnungspolitische Agenda in dieser Legislaturperiode über das simple „bauen, bauen, bauen“ hinausging und vor allem Mieterschutz (wie der gescheiterte Mietendeckel) und Stadtentwicklung (Erarbeitung der StEP Wohnen2030) im Vordergrund standen, wurde gebaut wie seit den 1990er Jahren nicht mehr. In der Amtszeit der von den Koalitionspartnern, der Opposition und den Hauptstadtmedian als „Nicht-Wohnungsbausenatorin“ bezeichneten Senatorin Lompscher (und ihres Nachfolgers) wurden über 70.000 Wohnungen fertiggestellt (rund 14.500 pro Jahr).
Durch Neubau und Aufkauf konnte zudem der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen um weitere 43.000 Wohnungen erhöht werden. Allein für den Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau wurde auch unter rot-grün-rot keine Lösung gefunden und der Bestand reduzierte sich um weitere 18.000 Wohnungen. Lompscher wurde nach ihrem Rücktritt als Senatorin in den Vorstand der Hermann-Henselmann-Stiftung berufen und bringt sich bis heute auf diesem Wege in die stadt- und wohnungspolitischen Debatten Berlins mit ein. Scheel ist über die Landesliste der Berliner Linken ins Abgeordnetenhaus eingezogen.
Seit der Regierungsbildung von rot-grün-rot nach der Wahl 2021 übernahm Geisel (SPD) zum zweiten Mal den Posten des Senators in der mal wieder umbenannten Behörde, die nun als Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen firmierte und erstmals seit 1999 wieder das „Bauen“ im Titel trug. Doch mit nur 16.500 fertiggestellten Wohnungen und rückläufigen Genehmigungszahlen wurde das von der SPD im Koalitionsvertrag durchgesetzte Ziel von 20.000 pro Jahr deutlich verfehlt.
In den 32 Regierungsjahren seit 1991 trug die SPD in 23 Jahren die Verantwortung für das Bau- und Wohnungsressort. Die Ressortleitungen durch Die Linke mit fünf Jahren (2017-2021) und die CDU mit vier Jahren (1996-1999) waren jeweils nur kurze Unterbrechungen. Ein Blick auf die Bilanz der einzelnen Parteien zeigt: Eine „sozialdemokratische Handschrift“ stand in den vergangenen drei Dekaden vor allem für weniger Neubau, mehr Privatisierung und den beschleunigten Abbau des Sozialen Wohnungsbaus.

Entwicklung der Neubauaktivitäten, der öffentlichen und sozialen Wohnungsbestände nach Parteiverantwortung in Berlin 1991 bis 2022

		SPD	CDU	DIE LINKE.	GESAMT
Jahre der Resortverantwortung		**23**	**4**	**5**	**32**
Neubau (fertiggestellt)	GESAMT	199.494	63.283	72.719	335.496
	pro Jahr	**8.674**	**15.821**	**14.544**	**10.484**
Baugenehmigungen*	GESAMT	270.414	49.846	110.660	430.920
	pro Jahr	**12.292**	**12.462**	**22.132**	**13.901**
LWU Bestände**	GESAMT	- 232.478	- 54.903	43.193	- 244.188
	pro Jahr	**- 11.624**	**- 13.726**	**8.639**	**- 8.420**
Sozialwohnungen***	GESAMT	- 170.718	- 78.411	- 18.230	- 267.359
	pro Jahr	**- 8.536**	**- 19.603**	**- 3.646**	**- 9.219**

* ab 1992 ** Bestände Landeseigene Wohnungsunternehmen ab 1993 bis 2021 *** ab 1993 bis 2021

Quelle: Eigene Recherchen, Grafik: nmp

Spekulation lohnt sich

Steuerprivilegien heizen den Wohnungsmarkt an

Von Julia Jirmann

In Großstädten explodieren die Mieten, während leistungslose Vermögenszuwächse Superreicher auf Immobilienmärkten kaum besteuert werden. Die umfangreichen Steuerprivilegien im Immobiliensektor begünstigten die Anhäufung von Wohneigentum in den Händen weniger Menschen sowie Unternehmen. Die Folge der Privilegien: Hohe Immobilienpreise und hohe Mieten.

Nicht nur die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum in den Ballungsräumen und die Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre haben den Immobilienmarkt angeheizt. Zusätzlich machen umfangreiche Steuerprivilegien Investitionen in Immobilien attraktiver als alternative Finanzanlagen und führen zu Fehlanreizen und Verzerrungen des Marktes.

Die Privilegien bei der Immobilienbesteuerung sind zahlreich: Es gibt sie sowohl beim Kauf, bei der Vermietung, beim Verkauf, als auch beim Nachlass. Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, zahlt dabei in der Regel Grunderwerbsteuer. Einige, vor allem große Akteure umgehen diese Steuer allerdings, indem sie zunächst nur Anteile von höchstens 90% an einer Gesellschaft erwerben, in der die Immobilie eingelegt ist. Die übrigen 10% können nach Ablauf einer 10-jährigen Frist erworben werden, ohne dass die Steuer anfällt. Von diesem Privileg für sogenannten Share-Deals profitierte etwa Vonovia beim Kauf der Deutsche Wohnen.

Eine weitere Ausnahmeregelung betrifft die Mieteinnahmen. Wer seine Immobilien in eine Kapitalgesellschaft einlegt, die lediglich vermögensverwaltend tätig ist, muss keine Gewerbesteuer auf die Mieteinkünfte zahlen. Grund dafür ist eine alte Steuerregel: die sogenannte „erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer". Es fallen somit lediglich Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag an.

Julia Jirmann ist als Referentin für Steuerrecht beim Netzwerk Steuergerechtigkeit tätig.
www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Steuerfreie Wohnungsverkäufe

Viele Hochvermögende sparen diese niedrig besteuerten Gewinne dann steuerfrei in ihrer Holding-Gesellschaft an und profitieren von weiteren großzügigen Regeln, zum Beispiel bei den Abschreibungen. Nach unseren Berechnungen im Jahrbuch Steuergerechtigkeit 2023 zahlt der typische deutsche Mustermillionär auf seine jährlichen Einkünfte aus Vermietung effektiv gerade einmal 12% Steuern. Damit werden auf die Vermietungseinkünfte deutlich weniger Steuern fällig als auf andere gewerbliche Tätigkeiten oder auf ein durchschnittliches Arbeitseinkommen.

Für Privatpersonen, die nicht gewerblich vermieten, gibt es noch einen weiteren Grund, warum sich eine Investition in Immobilien lohnen kann: Wer vor zehn Jahren eine günstige Immobilie gekauft hat, kann sie jetzt mit den enormen Wertsteigerungen der letzten Jahre völlig steuerfrei verkaufen – die selbst bewohnte Immobilie sogar schon nach drei Jahren. Und das, obwohl er zehn Jahre lang hypothetische Wertverluste in Form von Abschreibungen oder tatsächlichen Erhaltungsaufwand steuermindernd geltend gemacht hat. So wird aus einem hohen leistungslosen Gewinn aus steuerlicher Sicht ein Verlust. Wer etwa alternativ sein Geld in Aktien anlegt und dabei Verkaufsgewinne erzielt, muss darauf rund 26% Steuern zahlen.

Bei der Erbschaftsteuer gibt es ein besonders absurdes Privileg: Wer in Deutschland drei Wohnungen erbt oder geschenkt bekommt, zahlt Erbschaftsteuer, wer 300 erhält, kann sich befreien lassen. Ein Wohnungsbestand von mindestens 300 Wohnungen gilt einer Regelung des Bundesfinanzministeriums zufolge pauschal als Betriebsvermögen, das bei der Erbschaftsteuer verschont werden kann. Das höchste deutsche Steuergericht hat dieses Vorgehen zwar als nicht vereinbar mit dem Grundgesetz erklärt, allerdings wendet die Finanzverwaltung das Urteil nicht an.



Die reichsten 10% der Bevölkerung besitzen 92% der Mietimmobilien – höchste Zeit für eine Steuerreform im Immobiliensektor. Foto: Matthias Coers

Die massiven Steuerprivilegien auf dem Wohnungsmarkt locken also das Kapital von Hochvermögenden. Neben den gesamtwirtschaftlich schädlichen Fehlanreizen und Marktverzerrungen befeuern diese Steuerregeln die soziale Ungleichheit. Immobilien machen etwa drei Viertel des gesamten Vermögens aus. Und das ist in Deutschland extrem ungleich verteilt: Während von den reichsten 10% der Bevölkerung 92% Mietimmobilien besitzen, sind dies bei den unteren 20% nur 2%.

Zudem ist die Konzentration von vermieteten Immobilien extrem: 96% gehören dem oberen Drittel. Von den umfangreichen Privilegien im Immobiliensektor profitieren somit vor allem die oberen Schichten. Eine Steuerreform im Immobiliensektor würde sich somit auch auf die Verteilungsgerechtigkeit auswirken.

Ein Lehrstück über die Marktwirtschaft

Der Koalitionsvertrag von CDU und SPD tut den Mieter/innen nicht gut

Von Marek Schauer

Nachdem die Berliner Wahl im Februar wiederholt wurde und die Verhältnisse der bekannten Wahlvereine im Abgeordnetenhaus neu sortiert waren, wussten jene Wahlvereine jeweils, was „der Wählerwille" für sie zu bedeuten hatte. Das ist immer sehr interessant, weil einen konkreten Willensinhalt aus einem Kreuz zu entnehmen, dürfte selbst einem professionellen Hellseher schwerfallen.

Die CDU nahm als stärkste Partei den Wählerwillen für sich in Anspruch, den Bürgermeister zu stellen, die SPD noch unmittelbar nach der Wahl auch so. Man merkt – und das passt dann auch zum „willensgetilgten" Kreuz –, dass der Wählerwille ein Legitimationsinstrument für die politischen Zwecke der Wahlvereine ist und sonst gar nichts.
Am Ende ist der Wählerwille dann Begründung für eine Koalition von CDU und SPD geworden. Zuvor hatten sich CDU/SPD, CDU/Grüne und SPD/Grüne/Linke zu Sondierungen getroffen. Nachdem sich insbesondere enttäuschte Grüne und Linke auf den sozialen Medien wie Twitter mit hämischen und beleidigten Sozialdemokraten eine zum Fremdschämen unangenehme Schlammschlacht wegen der verschmähten Neuauflage von Rot-Grün-Rot geleistet haben, legten die Koalitionäre nun den entsprechenden Koalitionsvertrag vor. Dabei geben die Koalitionäre ihr Bestes. „Das Beste für Berlin" lautet auch die Überschrift des Vertrages, und deshalb wird sich allenfalls in Nuancen etwas für Berlins Mieter/innen ändern. Aber der Reihe nach.
Einst sind die Ossis wegen fehlender Bananen und Compact Discs gegen einen ganzen Staat auf die Straße gegangen, weil die Planwirtschaft versagte, diese Gebrauchsgüter zur Verfügung zu stellen. Mit der freien Marktwirtschaft und der sie betreuenden Demokratie wollen Ossis wie Wessis die viel existenziellere Wohnungsfrage in den Großstädten offenbar nicht mehr in Zusammenhang bringen. Das ist fatal. Bei den Kolleg/innen vom Berliner Mieterverein schließt man im „Mietermagazin" (3/19) bereits: „Der Markt versagt. (…) Die Kräfte des freien Wohnungsmarktes schaffen es nicht, genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen." Das tut so, als gäbe es eine planvolle Aufgabe „des Wohnungsmarktes". Von wegen: Wie soll eine Ansammlung von Konkurrenten um den Immobilienmarkt um den höchstmöglichen Gewinn aus dem Geschäft mit der Miete so ein Interesse auch haben? Die Marktteilnehmer versagen nicht, sie verfolgen genau den Zweck, den sich der auf Wirtschaftswachstum scharfe Berliner Stadtstaat dem Grunde nach wünscht.

Der Markt funktioniert, wie er soll

Der Koalitionsvertrag jedenfalls ist – bezogen auf das Angebot eines schlicht im Leben notwendigen Obdachs – ein Zeitdokument über die Verheerungen freier Marktwirtschaft. Konsequenterweise packt die Koalition das Thema Mieten in die Abteilung Soziales. „Es geht darum, den sozialen Ausgleich in unserer Stadt zu bewahren und zu fördern, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (…) Die große soziale Frage des Jahrzehnts ist die Frage des bezahlbaren Wohnens. Wir bekennen uns zu einem effektiven Schutz von Mieterinnen und Mietern und dazu, mit aller Kraft den Bau von bezahlbaren Wohnungen in der Stadt voranzubringen." Damit dokumentiert die Koalition, dass Wohnen keine Selbstverständlichkeit in der von ihr verwalteten Welt ist – die Hinweise im Vertrag zur Obdachlosigkeit, die bis 2030 nicht mehr das schöne Stadtbild stören soll, bestärken diese Diagnose. Ferner haben viele Berliner/innen offenbar systematisch so wenig Einkommen, dass sie sich keine für ihre Reproduktion notwendige Wohnung zu leisten vermögen. Freie Marktwirtschaft versagt da nicht, sie funktioniert: Die Arbeitgeber kalkulieren den Lohn nach ihrem Geschäft und nicht nach den Ausgaben wie Miete oder Heizung und Brot, und die Immobilienwirtschaft holt aus dem Einkommen eben raus, was sie kann – Mietpreisbremse hin oder her. Die Beschwerde soll sich so ein Mieter erstmal trauen.
Zunächst darf sich erst einmal das Bau- und Immobilienkapital freuen: „Den Neubau bezahlbarer Wohnungen treiben wir gemeinsam und mit sehr ambitionierten Zielsetzungen voran. Wir bekennen uns grundsätzlich zum Neubauziel von durchschnittlich bis zu 20.000 neuen



Foto: Sascha Bachmann

Rechtsanwalt Marek Schauer, spezialisiert auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Wohnungen pro Jahr, davon bis zu 5.000 Sozialwohnungen. (…) Angesichts der aktuellen schwierigen und krisenhaften Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft wird dieses Ziel in der verbleibenden Legislaturperiode nicht sofort erreichbar sein. (…) Von den neu zu errichtenden Wohnungen soll ein Anteil von rund 6.500 Wohneinheiten pro Jahr auf die Landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU) entfallen. (…) Die Wohnungsbauförderbestimmung (WFB) werden wir überprüfen und zügig an die geänderten Umfeldbedingungen wie erhöhte Zinsen und Baukosten anpassen. Dazu werden in der WFB die Bedingungen so justiert, dass eine angemessene Wirtschaftlichkeit der Immobilien erreicht wird. (…) Darüber hinaus wird die Koalition zusätzliche Förderungen für den Bau von Frauen-, Studierenden- und Azubi-Wohnheimen, für Wohnraum für Wohnungslose, insbesondere Neu- und Umbau von Housing-First-Projekten, aufsetzen. (…) Die Wärmewende muss für Mieter und Eigentümer sozialverträglich und bezahlbar gestaltet werden."

Das sind die wesentlichen Passagen der Bauen, Bauen, Bauen-Abteilung im Vertrag, denen man entnehmen kann, dass Immobiliengeschäftemacher auch Sozialfälle zu sein scheinen, wenn sie ohne Fördermaßnahmen, wie etwa günstige Darlehen oder Zuschüsse, gar nicht auf die Beine kommen. Wo Mieter/innen freundliche Ratschläge ihrer Landlords bekommen, doch einfach mal mehr arbeiten zu gehen, wenn die Miete bis zu 50% und mehr ihres Einkommens ausmacht, müssen Vermieter/innen zur Realisierung ihrer Gewinne nur beim Staat nach Steuergeldern fragen, um ihre Gewinnrechnungen aka „Wirtschaftlichkeit der Immobilien" zu realisieren.

Nebenbei erfährt man durch geständige Einlassung auch den Grund der „Wohnungsnot": Das Immobiliengeschäft mit den „einkommensschwachen Haushalten" lohnt schlicht nicht und erst recht in ökologischer Hinsicht („Wärmewende"). Nochmal: Der Markt versagt nicht, genau so läuft er eben. Und die Bauunternehmen werden schon die Angebotshefte bereithalten und dürfen sich trotz „krisenhafter Rahmenbedingungen" auf weitere Gewinne freuen.

Ferner ist es schon ein Widerspruch, wenn an jeder Stelle von bezahlbarem Wohnraum die Rede ist, gleichzeitig jedoch nur ein Viertel des Neubauziels



Für Mieter/innen ist die schwarz-rote Koalition das Gruselkabinett und die freie Marktwirtschaft die Geisterbahn. Abhilfe schaffen würde eine planvolle Bewirtschaftung von Wohnraum jenseits von Markt und Profit.
Foto: Peter Homann

Sozialwohnungen sein sollen. Wer den Zweck „bezahlbaren Wohnraum" ausgibt, der muss dann in der Konsequenz auch diesen erfüllen und den Neubau dem unterordnen. Unbezahlbaren Wohnraum gibt es ja nun schon genug.

Zahnlose Absichtserklärungen

Die Koalition hat natürlich auch ein „Herz für Mieter/innen". Sie setzt sich „für einen konsequenten Schutz von Mieterinnen und Mietern ein und nutzt alle Instrumente auf Landes- und Bundesebene, die einen verbesserten Mieterschutz gewährleisten. (…) Die Koalition strebt die Einrichtung einer Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse an. (…) Darüber hinaus wird sich das Land Berlin im Bundesrat weiterhin für Gesetzesänderungen zum Mieterschutz einsetzen, z. B. für die Verlängerung, verbesserte Durchsetzbarkeit und Sanktionierung der Mietpreisbremse, eine Kappungsgrenze bei Indexmietverträgen, Verbesserungen beim Kündigungsschutz (Schonfristzahlungen, Eigenbedarfskündigungen, Härtefallregelungen), die Verlängerung des Umwandlungsvorbehalt über 2025 hinaus und gegen Mietwucher. Die Koalition setzt sich (…) Die Koalition begrüßt (…) Es soll (…) Wir wollen prüfen (…)".

Wenn man mal von der grundsätzlichen Frage absieht, warum Menschen mit dem Bedürfnis nach einem Obdach eigentlich zusätzlichen „Schutz" brauchen, ist das ganze nicht mehr als heiße Luft und ein Entschuldigungszettel: Sämtliche „Mieterschutzinstrumente" können auf Landesebene gar nicht umgesetzt werden und gleichzeitig glaubt man, mit der Partei, die den Mietendeckel gekippt und im Bund dafür gesorgt hat, dass die Mietpreisbremse erst durch den Kampf des um sein Obdach besorgten Mieters durchgesetzt werden muss, solche Projekte durchführen zu können?

Kein Wunder, dass sich die Passagen zum Mieten und Wohnen lediglich in zahnlosen Absichtserklärungen ohne Verbindlichkeiten verlieren. Bis auf die Passage zum alten sozialen Wohnungsbau, wo Mieten durch den Wegfall der Förderung massiv gestiegen sind und steigen („Durch die gesetzliche Absicherung von Verpflichtungsmieten und Mietzuschüssen im alten sozialen Wohnungsbau wollen wir Härten aufgrund hoher Kostenmieten vermeiden.") gibt es wenig bis keine verbindlichen Passagen zu konkreten Projekten. Der Status quo wird für weitgehend positiv erachtet, was Verben wie „verstetigen, verstärken, bekennen zu", die in Dauerschleife das Papier durchsetzen, ausdrücken. Man liegt begrifflich nicht daneben, wenn man den Koalitionsvertrag in Sachen Mieten und Wohnen selbst unter den Möglichkeiten des Sozialstaates als lahme Ente bezeichnet.



Ein profaner Büroturm im Inneren zerstört das einzigartige Industriedenkmal Gasometer. Foto: Matthias Coers

„Das Beteiligungsverfahren war und ist eine Farce“

Interview mit Johannes Zerger, Mitbegründer der Bürgerinitiative „Gasometer retten!“ in Schöneberg

MieterEcho: Wie kam es zu Ihrem Engagement gegen die Gasometer-Bebauung?
Johannes Zerger: Ich lebe seit 2003 auf der Roten Insel und fand den Gasometer von Anfang an ein ganz besonders eindrucksvolles Industriedenkmal, das mich mit seiner filigranen Schönheit fasziniert hat. Die Bebauung des EUREF-Geländes habe ich zunächst eher aus der Distanz verfolgt. Selbst aktiv geworden bin ich erst im Sommer 2020, als die Pläne des Investors Reinhard Müller und seiner EUREF AG bekannt wurden, den Gasometer höher zu bebauen, als im Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2010 vom Denkmalschutz zugestanden worden war. Daraufhin habe ich gemeinsam mit anderen Anwohner/innen der Roten Insel die Bürgerinitiative „Gasometer retten!“ gegründet, die sich gegen diese Pläne gewendet hat.

Was denkt jemand, der sich in der Bürgerinitiative „Gasometer retten!“ für den Denkmalschutz und gegen den Ausbau stark gemacht hat, wenn er heute auf den Gasometer blickt?
Es ist schon erschreckend, wie dieses einzigartige Industriedenkmal durch den Bau eines profanen Büroturms in seinem Inneren zerstört worden ist. Im Moment wird ein Teil des Gasometers ja noch durch ein Baugerüst und Planen verdeckt. Deutlich wird aber jetzt schon, dass es noch schlimmer gekommen ist, als befürchtet, da bei der Bebauung keinerlei Rücksicht auf die Erkennbarkeit der Stahlkonstruktion des Gasometers genommen wurde. So orientieren sich die Zwischengeschosse des Büroturms nicht an den strukturgebenden Stahlringen. Und durch die Kleinteiligkeit und Farbgebung der Glasfassade hebt sich das Gasometergerüst nicht mehr von dem im Inneren gebauten Büroturm ab. Damit ist sowohl aus der Nähe als auch aus der Ferne die bisher weithin sichtbare stadtbildprägende Wirkung des denkmalgeschützten Gasometers verloren gegangen. Übrig geblieben ist nur noch eine dunkle Tonne.

Wie bewerten Sie im Nachhinein die „öffentliche Beteiligung“, die nach Ansicht des Bezirksamts rechtmäßig verlief?
Das Beteiligungsverfahren war und ist eine Farce. Das Bezirksamt hat sich vom Investor über den Tisch ziehen lassen. Es hat seine wirtschaftlichen Interessen ungeprüft übernommen und zum bezirklichen Interesse erklärt. Alle Einwendun-

gen wurden mit vorgefertigten Antworten abgebügelt. Es war zu keinem Zeitpunkt erkennbar, dass eine ernsthafte Abwägung der unterschiedlichen Interessen stattgefunden hat. Der Denkmalschutz und die Belange der Anwohner/innen wurden einfach „weggewogen". Dass im Berliner Denkmalschutzgesetz festgelegt ist, dass ein Denkmal in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, wurde dabei völlig ignoriert.

Welche unterstützenden Stimmen gab es an Ihrer Seite?
Neben der großen Mehrheit der Anwohner/innen und rund 11.000 Unterstützer/innen unserer Online-Petition haben sich so gut wie alle relevanten Institutionen des Denkmalschutzes in Berlin und Deutschland bis hin zur europäischen Ebene gegen eine höhere Bebauung des Gasometers ausgesprochen. Das Landesdenkmalamt hat auch lange Widerstand gegen die geplante Bebauungshöhe geleistet und wurde schließlich massiv unter Druck gesetzt, einzulenken. Ich kann nur Vermutungen anstellen, aber soweit ich es einschätzen kann, haben SPD und Grüne im Zusammenhang mit den Koalitionsverhandlungen für Rot-Grün-Rot auf Landesebene im Herbst 2021 hier stark darauf gedrungen, dass der Widerstand gegen die Gasometer-Bebauung aufgegeben wird.

Der Naturschutzverband BUND hat Klage gegen den Ausbau des Gasometers eingelegt. Mit welcher Begründung?
Der Berliner Landesverband des BUND hat vor einigen Jahren den Denkmalschutz als Vereinszweck in seine Satzung aufgenommen und hatte schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine ausführliche kritische Stellungnahme abgegeben. Vor diesem Hintergrund hat er gegen die Erteilung der Baugenehmigung Widerspruch eingelegt. Nachdem der Widerspruch erwartungsgemäß abgelehnt wurde, hat der BUND am 9. Dezember 2022 beim Verwaltungsgericht Klage gegen die Baugenehmigung eingereicht.
Neben der mangelnden verkehrlichen Erschließung und fehlender Prüfungen zur ausreichenden Belichtung des Gebäudes wird die Klage vor allem mit den erheblichen Abwägungsfehlern begründet, da die Belange des Denkmalschutzes bei der Entscheidung zur Planreife und dem späteren Beschluss des Bebauungsplans nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass ein öffentliches Interesse an der Höherbebauung nicht nachgewiesen wurde, weil sich der Bezirk allein auf die Behauptungen des Investors stützt, dass diese zum Erhalt des Denkmals wirtschaftlich notwendig sei, ohne hierzu eigene Überprüfungen durchgeführt zu haben.

Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens?
Die Mühlen der Justiz mahlen bekanntlich ja langsam. Zunächst hat der Bezirk nun Gelegenheit, auf die Klage seine Erwiderung einzureichen. Bis zu einer Entscheidung kann es also noch einige Zeit dauern.

Sollte die Klage erfolgreich sein, was bedeutet das für das Bauprojekt, das bereits fortgeschritten ist?
Der Investor setzt natürlich auch ein Stück weit darauf, mit der schnellen Fertigstellung seines Büroturms Fakten zu schaffen. Aber wenn das Gericht feststellen sollte, dass die Baugenehmigung zu Unrecht erteilt wurde, müsste das Bürogebäude auf die vorher vorgesehene Bebauungshöhe zurückgebaut werden.

Inwieweit ist der Gasometer für Sie ein Mahnmal geworden?
Das Durchpeitschen der Gasometer-Bebauung zeigt einmal mehr, wie Beteiligungsverfahren ausgehebelt werden können und einseitig mächtige Wirtschaftsinteressen über die Belange der Anwohner/innen und des Gemeinwohls in Form des Denkmalschutzes gestellt werden. Besonders bedauerlich ist die Kehrtwende der Grünen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, die sich in ihrem Wahlprogramm für die Legislaturperiode 2017-2021 noch sehr kritisch zu den Plänen gestellt hatten. Als sie dann mit Jörn Oltmann den Bezirksstadtrat für Bauen und Stadtentwicklung gestellt haben, der kurz davor noch zu den Hauptkritikern gehört hatte, war davon plötzlich nichts mehr zu spüren. Dass die EUREF AG das Ganze unter dem Deckmantel des Klimaschutzes verkauft, halte ich übrigens für einen ziemlichen Etikettenschwindel.


Foto: Matthias Reichelt

Johannes Zerger ist Politikwissenschaftler und Geschäftsführer einer NGO. 2020 war er Mitbegründer der Bürgerinitiative „Gasometer retten!", die sich für die Einhaltung des Denkmalschutzes und die Berücksichtigung der Belange der Anwohner/innen bei der Gasometer-Bebauung auf der Roten Insel in Berlin-Schöneberg eingesetzt hat.
www.gasometer-retten.de

Welche Stadtentwicklung wünschen Sie für sich und Ihre Nachbarn?
Die großen Herausforderungen der Stadtentwicklung sind sicherlich der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Umsetzung des Klimaschutzes, einschließlich Maßnahmen gegen den Klimawandel wie das Schwammstadt-Konzept, und die Bewahrung lebenswerter Innenstädte mit einem guten sozialen Miteinander. In Bezug auf die Stadtentwicklung wünsche ich mir nicht nur für so einen tollen Kiez wie die Rote Insel, dass Beteiligungsverfahren mit der nötigen Ernsthaftigkeit durchgeführt und nicht nur einseitig die Interessen eines gut vernetzten und einflussreichen Investors durchgedrückt werden, während die Belange der Anwohner/innen auf der Strecke bleiben.
Mit Sorge blicke ich dabei auch auf die neuerlichen Überlegungen zur Bebauung des Tempelhofer Feldes. Auf die Tatsache, dass die gesamtstädtische Wohnungsproblematik durch eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes nicht gelöst und die Mietpreisentwicklung in der Umgebung dadurch noch weiter angeheizt würde, wurde schon in der Vergangenheit ausführlich hingewiesen. Wenn man die begrenzte Anzahl an Grün- und Erholungsflächen und die besondere Atmosphäre auf dem ehemaligen Flughafengelände in Betracht zieht, sollte das Ergebnis des Volksentscheids von 2014 nicht immer wieder in Zweifel gezogen werden. Ähnlich wie beim Gasometer handelt es sich beim Tempelhofer Feld um ein ganz besonderes Stück von Berlin, das nicht verloren gehen sollte.

Wir danken für das Gespräch.
Das Interview führte Christine Scherzinger, stadtpolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke in der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg.

Bauen bis die Wände wackeln

In Kreuzberg errichtet die Bauwert AG hochpreisige Eigentumswohnungen

Von Peter Nowak

Wie wohne ich heute? Wie arbeiten die Erwachsenen heute? Das sind einige der Fragen, mit denen sich Schüler/innen der Charlotte-Salomon-Grundschule in Kreuzberg in Form von Malereien beschäftigt haben. Die großflächigen bunten Bilder sind seit einigen Wochen in einer Open-Air-Ausstellung auf dem Bauzaun in der Schwiebusser Straße 12 – 17 zu sehen. Die Bauwert-AG, die für die Planung auf dem Grundstück verantwortlich ist, verwendet natürlich die üblichen Floskeln der Immobilienwirtschaft, wenn sie auf ihrer Homepage schreibt: „Berlins erste Bockbrauerei erfindet sich neu – Wohnen und Arbeiten in Kreuzberg".

Dass dabei auch Geschichte sehr „kreativ" vermarktet wird, zeigt sich am Motiv des Steinbocks, mit dem die Bauwert AG wirbt. Denn mit der eigentlichen Geschichte des Areals hat das Tier nichts zu tun. Auf dem Gelände hatte Georg Leonhard Hopf 1839 eine Brauerei mit einem Gartenlokal gegründet, das sich zu einem der beliebtesten Ausflugsziele der Berliner Bevölkerung in der aufstrebenden Metropole entwickelte. Dort wurde auch reichlich Bockbier ausgeschenkt, das seinen Namen allerdings nicht vom Steinbock, sondern von dem Ort Einbeck in Niedersachsen hat, wo das Starkbier produziert wurde. „Ob die interessanten Bilder der Schüler/innen der Charlotte-Salomon-Grundschule oder der Steinbock, der nichts mit der Geschichte des Areals zu tun hat: Alles wird hier für die Profitinteressen der Bauwert AG ausgenutzt", kritisiert Marianne, die in der Nachbarschaft der Bockbrauerei wohnt und die Entwicklung des Grundstücks wie andere Anwohner/innen auch kritisch beobachtet.

Die Initiative war auch mehrmals mit Infoständen am nahen Chamissoplatz anzutreffen, wo sie für ihre Kritik vor allem am rücksichtslosen Bauverhalten der Bauwert AG viel Zustimmung aus der Nachbarschaft bekommen hat. So stürzte am 22. Juli 2022 bei Abrissarbeiten eine bis zu vier Meter hohe Ziegelmauer auf den Hinterhof eines Nachbargrundstücks. „Terrassenmöbel wurden zerschlagen, Balkone beschädigt – nur durch großes Glück ist kein Mensch zu Schaden gekommen", wird ein Anwohner im Tagesspiegel zitiert.

Im Februar 2023 verhängte die Bauaufsicht sogar für kurze Zeit einen Baustopp auf dem Gelände. Zuvor hatten Nachbar/innen der umliegenden Häuser Alarm geschlagen. Sie hatten berichtet, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände der Bockbrauerei die Wände ihrer Wohnungen so stark gewackelt haben, dass sie an ein leichtes Erdbeben dachten.



Schwerpunkt hochpreisige Eigentumswohnungen, Anzahl sozial geförderter Wohnungen unklar: Das Areal der ehemaligen Bockbrauerei der Bauwert AG in Kreuzberg. Foto: Matthias Coers

Vertrag mit der Howoge gekündigt

In dem Werbematerial der Bauwert AG zur Bockbrauerei heißt es: „Auf dem ca. 13.000 m² großen Grundstück entstehen Eigentums- und Mietwohnungen, Studentenapartments und geförderte Wohnungen – sowie ein Bürohaus, eine Kita und Platz für kiezansässiges Gewerbe. Dieser breite Mix schafft ein natürliches Flair und ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld." Dass der Schwerpunkt auf hochpreisigen Eigentumswohnungen liegt, wird schnell deutlich. Unklar bleibt hingegen, wie viele sozial geförderte Wohnungen es auf dem Areal am Ende geben wird. Dafür sollte eigentlich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge zuständig sein, und es gab auch schon einen Vertrag. Aber der ist Geschichte.

„Der Eigentümer der Fläche hat zum Bedauern der Howoge von seinem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht, so dass der Vertrag mit der Howoge rückabgewickelt wurde" erklärte die Pressesprecherin der Wohnungsbaugesellschaft gegenüber *MieterEcho*. Überrascht von dem Schritt gibt sich auch der Baustadtrat von Kreuzberg-Friedrichshain Florian Schmidt. „Ein Vertreter der Eigentümer hat im Stadtentwicklungsausschuss erklärt, dass ein Verkauf an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft weiterhin geplant ist. Diese Zusage gegenüber dem Bezirk betrachten wir als verlässlich, alles andere wäre ein gravierender Vertrauensbruch", erklärte Schmidt auf Nachfrage gegenüber *MieterEcho*. Die Nachbar/innen haben allen Grund, skeptisch zu bleiben. Schließlich sind solche „Vertrauensbrüche" in der Immobilienbranche nicht so selten.

„Wer hier kauft, kauft Ärger“

Widerstand gegen überteuerte Eigentumswohnungen der Ziegert Gruppe im Reiche-Kiez

Von Tom Küstner

Berlin-Kreuzberg ist schon lange mit den Auswirkungen der Gentrifizierung und unbezahlbaren Mieten konfrontiert. Dort wird nun der Neubau „Hype & Hide“ in der Reichenberger Straße 142 angepriesen. Die hohen Preise für Eigentum im Reiche-Kiez sind kein Geheimnis, aber „Hype & Hide“ setzt neue Maßstäbe mit Kaufpreisen von bis zu 13.492 Euro/qm. Diese astronomischen Preise sind für armutsbetroffene Menschen und viele Bewohner/innen natürlich absolut unerschwinglich. Es zeigt, dass das Projekt nicht für diejenigen gedacht ist, die hier schon lange leben.

Das Vorderhaus umschließt mit den Häusern Reichenberger Straße 140/141 und Lausitzer Straße 11-15 einen großen, gemeinsamen Hinterhof, ursprünglich eine klassische Mischnutzung mit Wohnungen vorne und Gewerbe in den Hinterhöfen. Nach dem Krieg wurden die Gebäude von der ehemals gemeinnützigen Aktiengesellschaft Gagfah errichtet, die ihre Bestände 2004 an den US-Investor Fortress verkaufte. Sie werden heute von der Blaczko Hausverwaltung bewirtschaftet. Der Hof blieb frei und bot den Wohnungen viel Sonnenlicht.

2015 wurde die Reichenberger 142 verkauft. Die Gewerbebetriebe wurden nach und nach durch überhöhte Mietforderungen vertrieben. 2016 musste auch das Kollektiv „werkstatt für metallbearbeitung drittwerk“ nach langen Scherereien mit dem Eigentümer raus. Sie wären gern geblieben. Es gab Pläne, dass sie das Gebäude selbst übernehmen. Schließlich wurde abgerissen. Solche Verdrängungs-Episoden hinterlassen Narben, die im Kiez nicht vergessen werden.

Im Hof kündigt die Ziegert Gruppe nun den Neubau mit 10 Luxuswohnungen an.

Tom Küstner studierte Philosophie, Soziologie und Neuere Geschichte in Berlin. Er ist seit vielen Jahren in wohnungs- und mietenpolitischen Initiativen in Berlin aktiv.

Mit Hype & Hide präsentieren sie online eine Bildmontage in „Sand-Beige“ und sparen nicht mit stylischen Vokabeln: „Refugium mit moderner Ästhetik“ für „Urbanes Wohnen“, „Idyllische Naherholung“ und „authentischer Charme“. All das soll „selbstbewusste Individualität“ ausstrahlen, wirkt jedoch vor allem abschreckend. Die Wohnungen sollen 66 – 200 qm groß sein und für knapp 700.000 – 2,5 Millionen Euro verkauft werden.

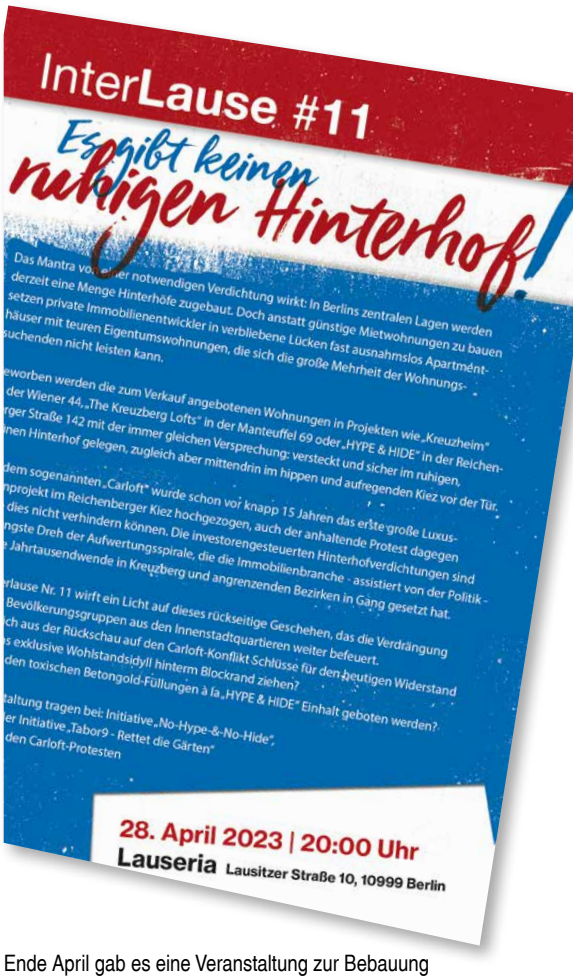
Tradition des Widerstands

Derartige Nobelprojekte sind im Reiche-Kiez nichts Neues. Bekannt wurde das Quartier unter anderem für die dort 2010 errichteten „Carlofts“-Wohnungen mit eigenem Parkplatz auf der Etage, bei dem Fahrzeuge mithilfe eines Lastenaufzugs auf die Ebene der Wohnungen gehoben werden. Eine massive Provokation, in dem alten SO36-Kiez Luxusbuden für PS-Junkies zu bauen. Größer hätte der Kontrast wohl kaum sein können. Protest konnte den Neubau nicht verhindern. Und in den vergangenen Jahren wurde immer mehr Anwohner/innen verdrängt, Spekulanten profitierten von steigenden Preisen.

Gleichzeitig gab es aber auch stets Widerstand. Die Initiative GloReiche verteidigte 2017 erfolgreich die Bäckerei „Filou“. Die Kollektivkneipe „Meuterei“ wurde 2021 zwar geräumt, aber nie vergessen. In der Lausitzer 10/11 stritt das Projekt „Lause bleibt“ viele Jahre widerständig für den Erhalt ihrer Räume, bis sie endlich einen Genossenschaftsvertrag bekamen. Seit Jahren oszilliert so der Widerstand im Reiche-Kiez zwischen Rückschlägen und erfolgreichem Protest.

Mit „Hype & Hide“ präsentiert Ziegert nun ein besonders abschreckendes Projekt. Der Immobilienspekulant Nikolaus Ziegert ist einer der schillerndsten Profiteure der Preisspirale auf dem Berliner Immobilienmarkt der letzten 30 Jahre. Auch wenn er sich nun aus dem operativen Geschäft zurückzieht, wird man ihn als einen derjenigen in Erinnerung behalten, die schuld daran sind, dass an vielen Orten das urbane Gewebe aus quirligen Kiezen, nicht-kommerziellen Freiräumen und rebellischer Subkultur, das Berlin nach 1990 für viele so einzigartig gemacht hat, angegriffen und zerstört wurde.

Dass er auch hier so einfach damit durchkommt, ist alles andere als sicher. Nachbar/innen haben sich in der Initiative „No Hype, No Hide“ zusammengeschlossen und wollen unter der Losung „Wer hier kauft, kauft Ärger“ Widerstand organisieren. Und das ist im Reiche-Kiez keine bloße Ankündigung. Das ist ein Versprechen.



Ende April gab es eine Veranstaltung zur Bebauung mit teuren Eigentumswohnungen im Reichekiez im Rahmen der Veranstaltungsreihe „InterLause“ in der Lausitzer Str. 10/11. Quelle: Flyer der „InterLause“

Eine ganz besondere Stadtrundfahrt

Das Berliner Bündnis gegen Abriss organisierte eine Bustour zu verschiedenen von Abriss bedrohten Häusern

Von Peter Nowak

Rund 60 Menschen, darunter viele Aktivist/innen der Mieter/innenbewegung, trafen sich am 2. April an der Baustelle des Hauses der Statistik in Berlin-Mitte zu einer Bustour. In den nächsten vier Stunden ging es kreuz und quer durch Berlin zu Orten, an denen gut erhaltene, oft erst vor kurzer Zeit sanierte Gebäude abgerissen werden sollen oder bereits verschwunden sind. In den vergangenen 5 Jahren wurden in Berlin rund 10.000 Wohnungen abgerissen.



Eindeutiges Ergebnis zur Frage Rekommunalisierung oder Abriss auf einem Straßenfest in der Habersaathstraße. Foto: Matthias Coers

Dagegen hat sich vor einigen Monaten das Bündnis gegen Abriss in Berlin gegründet, das auch die Bustour organisiert hat. Sebastian Diaz de Delon, einer der Mitbegründer des Bündnisses, erklärt gegenüber *MieterEcho* die Intentionen der Gruppe. Zum einen würden die bestehenden Wohngebäude durch sehr viel höherpreisigen Neubau ersetzt. Zudem verursache der Abriss, die Entsorgung und der Neubau von Gebäuden einen enormen Ressourcenaufwand, der angesichts der Klimakrise nicht zu rechtfertigen sei.

„Wir haben das Bündnis gegen Abriss gegründet, um die große Zahl an bedrohten Gebäuden und Bewohner/innen in ganz Berlin deutlich zu machen und den Austausch untereinander zu ermöglichen. Wir wollen so die einzelnen lokalen Kämpfe um den Erhalt der Häuser stärken, sowie eine generelle Kritik an der gegenwärtigen Praxis von Abriss und anschließendem Neubau üben“, so Diaz de Delon. Die ökologische Problematik habe dabei einen sehr hohen Stellenwert: „Der Gebäudesektor verursacht 40% des gesamten CO2-Ausstoßes in Deutschland. Durch Abrisse wird die in den Gebäuden bei ihrem Bau aufgewendete und seitdem im Gebäude gespeicherte ‚graue Energie‘ freigesetzt. Dazu kommt, dass der Neubau erneut Energie und wertvolle Ressourcen verbraucht. Und über 40% des gesamten deutschen Abfalls sind Bau- und Abbruch-Abfälle. Die Klimakrise verlange nach einem „radikalen Wandel im Umgang mit Bestandsgebäuden“.

Abriss bedeutet oft Verdrängung

Doch auch soziale Gründe sprechen für ihn dafür, sich gegen die Abrisspolitik zu wenden, da bestehende Wohngebäude mit teilweise noch recht günstigen Mieten durch hochpreisigen Neubau ersetzt werden, was unweigerlich zu Verdrängung von Menschen mit geringeren Einkommen führe, so Delon.

Deutlich wird das auf einer der Stationen der Anti-Abriss-Tour in der beträchtlich aufgewerteten Kurfürstenstraße in Schöneberg. In diesem Gebiet leben fast ein Drittel der Anwohner von Transferleistungen. Das Bündnis gegen Abriss fordert den Erhalt beziehungsweise den Umbau zu Wohnzwecken von fünf Gebäuden entlang der Kurfürstenstraße. Dazu gehören das sogenannte LSD-Gebäude, das Woolworth-Gebäude, die alten Hotels President und Sylter Hof sowie das Bürohaus an der Urania 4 – 10.

Es ist nicht die erste Aktion des Bündnisses in diesem Kiez. Bereits im Februar 2023 gab es eine Demonstration, die unter dem Motto „Rettet die Westplatte“ vom U-Bahnhof Kurfürstenstraße zur Urania zog. Mit der Parole wollte man ausdrücken, dass es Häuser in Plattenbauweise nicht nur in Ost-, sondern auch in Westberlin gab und dass sie erhalten werden sollten.

Abriss und Neubau ist gerade bei Wohngebäuden ein äußerst lukratives Geschäftsmodell. Die Geschossflächen auf einem Grundstück werden maximiert, zudem steigt der Quadratmeterpreis deutlich.

Zwar sieht das in Berlin geltende Zweckentfremdungsverbotsgesetz vor, die Abrissgenehmigung für nutzbaren Wohnraum an die Schaffung bezahlbaren Ersatzwohnraums zu koppeln. Doch diese Festlegung hat sich als nicht gerichtsfest erwiesen, was in Investorenkreisen für anhaltende Sektlaune gesorgt hat. Andere politische Steuerungsinstrumente, um Abriss zu regulieren, gibt es derzeit nicht, und sind weder von der Bundes- noch von der neuen Landesregierung zu erwarten.

Auch in anderen Stadtteilen, die bei der Bustour besucht wurden, wird massiv die Abrissbirne in Stellung gebracht, wie betroffene Mieter/innen den Teilnehmer/innen berichteten. Das Bündnis gegen Abriss wird jedenfalls keine Ruhe geben und sich weiter bei der Vernetzung betroffener Häuser und der Vorbereitung von Aktionen engagieren. Denn angesichts der dramatischen sozialen und ökologischen Situation braucht Berlin wenigstens ein Abrissmoratorium.

Wärmewende als Klassenfrage

Neue Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung beleuchtet die ungleiche Belastung in Mehrfamilienhäusern durch steigende Heizkosten

Von Philipp Möller

Seit Wochen diskutiert die Republik über die von Wirtschaftsminister Robert Habeck (B90/Grüne) durchgeboxte „Wärmewende“, also den staatlich forcierten Austausch von Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Die Debatte dreht sich dabei vor allem um Eigenheimbesitzer/innen. Die Situation in Mehrfamilienhäusern und vor allem von Mieter/innen mit geringen Einkommen ist hingegen ein „blinder Fleck“, den nun eine Studie des Öko-Instituts im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung ausgeleuchtet hat.



Foto: Matthias Coers

Die Studie untersucht, wie die im vergangenen Jahr rasant gestiegenen Kosten für Heizenergie, also etwa Gas und Öl, Mieter/innen und Eigentümer/innen in Mehrfamilienhäusern belasten. Dabei kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen einen deutlichen höheren Anteil ihres Einkommens für das Heizen ausgeben müssen als Gutverdienende. Zugleich wohnen sie auf kleinerer Wohnfläche und in energetisch schlecht sanierten Altbaubeständen, die einen besonders hohen Heizbedarf haben. Über 80% der Haushalte mit niedrigen Einkommen leben in Mehrfamilienhäusern, fast ausschließlich zur Miete. Mieter/innen sind im Vergleich zu Eigenheimbesitzer/innen in hohem Maße von den Entscheidungen ihrer Vermieter/innen abhängig. Wie und womit man heizt und wie gut gedämmt ist, können Mieter/innen nicht selbst bestimmen. Beides sind jedoch entscheidende Faktoren für die Heizkosten. Wie stark diese ins Gewicht fallen, ist wiederum stark vom Einkommen abhängig. Während das ärmste Zehntel der Haushalte in Mehrfamilienhäusern knapp 8% des Einkommens für das Heizen berappen müssen, sind es beim reichsten Zehntel gerade einmal 1,6%. Die Preisexplosion für Energie im letzten Jahr betraf gerade bestimmte soziale Gruppen, wie Arbeitslose sowie Rentner/innen und Alleinerziehende mit kleinen Einkommen besonders hart. Für Rentner/innen verdoppelte sich der Anteil der Energieausgaben am verfügbaren Einkommen, bei Arbeitslosen verdreifachte er sich sogar nahezu. Gerade für Menschen mit kleinem Geldbeutel steigerte sich das Risiko einer versteckten Energiearmut enorm.

Verdrängungsbooster Wärmewende

Das Einkommen bestimmt nicht nur maßgeblich, wie stark die Heizkosten ins Gewicht fallen, sondern in welchen Verhältnissen man wohnt. Ärmere Haushalte verfügen laut der Untersuchung zumeist über deutlich weniger Quadratmeter als reichere. Das obere Zehntel der Einkommensklasse bewohnt demnach pro Kopf rund 40% mehr Wohnfläche als das unterste. Das erklärt wiederum auch, warum Haushalte mit niedrigen Einkommen deutlich weniger Energie verbrauchen als Gutverdienende. Gleichzeitig wohnen Haushalte mit hohen Einkommen deutlich häufiger in besser isolierten Wohnungen. Zwischen einzelnen Baujahrgängen gibt es große Unterschiede bei der Energiebilanz. So verbrauchen ab 2001 fertiggestellte Wohnungen 20% weniger Energie als Altbauten, die ab 1949 errichtet wurden. Neubauten haben jedoch in der Regel deutlich höhere Mieten, weshalb gerade einmal 5% der Haushalte im unteren Einkommensdrittel in diesen Gebäuden wohnen. Ärmere Mieter/innen finden hingegen häufig nur noch in nicht-sanierten Altbaubeständen aus den Nachkriegsjahrzehnten eine halbwegs bezahlbare Wohnung, wobei ihnen die steigenden Nebenkosten immer mehr Geld aus der Tasche ziehen. Gerade die „kleinen Leute“ könnten also von einer klimagerechten Sanierung und einem Austausch des Heizsystems stark profitieren. Laut den bisher bekannt gewordenen Details droht jedoch gerade diese Gruppe, durch die „Wärmewende“ unter die Räder zu geraten. 8% der Kosten für energetische Modernisierungen können dauerhaft auf die Kaltmiete draufgeschlagen werden, ohne dass diese Mieterhöhungen zwangsläufig von potentiellen Ersparnissen bei Heizkosten aufgefangen werden. Ohne die Abschaffung der Modernisierungsumlage in ihrer jetzigen Form, die Beteiligung der Vermieter/innen an den Kosten und ohne finanzielle Hilfen für betroffene Mieter/innen dürfte die Wärmewende zu einem grün angestrichenen Booster der Verdrängung werden.

Die ganze Studie „Mehrfamilienhäuser: Der blinde Fleck der sozialen Wärmewende“ kann man hier lesen: rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Oeko-Institut-2023-Soziale-Aspekte-Waermewende_RLS.pdf



Quelle: Revista de Frente

Ein breites Bündnis kämpft in Chile für das „Recht auf eine würdevolle Wohnung".

„Es geht um die Würde"

Interview mit Paz Araya

MieterEcho: Es gibt seit Jahren massive Proteste in Chile – welche Forderungen wurden und werden gestellt?
Paz Araya: 2019 war das wie eine Explosion, von der niemand wusste, wohin sie sich ausbreiten würde. Die Menschen waren auf der Straße und viele, die nie ihre Stimme erhoben hatten, brachten ihre Wut zum Ausdruck. Am Anfang waren es einfach wütende Menschen und alles andere, was wir wollten und wo wir hinwollten, war unklar. Dann wurde den Dingen nach und nach Namen gegeben. Ein Begriff der dabei emporkam, war *Dignidad* (Würde). Würde wurde zum zentralen Begriff der Proteste – wir wollen ein würdevolles Leben! Daran konnten dann die schon länger bestehenden Kämpfe wie die der *Pobladoras*, die für ein Recht auf Wohnraum kämpfen, anknüpfen und sagen: Ja, wir kämpfen auch um Würde. Auch die Umweltbewegungen schlossen sich an, welche in den sogenannten *Zonas de sacrificio* (geopferten Gebiete) kämpfen – Orten in Chile, deren Kontamination und Zerstörung gigantisches Ausmaß erreicht, wo die Menschen an Krebs und anderen Krankheiten sterben.
Es folgten auch andere Gruppen, wie z. B. Motorradfahrer, die für bezahlbares Benzin protestierten, oder auch Fußballfans. Bei den großen Demonstrationen waren 2 Millionen Menschen in Santiago auf der Straße, 7 Millionen im ganzen Land.

Können Sie die Wohnungssituation in Chile beschreiben?
Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verstehen, muss man die Diktatur von 1973 bis 1989 mit einbeziehen. Nicht nur die aktuelle Verfassung, sondern viele Gesetze wurden verabschiedet, die alles in Chile liberalisierten – Neoliberalismus extrem. In diesem Kontext steht auch die Wohnungspolitik, es fehlt fast jede Regulation, da alles den Marktbedingungen untergeordnet wird.
Hinzu kam 1979 eine Politik, die Ärmsten aus den Stadtzentren hin zur Peripherie umzusiedeln.

Wie lebten die Menschen vorher?
Vor der Diktatur, zu Zeiten der sozialistischen Regierung unter Allende, gab es Ansätze von sozialem Wohnungsbau, um dem akuten Wohnraummangel zu begegnen. Aufgrund ökonomischer Krisen zogen in den 1950ern immer mehr Menschen aus den ländlichen Gebieten in die Städte in oft viel zu kleine Behausungen ohne Zugang zu Trinkwasser, Strom etc. Heute lebt die Hälfte der Bevölkerung in Santiago. Der Staat baute Sozialwohnungen und den Ärmsten wurde die Möglichkeit gegeben, diese als Eigentum zu erwerben. Einen Teil bezahlten sie selbst, den anderen der Staat. Die Diktatur beendete alle Programme sozialen Wohnens. Menschen, die Sozialwohnungen bekommen hatten, wurden dazu gezwungen sie aufzugeben und an die Peripherie verdrängt.
Santiago ist eine sehr gespaltene Stadt mit 7 Millionen Einwohnern. Eine Person aus den Reichenvierteln stattet dem anderen Teil der Stadt fast nie einen Besuch ab. Die Verdrängung der ökonomisch

Benachteiligten in die Randbezirke führt dazu, dass viele Menschen jeden Tag mehrere Stunden fahren müssen, um die essentiellen Dienstleistungen wahrzunehmen, die alle im Zentrum liegen, oder um zur Arbeit zu gelangen. Das Wachstum der Stadt eröffnet den Raum für Bodenspekulation in der Erwartung, dass Landparzellen am Rande der Stadt bestimmt bald bebaut werden.
In den 1990ern und 2000er Jahren schafften es viele Menschen, über Ersparnisse ihre Wohnungen zu kaufen, die Wohneigentumsquote lag 2002 bei über 50%. Doch in den letzten 20 Jahren mieten die Menschen aufgrund des geringen Einkommens vermehrt.

Ist es der Traum der Menschen, Eigentümer zu werden?
Die Generation meiner Eltern verfolgte den Traum des eigenen Hauses. Die eigene Wohnung steht in Chile für sozialen Aufstieg, für die Möglichkeit, der Armut zu entkommen, dem Schicksal nicht mehr ungeschützt ausgeliefert zu sein: Nie weiß ich, ob ich morgen noch ein Einkommen oder Arbeit habe, doch immerhin habe ich eine Wohnung. In den 1990ern war das noch realisierbar. Heute sind die Wohnungspreise jedoch so hoch, dass nur Menschen mit sehr hohen Einkommen einen Wohnungskauf in Betracht ziehen können.
Das Mindesteinkommen in Chile liegt bei ca. 300 Euro pro Monat. Um über die Runden zu kommen, braucht es aber um die 500 Euro. So hoch liegt momentan das gemittelte Einkommen. Es reicht gerade so, um als Einzelperson ohne Kinder durchzukommen. Dementsprechend ist die Verschuldungsrate der Chilen/innen enorm.



Foto: zweischritte.berlin

Paz Araya ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Europäische Ethnologie der Humboldt-Universität zu Berlin.

Werden die Menschen unfreiwillig zu Mieter/innen?
Ja, vor zwanzig Jahren war in einem Gebäudekomplex mit zwei bis drei Kernfamilien meist eine die Eigentümerin. Seit Anfang der 2000er steigt der Anteil der Mieter/innen deutlich. Doch auch eine Wohnung zu mieten ist nicht einfach, da oft ein Einkommen verlangt wird, das ein Dreifaches der Miete beträgt. Daher pferchen sich inzwischen oft mehrere Haushalte zusammen in eine Wohnung.

Gibt es organisierte Mieter/innen in Chile?
Beim Wohnthema geht es erstmal um den Wunsch, überhaupt an eine Wohnung zu kommen. Da viele Menschen weder Geld haben, um Wohnungen zu kaufen, noch sie zu mieten, gibt es informelle Ansiedlungen, die sogenannten *Tomas* (spanisch: *tomar*/nehmen). Zudem werden die Sozialwohnungen, die der Staat den Ärmsten zuteilt, nach marktwirtschaftlichen Kriterien hergestellt und sind somit sehr klein und von minderer Qualität. Es regnet hinein, Kälte zieht durch die Ritzen. Die Recht auf Wohnen-Bewegung besteht also aus Menschen, die in Sozialwohnungen leben und Wohnraum besserer Qualität fordern, sowie aus denen, die in *Tomas* leben und eine Sozialwohnung benötigen. Sie alle kämpfen für ein Recht auf Eigentum an Wohnraum. Die Mietenexplosion ist noch neu – 2018 gab es erstmals eine Reportage zu den steigenden Mietpreisen.

Im September 2022 wurde der in basisdemokratischen Prozessen erarbeitete neue Verfassungsentwurf, welcher auch viele Passagen zum Recht auf Wohnen beinhaltete, in einem Referendum abgelehnt. Im Entwurf stand: „Der Staat kann sich an der Planung, dem Bau, der Sanierung, der Erhaltung und der Innovation von Wohnraum beteiligen." Warum „kann" und nicht „muss"?
Die Verfassung der 1980er ließ den Staat komplett außen vor, basierte stark auf dem Recht auf Privateigentum, den Rechten der Unternehmen und des Marktes.
Die neue Verfassung sollte dem Staat überhaupt wieder die Möglichkeit geben, in die Marktprozesse einzugreifen. Zum Beispiel beim Thema Instandsetzung von Wohnungen hätte der Staat also ein Programm beschließen können, Menschen bei der Isolierung ihrer Wohnungen zu helfen, die dafür notwendigen Büros einzurichten und die technischen Kapazitäten anzuschaffen.

Wie ist die Stimmung im Land jetzt, einige Monate nach dem Scheitern der neuen Verfassung?
Die Stimmung vieler Menschen ist sehr gedrückt, die Enttäuschung groß. Viele fragen sich: Wofür sollen wir noch kämpfen? Der Verarbeitungsprozess dauert noch an. Die Propaganda der Rechten war sehr stark. Den Menschen wurde Angst gemacht, dass der Staat ihre Wohnungen oder Ersparnisse wegnehmen würde. Zudem gibt es einen starke strukturelle Diskriminierung in Chile. Die Verfassung hätte den Indigenen viele Rechte zugesprochen und davon fühlten andere sich wiederum bedroht. Wenn ein Kampf verloren wurde, musst du erst den Rückzug antreten, um mit neuen Strategien wiederzukommen. In den vergangenen Monaten wurde aber die Arbeit wieder aufgenommen, zum Beispiel mit Veranstaltungen und Protesten zu den steigenden Energiekosten.

In der Bewegung für das Recht auf Wohnen gibt es ja auch viele feministische Elemente. Was ist die Rolle der Frauen in der Bewegung für das Recht auf Wohnen?
Die Bewegung der *Pobladoras* tragen hauptsächlich Frauen, die in schlimmsten Wohnbedingungen in den *Tomas* leben. Die Kämpfe dieser Frauen sind beeindruckend. Oft leben sie in sehr prekären Arbeitsverhältnissen und bringen Familien mit mehreren Kindern durch. Die Bewegung für das Recht auf Wohnen wird maßgeblich von ihnen getragen.

Gibt es eine Einwanderungsbewegung von Arbeiter/innen anderer Nationalitäten?
Der Mythos von Chile als Oase Lateinamerikas ist eine Lüge. Eine kleine Gruppe besitzt den Großteil des Reichtums. Die Arbeitsmigrant/innen treffen dann auf eine sehr harte Realität von fehlenden und schlecht bezahlten Jobs. Zudem ist Chile ein recht rassistisches Land, sowohl nach innen gegenüber der indigenen Bevölkerung als auch nach außen gegen Menschen anderer Nationalitäten. Es gab Einwanderungswellen in den letzten 20 Jahren, unter anderem aus Peru, Venezuela, Kolumbien. Viele der Einwander/innen sind dann auch Teil der *Pobladoras*, die ein Recht auf würdevolles Wohnen fordern.

Wir danken für das Gespräch.
Das Interview führten Grischa Dallmer und Matthias Coers.



Bilder: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Wohngemeinschaften

Von Rechtsanwalt Hannes Poggemann

Wir wohnen zu sechst in einer Wohnung und teilen uns die Miete. Wir kennen uns alle aus der Uni und sind befreundet. Zwei von uns sind Geschwister und zwei andere sind gerade in einer Beziehung. Wir verstehen uns als Wohngemeinschaft. Der Vermieter sieht das anders, weil unter uns welche verwandt sind und eine Lebensgemeinschaft führen. Ab wann ist man denn eine Wohngemeinschaft?

Im Gesetz gibt es keine Definition, was eine Wohngemeinschaft ist. Die Rechtsprechung geht zwar von einer Wohngemeinschaft aus, wenn mehrere nicht miteinander verwandte oder in einer Beziehung stehende Personen zusammen in einer Wohnung leben. Aber deshalb ist die Ansicht Ihres Vermieters nicht gleich zutreffend. Denn in Ihrem Fall liegt der Grund des Zusammenlebens nicht in dem einzelnen Verwandtschaftsverhältnis oder in der Beziehung der zwei Personen. Bei Ihnen wird man von einer Wohngemeinschaft ausgehen müssen, da Sie als Studierende die Wohnung angemietet haben, um sich die Miete zu teilen und als Freunde zusammenzuleben. Darin ist der Hauptzweck Ihrer Wohnungsanmietung zu sehen, womit Sie als Wohngemeinschaft gelten.

Ich habe zwei Freunde, mit denen ich mich jede Woche zum Skatspielen treffe. Wir sind Rentner/innen und verstehen uns glänzend. Jetzt hatten wir die Idee, dass wir zu dritt eine Wohnung anmieten wollen, um dort zusammen alt zu werden und weiter Skat spielen zu können. Wir haben mal von dem Begriff „Alters-WG“ gehört. Würden wir dann tatsächlich als Wohngemeinschaft gelten?

Ja, auch als Rentner/innen können Sie eine Wohngemeinschaft bilden. Weit verbreitet wird bei Wohngemeinschaften zunächst an Studierende oder andere junge Leute gedacht. Das liegt daran, dass sich Studierende oder Auszubildende häufig aus finanziellen Gründen dazu entschließen, zusammen eine Wohnung anzumieten und sich die Miete zu teilen. Aber eine Altersgrenze gibt es für Wohngemeinschaften nicht. Und es wird auch nicht zwingend verlangt, dass

man sich aus finanziellen Gründen die Miete teilen muss. Wenn Sie sich also dazu entschließen, mit anderen befreundeten Personen im Alter zusammenzuleben, wird man Sie als Wohngemeinschaft ansehen müssen.
Und noch ein Tipp: Treffen Sie schriftliche Vereinbarungen, wie Sie die Rechte und Pflichten zum Beispiel zur Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche und Bad, zur Aufteilung der Miete, der Nebenkosten, Strom und Kabelgebühren, die Pflichten zur Durchführung/Bezahlung von Schönheitsreparaturen usw. untereinander regeln.

Und wie würde so ein Mietvertrag für eine Wohngemeinschaft aussehen? Müssen alle Bewohner auch in den Mietvertrag aufgenommen werden?
Nein. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, als Wohngemeinschaft eine Wohnung anzumieten. Häufig wird bei Mietvertragsbeginn vereinbart, dass alle Bewohner/innen als Mietvertragspartner aufgenommen werden. In dem Fall werden alle Bewohner/innen gleichberechtigte Hauptmieter/innen der Wohnung. Das bedeutet, Sie tragen alle gemeinsam die Pflichten gegenüber dem Vermieter. Eine Mieterhöhungserklärung muss der Vermieter allen gegenüber abgeben. Auch die Kündigung des Mietvertrages muss er allen erklären. Andererseits müssen aber auch alle Mieter/innen Willenserklärungen gegenüber dem Vermieter gemeinsam abgeben. Auch Mängelbeseitigungsansprüche müssen Sie gemeinsam geltend machen. Den Mietvertrag können Sie nur gemeinsam kündigen. Wichtig zu wissen ist auch, dass in dieser Konstellation der Vermieter von jedem der Mietvertragspartner die gesamte Miete fordern kann.
Alternativ kann auch zum Beispiel nur ein Bewohner als Hauptmieter den Mietvertrag schließen. Die übrigen Bewohner/innen könnten dann als Untermieter in der Wohnung wohnen. In dem Fall würde nur der einzelne Hauptmieter/innen alle Pflichten gegenüber dem Vermieter tragen. Bei dieser Variante sollte das Recht zur Untervermietung direkt im Mietvertrag geregelt werden. Für die Einzelheiten einer solchen Vertragsgestaltung suchen Sie bitte eine unserer Beratungsstellen auf.

Wir haben einen Mietvertrag, in dem wir zu dritt als Hauptmieter eingetragen sind. Ich habe schon verstanden, dass wir alle drei gegenüber dem Vermieter zur Mietzahlung verpflichtet sind. Mit meinen Mitbewohnern habe ich vereinbart, dass ich die Hälfte der Miete zahle und die anderen beiden sich den Rest teilen. Muss ich das dem Vermieter mitteilen? Und wie verhält sich das bei Mieterhöhungen?
Der Vermieter kann von jedem der drei Hauptmieter/innen die Gesamtmiete fordern. Sie müssen dem Vermieter aber nur die Miete zahlen und nicht erklären, wie Sie sich die Miete teilen. Dabei handelt es sich lediglich um eine interne Vereinbarung, die Sie dem Vermieter nicht kundtun müssen. Wenn der Vermieter Ihnen eine Mieterhöhung schickt, muss das Schreiben an alle Hauptmieter/innen adressiert sein. Bei einer Mieterhöhung handelt es sich rechtlich um eine Änderung des Mietvertrags. Allgemein lässt sich sagen, dass jede Änderung des Mietvertrags an alle Hauptmieter/innen gerichtet sein muss. Anders verhält es sich zum Beispiel bei einer Betriebskostenabrechnung. Diese ist auch dann wirksam, wenn sie nur einem der Mieter zugeht. Die Nachzahlungsforderung aus der Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter dann aber auch nur von diesem Mieter verlangen.

Wir haben einen Mietvertrag, wo wir alle sechs Hauptmieter sind. Im Mietvertrag steht nichts dazu, ob uns ein Recht zum Hauptmieterwechsel zusteht. In der Vergangenheit haben wir schon drei Mal Hauptmieter ausgetauscht. Jedes Mal gab es einen Nachtrag zum Mietvertrag, wo nur der Hauptmieterwechsel festgehalten wurde. Jetzt möchte wieder ein Mitbewohner aus unserer Wohngemeinschaft ausziehen. Der Vermieter hat schon deutlich gemacht, dass er keinen weiteren Hauptmieterwechsel akzeptieren wird. Was können wir machen?



Foto: Matthias Coers

RA Hannes Poggemann ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und berät für die Berliner MieterGemeinschaft in den Beratungsstellen Mierendorffplatz, Adalbertstraße und Sonnenallee.



Für Wohngemeinschaften existiert keine Altersobergrenze, auch im Alter können Sie sich mit Menschen zum gemeinsamen Leben zusammenschließen.

In der Vergangenheit hätten Sie wohl gute Chancen gehabt, den Hauptmieterwechsel gegen den Vermieter durchzusetzen. Viele Jahre wurde in der Berliner Rechtsprechung überwiegend vertreten, dass der Vermieter einem Hauptmieterwechsel zustimmen muss, wenn von einer Wohngemeinschaft ausgegangen wurde und es in der Vergangenheit bereits zu Hauptmieterwechseln kam. Denn in dem Fall musste davon ausgegangen werden, dass der Vermieter wusste, dass die Zusammensetzung der Bewohner/innen nicht auf Dauer angelegt ist und es zu Wechseln der Bewohner/innen kommen wird. Leider gab es im Jahr 2022 ein grundlegendes Urteil des BGH, welches die Voraussetzungen des Wechselrechts bei Wohngemeinschaften deutlich verschärft hat. Darin hat der BGH klargestellt, dass sich allein aus dem Begriff einer Wohngemeinschaft und den stattgefundenen Hauptmieterwechseln in der Vergangenheit kein Recht der Mieter/innen auf künftige Wechsel ableiten lässt. Es muss darüber hinaus berücksichtigt werden, welche Absprachen zwischen Ihnen und dem Vermieter getroffen wurden. Da sich in Ihrem Fall keine Vereinbarungen über ein Wechselrecht aus dem Mietvertrag oder den Nachträgen ergibt, müssten wir prüfen, ob es andere Anhaltspunkte in dem Mietverhältnis gibt, die auf ein Wechselrecht hinweisen. Solche Anhaltspunkte können sich aus der Kommunikation mit dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung im Vorhinein zum Mietvertragsabschluss oder während des laufenden Mietvertrags ergeben. Lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

Was machen wir als Wohngemeinschaft, wenn uns nach dem BGH-Urteil kein Recht zum Hauptmieterwechsel zusteht, aber ein Mietbewohner trotzdem ausziehen will? Darf unser Mitbewohner dann nicht ausziehen?

In dem Fall kann der Mitbewohner trotzdem aus der Wohnung ausziehen. Er ist nicht verpflichtet, in der Wohnung zu wohnen, nur weil er noch im Mietvertrag steht. Ihnen steht dann regelmäßig gegenüber dem Vermieter ein Recht auf Untervermietung des frei gewordenen Zimmers zu. Für die Einzelheiten einer Anfrage auf Erlaubnis zur Untervermietung lassen Sie sich bitte beraten. Wichtig zu wissen ist aber, dass der ausgezogene Mitbewohner gegenüber dem Vermieter weiterhin Mieter bleibt und sämtliche Rechte und Pflichten bestehen bleiben, solange er im Mietvertrag steht. Der Vermieter könnte also sogar – falls die anderen Mieter/innen nicht zahlen – von ihm die gesamte Miete fordern, obgleich er nicht mehr dort wohnt.

Daran anschließend noch eine Frage: Was machen wir, wenn unser ausziehender Mitbewohner nicht weiter als Mieter im Mietvertrag stehen will? Am liebsten will er nichts mehr mit dem Mietvertrag zu tun haben.

Sie könnten untereinander vereinbaren, dass die verbliebenen Hauptmieter/innen für alle Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag aufkommen und damit den ausgezogenen Hauptmieter quasi von seinen Pflichten freistellen. Damit könnten Sie Ihrem ausziehenden Mitbewohner entgegen kommen. Diese Vereinbarung gilt aber nur im Innenverhältnis zwischen Ihnen als Mieter/innen. Gegenüber dem Vermieter bleibt die Haftung des ausgezogenen Mieters bestehen. Das könnte ein Problem darstellen, wenn der ausziehende Mieter überhaupt nichts mehr mit dem Mietvertrag zu tun haben will. Hier sollten Sie gemeinsam als Mieter/innen eine Lösung finden. Denn im äußersten Fall könnte der ausziehende Mieter von Ihnen als verbleibende Mieter/innen verlangen, den Mietvertrag gemeinsam zu kündigen. Dazu sollten Sie es nicht kommen lassen. Lassen Sie sich in solch einer komplizierten Situation unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

Wir sind eine Wohngemeinschaft aus drei Personen. Bei Einzug waren wir alle drei Hauptmieter. Mittlerweile sind zwei Mitbewohner ausgezogen und dafür sind zwei Untermieter mit Erlaubnis des Vermieters eingezogen. Ich möchte jetzt auch ausziehen, will aber, dass die Wohngemeinschaft weiter besteht. Kann ich auch einfach ausziehen und für mich einen Untermieter einziehen lassen?

Nein, es ist hier nicht ratsam, einfach auszuziehen. Denn damit würden Sie als letzter Hauptmieter die Wohnung verlassen und diese vollständig anderen Personen überlassen. Das muss ein Vermieter nicht akzeptieren und das würde ihn zur Kündigung berechtigen. Es muss grundsätzlich mindestens einer der Hauptmieter weiterhin in der Wohnung wohnen, der Besitz an der Wohnung darf nicht vollständig aufgegeben werden. Ein Recht zur Untervermietung können Sie nur geltend machen, wenn Sie absehbar wieder in die Wohnung zurückziehen wollen. Möglicherweise steht Ihnen ein Recht auf Hauptmieterwechsel zu. Dazu müssten die Voraussetzungen geprüft werden (siehe oben zum BGH-Urteil).



Mieten Sie als Paar eine Wohnung an und beide stehen im Mietvertrag, kann Ihr Ex-Partner nur mit Einverständnis des Vermieters aus dem Vertrag ausscheiden. Zur Aufnahme einer Freundin in den Vertrag ist der Vermieter nicht automatisch verpflichtet. Ein Anspruch auf Untermieterlaubnis dürfte in dem Fall gegeben sein.

Ich bin zusammen mit meinem damaligen Lebenspartner zum Studieren nach Berlin gekommen und wir sind zusammen in eine Wohnung gezogen. Der Vermieter hat sich über unsere Bewerbung gefreut, weil er unbedingt nur an Pärchen vermieten will. Wir stehen beide als Mieter im Mietvertrag. Nun haben wir uns getrennt und mein Ex-Partner ist aus der Wohnung ausgezogen. Er will auch aus dem Mietvertrag raus. Ich möchte gern weiterhin in der Wohnung wohnen. Nun habe ich mit einer Freundin beschlossen, hier zusammen als Wohngemeinschaft zu leben. Kann mein Ex-Partner einfach kündigen und meine neue Mitbewohnerin dann sofort einziehen?

So einfach ist das leider nicht. Da Sie zusammen mit Ihrem Ex-Partner den Mietvertrag abgeschlossen haben, können Sie ihn auch nur gemeinsam kündigen. Etwas anderes könnte nur bei Ehegatten nach einer Scheidung gelten. Eine gemeinsame Kündigung ist aber keine Option, da Sie ja weiter in der Wohnung wohnen wollen. Entweder könnten Sie mit dem Vermieter vereinbaren, dass Sie den Mietvertrag als alleinige Mieterin fortsetzen oder Ihre neue Mitbewohnerin als zweite Mieterin aufgenommen wird. Beide Male müsste der Vermieter mit der Vertragsänderung einverstanden sein. Ein Recht auf Wechsel des Ex-Partners durch die neue Mitbewohnerin besteht hier eher nicht. Dazu müsste dem Vermieter bei Mietvertragsabschluss bewusst gewesen sein, an eine Wohngemeinschaft mit wechselnden Bewohnern zu vermieten. Davon ist hier nicht auszugehen, da der Vermieter unbedingt an ein Pärchen vermieten wollte. Sie können den Vermieter also anfragen, ob er einem Ausscheiden Ihres Ex-Partners aus dem Mietvertrag zustimmt. Falls der Vermieter nicht zustimmt, wären Sie und Ihr Ex-Partner weiter zusammen im Mietvertrag. Wenn der Vermieter auch den Eintritt Ihrer Freundin in den Mietvertrag ablehnt, haben Sie noch die Möglichkeit, Ihre Freundin als Untermieterin bei sich wohnen zu lassen. Dazu brauchen Sie aber die Erlaubnis des Vermieters. Diese wird in Ihrem Fall wohl zu erteilen sein. Zur Sicherheit sollten Sie sich vor Beginn der Aufnahme Ihrer Freundin als Untermieterin rechtlich beraten lassen.

Ich war auf der Suche nach einem Zimmer in einer Wohngemeinschaft und habe endlich eins gefunden. Der Vermieter hat mir einen Mietvertrag für ein Zimmer gegeben. Die anderen Bewohner der Wohnung haben auch solche Verträge. Wenn einer aus unserer Wohngemeinschaft auszieht, können wir dann als Wohngemeinschaft bestimmen, wer als neuer Mitbewohner einzieht?

Leider nein. In diesem Fall kann allein der Vermieter bestimmen, wer in die Wohnung einzieht. Indem der Vermieter einzelne Verträge an jeden Bewohner vergibt, behält er sich das Recht vor, über die Zusammensetzung der Bewohner/innen zu entscheiden.

LG Berlin
Beschluss vom 9. Januar 2023
AZ: 63 S 147/22
(AG Wedding Urteil vom 20. April 2022
AZ: 7 C 470/21)

Berliner Mietspiegel 2021 und Mietpreisbremse

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

a) Der Berliner Mietspiegel 2021 kann als einfacher Mietspiegel zur Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete genutzt werden.
b) Gegen die Anwendung der „Mietpreisbremse“ ist gemäß § 556e BGB nur die zuletzt vom Vormieter geschuldete Miete geschützt; mit dem Vormieter für die Zukunft vereinbarte höhere Staffeln bleiben dagegen, soweit diese bei Vertragsbeendigung noch nicht eingetreten waren, unberücksichtigt.

Eine Vermieterin hatte für eine Wohnung im Wedding im Jahr 2013 einen Staffelmietvertrag abgeschlossen. Die damaligen Mieter schuldeten gemäß der Staffelmietvereinbarung zuletzt eine Miete in Höhe von 520 Euro, die weiteren vereinbarten Staffeln traten wegen der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr in Kraft. Die Vermieterin vermietete daraufhin die Wohnung neu. Die Ausgangsmiete betrug in dem neuen Mietverhältnis, welches am 1. September 2015 – also nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse – begann, ebenfalls 520 Euro. Es wurden außerdem für die Zukunft die gleichen Staffeln wie mit den Vormietern vereinbart. Seit dem 1. Januar 2021 schuldeten die neuen Mieter nach der vereinbarten Staffel eine Miete von 620 Euro. Im Sommer 2021 rügten die Mieter die überhöhte Miete, da sie anhand des Berliner Mietspiegels 2021 ermittelt hatten, dass die ortsübliche Miete deutlich niedriger als die Ausgangsmiete ist, und diese auch die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (ortsübliche Miete zzgl. 10%) überschreitet.
Nachdem die Vermieterin auf Verlangen der Mieter Auskunft über die zuletzt von den Mietern geschuldete Miete in Höhe von 520 Euro erteilt hatte, verlangten die Mieter die Absenkung der Miete auf 520 Euro, da nur die vom Vormieter zuletzt geschuldete Miete gemäß § 556e BGB vom Vermieter weiterhin verlangt werden darf. Die Vermieterin war der Ansicht, dass auch die weiteren mit den Vormietern vereinbarten Staffeln „geschützt“ seien und die Mieter daher keine Absenkung der Miete verlangen könnten. Außerdem könne die ortsübliche Miete nicht mit dem Berliner Mietspiegel 2021 ermittelt werden, da dieser weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel sei.
Dem folgte das Amtsgericht Wedding nicht und stellte in seinem Urteil zu Gunsten der Mieter fest, dass die Nettokaltmiete für ihre Wohnung ab dem 1. Juli 2021 (weiterhin wie bei Mietbeginn) nur 520 Euro beträgt. Auch die Berufung der Vermieterin blieb erfolglos. Die zuständige Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin stellte in ihrem Beschluss vom 9. Januar 2023 zunächst klar, dass sie sich nunmehr der Ansicht der Zivilkammer 65 des Landgerichts anschließt, wonach der Berliner Mietspiegel 2019 auch einen neu erstellten einfachen Mietspiegel dargestellt habe, der gemäß Art. 229 § 50 Abs. 1 S. 2 EGBGB einmal angepasst werden durfte (was mit Erstellung des Berliner Mietspiegels 2021 geschehen sei). Das Amtsgericht Wedding habe daher den Berliner Mietspiegel 2021 zur Schätzung der ortsüblichen Miete verwenden dürfen. Auch habe das Amtsgericht zu Recht nur die von den Vormietern zuletzt gezahlte Miete von 520 Euro als geschützt angesehen. Die Vermieterin habe insoweit verkannt, dass sie kein schützenswertes Vertrauen darauf hat, dass alle Staffeln eines Mietvertrags wirksam werden; der Mieter kann den Vertrag jederzeit mit ordentlicher Frist kündigen. Es handele sich auch um keine „Absenkung“, wenn lediglich künftige Steigerungen nicht realisiert werden können, auf die sowieso nicht vertraut werden konnte.



Ist im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, deren Staffeln bei Beendigung des Mietvertrages noch nicht in Kraft getreten sind, ist zugunsten des Vermieters bei der Neuvermietung nur die Ausgangsmiete von der Beschränkung nach der Mietpreisbremse ausgenommen.

AG Mitte
Urteil vom 6. Oktober 2022
AZ: 21 C 67/22

Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hannes Poggemann

Eine einmalige – auch erhebliche – Störung des Hausfriedens durch den Mieter, die weder länger andauert noch weiterhin nachwirkt, kann bei einem seit über 30 Jahren beanstandungsfrei verlaufenen Mietverhältnis weder eine fristlose noch eine fristgemäße Kündigung rechtfertigen.

Der Hausmeister eines Hauses in Prenzlauer Berg bemerkte am Mittag des 30. Januar 2022 durch ein lautes Krachen, dass ein seit 1991 im vierten Stock des Hauses wohnender Mieter einen Büro-Drehstuhl aus dem dortigen Laubengang in den Innenhof hatte fallen lassen. Die Hausverwaltung des Vermieters kündigte darauf das Mietverhältnis umgehend fristlos und vorsorglich auch fristgemäß. Der Mieter entschuldigte sich daraufhin schriftlich und versicherte, dass so etwas nie wieder vorkommen würde.
Dem Amtsgericht Mitte reichte das Fehlverhalten des Mieters nicht aus, um die Kündigung zu rechtfertigen, es wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Eine fristlose Kündigung käme nur in Betracht, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist aufgrund eines Fehlverhaltens des Mieters für den Vermieter unzumutbar sei. Hierbei sei ein strenger Maßstab anzulegen, den man als gesteigerte Form der Zerrüttung bezeichnen könne. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses müsse für den Vermieter „unerträglich“ sein.

Zwar habe der Mieter den Hausfrieden durch sein Verhalten erheblich gestört, eine solche Störung müsse jedoch auch „nachhaltig“ sein. Dies könne entweder dann der Fall sein, wenn sich einzelne Störungen über längere Zeit wiederholen oder wenn eine schwere Störung eine hinreichend lange Zeit nachwirkt und das Verhältnis der Nutzer des Mietobjekts untereinander grundsätzlich verschlechtert. Diese Voraussetzungen seien hier bei der einzigen kurzzeitigen Störung durch den Mieter nicht erfüllt. Außerdem wäre für eine fristlose Kündigung eine erfolglose Abmahnung erforderlich gewesen. Diese sei zwar entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspreche. Das sei hier aber insbesondere deshalb nicht anzunehmen, weil das Mietverhältnis bis auf den einen Fall seit mehr als 30 Jahren störungsfrei verlaufen war. Zudem habe der Mieter sich entschuldigt und anerkannt, dass er einen Fehler begangen hat. Auch die ordentliche (fristgemäße) Kündigung hatte nach Auffassung des Amtsgerichts das Mietverhältnis nicht beendet. Es fehle insoweit an einem berechtigten Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Ein solches könne zwar darin liegen, dass ein Mieter die Mietsache beeinträchtigt oder gefährdet, es müsse jedoch die Erheblichkeitsgrenze überschritten werden, wobei das gesamte Verhalten des Mieters berücksichtigt werden müsse. Auch hier kam dem Mieter nach Auffassung des Gerichts wiederum die lange beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Vertragsverhältnisses, die Einmaligkeit des Vertragsverstoßes, die nicht erkennbare Wiederholungsgefahr und der glückliche Umstand, dass durch den fallenden Stuhl nichts beschädigt wurde, zugute.



Ein Mietverhältnis, das über 30 Jahre ohne Beanstandungen verlaufen ist, kann nicht wegen einer einmaligen Störung des Hausfriedens ohne vorherige erfolglose Abmahnung gekündigt werden.

Anmerkung: Es ist sicherlich überflüssig zu betonen, dass wir in diesem Fall keine Nachahmung empfehlen. Die langen Monate zwischen der Kündigung und dem die Räumungsklage abweisenden Urteil des Amtsgerichts werden den Mieter sicherlich viel Schlaf und Nerven gekostet haben. Auch könnte ein anderes Gericht die Lage anders beurteilen.

AG Schöneberg
Urteil vom 22. März 2023
AZ: 11 C 73/22

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Die Frage, ob eine Pflichtverletzung des Mieters nicht unerheblich ist und zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt, ist durch eine Gesamtschau zu ermitteln, bei der die Verletzungshandlung des Mieters und sein Verschulden abgewogen sowie geprüft werden muss, ob die Kündigung des Vermieters eine angemessene Reaktion ist. Dabei sind die Art der Pflichtverletzung, das bisherige Verhalten des Mieters, die Dauer des beanstandungsfreien Wohnens, die Dauer der Pflichtverletzung, die Wiederholungsgefahr, das Verhalten des Mieters nach der Kündigung sowie das eigene Verhalten des Vermieters zu berücksichtigen.

Der Vermieter einer Wohnung in Schöneberg verlangte von seiner knapp achtzigjährigen Mieterin im Juni 2019 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um 42,31 Euro auf 437,85 Euro ab dem 1. September 2019. Zwar gab es keinen Zweifel, dass die vom Vermieter verlangte Miete nach dem Berliner Mietspiegel 2019 gerechtfertigt war, die Mieterin stimmte jedoch wegen des am 18. Juni 2019 in Kraft getretenen „Mietendeckels“, der die Forderung einer höheren als der an diesem Tag geltenden Miete untersagte, nicht zu. In dem Verhandlungstermin am 25. Februar 2020 wurde vor dem Amtsgericht Schöneberg ein Vergleich geschlossen, wonach der Erhöhungsbetrag während der Geltung des sogenannten „Mietendeckels“ weder gefordert noch entgegengenommen wird; gleichzeitig war die Mieterin nach dem Vergleich für den Fall, dass das Berliner Gesetz für verfassungswidrig erklärt werden sollte, verpflichtet, den Erhöhungsbetrag nachzuzahlen.
Die Mieterin befand sich zum Zeitpunkt der Verhandlung nach einer Hüftoperation in einer Rehaklinik und ließ sich von ihrem Anwalt vertreten. Dieser sandte ihr den Vergleich zu und empfahl gleichzeitig, die Mieterhöhungsbeträge beiseitezulegen und wies darauf hin, dass sie diese gleich an den Vermieter nachzahlen müsse, falls das Bundesverfassungsgericht den „Mietendeckel“ für verfassungswidrig erklärt. Nach Rückkehr aus ihrer Reha war die gesundheitlich stark beeinträchtigte Mieterin zunächst mit der großen Menge an Post, welche sie nach mehreren Wochen Abwesenheit vorfand, überfordert, weshalb sie entgegen ihrer Gewohnheit unter anderem den Brief ihres Anwalts nicht sofort öffnete und in ihrem Mietordner abheftete, sondern beiseite legte.
Als der „Mietendeckel“ im Jahr 2021 tatsächlich vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wurde, hatte die Mieterin längst vergessen, dass es ein Gerichtsverfahren um die Mieterhöhung aus dem Jahr 2019 gegeben hatte. Sie hatte auch den Brief ihres Anwalts aus dem Jahr 2020 noch immer nicht zur Kenntnis genommen. Auch der Vermieter unternahm zunächst nichts, sondern wartete ab, bis ein kündigungsrelevanter Mietrückstand von mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen war. Mit Schreiben seiner Hausverwaltung vom 15.Februar 2022 forderte er die Mieterin dann unter Hinweis auf einen „Vergleich vom 25.Februar 2020“ auf, die Mietrückstände für die Zeit vom 1. September 2019 bis Februar 2020 in Höhe von 1.269,30 Euro bis zum 28. Februar 2022 auszugleichen und ab März 2022 die erhöhte Miete zu zahlen. Da sie den Vergleich nicht kannte, war dieses Schreiben für die Mieterin rätselhaft, was sie der Hausverwaltung auch mit Schreiben vom 23. Februar 2022 mitteilte. Sie bat darin um Übersendung einer Kopie des erwähnten Vergleichs. In ihren Mietunterlagen fand sie nur die Mieterhöhung mit der vorbereiteten, von ihr aber nicht unterzeichneten Zustimmungserklärung. Als Antwort erhielt sie am 1. März 2022 eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Mieterin widersprach mit Schreiben vom 3. März 2022 der Kündigung, da sie von einem Irrtum der Hausverwaltung ausging, was diesem Schreiben auch zu entnehmen war. Als Antwort erhielt sie eine weitere Kündigung vom 28. März 2022, welche nun auch den weiteren Rückstand für März 2022 aufführte. Daraufhin durchsuchte die Mieterin nochmals alle ihre Unterlagen und fand tatsächlich – gesondert von ihren sonstigen Unterlagen – ein Bündel Briefe mit dem Schriftverkehr zu dem Gerichtsprozess aus dem Jahr 2019/2020. Sie zahlte daraufhin am 1. April 2022 sofort den gesamten Mietrückstand und än-

derte ihren Dauerauftrag entsprechend. Der Vermieter hielt jedoch an seiner Kündigung fest und verklagte die Mieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Nachdem die fristlosen Kündigungen jedenfalls aufgrund der vollständigen Zahlung der Mieterin innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB unwirksam geworden waren, hatte das Amtsgericht Schöneberg nun noch zu beurteilen, ob die gleichzeitig erklärten ordentlichen Kündigungen des Vermieters das Mietverhältnis beendet hatten. Dies verneinte das Amtsgericht nach der gebotenen Gesamtabwägung der Umstände, da es nach seiner Auffassung an einer Erheblichkeit der Pflichtverletzung der Mieterin fehlte, und wies die Klage des Vermieters ab. Zwar habe die Mieterin leichtfertig gehandelt, als sie auf die Mahnungen und sogar auf die erste Kündigung hin nicht sofort das Naheliegende getan und kurzfristig den Anwalt kontaktiert hatte, der sie regelmäßig in Prozessen vertritt. Dennoch habe ihr Pflichtverstoß kein ausreichendes Gewicht. Das Alter der Beklagten und ihr Krankenhaus- und Reha-Aufenthalt würden zwar nicht entschuldigen, aber nachvollziehbar machen, warum sie die Sachlage nicht richtig überblickt habe. Außerdem berücksichtigte das Gericht, dass das Mietverhältnis seit 1970, also seit über 50 Jahren beanstandungsfrei verlaufen war und die Mieterin außerdem die Miete über einen Dauerauftrag zahlte und auch weiter zahlt, sodass kein Anhaltspunkt für eine Wiederholungsgefahr bestehe. Zudem hielt das Gericht auch die Kündigung nicht für eine angemessene Reaktion des Vermieters. In der Regel fordere ein Vermieter, wenn die Miete unterzahlt wird, zeitnah zur Nachzahlung auf. Stattdessen habe der Vermieter hier fast ein Jahr abgewartet, bis ein Rückstand aufgelaufen war, der zur Kündigung berechtigt. Hierzu führte das Gericht aus: „Auf die Bitte einer langjährigen, bis dahin zuverlässigen und darüber hinaus betagten Mieterin darf man erwarten, dass die Vermieter ihrer Bitte nachkommen. Tun sie dies nicht und kündigen stattdessen sofort den Mietvertrag, entsteht der Eindruck, die (Vermieter) hätten nur auf die Möglichkeit gewartet, das Mietverhältnis beenden zu können. Dann sind sie aber nicht besonders schutzwürdig."



Auch bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Eigenbedarfs des Vermieters können außerordentlich schwerwiegende Härtegründe auf Seite der Mieter/innen den Eigennutzungswunsch des Vermieters überwiegen.

AG Neukölln
Urteil vom 23. Februar 2023
AZ: 14 C 153/20

Kündigung wegen Eigenbedarfs und Härtegründe

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Auch bei Vorliegen eines ernsthaften und dringlichen Eigennutzungswunschs des Vermieters überwiegt eine auf Seiten der Mieterin bestehende Härte die Interessen des Vermieters, wenn die Mieterin auf den Erhalt genau ihrer Wohnung angewiesen ist und ihr bei Verlust der Wohnung psychiatrische Hospitalisierung, Arbeits- und Erwerbsunfähigkeit einschließlich der Möglichkeit von Suizidhandlungen drohen.

Die Mieterin einer Einzimmerwohnung in Neukölln musste sich nach der Eigenbedarfskündigung ihres neuen Vermieters gegen dessen Räumungsklage wehren. Der Kläger hat die Wohnung, welche die Mieterin seit 2005 bewohnt, im Jahr 2019 erworben. Er machte geltend, dass er im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit wöchentlich nicht nur die gesamten neuen Bundesländer bereise, sondern häufig auch zu Konferenzen und überregionalen und internationalen Kongressen reisen müsse. Er wolle daher in der Wohnung einen zweiten Hausstand gründen, weil die Verkehrsinfrastruktur in Berlin für solche Reisen erheblich besser sei als an seinem ersten Wohnsitz in Quedlinburg.
Die Mieterin machte gegen das Ansinnen ihres Vermieters Härtegründe geltend. Sie sei an die Wohnung und ihr sicheres gewohntes Umfeld in dem Neuköllner Kiez aufgrund einer schweren psychischen Erkrankung gebunden. Die Wohnung und die über viele Jahre geschaffenen Strukturen hätten für Sie eine elementare Bedeutung als Rückzugsraum. Im Haus gäbe es mehrere Menschen, die sie insbesondere in den schwierigen Phasen unterstützen, in welchen ihr die Bewältigung von alltäglichen Selbstverständlichkeiten wie Einkaufen oder Verlassen der Wohnung nicht möglich sei.
Das Amtsgericht Neukölln hörte zunächst den Vermieter und einige Zeugen zu dessen Eigennutzungswunsch an und kam dabei zu dem Ergebnis, dass er tatsächlich aus den von ihm genannten nachvollziehbaren Gründen in die Wohnung einziehen möchte. Daher holte die Richterin anschließend ein Sachverständigengutachten über den physischen und psychischen Zustand der Mieterin und zu der Frage ein, welche Auswirkungen ein erzwungener Umzug für die Mieterin haben könnte. Das Gutachten der vom Gericht beauftragten psychiatrischen Sachverständigen bestätigte die Unzumutbarkeit eines Wohnungswechsels. Die Gutachterin stellte fest, dass sich mit dem Zugang der Kündigung die bereits vorher bestehende Angst- und Panikstörung der Mieterin bereits erheblich verstärkt hatte, was gleichzeitig auch Auswirkungen auf ihre Asthmaerkrankung und die Häufigkeit ihrer Asthmaanfälle hatte. Dazu habe sich eine erhebliche Depression mit Erschöpfungszuständen, Schlafstörungen und Unruhezuständen entwickelt. Die Mieterin müsse auch mit Suizidgedanken kämpfen. Dabei seien ihr jedoch die Bekannten und Freunde im Haus immer wieder hilfreich, wenn sie sich in Krisensituationen völlig hilflos fühlt.
Verstärkt werde die Sorge um den Verlust dieses für sie überaus bedeutenden Rückzugsorts durch den dadurch auch drohenden Verlust ihrer Arbeit. Sie habe sich nämlich in den letzten Jahren im unmittelbaren Umfeld der Wohnung einen Kundenstamm für die von ihr angebotenen haushaltsnahen Dienstleistungen erarbeitet, welchen sie von dort zu Fuß erreichen kann. Letzteres sei für sie aufgrund ihrer Angstzustände eine Voraussetzung dafür, diese Arbeitsbeziehungen fortsetzen zu können. Ihre Bemühungen, im näheren Umfeld der Wohnung Ersatzwohnraum zu bekommen, sind aussichtslos. Das Gericht entschied daher, dass diese voraussichtlichen außerordentlich schwerwiegenden Auswirkungen einer Räumung auf die Mieterin, insbesondere auch die damit einhergehende Suizidgefahr, gegenüber dem Interesse des Vermieters überwiegen, auch wenn die Auswirkungen auf den Vermieter bei Erfolglosigkeit der Räumungsklage ebenfalls durchaus erheblich seien, da er sich dann für seine Zwecke Ersatzwohnraum beschaffen müsse. Die Räumungsklage des Vermieters wurde abgewiesen.



Mieter/innen haben ein Recht auf Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung, dieses Recht müssen sie nachweisbar ernsthaft verfolgen.

AG Kreuzberg
Urteil vom 5. April 2023
AZ: 7 C 237/22

Schweigen des Vermieters auf Anfrage des Mieters wegen Belegeinsicht

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Antwortet ein Vermieter auf zwei Schreiben der Mieter mit der Bitte um Benennung eines Termins zur Einsichtnahme in Betriebskostenbelege nicht, stellt dies noch keine Verweigerung der Belegeinsicht dar. Vielmehr müssen Mieter in einem solchen Fall dem Vermieter zumindest einen Termin mit ausreichender Frist ankündigen und zu diesem Termin bei dem Vermieter bzw. seiner Hausverwaltung erscheinen.

Die Mieter einer Kreuzberger Wohnung baten die Hausverwaltung ihres Vermieters nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung für 2020 im Dezember 2021 zweimal schriftlich um Benennung eines Termins zur Belegeinsicht. Die Hausverwaltung antwortete jedoch nicht, weshalb sie ihren Anspruch auf Belegeinsicht gerichtlich geltend machten. Erst nach Erhalt der Klage übersandte der Vermieter Kopien der begehrten Abrechnungsbelege an das Gericht.
Das Amtsgericht Kreuzberg entschied, dass die Mieter die Kosten des Gerichtsverfahrens zu tragen haben. Ihrer Auffassung, dass der Vermieter die Belegeinsicht verweigert habe, folgte es nicht. Eine solche Verweigerung könne nicht bereits darin gesehen werden, dass der Vermieter auf die zwei Schreiben der Mieter nicht geantwortet habe. Auch wenn es „gerade zu Coronazeiten äußerst befremdlich“ sei, dass der Vermieter sich zu diesen Schreiben nicht geäußert habe, sei er hierzu nicht verpflichtet gewesen. Vielmehr hätten die Mieter, nachdem der Vermieter auf ihr Schreiben nicht reagiert habe, zumindest einen Termin mit ausreichender Frist ankündigen und zu diesem Termin hingehen müssen. Nur wenn dann kein Einlass gewährt wurde oder die Unterlagen nicht vorgelegt worden wären, hätte eine Verweigerung des Einsichtsrechts angenommen werden können.

Anmerkung: Die Anforderungen zur Belegeinsicht sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Die vom Gericht gegebene „Gebrauchsanweisung“ sollte daher unbedingt eingehalten werden. Zu dem angekündigten Termin (zu üblichen Geschäftszeiten bzw. zu den Geschäftszeiten der Hausverwaltung, sofern solche bekannt sind) sollten die Mieter/innen unbedingt einen Zeugen mitnehmen, der im Zweifelsfall bestätigen kann, dass zum Termin kein Einlass bzw. keine Belegeinsicht gewährt wurde. Etwas anderes gilt natürlich, wenn der Vermieter keine Belegeinsicht in Berlin anbieten kann, weil sich beispielsweise die Hausverwaltung in einer anderen Stadt befindet. In dem Fall kann auch die Übersendung von Kopien der Belege per Post oder E-Mail verlangt werden. Vorher muss jedoch nachgefragt werden, ob und gegebenenfalls wo eine Belegeinsicht in Berlin möglich ist.

LG Berlin
Beschluss vom 6. März 2023
AZ: 64 S 191/22

Unzulässige Befristung der Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

§ 553 BGB sieht die Befristung einer ohne zeitliche Beschränkung erbetenen Untervermietungserlaubnis nicht vor. Der Vermieter ist daher darauf beschränkt, die erteilte Erlaubnis zu widerrufen, wenn die im Zeitpunkt der Beantragung vorliegenden Voraussetzungen für eine unbefristete Untervermietung nachträglich wegfallen.

Der Mieter einer Wohnung in Wilmersdorf bat seine Vermieterin um Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers an einen Studenten. Gegen die grundsätzliche Berechtigung des Mieters zur Untervermietung eines Zimmers hatte die Vermieterin keine Einwände. Sie erteilte jedoch nur eine befristete Untermieterlaubnis bis zum Ende des Studiums des Untermieters, da dieser zu dem Zeitpunkt nur eine an sein Studium gekoppelte Aufenthaltserlaubnis hatte. Damit war der Mieter, der dauerhaft mit seinem Untermieter zusammen wohnen wollte, nicht einverstanden und verlangte eine unbefristete Untermieterlaubnis.
Das Amtsgericht Charlottenburg hatte den Vermieter zur Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis verurteilt (wir berichteten, siehe ME 430). Die Berufung des Vermieters gegen dieses Urteil hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin bestätigte in seinem Hinweisbeschluss die Auffassung des Mieters, dass das Gesetz eine solche Befristung nicht vorsieht. Ein Vermieter könne daher eine erteilte Erlaubnis allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt widerrufen, wenn die Voraussetzungen für eine unbefristete Untervermietung nachträglich wegfallen sollten. Der Vermieter habe außerdem weder zu prüfen, noch könne er beurteilen, unter welchen Voraussetzungen ein Aufenthaltstitel eines Untermieters ende oder verlängert wird. Dem Mieter sei es jedenfalls nicht zuzumuten, nach Ablauf einer willkürlich festgesetzten Befristung erneut eine Untervermietungserlaubnis erbitten zu müssen, zumal der Vermieter deren Erteilung nicht allein von einem fortbestehenden Aufenthaltsrecht des Untermieters abhängig gemacht habe, sondern erneut umfassend prüfen wolle, ob er einer Untervermietung zustimmt. Der Vermieter hat daraufhin seine Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg zurückgenommen.

Anmerkung: Das Landgericht ließ in seinem Beschluss offen, ob der Vermieter eine erteilte unbefristete Untervermietungserlaubnis an die auflösende Bedingung hätte knüpfen können, dass die Erlaubnis mit Erlöschen einer Aufenthaltsberechtigung des Untermieters für Deutschland entfalle.



Eine ohne zeitliche Begrenzung erbetene Erlaubnis zur Untervermietung darf vom Vermieter nicht befristet werden.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:

- aktuelle und vorherige Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/ Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskostenrechner) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Ihnen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe.

Telefonische **Sozialberatung** (auch für Nichtmitglieder) 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 wesentlichen Fragen machen.

Sozialberatung vor Ort findet zurzeit jeden **2. und 4. Dienstag von 19 bis 20 Uhr** in der Möckernstraße 92, Kreuzberg, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft (auch für Nichtmitglieder) statt. Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzunehmen.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.
Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter
030 – 21 00 25 84 und 030 – 216 80 01



Liebe Mitglieder,

ab sofort beraten wir Sie in unseren Beratungsstellen wieder ohne Termin. Beachten Sie, dass zurzeit noch nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.
Wir würden uns freuen, wenn Sie weiterhin eine FFP2-Maske tragen und auf genügend Abstand achten. Bei Krankheitssymptomen nutzen Sie bitte ausschließlich die Telefonberatung.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.
Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

Montag	von 14 bis 17 Uhr
Dienstag	von 14 bis 17 Uhr
Mittwoch	von 10 bis 13 Uhr
Donnerstag	von 14 bis 17 Uhr
Freitag	von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine weitergehende telefonische oder eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.
Wird Ihnen in der Telefonberatung eine individuelle telefonische Beratung empfohlen, zu der Sie vorab Unterlagen einreichen sollen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle (030 – 216 80 01).
Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

Unsere Beratungsstellen

In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.

Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.

Bitte beachten Sie, dass zurzeit noch nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
Ⓢ Westend 309, 145

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ♿
Ⓤ Mierendorffplatz
Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 21

Donnerstag 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 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., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 195

Hohenschönhausen

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
M5, M16 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
Ⓢ Schöneweide weiter mit 63 oder 67

Kreuzberg

Montag 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße M19
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ♿
Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ♿
Ⓤ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
Ⓤ Kottbusser Tor M29,140

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ♿
Ⓤ und Ⓢ Frankfurter Allee

Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
Ⓢ Marzahn M6, M8, 18
X54, 154, 192, 19

Mitte

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

Neukölln

Montag 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Montag 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
Ⓤ Blaschkoallee, Parchimer Allee
M46, 171

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele”
Ⓤ Hermannplatz
M29, M41, 171, 194

Mittwoch 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Freitag 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln M41, M43, 166

Pankow

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

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Ⓤ Eberswalder Straße
M1, M10, M12 240

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
M1, M13, 12, 50

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
M2, M10

Freitag 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
Ⓢ Tegel Ⓤ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
Ⓤ und Ⓢ Spandau

Steglitz

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
170, 184, 246

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ♿
Ⓤ Turmstraße Ⓢ Beusselstraße
245, 101, 106, M27

Wedding

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

Weißensee

Dienstag 18 bis 19 Uhr
zurzeit noch keine Beratung
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ♿
M4, M13, M12 255

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 17 bis 18 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
Ⓢ Zehlendorf
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 sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.
Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.