MieterEcho
Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 445 November 2024



Moabit

Vom Mauerblümchen zum Spekulationsobjekt

MIETECHO IM KIEZ
WEM GEHÖRT MOABIT?
Donnerstag, 14.11. um 19:30 Uhr im Stadtschloss Moabit
Infos auf Seite 5

VERGESSENE UTOPIEN DES WOHNENS
Freitag, 8.11.: Dänemark
Freitag, 29.11.: Schweiz
Infos auf Seite 31

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Kontakt MieterEcho: Telefon: 030 – 21002584
Montag bis Donnerstag 10 bis 14 Uhr, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers / Gestaltung: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 17.10.2024

© 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
Pressesprecher: Rainer Balcerowiak, E-Mail: presse@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

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

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19

Wedding Jeden dritten Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteiladen Rote Ella, Buttmanstraße 1a, U Pankstraße

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Marzahn, Spandau, Tempelhof

INHALT

TITEL

4 **Mikrokosmos der sozialen Spaltung**
Der Stadtteil Moabit hat eine bewegte Geschichte hinter sich
Rainer Balcerowiak

6 **Den Politiker/innen auf die Füße treten**
Interview mit Susanne Torka, langjährige Stadtteilaktivistin
Peter Nowak

8 **Verkehrsberuhigung als Stabilisierungsanker**
Wie geht es weiter mit der Turmstraße?
Nicolas Šustr

10 **Welche Rolle kann Bürgerbeteiligung spielen?**
Ernüchternde Erfahrungen von Betroffenenvertreter/innen
Susanne Torka

12 **Unerträglicher Vertreibungsdruck auf Mieter/innen**
In der Jagowstraße 35 droht weiterhin der Abriss
Rosa Schick

13 **Nachverdichtung in Moabiter Hinterhöfen**
Mikroapartments und Co-Living-Angebote nehmen überhand
Susanne Torka

14 **Belegschaft mit großem Beharrungsvermögen**
Seit 120 Jahren werden in Moabit Turbinen produziert
Nicolas Šustr

16 **„Sie sprachen Moabitisch“**
Interview mit Ahmed Shah, künstlerischer Leiter des Theater X
Hermann Werle

18 **Zwischen Unterhaltung und Blick über den Tellerrand**
Interview mit Phil Marx vom Filmrausch Moabit e.V.
Matthias Coers

BERLIN

19 **Wohn- und Fabrikgebäude „H48“ in Gefahr**
Neukölln: Hausgemeinschaft wehrt sich gegen Kündigungen
Oliver Rast

20 **Kein Anschluss unter dieser Nummer**
Kundenservice der Deutsche Wohnen sorgt für Frust
Tom Küstner

REZENSION

21 **Beim Profit ist Schluss mit der Nächstenliebe**
Ein Schwarzbuch über den christlichen Immobilienmarkt
Peter Nowak

WOHNEN INTERNATIONAL

22 **Mit der Kettensäge durch den Wohnungsmarkt**
Argentinien: Neoliberale Schocktherapie für Mieter/innen
Paula Maether

MIETRECHT AKTUELL

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten rund um die Wohnfläche
Rechtsanwalt Hagen Richter

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**

31 **SERVICE**

32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist eine Binsenweisheit, dass die 1990 vollzogene Wiedervereinigung Berlins eine der ganz großen Zäsuren für die deutsche Hauptstadt war. Seinerzeit wuchs per Dekret eben nicht zusammen, was zusammengehört, sondern es prallten zwei politisch, wirtschaftlich, gesellschaftlich, sozial und infrastrukturell seit der Gründung der beiden deutschen Staaten und der späteren Teilung durch eine Mauer sehr unterschiedlich verfasste Teile der alten deutschen Hauptstadt aufeinander. Die Verwerfungen, die dadurch entstanden, sind bis heute deutlich zu spüren. Das betrifft nicht nur, aber in besonderem Maße jene Stadtteile, die unmittelbar an der Systemgrenze zwischen der sozialistischen DDR und dem weitgehend in das kapitalistische System der Bundesrepublik integrierten Stadtstaat Westberlin gelegen waren.
Zu diesen Stadtteilen gehört das seit 1920 zum Bezirk Tiergarten gehörende Moabit, das nach dem Mauerbau eine lange Phase der Deindustrialisierung und des Verfalls erlebte. Schlagartig rutschte der Stadtteil von der Mitte der Stadt an die Peripherie Westberlins, quasi an die Mauer gequetscht. Natürlich gab es hier auch in dieser Zeit lebens- und liebenswerte Ecken in den Altstadtquartieren. Und die im stadtweiten Vergleich lange Zeit noch sehr günstigen Mieten machten Moabit für einige Menschen zur Alternative zu „angesagteren“ Bezirken, nicht nur, aber besonders für Gastarbeiter/innen und ihre Familien. Aber wer seinerzeit aus Westdeutschland nach Westberlin zog, um der piefigen Enge der Provinz zu entkommen, und in das irgendwie flirrende, pulsierende Leben in diesem künstlich am Leben gehaltenen, ummauerten Unikum einzutauchen, der wollte eher nach Kreuzberg – und in Moabit nicht mal tot überm Zaun hängen. Doch jetzt ist alles anders. Nach der Wiedervereinigung rückte das weitgehend ignorierte Mauerblümchen plötzlich in das Zentrum der Stadt, als Achse zwischen der West- und der Ostberliner Innenstadt. Besonders die spreenahen Bereiche, aber auch einige Altstadtkieze wurden allmählich extrem aufgewertet – schnell hatte die renditegetriebene Immobilienbranche die großen Potenziale dieses lange „unterbewerteten“ Stadtteils erkannt.
Diese Entwicklung ist noch lange nicht zu Ende – im Gegenteil. Die Verdrängungswelle rollt und rollt. Wo einst Schrottplätze oder teilweise verwaiste Bahnanlagen standen, sind neue, teure Stadtviertel aus dem Boden gestampft worden, wie die „Europacity“ oder das „Mittenmang“-Quartier rund um die Lehrter Straße, unweit des neuen Hauptbahnhofs. Und nicht nur die Wahlergebnisse machen deutlich, wie stark der alte Arbeiterstadtteil inzwischen vom „grünen Lifestyle“ dominiert wird.
Doch es gibt auch ein „anderes Moabit“. Ein Moabit mit vielen nachbarschaftlichen Netzwerken, aktivem Widerstand und spannenden Kulturprojekten. Das alles war es uns wert, diesem lange fast vergessenen Stadtteil einen *MieterEcho*-Heftschwerpunkt zu widmen.

IHR MIETERECHO



Foto: Matthias Coers

Mikrokosmos der sozialen Spaltung

Der Stadtteil Moabit hat eine bewegte Geschichte hinter sich – jetzt stehen die Zeichen auf Verdrängung und Aufwertung

Von Rainer Balcerowiak

Was ist eigentlich Moabit? Eigentlich „nur“ ein kleiner (7.7 Quadratkilometer), aber mit 84.000 Einwohner/innen sehr dicht besiedelter Ortsteil des Bezirks Tiergarten. Mit der Bezirksreform 2001 wurden Tiergarten, Wedding und Mitte zum Bezirk Mitte zusammengeführt.

Ein eigenständiger Bezirk war Moabit nie. Ab dem 13. Jahrhundert wurde das Gebiet als „Große Stadtheide“ zunächst als Viehweide und später auch als Jagdgebiet genutzt. Ende des 17. Jahrhunderts wurden dort Hugenotten angesiedelt, mit dem Ziel, das Land urbar zu machen und landwirtschaftlich zu nutzen. Was angesichts der sandigen und teilweise sumpfigen Böden nur mäßigen Erfolg hatte, aber erste Siedlungsstrukturen schuf. Es folgte das preußische Militär, das Teile des Areals als Exerziergelände und für Kasernen nutzte.
In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Moabit rasant zu einem Hotspot der Industrialisierung. Die Spree als Transportweg war ein großer Standortfaktor, außerdem waren die industriellen Verdichtungspotenziale in anderen innerstädtischen Stadtteilen weitgehend ausgeschöpft. Durch den Bau mehrerer Wasserstraßen (Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, Charlottenburger Verbindungskanal und später noch Westhafenkanal) verbesserten sich die logistischen Bedingungen für großindustrielle Ansiedlungen erheblich. In den Annalen der Moabiter Industriegeschichte findet man viele klangvolle Namen, wie etwa AEG, Loewe, Borsig, Telefunken, die Meierei Bolle, die Schultheiss-Brauerei, mehrere Großbäckereien u. v. a. Dazu kamen Kraftwerke, Güterbahnhöfe und der Westhafen.
Nach der 1861 erfolgten Eingemeindung in die Stadt Berlin hatte ein rasantes Bevölkerungswachstum eingesetzt. Die Einwohnerzahl stieg von 6.500 (1861) auf 190.000 (1910). Es entstanden die berüchtigten Mietskasernen mit bis zu 5 Hinterhöfen und allgemein menschenunwürdigen Lebensbedingungen. Und es entwickelte sich ein klassischer proletarischer Stadtteil mit vielen Eckkneipen, Geschäften, einer Markthalle, Vergnügungsstätten, Handwerksbetrieben und einer starken Arbeiterbewegung.

Lange Kette von Umbrüchen

Es folgten mehrere Zäsuren, die den Charakter des Stadtteils, der seit der Bildung Groß-Berlins 1920 als Ortsteil zum Bezirk Tiergarten gehörte, veränderten. Weltwirtschaftskrise, Faschismus, massive Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und schließlich die Teilung der Stadt im August 1961, durch die Moabit schlagartig vom Zentrum an die Peripherie Westberlins gedrückt wurde. Es begann eine Phase der Deindustrialisierung, denn viele große Betriebe verlagerten ihre Standorte nach Westdeutschland und wurden durch hochsubventionierte Firmen mit einfacher Wertschöpfung ersetzt. So bestand die Wiebestraße zeitweilig nur noch aus Zigarettenfabriken. Viele Moabiter/innen zogen weg, in die zunehmend verfallenden Quartiere zogen vor allem Gastarbeiter/innen, zumeist aus der

Türkei. Von den großen Industriebetrieben ist nur noch das Gasturbinenwerk an der Huttenstraße übrig geblieben, das nach mehreren Umstrukturierungen seit einigen Jahren zu Siemens Energy gehört.
In den 1970ern und 1980ern gab es erste Bemühungen, den Verfall des Bezirkes aufzuhalten, etwa durch Sanierungsgebiete. Und auch für die alternative Szene wurde der allgemein eher wenig beachtete Bezirk aufgrund der sehr günstigen Mieten ein Anziehungspunkt. Attraktiv waren auch die Wohnlagen in Richtung Spree mit ihren vielen Gründerzeitbauten. Irgendwann entstand das Bonmot von der Teilung Moabits in Süd- und Nordkorea, mit der Straße Alt-Moabit als Demarkationslinie.
Die nächste Zäsur war dann die Wiedervereinigung Berlins, durch die Moabit wieder ins Zentrum der Stadt rückte, als Bindeglied zwischen der City-West und der City-Ost. Es begann eine massive Spekulations-, Aufwertungs- und Verdrängungswelle, die noch lange nicht beendet ist. Und die Trennung zwischen „Nord- und Südkorea“ verschärfte sich eher noch. Auf der einen Seite die aufwendig als Flaniermeile neugestaltete Spreepromenade und das komplett neu gestaltete alte Bolle-Areal mit Cafés, Geschäften, Event-Locations und Bürohäusern, auf der anderen Seite die immer noch recht marode alte Hauptgeschäftsstraße des Stadtteils, die Turmstraße.
Dazu kommen noch zwei neue, aus dem Boden gestampfte Stadtquartiere unweit des Hauptbahnhofs, die Europa-City und das Lehrter Stadtquartier, mit hauptsächlich hochpreisigen Wohnungen. Die Gründerzeitquartiere in Spreenähe waren schon seit längerer Zeit „bessere“, also auch teurere Wohngegenden. Doch längst tobt die Aufwertungswelle auch durch „Nordkorea“, wo durch den oft schlechten Zustand der Häuser enorme Wertsteigerungen durch aufwendige Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu realisieren sind.
Die soziale Spaltung innerhalb Moabits ist enorm. Das zeigt ein Blick auf die 13 Planungsräume (PLR) des Bezirks, aufgeteilt in die Bereiche Moabit West und Moabit Ost. In Moabit West liegen die PLR Huttenkiez, Beusselkiez, Westhafen, Emdener Straße, Zwinglistraße und Elberfelder Straße, letztere bildet sozusagen das Herzstück „Südkoreas“. Die Diskrepanzen sind erheblich. So liegt dort die Arbeitslosenquote bei 4,1%, im Beusselkiez sind es 8,2%. Noch krasser sind die Unterschiede bei den Bezieher/innen von Transferleistungen. Deren Anteil beträgt im PLR Elberfelder Straße unter 10%, im PLR Westhafen sind es über 40%.
Ein ähnliches Bild bei der Kinderarmutsquote: Die liegt in den PLR Westhafen, Beussel- und Huttenkiez zwischen 53 und 65%, im PLR Elberfelder Straße bei 13%. Der Hutten- und der Beusselkiez sind zudem auch berlinweit Hotspots der Altersarmut. Der Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter ist dort mit 22 bzw. 24% mehr als doppelt so hoch wie im Berliner Gesamtdurchschnitt. Weitere extreme Unterschiede zeigen auch die Daten zu Indikatoren wie Lebenserwartung, Gesundheitsstatus, Bildungsniveau, sozialer Status, Wohnraumversorgung (qm pro Person), und Wohnqualität (Lärm- und Luftbelastung).
Im Bereich Moabit Ost liegen die PLR Stephankiez, Heidestraße, Lübecker Straße, Thomasiusstraße, Zillesiedlung, Lüneburger Straße und Hansaviertel. Auch hier ein vergleichbares Bild. Besonders die PLR Zillesiedlung und Lübecker Straße rangieren bei fast allen Sozialindikatoren am unteren Ende, die PLR Thomasiusstraße, Hansaviertel und Lüneburger Straße am oberen Ende. Etwa beim Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Transferleistungsbezug: Lübecker Straße 46,7% und im unmittelbar angrenzenden PLR Thomasiusstraße 14,6%. Oder bei den Beziehern von Altersgrundsicherung: Zillesiedlung 28,7%, Thomasiusstraße 7,4%.

Viel Schatten, wenig Licht

Seit vielen Jahren bemühen sich der Bezirk Mitte und verschiedene Träger mit Instrumenten wie Quartiersmanagement, Ausweisung von Milieuschutzgebieten, einer Vielzahl von Beratungs- und Begegnungsstätten, soziokulturellen Angeboten, Programmen zum Grünflächenmanagement und zur Einzelhandelsstruktur den Stadtteil Moabit weiter zu entwickeln. Doch auf die Verdrängungsprozesse hat das kaum Einfluss, eher im Gegenteil. Trotz aufwendiger Projekte zur Revitalisierung der Turmstraße als Geschäftsstraße mussten immer mehr kleine Fachgeschäfte schließen. Das mit großem Trara zu einer Shopping-Mall umgebaute Areal der alten Schultheiss-Brauerei dümpelt mit hohem Leerstand vor sich hin.
Aber es gab auch einige positive Entwicklungen. Die – wenn auch mit jahrelanger Verzögerung – fertiggestellte Verlängerung der Tramlinie M10 vom Hauptbahnhof bis zur Turmstraße verbessert die Anbindung Moabits an die Stadtmitte erheblich. Die im Herzen Moabits liegenden und lange Zeit verwahrlosten Grünanlagen Kleiner Tiergarten und Ottopark bieten nach umfangreicher Neugestaltung erheblich bessere Aufenthaltsqualität für die Anwohner/innen. Das gilt auch für den Fritz-Schloss-Park, der mit 12 Hektar größten Grünanlage Moabits, mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten rund um das mitten im Park gelegene, ebenfalls aufwendig sanierte Poststadion. Auch der Ausbau der Rad- und Fußwege sowie der entsprechenden Grünflächen entlang der Spree sind ein großer Gewinn.
Doch das ändert nichts am Grundproblem Moabits und anderer innerstädtischer Bezirke. Es dominiert die kapitalistische Verwertungslogik. Ein wichtiger Faktor dabei ist das neue grüne Bürgertum, das seinen gehobenen „alternativen Lifestyle“ durchsetzen will. Gegen all das regt sich in vielen Teilen Moabits auch Widerstand. Aber der muss noch viel stärker werden.

MieterEcho *im Kiez*

Wem gehört Moabit?

Vom wenig beachteten Westberliner Mauerblümchen zur begehrten Innenstadtlage. Was bedeutet das für die Bewohner/innen des Stadtteils? Wie kann Widerstand gegen die Gentrifizierung des Kiezes organisiert werden?

Es diskutieren:
- **Susanne Torka** (langjährige Stadtteilaktivistin)
- **Ahmed Shah** (künstlerischer Leiter des Theater X)
- **Rosa Schick** (Geschäftsführerin der Linksfraktion in der BVV Mitte)

Moderation: Rainer Balcerowiak (Redaktion MieterEcho)

Donnerstag, 14. November 2024 – 19:30 Uhr im Stadtschloss Moabit
Rostocker Str. 32 – 10553 Berlin-Moabit

Den Politiker/innen auf die Füße treten

Interview mit Susanne Torka

MieterEcho: Der Trägerverein des B-Ladens hat den ungewöhnlichen Namen „Verein für eine billige Prachtstraße – Lehrter Straße e.V.“. Wann war die Lehrter Straße denn eine Prachtstraße oder ist das Ironie?

Susanne Torka: Der Name hat eine geschichtliche Dimension, weil die Lehrter Straße vor dem Zweiten Weltkrieg sehr lebendig war. Es gab damals mehr als 40 Kneipen in der Straße. Dafür sorgte u. a. das preußische Militär, das hier stationiert war. Teile der Militärgebäude stehen heute noch.

Wie lebten denn damals die Mieter/innen in der „Prachtstraße“ Lehrter Straße?
Das war nicht anders als in anderen Berliner Kiezen. Es gab die typischen Bürgerhäuser. In den Vorderhäusern gab es die „Belle Etage“ mit Fabrikanten und Offizieren, aber auch Handwerker, Kneipen und viele Geschäfte. In den Hinterhäusern lebten arme Menschen in erbärmlichen, ungesunden Wohnungen, wie damals überall in Berlin. Mit dem Vereinsnamen, den sich Klara Franke ausgedacht hat, wollten wir ausdrücken: „Die Lehrter Straße muss nach der Sanierung eine Prachtstraße mit bezahlbaren Mieten werden.“ Das war und ist uns immer noch ganz wichtig.

Wer ist diese Frau, auf deren Namen man rund um die Lehrter Straße gleich zweimal stößt?
Klara Franke wird auch liebevoll Kiezmutter genannt, weil sie sich über Jahrzehnte für die Lehrter Straße und Moabit eingesetzt hat. Sie lebte über 60 Jahre in der Straße und engagierte sich in vielen Initiativen. Sie war Betriebsrätin bei Gegenbauer. Dort lernte sie Frauen aus der Türkei kennen, die dort putzten und in der Lehrter Straße wohnten. Franke konnte gut mit Menschen kommunizieren und spielte eine zentrale Rolle dabei, sie zum Engagement zu motivieren. In der geteilten Stadt war die Gegend in Mauernähe nicht besonders attraktiv. So zog sie z. B. in den 1980er Jahren durch Studentenkneipen in Kreuzberg und informierte junge Menschen, dass es in der Lehrter Straße viele leere Wohnungen gibt. Einige Kreuzberger ließen sich überzeugen und zogen dann hier ein. Das war ihr Beitrag, sich gegen Leerstand der Wohnungen einzusetzen und die Straße wieder lebendig zu machen. Sie starb 1995 beim Essen in der damals neuen Pizzeria in der Lehrter Straße.

Wie wird die Erinnerung an Franke lebendig gehalten?
In der Lehrter Straße ist der Spielplatz neben der Kulturfabrik, der durch ihre Beharrlichkeit entstanden ist, nach ihr benannt.

Susanne Torka ist seit Jahrzehnten engagiert für das nachbarschaftliche Zusammenleben in Moabit und hat sich in diversen Initiativen mit Nachbar/innen für den Kiez eingesetzt.



Seit über dreißig Jahren im B-Laden in der Lehrter Straße aktiv: Jürgen Schwenzel und Susanne Torka. Fotos: Matthias Coers

Auch die Erschließungsstraße des Neubauquartiers „Mittenmang“ im Mittelbereich östlich der Lehrter Straße trägt ihren Namen. Zudem vergibt der Verbund für Nachbarschaft und Selbsthilfe Moabit alle zwei Jahre den Klara-Franke-Preis an Personen, die sich wie sie für den Stadtteil engagieren – als Anerkennung der Frau, deren Motto lautete: „Wenn Du was erreichen willst, musst Du den Politikern auf die Füße treten.“ Davon lassen wir uns in unserer Arbeit bis heute leiten.

Der B-Laden wurde 1988 gegründet. Was war damals in der Lehrter Straße los?
Die Häuser sollten für den Bau der Westtangente und die Erweiterung des Polizeistandorts abgerissen werden. Sie wurden von der Stadt Berlin aufgekauft. An den Häusern wurde nichts mehr repariert, aber sie hatten günstige Mieten. So zogen damals auch viele Menschen mit „migrantischem Hintergrund“ hier ein. Doch die Westtangente – seit 1965 im Flächennutzungsplan – ist nie gebaut worden. Es gab massiven Widerstand dagegen, vor allem in Schöneberg, aber auch in anderen Teilen der Stadt. Nachdem das Projekt Westtangente vom Tisch war, fiel auch der geplante Abriss weg. 1985 gab es das erste selbstorganisierte Straßenfest in der Lehrter Straße. Ab 1988 war Stadterneuerung das Thema und die sollte unter Beteiligung der Bewohner/innen stattfinden. 1989 wurde der

erste Betroffenenrat gewählt. Der B-Laden ist 1990 als Ort entstanden, wo sich die Menschen aus der Nachbarschaft treffen können. Ein Jahr später eröffnete in unmittelbarer Nähe die Kulturfabrik.

Was hat sich nach der Maueröffnung für Sie geändert?
Zunächst nicht viel. Wir sahen nur in den ersten Tagen erstaunte Menschen aus dem Osten, die bei uns vorbeikamen und nicht wussten, ob sie schon im Westen oder noch in der DDR waren, wegen der alten noch unsanierten Häuser mit Balkonen ohne Boden. Dann wurde die geplante Sanierung des Poststadions bei uns zurückgestellt, weil es nach 1989 andere Prioritäten gab. Doch die Sanierung der Häuser und der Umbau der Lehrter Straße fanden in den 1990er Jahren statt. Und neue Sozialwohnungen wurden durch EVM eG und GEHAG gebaut.

Wann haben Sie gemerkt, dass auch hier die Gentrifizierung beginnt?
Im Kleinen begann das schon vor 2006, als der Berliner Hauptbahnhof eröffnet wurde. Mein Haus wurde in Eigentumswohnungen umgewandelt, die GEHAG wurde privatisiert. Es gab viele Proteste gegen Hotels, besonders beim Bau des a&o-Hotels. Unsere Forderung war: „Die Lehrter Straße soll eine Wohnstraße bleiben." Damit konnten wir uns nicht durchsetzen, aber verhindern, dass noch weitere Hotels errichtet wurden.

Da war sicher die Heidestraße in der unmittelbaren Nachbarschaft ein Negativbeispiel.
Die Grundstücke dort wurden von der Bahn verkauft. Es gab Zwischennutzung durch Galerien, aber hauptsächlich war dort Gewerbe, mindestens 200 Arbeitsplätze in der Logistik, Autoschrauber, Lebensmittelhändler. Wir wollten die Gewerbetreibenden noch interviewen, aber das kam nicht mehr zustande, weil die dann ganz schnell verschwanden. Die Heidestraße ist tatsächlich ein Beispiel, wie es keinesfalls laufen darf.

Warum haben Sie die Initiative „Wem gehört Moabit?" gegründet?
Sie trifft sich nicht mehr in der ursprünglichen Zusammensetzung. Aber sie beteiligt sich seit Ende 2011 am Runden Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit, der jeden zweiten Dienstag im Monat diskutiert, wie die Selbstorganisation der Mieter/innen in Moabit vorangetrieben werden kann. Dort geht es auch immer um konkrete Probleme von Bewohner/innen im Stadtteil. Wir versuchen sie zu unterstützen und planen Öffentlichkeitsarbeit und Aktionen.

Was ist aktuell Ihr größtes Problem bei der Stadtteilarbeit?
Wir Aktiven sind alle schon älter und wollen unsere Erfahrungen weitergeben. Wir brauchen jüngere Menschen, die unsere Arbeit fortsetzen. Wir hoffen mit der Einrichtung einer Nachbarschaftsküche neue Menschen anzusprechen. Die Vorbereitungen für den Bau laufen demnächst an. Neue Gruppen können den B-Laden nutzen.

Ist es heute schwerer Menschen für die Mitarbeit zu gewinnen als bei der Gründung?
Es ist vor allem schwieriger, Menschen für eine länger dauernde Aktivität zu gewinnen. Sie engagieren sich für ganz bestimmte Ziele, gucken aber oft nicht darüber hinaus und fragen



Der B-Laden in der Lehrter Straße 30 wird vom „Verein für eine billige Prachtstraße – Lehrter Straße e. V." getragen – außergewöhnlicher Name, außergewöhnliche Geschichte.

sich nicht, was für den Stadtteil gebraucht wird, auch über die unmittelbar eigenen Interessen hinaus. Da fragte ein Bewohner, der sich für mehr Verkehrsberuhigung einsetzte, warum überhaupt noch ein Bus durch die Lehrter Straße fahren muss. Da dachte ich mir: Weiß er denn nicht, wie wichtig der öffentliche Nahverkehr für viele Menschen ist?

Wie sieht es mit der Finanzierung der Arbeit aus?
Wir arbeiten von Anfang an alle ehrenamtlich. Die ersten paar Jahre gab es Aufwandsentschädigungen für Arbeiten wie Protokolle schreiben, Kasse führen und Laden putzen. Aber das haben sich die Vereinsmitglieder nie auszahlen lassen, sodass wir 10 Jahre später auch zwei Haushaltssperren überstehen konnten. Bis 2007 konnten wir auch Gelder für ein Straßenfest beantragen. Die Finanzierung der Ladenkosten von danach 3.400 Euro im Jahr aus dem Etat für Stadtentwicklung des Bezirks wurde durch die BVV 2016 aufgestockt. Seitdem sind es im Jahr 6.000 Euro. Leider ist diese Finanzierung ab Jahresbeginn 2025 nicht mehr gesichert, wie uns mitgeteilt wurde. Wir hoffen, dass die Finanzierung über eine andere Schiene weiterlaufen wird. Aber es ist ärgerlich, dass wir uns jetzt auch noch darum kümmern müssen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Peter Nowak.

Der „Runde Tisch gegen Gentrifizierung" trifft sich jeden 2. Dienstag um 19 Uhr im Stadtschloss Moabit, Rostocker Straße 32, 10553 Berlin

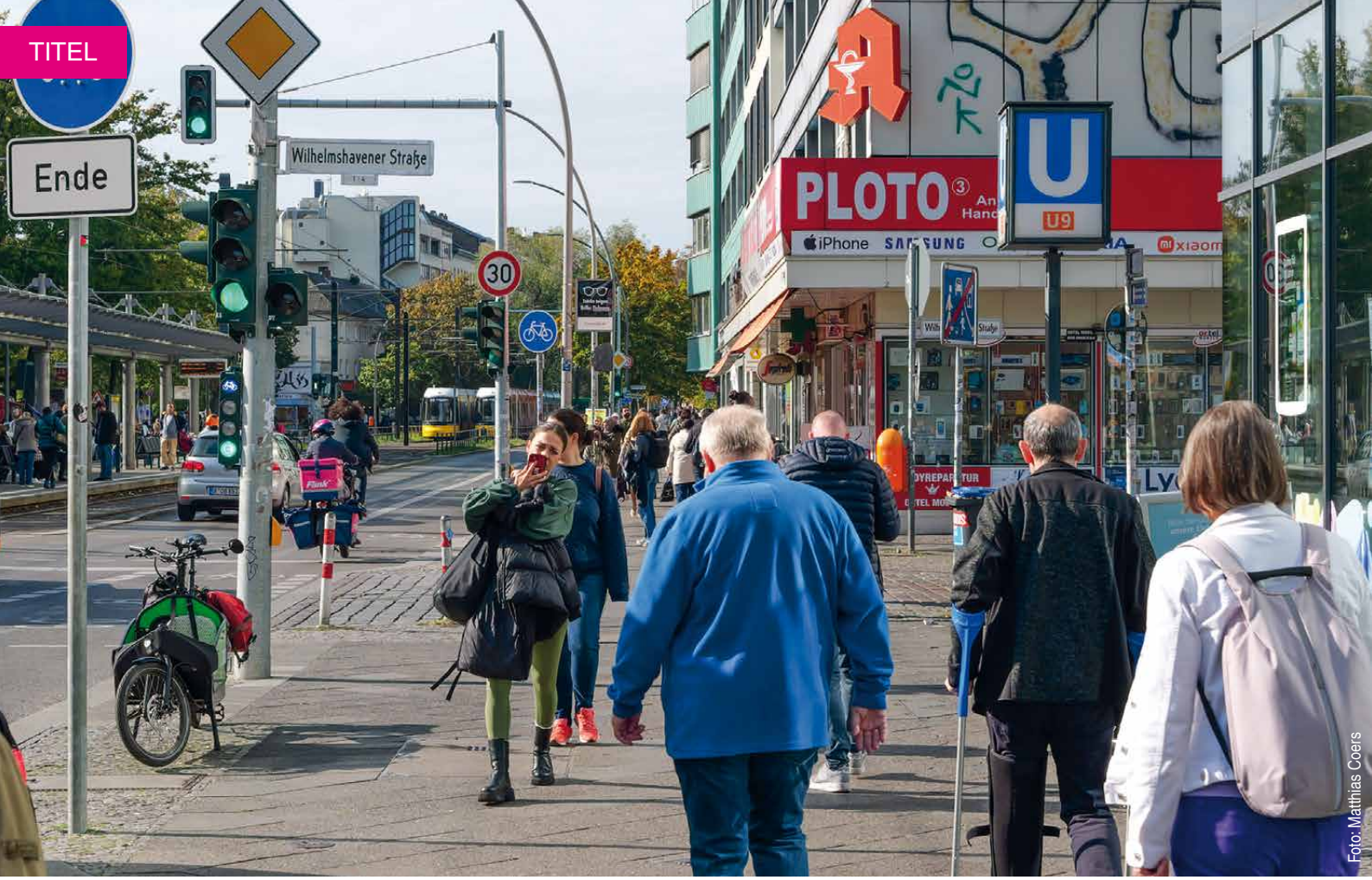


Foto: Matthias Coers

Verkehrsberuhigung als Stabilisierungsanker

Die Turmstraße sei auf einem guten Weg, meint die Stadtteilvertretung

Von Nicolas Šustr

Die Straßenbahn ist schon verschwunden, stattdessen gibt es drei Autospuren pro Richtung, auf Kosten der Tramgleise und der einst sehr breiten Bürgersteige. Kaufhäuser säumen die Straße: Hertie, Karstadt und das Modehaus Arendt. Mittendrin auch noch der Bahnhof der 1961 neu eröffneten U-Bahnlinie. Großer Stolz schwingt in dem Abendschau-Beitrag von 1964 über die Turmstraße mit, wie modern die Straße nun geworden ist. Das etwas über drei Minuten lange Filmchen ist Teil einer Serie, die die großen Einkaufsstraßen im Westteil Berlins vorstellt. Damit sollen die, wie es damals hieß, Brüder und Schwestern im Osten auf den aktuellen Stand gebracht werden. Denn seit dem Mauerbau 1961 können sie sich nicht mehr selbst ein Bild machen. Vom „Ku'damm von Moabit" ist sogar die Rede im Beitrag.

Ob damals auch andere Menschen als der Abendschau-Reporter diesen Vergleich gezogen haben, ist unklar. Sicher ist: Heute würde niemand auf die Idee kommen, eine Parallele mit dem Boulevard der City West zu ziehen. Hertie als letztes Kaufhaus hat bereits vor 15 Jahren dichtgemacht. „Die schlechte Geschäftsqualität in der Turmstraße ist unübersehbar", heißt es bei der Sitzung der Stadtteilvertretung Turmstraße Ende September. „Die Leute bestellen nur noch online und kaufen online." Die Stadtteilvertretung ist das Begleitgremium der Bürgerbeteiligung im seit 2011 bestehenden Sanierungsgebiet Turmstraße; alle drei Jahre werden die Vertreter/innen neu gewählt.

Imbisse und Bäckereien dominieren die Einkaufsstraße heute. Dazu kommen noch Friseure, ein paar Spätis und Nagelstudios. Auffällig ist die sehr hohe Dichte an Supermärkten, neben den bekannten nationalen Ketten auch türkische, arabische und asiatische. Gerade hat auch der dritte Bio-Supermarkt

eröffnet. Mit dem Lichthaus Moabit schloss im Frühjahr wohl das letzte traditionelle Fachgeschäft in der Straße nach fast 70 Jahren Existenz. Nun steht das Geschäft mit blitzblank geputzten Scheiben leer. Immerhin: Entlang des rund einen Kilometer langen Westteils zwischen Strom- und Beusselstraße, der die eigentliche Einkaufsstraße bildet, steht höchstens eine Handvoll Geschäfte leer und die Straße ist trubelig.

Shoppingcenter als Leerstands-Hotspot

Ein Leerstands-Hotspot ist ausgerechnet das vor sechs Jahren eröffnete Schultheiss-Quartier, das als Shoppingcenter und Bürostandort mit integriertem Hotel eröffnet worden ist. Obwohl die Einkaufsfläche schon um ein Drittel auf 20.000 qm reduziert worden ist, steht im Erdgeschoss rund ein Drittel der Geschäfte leer.

Auch die Bürovermietung läuft so schlecht, dass Flächen zu Apartments für die Kurzzeitvermietung umgewandelt werden sollen. Offensichtlich hat sich die HGHI Holding des stadtbekannten Investors Harald Huth verrechnet. Als „High Gain House Investment“, dafür stehen die Buchstaben, also ein Hochrendite-Hausinvestment, hat sich die ehemalige Brauerei nicht erwiesen. Immerhin hat das taumelnde Shoppingcenter keine Fachgeschäfte aus dem Rest der Turmstraße abgezogen – die waren schon weg.

Die Teilnehmenden der Sitzung der Stadtteilvertretung sind sich dennoch einig, dass die schlimmsten Jahre der Turmstraße vorbei sind. Mit den Gesetzesverschärfungen auf Landesebene sind nach und nach die Spielhallen großteils verschwunden. „Das zeigt, dass gesetzliche Regulierung funktionieren kann“, sagt ein Teilnehmer der Sitzung.

Wie hoch der Anteil des 2025 auslaufenden Geschäftsstraßenmanagements Turmstraße an der Verbesserung der Lage ist, wird eher zurückhaltend beurteilt. Die Möglichkeiten halten sich in Grenzen. Die Händler und Betriebe sind besser miteinander vernetzt worden, eine Überführung in eine selbstorganisierte institutionalisierte Struktur dieser Vernetzung, beispielsweise als Verein, ist auch nach über einem Jahrzehnt nicht gelungen. Einmal pro Jahr wird ein Straßenfest organisiert, eine schicke Papiertüte mit Turmstraßenmotiv wurde aufgelegt. Die Läden können sie bestellen. Ein Etat von bis zu 10.000 Euro pro Jahr für kleinere Maßnahmen entlang der Straße steht zur Verfügung.

„Gemeinsam werden (Marketing-)Aktionen, Projekte und Veranstaltungen durchgeführt, die ein positives Image der Turmstraße nach innen und außen tragen und die Vernetzung unter den lokalen Akteur/innen fördern. Darüber hinaus ist das Geschäftsstraßenmanagement Ansprechpartner für ansiedlungsinteressierte Gewerbetreibende und Investor/innen, vermarktet den Standort und vermittelt bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten“, werden dann auch die eher bescheidenen Eingriffsmöglichkeiten des Managements genannt. Das Geschäftsstraßenmanagement war krankheitsbedingt für das *MieterEcho* leider bis Redaktionsschluss dieser Ausgabe nicht zu erreichen.

Mehrere Mitglieder der Stadtteilvertretung sehen als ein großes Problem fehlende Regulierungsmöglichkeiten bei den Gewerbemieten. „Es sind ja viele alteingesessene Läden rausgegangen, weil einfach die Miete so raufging“, heißt es. Als konkretes Beispiel wird ein Laden genannt, bei dem die Miete schlagartig von 4.000 auf 7.000 Euro fast verdoppelt worden ist. Gefordert wird eine Mietpreisbremse für Gewerbe. Es dürfe nicht sein, dass „es lukrativer ist, einen Laden leerstehen zu lassen, als ihn günstig zu vermieten“, wird gesagt.

Auch eine Kuratierung der Geschäftsstruktur wird als wünschenswerte Maßnahme gesehen, um mehr Qualität und Attraktivität in den Gewerbemix zu bekommen. In der Elberfelder Straße, einer Seitenstraße der Turmstraße, hätten sich inzwischen mehrere Schneidereien angesiedelt, wodurch ein Anziehungspunkt entstanden sei, wird berichtet. Allerdings ein gutes Stück entfernt von der Turmstraße. „Das wäre eine Chance, wenn ausgefallene Sachen angeboten werden, die nicht so leicht im Internet beschafft werden können“, sagt eine Teilnehmerin der Runde. Solche Konzepte stehen und fallen mit der Bereitschaft der Immobilieneigentümer, öffentliche Steuerungsmöglichkeiten gibt es aber nicht. Dazu kommt noch die fehlende Gewerbemietenregulierung.

Einig ist man sich, dass der Turmstraße vor allem die Verkehrsberuhigung geholfen hat. „Früher sind die Autos hier auf vier Spuren mit teilweise 70, 80 Sachen durchgerast“, wird berichtet. Der private Autoverkehr habe mit der Reduzierung auf eine Spur pro Richtung und der Ausweitung von Schankvorgärten massiv abgenommen.

Die Aufenthaltsqualität wurde deutlich gesteigert. Der vor etwas über einem Jahr eröffneten Straßenbahnverlängerung vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße wird ein wesentlicher Einfluss zugesprochen. Dadurch blieb im Ostteil der Turmstraße nur eine Autospur pro Richtung übrig, außerdem spülen die meist gut gefüllten Züge viel neues und junges Publikum in die Straße, heißt es.

Hoffnung auf Tramverlängerung

Mehrheitlich wird auch die anstehende Verlängerung der Tram M10 bis zum Bahnhof Jungfernheide grundsätzlich begrüßt. Auf rund 3,5 Kilometern Streckenlänge soll die Strecke durch die Turm- und Huttenstraße weiter nach Charlottenburg geführt werden. Damit würde Moabit nach vielen Jahrzehnten wieder über eine attraktive Ost-West-Nahverkehrsachse verfügen. Sorgen bereitet aber die geplante Gleisführung in der Mitte der Turmstraße auf separatem Gleiskörper. Die Querbarkeit der Straße für Fußgänger würde leiden, so die Befürchtung.

„Die Stadtteilvertretung Turmstraße plädiert dafür, im Zuge der Tramverlängerung zum U- und S-Bahnhof Jungfernheide die Turmstraße zwischen Stromstraße und Beusselstraße für den motorisierten individuellen Durchfahrtverkehr zu sperren“, heißt es in einem Beschluss aus dem Jahr 2020. „Die Tram würde an den Abschnitten, an denen sie auf Straßenniveau zusammen mit dem motorisierten Verkehr fährt, nicht durch den alltäglichen Stau behindert. Gleichzeitig bedeutet es eine Entlastung der durch die Tram weiter zunehmenden Lärmemissionen für Anwohner/innen, Nutzer/innen, Erwerbstätige und die Gäste der Straßenrestaurationen der Turmstraße“, so die Begründung.

Laut Senat soll das Planfeststellungsverfahren für die Strecke noch dieses Jahr eingeleitet werden. Mit Widerstand, nicht gegen die Strecke an sich, sondern die konkret geplante Aufteilung des Straßenraums, ist zu rechnen. Das zarte Pflänzchen der Stabilisierung der Turmstraße wollen die Anwohnenden nicht zerstört sehen. Ein steigendes Niveau des gastronomischen Angebots ist eine der Hoffnungen, auf die sie setzen. Mit der Qualität und der Auswahl der Nahversorgung ist man bei der Stadtteilvertretung eigentlich zufrieden. „Wenn ich mehr Auswahl will, muss ich halt drei Stationen mit der U-Bahn zum Ku'damm fahren.“ Das sei in Ordnung.

Welche Rolle kann Bürgerbeteiligung spielen?

Ernüchternde Erfahrungen von Betroffenenvertreter/innen bei Bauprojekten in und um die Lehrter Straße

Von Susanne Torka

Auch in Moabit gab und gibt es zahlreiche größere Bauprojekte, bei denen Regeln zur Bürgerbeteiligung der betroffenen Anwohner/innen implementiert wurden. Das betrifft unter anderem das „Mittenmang"-Quartier, das die Groth-Gruppe in der Lehrter Straße errichtete.

Das Areal hat eine lange Geschichte als Bahnbetriebswerk mit Gütergleisen zu vielen Gewerbebetrieben, wie Steinmetzfabriken, Weinhandlungen, Vieh- und Pferdehandel. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden auf dem Grundstück Lager für den Kohlen- und Fassgroßhandel und „Antike Bauelemente", die wertvolle Materialien aus Abrisshäusern recycelten, sowie mehr als 30 Gärten der Eisenbahnerlandwirtschaft errichtet.
Bereits in den 1990er Jahren wurden Pläne für Wohnungsbau und eine neue Grundschule im Mittelbereich der Lehrter Straße geschmiedet, aber nicht verwirklicht. Nur am nördlichen Straßenende wurden einige Sozialwohnungen gebaut.
Eine ähnliche Ausgangslage als Bahngelände gab es auch in der Europacity, auch Stadtquartier Heidestraße genannt, die keineswegs „Niemandsland" war, wie auch heute noch oft behauptet wird. Gewerbebetriebe und Logistik nutzten die alten Lagerhallen. Seit 2003 initiierte die Vivico, eine Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn, das Bauprojekt. Im Verfahren „Strategien Nördlicher Cityrand" wurden grundsätzliche Ziele formuliert. 2007 erwarb die CA Immo die Vivico in einem Bieterverfahren. Galerien und Kunst wirkten als Durchlauferhitzer, Fördermittel wurden eingesetzt, um das Gebiet interessant zu machen. Eigentlich gar nicht notwendig bei der Lage nah am neuen Hauptbahnhof, der auch wegen der großen nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen hier entstand.

Einwände kaum beachtet

Die Senatsverwaltung organisierte im Rahmen der Planung von 2006 bis 2015 acht öffentliche Standort-Konferenzen mit viel Fachpublikum, die letzten nur noch als „Informationsveranstaltung" angekündigt. Vorschläge aus der Zivilgesellschaft flossen allerdings kaum in die spätere Planung ein, obwohl bis zu 180 Personen teilnahmen. Diskussionsbeiträge formulierten Bedenken: Angst vor Monostruktur und Luxusquartier, fehlende soziale Mischung und soziale Infrastruktur. Das Bezirksamt Mitte redete von kleinteiliger Entwicklung, unterschiedlichen Wohnformen, Einbeziehung von Baugruppen und Genossenschaften – ohne Ergebnis. In einer Nachhaltigkeitswerkstatt kamen interessante Ideen zur Sprache, aber sie wurden kaum umgesetzt. Die Stadt hätte ihre Interessen offensiver durchsetzen können, stattdessen betonten alle Beteiligten ständig die gute Kooperation der verschiedenen Eigentümer mit Verwaltung und Politik.
Heute ist fast jeder Zentimeter zubetoniert. Steinerne Plätze sind entstanden. Trotz attraktiver Wasserlage fühlt sich die schmale Promenade künstlich an. Die beiden einzigen öffentlichen Spielplätze werden an den lautesten Stellen des Gebietes entstehen, wo keine Wohnungen hätten genehmigt werden können.
Im neuen „Europacity Magazin #11" wird behauptet, dass „die zahlreichen Läden und Cafés sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen ein funktionierendes Quartier bilden." Doch wo sind soziale Einrichtungen zu finden? Außer vier Kitas Fehlanzeige! Die neue Grundschule an der Boyenstraße liegt außerhalb, dennoch werden ihre Sporthalle und das Poststadion an der Lehrter Straße als ausreichend für die Bedürfnisse der Bewohner/innen dargestellt.
Kritik an „seelenloser Investorenarchitektur" sowie den fehlenden öffentlichen Räumen und den exorbitanten Wohnungspreisen kam erst ab 2017 auf. Gerade mal 42 „bezahlbare Wohnungen" entstanden östlich der Heidestraße. Die aktuelle Diskussion und die Klage des Landes Berlin um die „verschwundenen" ursprünglich geplanten 215 Sozialwohnungen westlich der Heidestraße wurde erst durch Recherchen des Betroffenenrats Lehrter Straße angestoßen.
Auch in der Lehrter Straße selbst ging es um gravierende Veränderungen. Schon 2005 wurden die ehemaligen Sozialwohnungen an der angrenzenden Invalidenstraße privatisiert. 2009 kauften Finanzinvestoren weitere Häuser aus den 1920er Jahren auf. Die Stadtmission hatte Pläne für ein Kongresszentrum, zwei Hotels wurden gebaut. 2008 protestierten Anwohner/innen erstmals unter dem Motto „Wohnräume statt Investorenträume". Das Bezirksamt reagierte mit einer „Zukunftswerkstatt" zur Entwicklung der Lehrter Straße. Als dabei bekannt wurde, dass es ein städtebauliches Gutachterverfahren zum Mittelbereich der Lehrter Straße auf der Ostseite plante, taten sich 2009 Anwohner/innen in einer Initiative zusammen und erarbeiteten ihre Forderungen an die Bauleitplanung. Die übergab eine ansprechend gestaltete Broschüre, die die ökologische Funktion des Gebietes hervorhob. Kleingewerbe und Gärten sollten erhalten bleiben – ergänzt mit kleinteiligem Wohnungsbau. Mit dem Ergebnis des ersten Bebauungsplan-Verfahrens



Foto: Matthias Coers

Bürgerbeteiligung kommt, selbst bei regem Interesse, schnell an Grenzen. Aber dem Betroffenenrat ist es gelungen 158 Sozialwohnungen durchzusetzen, obwohl das kooperative Baulandmodell noch nicht in Kraft war.

waren weder der Betroffenenrat Lehrter Straße noch viele Anwohner/innen einverstanden und machten entsprechende Einwendungen bei den öffentlichen Auslegungen 2010 und 2012 geltend. Doch es sollte noch schlimmer kommen.
Kurz danach kaufte die Groth-Gruppe das Grundstück und startete einen neuen Wettbewerb. Der endete mit noch dichterer Bebauung und sogar einem Hochhaus, dem späteren Fritz-Tower, zunächst als Studentenwohnen beworben. Bei der formalisierten Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan gelang es weder, die Bebauungsdichte herabzusetzen, noch den Bau aller Kita-Plätze im Baugebiet durchzusetzen. Der Betroffenenrat konzentrierte sich in den folgenden Auseinandersetzungen auf den Anteil von Sozialwohnungen. Es wurden 158 Sozialwohnungen errichtet. Dem Wunsch, dass diese Sozialwohnungen im ganzen Baugebiet verteilt werden, wurde nicht entsprochen. Sie liegen ausschließlich in zwei nördlichen Blöcken, während an der Lehrter Straße – hinter der historischen Mauer, die zum großen Teil erhalten werden konnte – die Eigentums- und an der Bahn die Mietwohnungen sind.

„...was der Markt so hergibt“

Während der Bauarbeiten ging es vor allem um Lärmbeschwerden und Staubentwicklung, für die mit Hilfe der Umweltverwaltung ein Vermeidungs-Konzept erarbeitet wurde. Trotzdem war noch die Blockade einer Baustellenzufahrt nötig, weil sich die Baufirmen nicht an die Anfangszeit von Bauarbeiten laut Immissionsschutzgesetz hielten. Der Betroffenenrat hatte im Februar 2013 Investor Klaus Groth eingeladen, das Bauvorhaben vorzustellen. Er musste viele kritische Fragen beantworten, etwa zu den Preisen für die Mietwohnungen. Groth sprach daraufhin von „11,50 Euro oder was der Markt so hergibt.“ Der gab am Ende viel mehr her, nämlich Anfangsmietpreise von 16,50 bis 17,50 Euro. Klaus Groth kündigte damals an, eventuell 100 Wohnungen für 8,50 Euro zu bauen, aber daraus wurde nichts. Die Sozialwohnungen kaufte bzw. errichtete zum größten Teil die Degewo. Und hier liegt auch die kleine Kita des Areals, für 25 Kinder. Die restlichen vereinbarten Kitaplätze bezahlte der Investor dem Bezirk. Sie wurden an anderer Stelle gebaut.
Knapp vier Jahre lang besuchten Vertreter/innen der Groth-Gruppe häufig die monatlichen Sitzungen, später nur noch, wenn sie zu Problemen durch die Baustelle eingeladen waren. So waren direkte Ansprechpersonen für Kritik gut zu erreichen, doch als schwierig erwies sich die Durchsetzung von wirkungsvollen Vogelschutzmarkierungen auf den Schallschutzwänden zwischen den an der Bahnstrecke gelegenen Baukörpern. Hierfür war die gute Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden ebenso wichtig wie für die ausführlichen Einwendungen bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan.
Nachdem die Mietwohnungen von der Groth-Gruppe an zwei verschiedene Family-Offices verkauft wurden, konnten keine Forderungen mehr durchgesetzt werden. Die Umwandlung von 94 Mietwohnungen im zweiten Bauabschnitt in 266 Co-Living-Zimmer und deren möblierte Vermietung durch zunächst Medici-Living, jetzt Habyt, trägt zu viel Fluktuation bei, ebenso wie die möblierten Apartments im Hochhaus. Auch dank einiger engagierter Gewerbetreibender ist der Stadtplatz erfreulich belebt, er ist ein Treffpunkt von neuen und alten Anwohner/innen geworden. Hier steht schon viele Jahre ein großer Lebensmittelladen leer, weil sich Bezirk und Investor lange nicht auf die Belieferung einigen konnten. Für eine wünschenswerte unterirdische Belieferung hätte die Groth-Gruppe die Tiefgarage zwei Meter tiefer bauen müssen. Das Geld wollte sie sparen.

Weitere Informationen:
lehrter-strasse-berlin.net/heidestrasse
lehrter-strasse-berlin.net/mittelbereich-ostseite-neubau

Unerträglicher Vertreibungsdruck auf Mieter/innen

In der Jagowstraße 35 droht die Verlängerung der Abrissgenehmigung

Von Rosa Schick

Die Mieter/innen der Jagowstraße 35 in Berlin-Moabit leisten seit Jahren Widerstand gegen die Verdrängung durch geplante Luxussanierungen und Neubauten. Neben den juristischen, baurechtlichen und sozialen Konflikten gibt es aktuelle Entwicklungen, die den Druck auf die Bewohner/innen zusätzlich verschärfen.

Ein besonders tragischer Aspekt des anhaltenden Konflikts betrifft die Gesundheit der Mieter/innen. Zwei Bewohner/innen sind seit April dieses Jahres schwer erkrankt. Der Verdacht, dass die andauernde Angst vor dem möglichen Wohnraumverlust einen Beitrag zu ihrem gesundheitlichen Zustand geleistet hat, liegt nahe. Die Nachricht über eine Wohnungsbesichtigung durch den Rechtsanwalt des Eigentümers sorgte kurz vor Eintreten der Erkrankungen für erheblichen Stress. Die psychischen Belastungen, gepaart mit baustellenartigen Wohnbedingungen und andauerndem Druck durch die Eigentümergesellschaft, verstärken die ohnehin schwierige Lebenssituation der Mieter/innen stetig. Die Prognosen für die Erkrankten sind bestürzend.

Ein weiteres Problem betrifft die seit April 2024 ausstehende Heizkostenabrechnung. Die Hausverwaltung hat bisher versäumt, den Mieter/innen die fällige Abrechnung zukommen zu lassen. Aufgrund der schon lange defekten Heizungsanlage haben sich auf den Mietkonten womöglich Guthaben angesammelt. Um Druck auf die Verwaltung auszuüben, überlegen die Mieter/innen nun, den monatlichen Heizkostenabschlag nach mietrechtlicher Beratung einzubehalten.

Um den Kampf gegen den Abriss weiter voranzutreiben und den Unterstützerkreis auszubauen, haben sich die Mieter/innen der Jagowstraße an öffentlichen Aktionen beteiligt. Am 28. September fand zudem das traditionelle Hoffest mit den solidarischen Nachbar/innen der Jagowstraße 12 statt. Neben der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ haben auch „Architects for Future“ ihre Unterstützung zugesagt. Nach einem Treffen im Juli 2024 in der Jagowstraße 12 signalisierten diese ihre Bereitschaft, die Mieter/innen der Jagowstraße 35 zu unterstützen, indem sie in den sozialen Medien auf die Situation aufmerksam machten. Die Vernetzung mit anderen Initiativen ist ein wichtiger Schritt, um breitere Unterstützung gegen die Gentrifizierung zu mobilisieren.



Jagowstraße 35: baustellenartige Wohnbedingungen, defekte Heizungsanlagen, andauernder Druck, aber auch solidarische Unterstützung. Foto: Matthias Coers

Verunsicherung durch Präzedenzfall

Die Abrisspläne für das Vorderhaus der Jagowstraße 35 stehen derzeit an einem entscheidenden Punkt. Ende September 2024 lief die Abrissgenehmigung aus, doch nach dem Bekanntwerden der erneuten Abrissgenehmigung für die Habersaathstraße 40-48 wird befürchtet, dass auch für die Jagowstraße 35 eine neue Genehmigung erteilt wird. In der Habersaathstraße 40-48 wurde trotz großer Proteste für den Erhalt des intakten Wohnraums und kürzlich gewonnener Gerichtsverfahren gegen sogenannte Verwertungskündigungen eine erneute Abrissgenehmigung erteilt. Die offizielle Begründung der Bezirksbürgermeisterin Stefanie Remlinger (Grüne) lautete, man habe keine andere Wahl, da der Eigentümer sich an die Bedingungen für Ersatzwohnungen und gedeckelte Mietpreise im Neubau halten würde.

Diese Versprechen werden von den Betroffenen jedoch stark angezweifelt. Bisher gibt es keine konkreten Belege für Ersatzwohnungen. Stattdessen sollen Mieten im Ersatzneubau auf bis zu 16,50 Euro/qm steigen, was für die bisherigen Mieter/innen unbezahlbar wäre. Der Jagowstraße 35 droht ein ähnliches Schicksal, sollte die Abrissgenehmigung verlängert werden: der Verlust von wertvollem und bezahlbarem Wohnraum, Mieter/innen, die ohne die versprochenen Schutzmaßnahmen ihr vertrautes Wohnumfeld verlieren und eine bezahlbare Wohnung verlassen müssen.

Die Situation in der Jagowstraße 35 bleibt angespannt. Die Mieter/innen kämpfen nicht nur gegen ein in sich resigniertes System aus Politik und Verwaltung, sondern auch gegen die gesundheitlichen und psychischen Belastungen, die mit der drohenden Verdrängung einhergehen. Öffentliche Aktionen, Solidarität und rechtlicher Widerstand sind die Mittel, um sich gegen die Pläne der Eigentümergesellschaft zu wehren. Doch angesichts der drohenden Verlängerung der Abrissgenehmigung und investorenfreundlich agierender Verwaltung und Politiker/innen bleibt die Zukunft der Mieter/innen ungewiss.

Nachverdichtung in Moabiter Hinterhöfen

Mikroapartments und Co-Living-Angebote nehmen überhand

Von Susanne Torka

Schaut man sich auf der Moabit Crowd Map nur die unter dem Stichwort „Neubau“ gelisteten 230 Orte an, finden sich neben ganzen Neubaugebieten, Hotel- und Gewerbeneubau oder einzelnen neuen Häusern in Baulücken auch Dachgeschossausbauten und eine Menge sogenannter Nachverdichtungen in teils großzügigen, aber auch in sehr kleinen Hinterhöfen. Der Eindruck entsteht, dass die behutsame Stadterneuerung der 1990er Jahre, die u. a. das Ziel verfolgte, sehr eng stehende Seitenflügel oder Hinterhäuser abzureißen, damit Licht und Luft die sanierten Altbauten erreichen können, ausgedient hat. Seit etwa 10 Jahren nehmen neue Hinterhäuser, Seitenflügel und Brandwandbebauungen wieder zu. Kommt damit Zilles Milljöh zurück?



Sickingenstraße: Höfe vernichtet, Mikroapartments und Co-Living-Wohnungen gebaut. Foto: Matthias Coers

Nicht jeder nachverdichtende Neubau ist grundsätzlich zu kritisieren, auch wenn er für die unmittelbaren Nachbar/innen zumeist einen schmerzhaften Verlust an Grün- und Erholungsflächen darstellt. So hat z. B. die EVM Berlin eG im großen Hof der Anlage aus den 1920er Jahren an der Essener Straße eine Brandwand bebaut. Sechs familien- und behindertengerechte Wohnungen sind entstanden und fünf weitere im Altbau Essener Straße 27 jetzt an den Aufzug angeschlossen. Sechs Wohnungen sind nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Direkt daneben wohnende Genossenschaftsmitglieder klagten über die Verdunkelung von Zimmern. Aber die Wohnungen wurden dringend für Genossenschaftsmitglieder mit Familienzuwachs benötigt, denn das Portfolio der EVM Berlin eG besteht in der Innenstadt hauptsächlich aus 1- bis 2-Zimmerwohnungen.
Weitere privat errichtete Brandwandbebauungen entstanden in den Höfen der Spenerstraße 10 und der Rostocker Straße 11, mit hohen Neubaumietpreisen, die wohl kaum für Normalverdiener/innen leistbar sind.
Aber ganz besonders empörend sind die investorengetriebenen Nachverdichtungen, die wunderbare Höfe vernichtet haben, wie z. B. in der Beusselstraße 72/73 und der Sickingenstraße 2/3, ohne reguläre Mietwohnungen zu schaffen – stattdessen Mikroapartments und Co-Living-Wohnungen, meistens möbliert. Damit ist es möglich, Mieteinnahmen weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu generieren.

Bezirksstadtrat sieht sich machtlos

Wer befristet vermieten will, muss eigentlich ganz bestimmte Gründe dafür geltend machen, z. B. eine geplante, umfangreiche Sanierung. Ferienwohnungen ohne Regulierung durch das Zweckentfremdungsverbot sind nur in Gewerberäumen möglich. So entstehen sie zunehmend in Erdgeschossgewerbe oder Fabriketagen. Aufschläge wegen Möblierung müssen eigentlich auch mit dem Preis der Ausstattung begründet werden. Aber das ganze Geschäftsfeld ist unübersichtlich und nur schwer zu kontrollieren. Bei Anfragen an die Politik hieß es bisher nur, auch Mikroapartments seien „Wohnen“, da könnten Baugenehmigungen nichts ausrichten. So antwortete Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD) im Mai 2019 in der BVV auf eine Große Anfrage der Linken zur Umwandlung von 94 Mietwohnungen in 266 Co-Living-Zimmer im Neubau an der Lehrter Straße: „Denn tatsächlich ist diese Tatsache, dass dort Wohnhäuser komplett vermietet werden an einen Generalmieter, der das dann zimmerweise weitervermietet, eine zulässige Geschichte und deshalb haben wir nichts, was man spannend besprechen könnte. (…) Uns ärgert, dass neue Wohnhäuser komplett untervermietet werden, von Betreibern, die sich das Geschäftsmodell ausgedacht haben, quasi mit Mehrzimmerwohnungen Wohngemeinschaften zu organisieren, (…) zu Preisen, die für uns jenseits von Gut und Böse liegen. (…) Was uns sowieso ärgert, ist das Vermieten von möblierten Wohnungen. Da muss man auch tatsächlich sagen, dass das politisch und administrativ noch nicht richtig bewältigt ist, wie man mit dem möblierten Wohnen umgehen kann.“
Fünf Jahre später gibt es dazu auch nur Versuche in einzelnen Bezirken. So will der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf „möbliertes Wohnen“ jetzt einschränken und Neukölln will keine Mikroapartments mehr genehmigen. Solche Initiativen sind seit langem überfällig. Warum ist der Bezirk Mitte da nicht dabei?

Quellen: moabit.crowdmap.com

Belegschaft mit großem Beharrungsvermögen

Seit 120 Jahren werden in Moabit Turbinen produziert – und das bleibt auch erst mal so

Von Nicolas Šustr

„Wir haben hier eine Perspektive über 2030 hinaus“, sagt Günter Augustat zufrieden zum *MieterEcho*. Vor wenigen Jahren sah das noch ganz anders aus. „2020 gab es Pläne, die Fertigung hier abzuziehen“, berichtet der Betriebsratschef für den Standort Huttenstraße von Siemens Energy, mitten in Moabit. Seit 120 Jahren werden hier Turbinen produziert, mit denen aus Wärme Strom gemacht wird. Seit über 50 Jahren werden Gasturbinen gefertigt. Über 3.500 Beschäftigte zählt das innerstädtische Industriegelände, in dem auch die Zentrale des 2020 vom Siemens-Mutterkonzern abgespaltenen Großbetriebs mit weltweit 90.000 Mitarbeiter/innen angesiedelt ist.

Die lange Tradition sieht man dem Standort an – vor allem, wenn man sich ihm von Osten, von der Turmstraße kommend, nähert. An der Ecke Hutten- und Berlichingenstraße steht die 1908 errichtete Turbinenhalle. Stahl, Glas und Beton, der bekannte Architekt Peter Behrens und der Bauingenieur Karl Bernhard schufen einen damals hochmodernen Wendepunkt in der Architekturgeschichte mit einer neuen Formensprache für Industriearchitektur. Keine dunkelrote Klinkerästhetik, die sich an Kathedralen- oder Burgarchitektur orientiert. Als erstes Industriegebäude ist die Halle 1957 unter Denkmalschutz gestellt worden. Bis heute werden im 200 Meter langen Bau Turbinen produziert.

Begründet wurde die Turbinenbau-Tradition 1904 von der inzwischen nur noch als Markenname existierenden Allgemeinen Elektricitäts-Gesellschaft – der AEG. 1977 übernahm Siemens das Werk. Doch die Industriegeschichte des von Wiebe-, Sickingen-, Berlichingen- und Huttenstraße umschlossenen, 14 Hektar großen Areals reicht bis 1892 zurück. Zunächst sind hier elektrische Straßenbahnen produziert worden. Aus dieser Zeit sind auch Backsteinbauten erhalten. In den vergangenen Jahrzehnten sind viele wesentlich profanere Bauten hinzugekommen.

Existenzbedrohende Krisen

Krisen hatte das Werk allein seit der Wende schon viele. 1993 stornierte Indonesien einen Großauftrag, nachdem die Bundesregierung dem Land damals die Lieferung von Panzern verweigert hatte. Auch die Terroranschläge vom 11. September 2001 in den USA und die Bankenkrise 2008/2009 ließen die Auftragslage einbrechen. 2017/2018 und 2021 sind zusammengenommen rund 1.000 Arbeitsplätze abgebaut worden. Kündigungen gab es nicht, aber Frühverrentungen und mit hohen Abfindungen versüßte Aufhebungsverträge. Seit drei Jahren werden die Turbinengehäuse nicht mehr komplett vor Ort produziert, sondern Teile aus Ungarn zugeliefert.

Der Betriebsrat und die Gewerkschaft IG Metall mussten oft hart um das Werk kämpfen. „2021 mussten wir den juristischen Weg bis zur Einigungsstelle gehen“, erinnert sich Augustat. Denn der Betriebsrat befürchtete mittelfristig das Aus der kompletten Fertigung in Berlin, wenn von hier zunehmend Wertschöpfung an Billigstandorte abfließt. Mit Hilfe externer Berater hatte die Arbeitnehmerseite ein Alternativkonzept erstellt, mit dem trotzdem erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden sollten – doch der neue Konzern ignorierte die Vorschläge zunächst beharrlich. Dabei waren die Betriebsräte für die Abspaltung von Siemens Energy und den Verkauf von Anteilen an der Börse. Denn man befürchtete, dass ansonsten nach und nach Sparten einzeln verkauft würden.

Das Sparprogramm war eine Folge des massiven Markteinbruchs infolge der Corona-Pandemie ab 2020. Doch die Vorzeichen haben sich längst gedreht. „Der Bedarf an zuverlässigen, regelbaren Kraftwerken als wichtiges Element in einem künftigen Energiesystem führt aktuell zu einem Auftragsboom und einer sehr guten Auslastung des Standortes“, sagt Konzernsprecherin Claudia Nehring dem *MieterEcho*. „Mindestens ein Drittel des Auftragsbestands von über 120 Milliarden Euro entfällt auf die Turbinensparte“, berichtet Betriebsrat Augustat. Nun werden wieder Überstunden im Werk geschoben. Beschäftigte sehen das als gutes Zeichen für ihre Arbeitsplätze.

Augustat erinnert auch an eine weitere Bedrohung des Werks, die schließlich der Senat abgewendet hatte: den fortschreitenden Verfall der Berliner Brücken. Über 500 Tonnen wiegen die schwersten Turbinen inzwischen – zu viel für viele der maroden Bauwerke, auf denen die Tragfähigkeit immer weiter abnimmt. Der landeseigene Hafenbetreiber baute schließlich 2012 eine Verladerampe am nahegelegenen Charlottenburger Verbindungskanal und entwickelte ein Spezialschiff für den Transport zum Westhafen, von wo aus die Aggregate in die ganze Welt verschifft werden.

Die Energiewende gibt dem Turbinengeschäft einen Schub. „Sie können innerhalb von Minuten hochgefahren werden und so schnell Schwankungen im Angebot erneuerbarer Energien ausgleichen“, sagt Augustat. Siemens Energy gibt an, dass die Turbinen schon jetzt bis zu 50% Wasserstoff mitverbrennen können. „Für höhere Anteile muss noch weitere Entwicklungsarbeit geleistet werden“, so der Betriebsratschef. Bis 2030 will Siemens Energy soweit sein, erläutert Sprecherin Claudia Nehring. „Der Ersatz von existierenden Kohlekraftwerken durch effiziente Gaskraftwerke und deren künftige Umstellung



Architekturgeschichte und Geschichte von Arbeitskämpfen – die Turbinenfabrik an der Huttenstraße. Foto: Oana Popa / Wikipedia

auf den Betrieb mit erneuerbarem Wasserstoff ist einer der größten Hebel zur Dekarbonisierung der Energieerzeugung“, so Nehring weiter.

Jede verkaufte Turbine zieht auch ein jahrzehntelanges Servicegeschäft nach sich. Ersatzteile werden benötigt, Reparaturen und etwa alle zehn Jahre große Revisionen oder Modernisierungen, um die Effizienz weiter zu erhöhen. Auch dieses Geschäft wird für alle Kontinente, mit Ausnahme von Süd- und Nordamerika, von Moabit aus erledigt. Auf dem Gelände befindet sich auch das Testcenter für Turbinen. „Unsere Ingenieure aus der ganzen Welt können sich zuschalten und auf die Werte der Komponenten zugreifen, für die sie zuständig sind“, berichtet Augustat.

Hohen Besuch gab es im vergangenen Jahr aus der Politik im Werk. Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) und Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Bündnis 90/Die Grünen) kamen zur Eröffnung der „Gigawatt-Fertigung“. In einer 2.000 qm großen Bestandshalle wurde die Fertigung von Elektrolyseuren aufgenommen. Sie spalten mit Strom Wasser in Wasserstoff und Sauerstoff auf – bekannt aus der Knallgasreaktion im Chemieunterricht. Zusammen mit dem Gas-Spezialisten Air Liquide werden hier die Module gefertigt, die mit speziellen Membranen diesen Prozess sehr effizient machen sollen. Gestartet ist die Fabrik mit einem Gigawatt Elektrolyse-Kapazität, bis 2025 soll die Produktion auf drei Gigawatt steigen.

Zukunftshoffnung Grüner Wasserstoff

Grüner Wasserstoff, hergestellt aus erneuerbarem Strom, gilt als ein Hebel, um Prozesse wie die Stahlherstellung zu dekarbonisieren, für die ansonsten bisher keine kohlenstofffreien Alternativen absehbar sind. „Schon heute werden jährlich 95 Millionen Tonnen Wasserstoff genutzt, neue Anwendungsgebiete kommen dazu. Siemens Energy hat sich mit der Gigawatt-Fertigung dafür aufgestellt, Großprojekte in aller Welt zu realisieren“, sagt Sprecherin Claudia Nehring.

„Aktuell sehen wir eine Verzögerung im Markt, weil Fördergelder und Genehmigungen, aber auch die präzise Ausgestaltung von Rahmenbedingungen länger als geplant auf sich warten lassen“, räumt sie ein. Doch wenn die für eine so junge und so schnell wachsende Industrie unerlässlichen Förderungen schließlich zugeteilt werden, „dann können wir direkt mit der Umsetzung beginnen“. Das zeige der Auftrag des norddeutschen Energieversorgers EWE. Nicht einmal zwei Wochen nach der Förderbescheid-Übergabe durch das Bundeswirtschaftsministerium sei der Auftrag zur Lieferung einer 280-MW-Elektrolyseanlage an Siemens Energy erteilt worden.

Bei aller Freude über die derzeit guten Perspektiven des Werks vermisst ein langjähriger Beschäftigter manches an den alten Zeiten. „Heute gibt es mit der Huttenklause nur noch eine Kneipe am Werk. Früher waren es zehn“, sagt er. Früher kehrten Kollegen in die Kneipen zur Mittagspause oder zum Feierabendbier ein. „Unser Werk trägt zur Belebung des ganzen Viertels bei“, lobt dagegen Betriebsratschef Günter Augustat die Entwicklung. „Gerade die sehr bunte Restaurantlandschaft in der Huttenstraße kommt bei der sehr diversen Belegschaft am Sitz eines Weltkonzerns sehr gut an.“

„Die Kassandrarufe von der Deindustrialisierung Deutschlands und Europas führen vollends in die Irre“, sagte Kanzler Scholz zur Eröffnung der Gigawatt-Fabrik. Aber die Turbinenfabrik ist zumindest an der Huttenstraße eigentlich der letzte industrielle Mohikaner in einem einstigen Industriegebiet.

„Sie sprachen Moabitisch“

Interview mit Ahmed Shah

Eines der drängendsten Probleme Berliner Jugendlicher griff das Theater X aus Moabit mit dem Stück „Gentrifi-HÄÄ???“ auf. Das seit über zehn Jahren aktive Theater ist immer nah am Puls der Zeit, allerdings aus der Perspektive junger Menschen überwiegend mit Migrationsgeschichte. Theater kann die Welt zwar nicht verändern, so Ahmed Shah, der künstlerische Leiter des Theaters, im folgenden Interview, aber es könne denen helfen, die sie verändern wollen.

MieterEcho: Ahmed, du hast pakistanische Wurzeln, bist in Großbritannien aufgewachsen und dann 1989 nach Deutschland gekommen und über Hamburg 2001 nach Berlin. Welche Ideen haben sich mit Berlin verbunden?
Ahmed Shah: Es war eigentlich nicht mein Plan, nach Deutschland zu gehen. Ich habe in Großbritannien Theaterwissenschaften studiert, was mich zu der Moderne in Deutschland und der Widerstandskultur der 1920er Jahre führte. Auf einer Reise nach Italien bin ich in Hamburg hängen geblieben. Dort war ich in den 90er Jahren politisch gegen das Anwachsen der rechten Republikaner aktiv. Berlin und die Punk-Bewegung hat mich schon vorher interessiert, wobei ich Westberlin zunächst durch einen Besuch in Ostberlin Ende der 80er Jahre kennenlernte, von wo aus ich einen Abstecher in den Westen gemacht habe. Umgezogen nach Berlin bin ich, als ich mich 2001 wieder stärker kulturpolitisch engagieren wollte.

Was hat dich dann ausgerechnet nach Moabit verschlagen, was ja nicht das kulturelle Aushängeschild Berlins darstellt?
Es war die Sehnsucht nach „Erdung“. Nach den Jahren der politischen Arbeit und in Abgrenzung zur „Bohème-Kultur“ in Kreuzberg wollte ich näher an die Probleme ran. Ich fragte mich, was wir heute im kulturellen Bereich lernen können aus der Zeit der Weimarer Republik. Wir leben heute unter anderen Bedingungen, mit einer neuen Arbeiterklasse mit einer großen Anzahl von Migrant/innen. Moabit schien mir sehr geeignet und ich fand eine Arbeit in einem Projekt der Kita „Olle Burg“ in der Waldstraße. Viele Drogen- und andere Probleme, ein „sozialer Brennpunkt“, wie es hieß. Ein vorheriger Sozialarbeiter sagte mir: Zeig nicht zu viel Empathie, das sind Perlen vor die Säue. Das sah ich ganz anders und habe angefangen, mit jungen Menschen aller Kulturen, aus Jugoslawien, arabischen und afrikanischen Ländern zu arbeiten. Nach den Anschlägen von 2001 gab es für viele Jugendliche sarkastisch gesagt zwei Optionen: „Gangster oder Terrorist“. In Gangs kamen sie zusammen, hier spielte die Herkunft keine Rolle, sie waren multikulturell und sie sprachen „Moabitisch“, eine Mischung aus Deutsch, Arabisch, Türkisch usw. Sie hatten alle kein Geld, um in die Innenstadt zu fahren, das war, was sie verband.

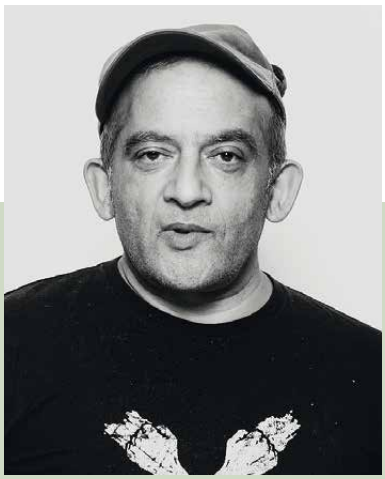


Foto: Theater-X

Ahmed Shah ist künstlerischer Leiter des Theater X. Weitere Informationen: www.theater-x.com

Inzwischen arbeitest du über zwanzig Jahre mit Jugendlichen in Moabit, wie begann die Theaterarbeit, was waren die ersten Erfahrungen?
Ich wurde irgendwann gefragt, ob ich mich um die Jugendlichen kümmern möchte und so begann ich nach der regulären Arbeit mit dem ersten Theaterprojekt, „Masken, Mauern, Menschen“. Dabei ging es darum, dass hier in Berlin eine Mauer verschwunden war und in Palästina eine gebaut wurde. Viele Jugendliche mit palästinensischen Wurzeln kannten die Geschichte nur aus Erzählungen ihrer Eltern und Großeltern. Die Theaterarbeit ermöglichte neue Zugänge zur eigenen Geschichte, aber auch der jüdischen. In diesem Zusammenhang bekamen wir unter anderem Besuch von einer jüdischen Gruppe queerer Akademiker/innen aus Kanada, die Jiddisch sprach und begeistert war von dem „Moabitisch“. So ergab sich eine Ebene des Austauschs, hier „Moabitisch“ da „Jiddisch“, beides Sprachen, die mit Migrationsgeschichten zu tun haben. Mit den brennenden Problemen und dem Prozess der Bearbeitung sammelten sich bei den Jugendlichen Potenziale und Wissen, es entsteht eine organische Gegenkultur im Sinne der Konzeption des italienischen Kommunisten Antonio Gramsci.

Mit dem JugendtheaterBüro Berlin, aus dem das Theater X hervorging, ging es dann weiter und 2011 fand das erste Festiwalla im Haus der Kulturen der Welt statt, welches jungen Leuten eine Bühne zur Selbstrepräsentation bietet, zuletzt dieses Jahr in Kooperation mit der Volksbühne. Wie erklärst du diese Erfolgsgeschichte, quasi vom Moabiter Hinterhof auf die große Bühne?
Wir sind uns und der Bildung einer Gegenkultur als Teil des Widerstands treu geblieben und haben damit gleichzeitig unseren Anspruch an den Berliner Kulturbetrieb erhoben. Nach „Masken, Mauern, Menschen“ folgten im Rahmen des Jugendtheaterprojekts „Grenzen-Los!“ die Stücke „Intifada im Klas-





Foto: Theater-X

Die Gewalt der Verdrängung thematisieren, nach den Ursachen suchen und den Humor dabei nicht verlieren: Theaterstück „GentrifiHÄÄ??? #GentriDichSelbst!!!“.

senzimmer“ und „Der Sprung“. Letzteres in Gedenken an die 2016 verstorbene Holocaust-Überlebende Hedy Epstein. So wurden sowohl die Nakba als auch der Holocaust von den Jugendlichen bearbeitet. Es geht darum, sich die Geschichte anzueignen, um die Gegenwart zu verstehen, um die Zukunft zu gestalten. So wie Hedy Epstein gesagt hat: „Erinnern ist nicht genug“. Zu dem Stück „Intifada im Klassenzimmer“ bekamen wir viel Zuspruch von der „Jüdischen Allgemeinen“ bis zum „Tagesspiegel“. Es handelt von einem jüdischen Mädchen und einem arabischen Jungen, von Rassismus und Antisemitismus sowie einer Welt voller Vorurteile. In dem Stück lösen sich diese Vorurteile auf. Die Bombendrohung im Stück ging nicht von einem arabischen Jugendlichen aus, sondern von einem Neonazi. Die positive Resonanz auf unser Projekt öffnete Türen. Mit dem Festiwalla eroberten wir weitere große Bühnen des Berliner Kulturbetriebs und mit dem Theater X haben wir uns 2015 einen eigenen Raum für Aufführungen geschaffen, unser eigenes alternatives CommUNITY-Theater.

Wie finden Jugendliche zu euch und was zeichnet eure Herangehensweise aus?

Früher kamen die Jugendlichen vor allem über unsere Straßenarbeit, heute häufig über unsere Stücke, in denen sich junge Zuschauer/innen wiedererkennen. Ein britischer Theatermacher hat mal formuliert: „Theater kann die Welt nicht verändern, aber es kann denen helfen, die sie verändern wollen.“ Und so wollen wir mit unserem Theater nicht indoktrinieren, sondern Geschichte zugänglich machen, was in den Schulen nicht mehr vermittelt wird. Wichtig ist das Lernen, nicht Belehren, nicht Erziehen, Schule schadet in dieser Hinsicht sehr häufig. In unserem CommUNITY-Theater übernehmen Jugendliche sowohl die Regie als auch die Dramaturgie und Technik. So entsteht gegenüber der vorherrschenden Kommerz- und Hochkultur eine Gegenkultur. Und diese entsteht mit einer Ästhetik, die sich aus dem Prozess entwickelt. Es können alle Fragen gestellt werden, alles kann ausprobiert werden, das gehört zum politischen Widerstand. Der Prozess muss revolutionär sein, sonst kommt nichts Revolutionäres raus. Selbstbestimmung und Selbstbefreiung zeichnen das Theater X aus, oder mit Bertolt Brecht: Spaß an der Selbstbefreiung und die Ketten brechen hören.

Das Theater X macht aus seiner politischen Haltung keinen Hehl: Das Thema Klassenkampf wird genauso wenig ausgespart wie der Krieg in Gaza oder die Aufrüstung. Woher kommen die Ideen?

Das Stück „GentrifiHÄÄ??? # GentriDichSelbst!!!“ zum Beispiel entstand vor dem Hintergrund, dass irgendwann vermehrt Hipster im Kiez auftauchten, es wurden neue Gebäude hochgezogen, sodass dahinter keine Sonne mehr schien. Durch die Verdrängung aus dem angestammten Wohnumfeld erfuhren die Leute hier unmittelbare Gewalt. Es passierte etwas mit dir, was du nicht mehr verstehst, woraus sich die Frage ergab, wo der Ursprung dieser Gewalt zu finden ist. Und aus der Beschäftigung mit dem Thema entstand 2015 das Stück GentrifiHÄÄ. Bei einem aktuellen Stück geht es um die Profiteure der derzeitigen Kriegseuphorie wie Rheinmetall und um die Verlierer der Rüstungs- und Kriegspolitik, die häufig im Globalen Süden zu finden sind. Wir sagen „Nein zum Krieg“ und wollen zeigen, dass die Kämpfe zu ihren Wurzeln zurückkehren.

Zu guter Letzt, was bedeutet eigentlich das „X“ in eurem Namen?

Das „X“ bezieht sich auf Malcolm X, der einen Sklavennamen nicht akzeptieren wollte. Seinen ursprünglichen kannte er nicht und dafür steht das „X“. Für uns bedeutet das „X“ einen Raum, um Geschichten zu erzählen, die nicht erzählt werden sollen. Wir lieben Theater und wollen unsere Themen von der Straße in die Theater tragen, wie dieses Jahr in die Volksbühne. Wir wollen den Kulturbetrieb herausfordern und wir wollen eine lebendige Gegenkultur in die Betriebe, die Schulen und auf die Straße tragen, denn diese Bewegung muss wachsen, es geht nicht nur um ein Projekt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

Zwischen Unterhaltung und Blick über den Tellerrand

Der Filmrauschpalast in der Kulturfabrik – ein Kino für den Kiez

Interview mit Phil Marx vom Filmrausch Moabit e.V.

MieterEcho: Wie ist euer Kino entstanden?
Phil Marx: Der Filmrauschpalast hat seine Wurzeln in der Besetzung des Gebäudes durch Kulturschaffende vor knapp 30 Jahren. Ähnlich wie das Slaughterhouse als Musikclub, das Café und das Theater hat sich auch das Kino als Teil der Kulturfabrik etabliert. Seit 1991 ist es ein fester Bestandteil dessen, was heute die Kulturfabrik ausmacht.

Ihr seid ein Verein. Wie schafft ihr es, ein Kino für den Bezirk und die Menschen vor Ort anzubieten?
Unser Geschäftsmodell basiert hauptsächlich auf Kulturförderung und Preisen. Z. B. vergibt das Medienboard Berlin-Brandenburg jährlich den Kinoprogrammpreis an Programm- und Indie-Kinos. Zudem erleichtert uns der Vereinsstatus vieles, etwa bei Verleihkonditionen – durch die Gemeinnützigkeit können wir Rabatte erhalten. Auch die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und Snacks sind wichtig. Alles wird ehrenamtlich organisiert – von den Schichten am Abend bis zur Programmgestaltung.

Wie sieht euer Programm aus?
Wir haben uns bewusst entschieden, nicht nur Mainstream-Filme zu zeigen. Wir sind aber auch bekannt dafür, dass bei uns der Ton manchmal ein bisschen lauter ist. Neben Actionfilmen bieten wir vor allem Independent- und Arthouse-Filme an, bei denen man Spaß haben kann und gleichzeitig einen kulturellen Gewinn erfährt.

Wie setzt sich euer Team zusammen?
Unser Team ist bunt gemischt, der Schwerpunkt liegt aber tatsächlich bei Studierenden. Ich selbst bin ein 40-jähriger IT-Administrator. Wir haben Mitglieder, die seit Jahrzehnten dabei sind, aber auch immer wieder neue. Allerdings haben wir aktuell ein Nachwuchsproblem, da viele weniger Zeit haben.

Welche Rolle spielt das Kino als Kulturort im Kiez?
Der Lehrter Kiez ist sehr aktiv, man kennt sich untereinander. Die Kulturfabrik und der Filmrauschpalast sind etablierte kulturelle Anlaufstellen. Als einziges Kino in Moabit haben wir eine besondere Verantwortung für den Stadtteil.

Neubauten, Drehkreuz Hauptbahnhof, Europa City – wie beeinflussen die Veränderungen euer Publikum?
Die Kulturfabrik zieht nicht viele Tourist/innen an, was auch an unserem bewusst urigen Erscheinungsbild liegt. Allerdings entdecken immer mehr Zugezogene aus den umliegenden Neubauten unser Kino. Manchmal gibt es jedoch auch Diskussionen mit neuen Anwohner/innen, etwa wenn unser seit Jahren beliebtes Open Air als zu laut empfunden wird – hier versuchen wir die verschiedenen Interessen zu berücksichtigen.

Wie blickt ihr in die Zukunft angesichts der allgemeinen Herausforderungen für Lichtspielhäuser?
Wir blicken positiv auf die kommenden Jahre. Aufgrund unserer Arbeitsweise und des nicht so hohen Kostendrucks können wir vieles abfedern. Kulturfabrik und Filmrauschpalast sind nicht nur anerkannte Kulturorte im Kiez, sondern auch auf der Ebene des Senats. Aktuell stehen wir vor den Herausforderungen einer größeren Sanierung, diese ist aber auch eine Investition in die Zukunft.

Wie ist die rechtliche Struktur der Kulturfabrik?
Das Gebäude gehört der Stadt Berlin, treuhänderisch der Gesellschaft für StadtEntwicklung. Ein Dachverein verbindet die eigenständigen Vereine im Haus. Über einen Selbstverwaltungsvertrag organisieren sie einen Großteil der Belange durch ihre Zusammenarbeit.

Spiegelt euer Publikum die Vielfalt Moabits wider?
Leider nicht vollständig. Migrantisches Berliner Publikum kommt eher selten, internationales aber durchaus. Wir spielen viele Originalfassungen und zeigen Filme z. B. aus dem asiatischen Raum. Das Kino hat ein stadtweites und ein Kiez-Publikum, zugleich könnten gerne aus der unmittelbaren Nachbarschaft noch mehr Menschen den Weg zu uns finden.

Was treibt euch dauerhaft an und was wünscht ihr euch für den Filmrauschpalast?
Unsere Filmliebe ist der Motor. Wir wollen großartige Filme zeigen und Menschen den Zugang dazu ermöglichen. Wir sind offen für alle und freuen uns besonders über neue Mitstreiter/innen, die Lust haben, mit uns in einem spannenden Stadtteil für die Filmkunst aktiv zu sein.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Matthias Coers.

Phil Marx ist im Vorstand des Filmrausch Moabit e.V. und aktiver Teil des Kinobetriebs. Weitere Informationen: www.filmrausch.de

Wohn- und Fabrikgebäude „H48“ in Gefahr

Neukölln: Hausgemeinschaft in der Hermannstraße wehrt sich gegen Kündigungen

Von Oliver Rast

Das verheißt oft nichts Gutes: Post vom Vermieter im Briefkasten, durch Anwalt und Landgericht übermittelt. Wie bei den Bewohner/innen der Fabriketage im zweiten Hinterhof in der Neuköllner Hermannstraße 48, kurz „H48“. Kündigung, später Räumungsklage plus Feststellungsklage – ein zivilrechtliches Dreierpäckchen als Hiobsbotschaft – für alle acht großen Wohngemeinschaften mit insgesamt rund 60 Personen. „Wir waren zunächst geschockt“, sagen Betroffene gegenüber dem *MieterEcho*. Klein beigeben werden sie aber nicht, sie wehren sich, schon seit Jahren, gegen den drohenden Rausschmiss.

Denn die Vermieterin, die Hermannshof 48 Grundbesitzgesellschaft mbH, will die WGs loswerden, offenbar komplett, offenbar final. Deshalb die gekündigten „Gewerbemietverhältnisse für die Büros im Fabrikgebäude“, steht da im Anwaltsschreiben: „zum nächstmöglichen Zeitpunkt“. Das wäre der 31. Oktober gewesen. Derlei Mietverhältnisse unterliegen nicht den Vorschriften für Wohnraummiete, einen Kündigungsschutz gibt es nicht. Die Situation für die Bewohner/innen ist brenzlig, schon Anfang März 2021 war eine WG in dem Objekt „kalt geräumt“ worden, heißt es auf der Kampagnen-Homepage „h48bleibt.org“.

Der Knackpunkt sind die Mischmietverhältnisse, also die Kombination aus Gewerbe- und Wohnraum. So wie in den Fabriketagen der H48. Laut den Mietverträgen, die teilweise vor Jahrzehnten abgeschlossen worden waren, erfolge die Vermietung zur Nutzung als Büro. Und weiter: „Eine teilweise Nutzung zu Wohnzwecken ist gestattet.“ Strittig ist, welche Nutzungsart tatsächlich überwiegt. Deswegen sind Bewohner/innen und Anwaltschaft ihrerseits in die Offensive gegangen, mittels Feststellungsklage vor dem Amtsgericht Neukölln. Der erste Verhandlungstermin war am 11. Juli dieses Jahres. „Für die WG ‚City Chicken‘ sollte gerichtlich festgestellt werden, dass es sich hier um eine Wohnung, nicht um ein Gewerbe handelt“, so die Aktivisten der H48. Entschieden ist indes noch nichts, der Amtsrichter setzte einen Folgetermin auf den 17. Dezember fest. Übrigens: Während die, die um ihre Bleibe bangen, auf der Zuschauerbank im Gericht saßen, flatterten Kündigungen in ihre Briefkästen. Wohl kein zeitlicher Zufall.

H48-Anwalt ist zuversichtlich

Aber wie sind die Erfolgsaussichten? Mietrechtsexperte und H48-Anwalt Benjamin Hersch ist zuversichtlich. Es gelte, betont Hersch, beim Vertragsabschluss der ursprüngliche Wille der Vertragsparteien, „und im Falle der Fabriketage in der H48 war es jener zur Wohnraumnutzung. Ganz klar.“ Aber selbst bei Mischmietverhältnissen hatte der Bundesgerichtshof entschieden: Im Zweifelsfalle für das Mietwohnverhältnis, weiß der Rechtsbeistand.

Was sagen Immobilienverbände zu Luxusumbauten Alt-Berliner Gehöfte? Damit hätten die rund 340 öffentlichen, genossenschaftlichen, privaten und kirchlichen Wohnungsunternehmen, die im BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) organisiert sind, „keine Erfahrungen“, so dessen Pressesprecher David Eberhart auf *MieterEcho*-Nachfrage. Ähnlich äußert sich Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin von Haus & Grund Deutschland. Zahlen zu Umbauten von Fabrikgebäuden in Lofts, Single-Apartments oder Workspaces lägen nicht vor. Es gehe aber in solchen Fällen um die Entwicklung eines Geländes mit Gebäuden durch Entwickler, oftmals Bauträger. Das könne man als „Chance begreifen“.



Foto: Matthias Coers

Trotz Kündigung, Räumungsklage und Feststellungsklage – die H48 bleibt standhaft.

Chance? Für wen? Fest steht: Nichtkommerzielle, selbstverwaltete Orte wie die H48 mit ihren WGs samt Projektraum für die Vernetzung im Kiez werden in der Stadt immer rarer. Auch deshalb ist die Kontroverse um deren Erhalt nicht nur eine mietrechtliche, sondern auch eine wohnungspolitische. Das findet auch Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen) im *MieterEcho*-Gespräch. Seit längerer Zeit beobachtet die Sprecherin für Wohnen und Mieten ihrer Berliner Abgeordnetenhausfraktion, dass vermehrt Eigentümer solcher Fabrikgebäude in Innenstadtbezirken versuchen, sich Wohngemeinschaften vom Hals zu schaffen, „um höhere Renditen bei Neuvermietungen einstreichen zu können“. Ein Beleg für den Ausverkauf der Stadt.

Was nun? Widerstehen, juristisch, politisch. Zumal Groß-WGs eine stabile soziale Basis seien, „um gegen die Räumungsdrohung vorgehen zu können“, betonen die H48er. Beruhigend noch: Es gibt keine vollstreckbaren Räumungstitel. Bislang. Vorab erwarten die Bewohner/innen neue Postwurfsendungen. Mit unheilvollem Inhalt.

Kein Anschluss unter dieser Nummer

Mängel beim Kundenservice der Deutsche Wohnen sorgen bei vielen Mieter/innen für Frust und Resignation

Von Tom Küstner

Die Deutsche Wohnen ist eines der größten Wohnungsunternehmen auf dem deutschen Mietmarkt. Während sie sich in der Werbung als ein moderner Anbieter positioniert, zeigen zahlreiche Beschwerden von Mieter/innen, dass der Kundenservice oft nicht mit den Ansprüchen Schritt hält.

Mieter/innen stehen vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Der Ärger beginnt häufig bereits bei der Suche nach den Kontaktdaten. Eine Mieterin berichtet uns, dass die Telefonnummer, die Fax-Nummer und die E-Mail-Adresse, über die sie in der Vergangenheit kommuniziert hat, einfach abgeschaltet wurden, und auf der Hotline verhalten sich Mitarbeiter/innen nach langen Wartezeiten unfreundlich oder sie legen ohne eine weitere Erklärung einfach auf.



Hilft oft: Öffentlich Druck erzeugen, Presse einschalten und Mieterrechte aktiv einfordern. Foto: Peter Homann

Ein zentrales Problem, dem Mieter/innen ausgesetzt sind, ist der Digitalzwang. Statt einer herkömmlichen E-Mail-Adresse, die einen einfachen und niedrigschwelligen Kontakt ermöglichen würde, müssen Mieter/innen sich auf der Website registrieren, um ein Kontaktformular nutzen zu können. Das ist nicht nur umständlich, sondern auch zeitraubend: Nach der Registrierung muss erst eine Bestätigungs-E-Mail abgewartet werden, um schließlich das Kontaktformular nutzen zu können. Dies ist besonders problematisch für Mieter/innen in dringenden Fällen.

Ein weiteres Ärgernis ist die Einschränkung der Formulierungsfreiheit durch vorgegebene Formularfelder. Ein Mieter berichtet, dass er beim Ausfüllen seiner Beschwerde nur „Nachbarn“ als mögliche Ursache auswählen konnte, was in seinem Fall völlig unzureichend war. Diese engen Vorgaben lassen keinen Raum für individuelle Anliegen und tragen dazu bei, dass Mieter/innen sich nicht ernst genommen fühlen.

Die Deutsche Wohnen setzt zudem stark auf eine eigene App, die jedoch in den App-Stores oft schlecht bewertet wird. Auch hier muss man sich zunächst registrieren und Nutzer/innen berichten von ähnlichen Problemen wie bei der Website: zu enge Vorgaben, Schwierigkeiten beim Datei-Upload und keine Möglichkeit, den Kommunikationsverlauf einzusehen. Ein weiteres Beispiel für die mangelhafte Funktionalität ist ein Fortschrittsbalken, der anzeigt, dass eine Anfrage „bearbeitet“ wird, während in Wirklichkeit nichts geschieht.

Im Zweifelsfall per Einschreiben

Die Ursachen für diese Kommunikationsprobleme sind vielfältig. Einerseits ist ein guter Kundenservice für Unternehmen ein Kostenfaktor, der oft gescheut wird. Andererseits erfordert die Entwicklung zuverlässiger Software viel Erfahrung, Zeit und Planung, was ebenfalls hohe Kosten verursacht. Die Konsequenzen sind oft unzureichend programmierte Anwendungen, die mehr schaden als nützen. Für die Wohnungsunternehmen kann es zudem vorteilhaft sein, wenn Mieter/innen zuerst Hürden überwinden müssen, um ihre Anliegen vorzubringen. Wenn Beschwerden gar nicht erst eingehen, haben die Unternehmen weniger Aufwand – ein bedrückendes, aber nicht unübliches Szenario.

Die Frage bleibt, was Mieter/innen tun können, um die Kommunikation mit dem Kundenservice zu verbessern. Eine Möglichkeit ist, sich im Falle von Problemen rechtzeitig rechtlichen Rat einzuholen. Besonders in dringenden Fällen, in denen Fristen oder Schadensersatzansprüche eine Rolle spielen, empfiehlt es sich, wichtige Mitteilungen in schriftlicher Form per Einschreiben zu versenden. So kann sichergestellt werden, dass das Anliegen auch tatsächlich ankommt und nachverfolgt werden kann.

Eine Verbesserung kann wohl nur erreicht werden, wenn sich Mieter/innen und Verbraucherschützer/innen zusammenschließen und gemeinsam auf bessere Kommunikationswege drängen. Auch der öffentliche Druck über die Presse und soziale Medien kann ein effektives Mittel sein, um auf Missstände aufmerksam zu machen.

Ein funktionierender Kundenservice ist essenziell für das Vertrauen der Mieter/innen in ihren Vermieter. Es bleibt zu hoffen, dass die Deutsche Wohnen die Notwendigkeit erkennt, ihre Kommunikationsstrukturen zu überdenken und anzupassen. Bis dahin sind Mieter/innen gefordert, ihre Rechte aktiv einzufordern und sich nicht mit unzureichenden Lösungen zufriedenzugeben.

Beim Profit ist Schluss mit der Nächstenliebe

Ein Schwarzbuch über den christlichen Immobilienmarkt

Von Peter Nowak

Über die Profitinteressen der Immobilienkonzerne ist viel geschrieben worden. Das Gebaren von Unternehmen wie Deutsche Wohnen, Vonovia und Co. sorgt immer wieder für Kritik. Weniger bekannt ist das Agieren christlicher Wohnungsunternehmen. Der Journalist und Soziologe Ralf Hutter hat sich in den letzten Jahren öfter mit dem christlichen Immobiliensektor beschäftigt und dazu auch Beiträge für den Deutschlandfunk produziert.

Nach diesen Sendungen meldeten sich Mieter/innen und schilderten, wie sie vom christlich-kapitalistischen Immobiliensektor betroffen sind. Auf diese Formel kann man deren Handeln bringen, wie Hutter sehr anschaulich beschreibt. Er hat einen Teil der ihm gemeldeten und nachrecherchierten Berichte in einem Buch auf 220 Seiten aufgeschrieben.

Es ist ein Schwarzbuch über den christlichen Immobilienmarkt entstanden, das deutlich macht, dass dort christliche Werte wie Nächstenliebe und Unterstützung der Armen höchstens als Satzbausteine für Sonntagsreden und Werbeanzeigen verwendet werden. In der Praxis geht es auch im christlichen Immobiliensektor um Profitsteigerung. Was aber im Vergleich mit den säkularen Wohnkonzernen auffällt, ist die Dreistigkeit, mit der Nachfragen der Presse ignoriert und regelrecht bekämpft werden.

Gleich mehrmals zitiert Hutter, dass er auf seine Anfragen für seine Recherchen für Deutschlandfunk-Sendungen oder das Buch die Antwort bekam, ihm wäre doch schon mitgeteilt worden, dass es keinerlei Interesse an einer Kommunikation mit ihm gebe. Er solle gefälligst von weiteren Anfragen absehen. Eine Ordensschwester, die eine wichtige Rolle in einem Immobilienkonzern gespielt hat, schrieb Hutter ganz offen, sie werde nicht antworten und sie interessiere auch nicht, was er über sie schreibe.

Keine Einzelfälle, sondern System

So dreist reagieren nur Personen, die sich ihrer Machtposition sehr sicher sind. Tatsächlich wurden auch in der Mieterbewegung die christlichen Miethaie bislang weitgehend ignoriert. Nur einmal geriet ein christlicher Wohnungskonzern in den Fokus. Im Jahr 2018 besetzten Mieteraktivist/innen eine Wohnung in der Großbeerenstraße 17 in Berlin-Kreuzberg. Eigentümer war die Aachener Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (ASW).

Das Immobilienunternehmen hat in dem Buch einen prominenten Platz. Es gibt gleich mehrere Berichte über Mieter/innen, die über den schlechten Service klagen. Reparaturanfragen würden ignoriert oder auf die lange Bank geschoben. Hutter zeigt bei den Berichten immer wieder auf, dass es hier nicht um ein individuelles Versagen einzelner Mitarbeiter/innen geht. Es ist ein systematisches Vorgehen, weil es auch der ASW um hohe Rendite geht.

Exemplarisch beschreibt Hutter am Beispiel der Kölner Stegerwaldsiedlung, wie ein Wohngebiet aufgewertet wird. Dabei benutzen die christlichen Wohnkonzerne die gleichen Instrumente wie ihre säkularen Wettbewerber, etwa durch Verdrängung mittels teurer energetischer Modernisierungen. Hutter weiß auch zu berichten, dass es in vielen der betroffenen Häuser Widerstand gibt. So ist in der Kölner Stegerwaldsiedlung ein Solidaritätsnetzwerk aktiv, das die Mieter/innen unterstützt, wenn sie sich gegen Maßnahmen ihrer Hausherren wehren wollen. In einer Seniorensiedlung haben sich Bewohner/innen mittlerweile online vernetzt.



Ob säkularer oder christlicher Immobilienkonzern – an erster Stelle steht der Profit. Foto: Matthias Coers

Viele haben auch Angst vor den Konsequenzen, wenn sie sich wehren. Denn auch hier unterscheiden sich die christlichen nicht von säkularen Wohnkonzernen: Gegen renitente Mieter/innen wird auch Repression ausgeübt. Bis hin zu Kündigungen und in letzter Konsequenz auch zu Zwangsräumungen. Auch darüber schreibt Hutter in seinem Schwarzbuch über die christliche Wohnungswirtschaft, das den treffenden Titel trägt: „Der Hausherr gibt es, der Hausherr nimmt es."

Ralf Hutter
Der Hausherr gibt es, der Hausherr nimmt es. Profitgier und Verdrängung im christlichen Immobiliengeschäft
Alibri-Verlag, Berlin 2023, 220 Seiten,
ISBN: 978-3-86569-389-1, 18 Euro







Die Verarmungspolitik des ultraliberalen argentinischen Präsidenten Milei ruft, trotz massiver staatlicher Unterdrückung, umfangreiche Proteste hervor.
Fotos: Augustina Salinas

Mit der Kettensäge durch den Wohnungsmarkt

Argentinien: Neoliberale Schocktherapie auch für Mieter/innen

Von Paula Maether

Im September 2023 sitze ich in einem überfüllten Saal im Congreso, einem Barrio im Zentrum von Buenos Aires. Es war die Vollversammlung der Organisation „Inquilinos Agrupados“, einer Mieterorganisation, die sich in Argentinien für die Rechte der Mieter/innen und das Recht auf Wohnraum einsetzt. Der Zugang zu menschenwürdigem Wohnraum war in Buenos Aires und anderen urbanen Zentren Argentiniens trotz der damaligen Mieterschutzgesetze schwierig. Die Diskussionen der Menschen drehten sich in erster Linie um die Ängste vor den Wahlen wegen des befürchteten Sieges des Ultraliberalen Javier Milei. Leider haben sich die damaligen Befürchtungen ein Jahr später bestätigt.

„Wir sind gekommen, um den Staat zu schrumpfen, um eure Taschen voller zu machen“, sagte Javier Milei auf der UIA-Branchenkonferenz (Union Industrial Argentina) in einem überraschenden Ausbruch von Aufrichtigkeit, der ausdrücklich die sozialen Einschnitte für diejenigen, die am wenigsten haben, und die Übertragung jeglicher staatlicher Ressourcen auf den privatwirtschaftlichen Sektor verdeutlicht – ein zentraler Punkt der neoliberalen Politik der Regierung.
Seit dem 10. Dezember 2023 ist in Argentinien der rechtskonservative und libertäre Javier Milei an der Macht. Er kam mit dem Versprechen, das Land einem neoliberalen Schock zu unterziehen und die politische „Kaste“ für die Kosten des „Wandels“ aufkommen zu lassen. Nach einem Jahr zeigt die Schocktherapie bereits massive Auswirkungen: eine Inflationsrate von 240% und ein rasanter Anstieg von Armut und Arbeitslosigkeit, eine Erhöhung der Strom-, Gas- und Was-

sertarife sowie erhebliche Rentenkürzungen. Sein Ziel, den Staat auf ein Minimum zu reduzieren, spiegelt sich in der Kürzung der Mittel für das Bildungs- und Gesundheitssystem sowie in der Schließung von Wissenschafts- und Technologieinstituten wider. Milei hat auch eine aggressive Politik in Bezug auf die zivilen und demokratischen Grundrechte verfolgt, indem er wichtige Ministerien wie das Frauenministerium und das nationale Antidiskriminierungsinstitut sowie die staatliche Nachrichtenagentur Télam geschlossen oder finanziell geschwächt hat. Die repressiven Maßnahmen zeigen sich natürlich auch in der massiven Unterdrückung sozialer Proteste, mit willkürlichen Verhaftungen von Demonstrant/innen und Razzien in Gebäuden sozialer Organisationen. Besonders hart trifft es die Rentner/innen. Kürzlich hat Milei per Dekret eine Erhöhung der ohnehin schon geringen und von der Inflation aufgefressenen Renten gestrichen. Die Rentenerhöhung war zuvor von beiden Kammern des Parlaments gebilligt worden. Mit seinem präsidentiellen Veto, mit dem er die Erhöhung verweigerte, zeigt der „libertäre“ Milei den autoritären Charakter seiner Regierung. Der Protest der Rentner/innen ließ nicht lange auf sich warten und wurde mit aller Gewalt unterdrückt.

Mieterorganisationen warnen

Die Wohnungssituation ist ein paradigmatisches Beispiel für die brutale neoliberale Politik der Regierung des „Anarchokapitalisten“ Javier Milei. Sie zeigt, wie der Geldfluss von den ärmeren Bevölkerungsschichten in die Taschen der großen Immobilienspekulanten geleitet wird. Was konkret den Zugang zu Wohnraum betrifft, ist die Situation dramatisch. Einem Bericht der Mieterorganisation Inquilinos Agrupados zufolge wurden im Juni 2024 34,4% des Einkommens für Miete plus Gebäudekosten ausgegeben, ohne Berücksichtigung von Steuern und Nebenkosten. Mit der Kettensägen-Politik im Mietrecht, die mit dem Inkrafttreten der Milei-Reform unter der Bezeichnung DNU 70/2023 begonnen wurde, stieg der Anteil der Mietausgaben am Haushaltsbudget auf 38,6%. Mietverhältnisse, die im Jahr 2024 unter DNU 70/2023 begonnen wurden, kosten etwa 40 bis 50% mehr als solche, die unter dem vorherigen Mietgesetz abgeschlossen wurden. Die Kosten für Strom-, Gas- und Wasserverbrauch sind in dieser Berechnung nicht enthalten. Diese Nebenkosten stellen eine immense zusätzliche Belastung dar, insbesondere für Mieter/innen, die bereits die Kosten der nicht regulierten Mieten zu tragen haben. Ab April dieses Jahres wurden die Tarife für Strom, Gas und Wasser massiv erhöht. Strom um 185%, Gas bis zu 450% und für Wasser mehr als das Dreifache der Kosten vor April 2024. Die Abschaffung des Mietgesetzes, das unter anderem eine Mindestmietdauer von drei Jahren und eine halbjährliche Aktualisierung vorsah, ist eine große Niederlage für die Mieter/innen. Obwohl dieses Gesetz bei seiner Einführung mit großen Problemen behaftet war, bot es in einem Land, in dem 3,5 Millionen Wohnungen fehlen, einen Mindestschutz gegenüber den Vermietern. Mit der aktuellen Deregulierung werden die Wohnungspreise bei Neuverträgen in Dollar umgerechnet und fast alle drei Monate an die Inflationsrate angepasst.

Während sich die Zwangsräumungen in den städtischen Zentren Argentiniens häufen, begrüßen die großen Bauunternehmen und Immobilienspekulanten die Aufhebung des Mietgesetzes. Kein Wunder, meint Gervasio Muñoz, Präsident der Mietervereinigung, denn unter diesen „wichtigen“ Geschäftsleuten befindet sich auch Eduardo Elsztain – der einflussreichste Immobilienentwickler, Großgrundbesitzer und Eigentümer eines der führenden Immobilienriesen Lateinamerikas, der IRSA-Gruppe.

Milei, der eine enge Freundschaft mit Elsztain pflegt, hat Nicolás Pakgojz die Leitung der Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) anvertraut, der Agentur, die die staatlichen Grundstücke verwaltet. Pakgojz wiederum unterhält eine langjährige Beziehung zur Gruppe IRSA.

Im Rahmen der von Milei durchgeführten Deregulierung des Staates wurden neue Betriebsvorschriften eingeführt, z. B. in der AABE-Agentur, wo für den Verkauf von staatlichen Grundstücken und Immobilien nun keine parlamentarische Genehmigung mehr erforderlich ist. Das ist eine brisante Situation, denn das bedeutet, dass Milei alleine entscheiden wird, wem er Zugeständnisse und Vergünstigungen in Bezug auf staatliche Liegenschaften gewährt. Wenn man seine Nähe zu Immobilienspekulanten bedenkt, braucht man nicht viel Phantasie, um zu wissen, wer davon profitieren wird.

Land und Boden für die Reichen

Der Zugang zu bewohnbarem, bzw. bebaubarem Land mit entsprechender Infrastruktur ist eines der fundamentalen Probleme in Argentinien, und im Mittelpunkt steht dabei die Konzentration des Landbesitzes. Diese Situation hat ihren Ursprung in einem System der latifundistischen Agrarproduktion mit kolonialen Wurzeln. Die Nutzung großer Flächen für den Anbau von Primärkulturen für den Export hat sich in den letzten Jahren ausgeweitet, ein Problem, das auch die Vorgängerregierungen mit mehr Verteilungspolitik nicht gelöst haben. Die prekären Bedingungen der ländlichen Lohnarbeit, die Arbeitslosigkeit und die fehlende Infrastruktur in den ländlichen Gebieten sind eine Folge davon, ebenso wie die starke Binnenwanderung der verarmten Bevölkerung in die Städte. Ein Phänomen, das in einem großen Teil Lateinamerikas zu beobachten ist. Argentinien weist hier eine sehr hohe Rate auf, dort leben rund 95% der Einwohner/innen in Städten.

Die Unmöglichkeit, an gut gelegene Grundstücke zu erschwinglichen Preisen heranzukommen, ist ein zentrales Problem, und in diesem Sinne ist die Verstädterung in Randgebieten nicht auf einen Mangel an Wissen über die sozio-urbane Dynamik zurückzuführen, sondern auf das Fehlen von Instrumenten zur Regulierung des Grundstücksmarktes. Der Bau von Wohnungen, insbesondere in der Stadt Buenos Aires, ist keineswegs den Bewohner/innen der Armenviertel zugutegekommen, sondern dient in erster Linie den Immobilienspekulanten. Dieser Prozess begann nicht erst mit der Regierung von Javier Milei, sondern seine Politik der vollständigen Deregulierung des Marktes wird die Wohnungskrise für die Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen verschärfen. Der Bau von Sozialwohnungen, wie er von sozialen Organisationen gefordert wird, und eine Regulierung der Mieten könnten einen Ausweg aus der Krise bieten. Dies ist weit entfernt von der wilden liberalen Politik, die derzeit umgesetzt wird. Es bleibt zu hoffen, dass die vielfältigen Proteste und Massenmobilisierungen der verschiedenen gesellschaftlichen Akteure der Schocktherapie Einhalt gebieten können.

Paula Maether, in Buenos Aires geboren, ist Dozentin und Sozialarbeiterin. Seit 2003 lebt sie in Berlin. Sie forscht über Migrationsprozesse und Sozialpolitik.

Agustina Salinas ist Näherin und Grafikreporterin. Sie ist Mitglied von Revista Cítrica und La Obrera Colectivo Fotográfico.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten rund um die Wohnfläche

Von Rechtsanwalt Hagen Richter

Mieter/innen stellen in den Beratungen regelmäßig die Frage, wie mit Abweichungen der Wohnungsgröße umzugehen ist. Entweder sind sie überzeugt, dass ihre Wohnung tatsächlich kleiner ist als im Vertrag angegeben oder der Vermieter macht seinerseits geltend, dass die Wohnung in Wirklichkeit größer ist als beim Mietvertragsschluss angenommen. Im Streitfall vor Gericht kann hier aufgrund der aufwändigen Berechnung ein Sachverständigengutachten erforderlich werden. Mit etwas Mühe und Sachkenntnis kann die zutreffende Wohnungsgröße jedoch auch selbst ermittelt werden. Die nachfolgenden Antworten auf wiederkehrende Fragen helfen Ihnen dabei, sich selbst ein Bild von der realen Größe Ihrer Wohnung machen zu können!

Was gehört zur Wohnfläche?

Zur Wohnfläche zählen die Räume innerhalb der Wohnung selbst, also Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (Flure, Dielen, Bäder, Toiletten, Galerien, Speisekammern, Abstellkammern, Loggien und Balkone). Diese Räume bilden schließlich die Gesamtgröße der Wohnung, welche gemeinhin in Quadratmetern angegeben wird. Räume außerhalb der Wohnung – wie zum Beispiel Keller, Dachboden, Partyräume oder Garagen – gehören nicht zur Wohnfläche. Ebenso wenig zählen Gemeinschaftsflächen wie beispielsweise der Hausflur und Trockenräume zwischen den Etagen zur Wohnfläche.

Auf welcher rechtlichen Grundlage wird die Wohnfläche berechnet?

Gesetzlich geregelt ist die Wohnflächenberechnung nur für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Jedoch wird auch im preisfreien Wohnungsbau auf diese etablierten Regelungen zurückgegriffen. Für die konkrete Wohnflächenberechnung gibt es zwei Verfahren, welche je nach Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zur Anwendung kommen: die Berechnung anhand der sogenannten Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und die Berechnung anhand der Nachfolgeregelungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Welches dieser Regelungswerke ist für mein Mietverhältnis relevant?

Sofern im Mietvertrag keine andere Vereinbarung getroffen wurde, richtet sich die

Rechtsanwalt Hagen Richter
berät in unserer Beratungsstelle Schöneberg, Kurfürstenstraße 130.

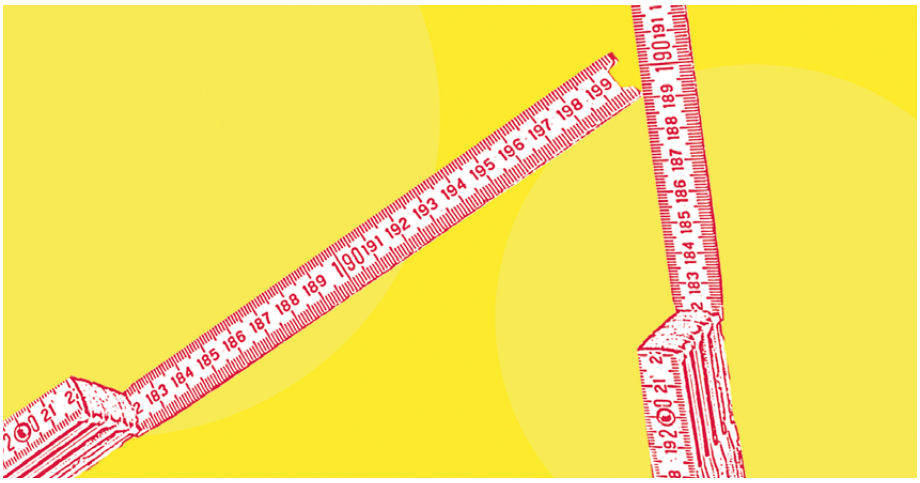
Berechnung nach dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.
Wurde Ihr Mietvertrag bis einschließlich 31. Dezember 2003 geschlossen, ist die Wohnflächenberechnung anhand der früheren Regelungen gemäß §§ 42 ff. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vorzunehmen. Für diese Alt-Mietverträge finden die damaligen Regeln der II. BV weiterhin Anwendung.
Wurde Ihr Mietvertrag ab dem 1. Januar 2004 geschlossen, ist hingegen die Wohnflächenverordnung (WoFlV) maßgebend. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine andere Berechnungsgrundlage vereinbart wurde. Wurde bei Mietverträgen, die nach dem 1. Januar 2004 geschlossen wurden, die II. BV als Berechnungsgrundlage im Mietvertrag vereinbart, ist dies dennoch weiterhin gültig. Bei Zweifeln hierzu kommen Sie zur Prüfung der richtigen Berechnungsgrundlage mit Ihrem Mietvertrag in eine unserer Beratungsstellen. Einen seltenen Sonderfall gibt es aber noch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus: Die neuere WoFlV findet ausnahmsweise auch bei bis zum 31. Dezember 2003 geschlossenen Verträgen Anwendung, wenn bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich gemacht haben.

Mein Vermieter drängt auf eine digitale Vermessung meiner Wohnung. Wie verhalte ich mich?

Es kommt hier darauf an, welche Art digitaler Vermessung vorgenommen werden soll. Werden dabei personenbezogene Daten erhoben, müssen Sie das gegebenenfalls nicht dulden. Der Vermieter hat hier Ihre Rechte zu beachten.
Bringen Sie daher zunächst in Erfahrung, welche konkrete Art der digitalen Vermessung vorgesehen ist und lassen Sie sich auf der Grundlage dieser Informationen von uns beraten.

Was gilt, wenn der Vermieter die Wohnfläche im Mietvertrag abweichend von den oben dargestellten gesetzlichen Regelungen nach eigenen Kriterien festlegt?

Hier ist Vorsicht geboten. Aufgrund der Vertragsfreiheit kann der Vermieter den Begriff der Wohnfläche auch im Mietvertrag selbst anpassen. Im Mietvertrag kann also abweichend von den gesetzlichen Regelungen beschrieben werden, was zur Wohnung gehört und wie sich die Flächen zusammensetzen. Falls Mieter und Vermieter die Wohnfläche in dieser Weise



Vereinbaren Mieter/innen die Wohnfläche individuell mit ihrem Vermieter, gilt die vereinbarte Flächenbeschreibung im Mietvertrag, nicht die Wohnflächenverordnung.

individuell vereinbaren, ist die Wohnfläche nicht nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, sondern es gilt die Flächenbeschreibung im Mietvertrag. Das betrifft aber in der Regel besondere Mietkonstellationen, bei denen beispielsweise ein Hobbyraum oder eine Sauna mitvermietet werden, kann aber auch bei ausgebauten Dachböden vorkommen. Die Konsequenz ist, dass die vertraglich vereinbarte Wohnfläche wirksam ist und ferner auch als verbindliche Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gilt.

In meinem Mietvertrag ist zwar die Gesamtgröße nach Quadratmetern angegeben, aber keine konkrete Wohnfläche bezogen auf die Räume geregelt. Was gilt im Falle von Abweichungen der tatsächlichen Größe?

In diesem Fall sind die Regeln der Wohnflächenverordnung (WoFlV) anzuwenden, wonach die Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume umfasst, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind hier ebenfalls zur Wohnfläche hinzuzurechnen, wenn sie zur alleinigen Nutzung überlassen worden sind. Somit zählen Nebenräume und Gemeinschaftsflächen nicht zur Wohnfläche. Die korrekte Größe der Wohnung ist damit anhand der in der Wohnung selbst liegenden Räume zu ermitteln.

Wie wird die Wohnfläche grundsätzlich berechnet?

Die nachfolgenden Ausführungen zur Wohnflächenberechnung orientieren sich an der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV). Ist Ihr Mietvertrag vor dem 31. Dezember 2003 geschlossen worden, wenden Sie sich bei Zweifeln an der tatsächlichen Wohnungsgröße an unsere Beratungsstellen. Nach der Wohnflächenverordnung wird von der Grundfläche der Räume ausgegangen, wobei der Raum zwischen den Wänden gemessen wird. Aber „Fuß-, Sockel- und Schrammleisten“ sind nach § 3 Abs. 2 in die Fläche einzubeziehen. Das bedeutet, dass zur Ermittlung der Grundfläche oberhalb der Scheuerleisten gemessen wird. Wenn keine Wand vorhanden ist, wie zum Beispiel bei einer Balkonbrüstung, gilt das Brüstungsgeländer als Begrenzung. Grundfläche ist also prinzipiell gleichbedeutend mit der Fläche des Fußbodens. Hiervon gibt es aber einige Ausnahmen und Einschränkungen, auf welche noch eingegangen wird.

Welche Bereiche der Wohnung zählen noch zur Grundfläche?

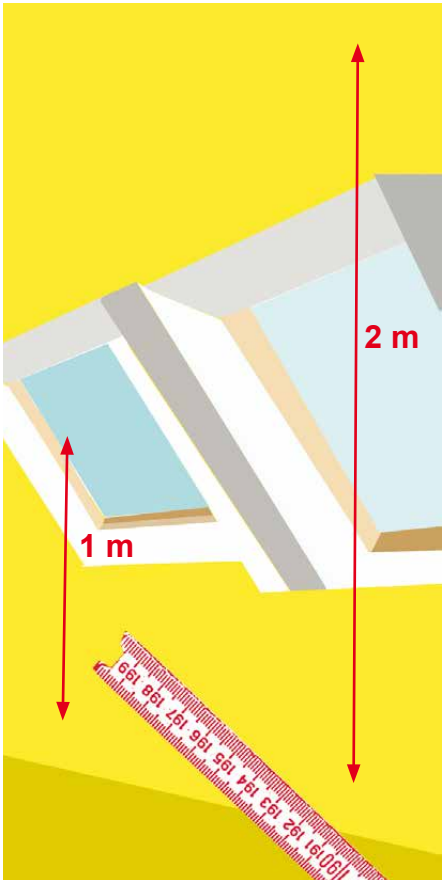
Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von „fest eingebauten Gegenständen, wie beispielsweise Öfen, Einbauküchen, Wandschränken, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen“. Das bedeutet, die Messung blendet die Gegenstände aus und orientiert sich an der dahinterliegenden Wand.

Welche Bereiche der Wohnung zählen nicht zur Grundfläche?

Nicht zur Wohnfläche gehören: Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 qm beträgt, Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 13 cm oder weniger tief sind.

Welche Bereiche der Wohnung zählen nur eingeschränkt zur Grundfläche?

Einige Bereiche der Wohnung zählen nicht voll in die Wohnfläche, sondern werden nur zum Teil angerechnet. Dabei wird abgebildet, dass diese Bereiche nur eingeschränkt zur Wohnnutzung geeignet sind. Während die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens 2 m vollständig einberechnet werden, gilt dies für Räume und Raumteile mit einer Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m lediglich zur Hälfte. Flächen, die nicht 1 m hoch sind, zählen nicht als Wohnfläche. Das ist bei Dachschrägen relevant. Unbeheizbare Wintergärten und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Eine Abweichung von der Regelanrechnung bei Balkonen zu einem Viertel ist nur dann zulässig, wenn besondere Umstände wie besonders gute Lagen oder aufwändige Balkon- oder Terrassengestaltungen hinzutreten. Nur im Ausnahmefall kommt daher eine hälftige Anrechnung in Betracht.



Nur eingeschränkt zur Grundfläche gehören Räume und Raumteile von mindestens 1 m und weniger als 2 m Höhe – was bei Dachschrägen häufig der Fall ist – hier zählt nur die Hälfte der Fläche.

Wie ist das Kostenrisiko bei einem gerichtlichen Streit um die Wohnfläche einzuordnen?

Zur Ermittlung der Wohnfläche beauftragen Gerichte im Streitfall regelmäßig Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens. Die Gutachterkosten sind dann von demjenigen zu tragen, der die Klage verliert. Wird die Klage nur teilweise gewonnen, werden die Kosten verhältnismäßig – je nach Gewinnen und Verlieren – geteilt. Sachverständige berechnen für die Erstattung eines solchen Gutachtens hohe Beträge. Als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft sind Sie – wenn die Voraussetzungen erfüllt sind – rechtsschutzversichert, sodass das Risiko in der Regel abgefangen wird. Ohne eine solche Rechtsschutzversicherung kann ein Streit über die Wohnungsgröße jedoch schnell sehr teuer werden.

Wie wirkt sich eine Abweichung der im Vertrag genannten Wohnfläche bei einer Mieterhöhung aus?

Maßgebend für die Mieterhöhung ist immer die tatsächliche Wohnfläche. Der BGH hat hierzu entschieden, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat. Es kommt auch nicht darauf an, ob im Mietvertrag eine davon abweichende Wohnfläche angegeben ist und wie hoch bzw. gering die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist. Entscheidend ist die tatsächliche Wohnungsgröße. Diese Grundsätze sind für Mieterhöhungen nach § 558 BGB, also Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel, maßgebend. Für Mieter kann das sowohl ein Vorteil, als auch ein Nachteil sein – je nachdem, ob tatsächlich eine größere als die vereinbarte Wohnungsfläche vorhanden ist oder umgekehrt.

Meine Wohnung ist größer als im Mietvertrag vereinbart. Was sind die Folgen?

Hat der Vermieter durch eine Neuvermessung ermittelt, dass die Wohnung größer ist als im Mietvertrag angegeben, hat er keinen Anspruch darauf, Miete für die Vergangenheit nachzufordern. Der Vermieter kann dann die Miete unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche neu berechnen und für künftige Mieterhöhungsverlangen berücksichtigen.

Meine Wohnung ist kleiner als im Mietvertrag vereinbart. Welche Möglichkeiten habe ich nun?

Zu viel gezahlte Miete können Sie zurückfordern. Der BGH hat erst kürzlich entschieden, dass die Verjährungsfrist des Rückzahlungsanspruchs des Mieters wegen zu viel gezahlter Miete zudem erst mit Kenntnis von der Wohnflächenabweichung zu laufen beginnt.

Mieterhöhungen dürfen – unabhängig von der Höhe der Abweichung – nur auf der Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche erfolgen.

Ist die Wohnung mehr als 10% kleiner als im Mietvertrag angegeben, liegt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein erheblicher Mangel vor: Bei einem erheblichen Flächenmangel liegt eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vor, die zur Minderung der Miete berechtigt. Hierbei liegt ein Mangel vor, welcher sich auch nicht zukünftig beheben lassen wird, sodass entweder eine dauerhafte Minderung oder eine Anpassung des Mietvertrags die Folge ist. Möchte Ihr Vermieter eine Vertragsanpassung vornehmen, lassen Sie sich unbedingt vor Abschluss einer Vereinbarung beraten.

Wie wirken sich Abweichungen der Wohnfläche auf Betriebs- und Heizkostenabrechnungen aus?

Für die Umlage der nach Wohnfläche abzurechnenden Betriebskosten ist ebenfalls die tatsächliche Wohnfläche maßgebend. Die Umlage der Betriebskosten erfolgt gemäß § 556a BGB ganz oder zu einem wesentlichen Teil nach Wohnfläche. Ausgenommen davon sind verbrauchsabhängige Betriebskosten, also solche Kosten, die am nachgewiesenen Verbrauch und nicht nach Fläche abgerechnet werden. Wird während des Mietverhältnisses eine Neuvermessung der Wohnung durchgeführt und ergibt sich eine größere Fläche als vereinbart, ist der Vermieter befugt, diese künftig als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Bei einer geringeren Fläche ist er verpflichtet, die tatsächliche Fläche bei den nächsten Abrechnungen zugrunde zu legen. Nachforderungen für vergangene Jahre sind nicht möglich, da der Vermieter die gesetzliche zwölfmonatige Abrechnungsfrist in der Regel nicht mehr wahren kann.

Die Heizkosten müssen mindestens zu 30%, höchstens zu 50% flächenabhängig abgerechnet werden. Bei den anteilig nach Fläche abzurechnenden Heizkosten ist gemäß der Heizkostenverordnung zwingend die Wohnfläche oder die Fläche der beheizten Räume zugrunde zu legen. Räume ohne Heizkörper gehen nicht mit in die Flächenberechnung ein.

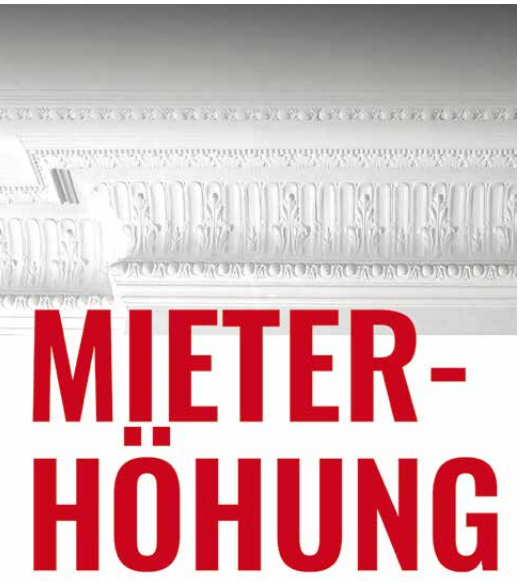
AG Neukölln
Urteil vom 14. Mai 2024
AZ: 18 C 323/23

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

Um sich wohnwerterhöhend auszuwirken, muss sich zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens Stuck in der Mehrzahl der Wohnräume in gutem Zustand befinden. Die Behauptung des Vermieters, der Stuck habe sich bei Anmietung der Wohnung 11 Jahre vorher in gutem Zustand befunden, ist daher nicht ausreichend.

Eine Vermieterin stritt mit ihrem seit 2012 in einer Neuköllner Zweizimmerwohnung lebenden Mieter über die Berechtigung einer Mieterhöhung um 17,65 Euro. Letztlich entscheidend war allein die Frage, ob der in beiden Zimmern vorhandene Stuck in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) wohnwerterhöhend zu berücksichtigen sei. Die Vermieterin hatte lediglich vorgetragen, dass der Stuck sich zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 2012 in gutem Zustand befunden habe. Die vom Mieter vorgelegten (aktuellen) Fotos belegten jedoch, dass dieser sich in keinem guten Zustand befindet. Der Richterin genügte bereits der Vortrag der Vermieterin nicht:



Belegt der Mieter durch Fotos den bei Zugang des Mieterhöhungsverlangens schlechten Zustand des im größten Teil der Wohnräume vorhandenen Stucks, rechtfertigt die bloße Behauptung des Vermieters, der Stuck habe sich vor über einem Jahrzehnt in gutem Zustand befunden, keinen Zuschlag aufgrund des Vorliegens eines wohnwerterhöhenden Merkmals.

Um wohnwerterhöhend berücksichtigt werden zu können, hätte der Stuck zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung vom 18. Juli 2023 in gutem Zustand gewesen sein müssen. Dass der auf den Bildern des Mieters erkennbare schlechte Zustand des Stucks durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters herbeigeführt worden wäre, habe die Vermieterin selbst nicht behauptet. Der behauptete Zustand des Stucks bei Anmietung der Wohnung im Jahr 2012 sei nicht relevant. Die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde daher abgewiesen.

AG Wedding
Urteil vom 21. März 2024
AZ: 13 C 324/23

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

1. Die Behauptung des Vermieters, es liege das Merkmal „abschließbarer, leicht zugänglicher Fahrradabstellraum oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“ vor, reicht für die Annahme dieses positiven Merkmals nicht aus, wenn der Mieter lediglich das Vorhandensein von Anschlussmöglichkeiten mit Vorderradeinschüben einräumt.
2. Bestreitet der Mieter die vom Vermieter behauptete „besonders ruhige Lage“, muss der Vermieter darlegen, weshalb er von einer solchen Lage der Wohnung ausgeht, dies zumal dann, wenn sich das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer Straße mit besonders hoher Verkehrslärmbelastung befindet.

Die Vermieterin einer Wohnung in der Guineastraße im Wedding verlangte von ihrer Mieterin mit Schreiben vom 23. Juni 2023 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um 22,47 Euro. Die Mieterin war der Auffassung, dass nach dem Berliner Mietspiegel 2023 lediglich eine Erhöhung um 2,08 Euro gerechtfertigt sei. Das Amtsgericht Wedding folgte der Auffassung der Mieterin und wies die Klage der Vermieterin hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrages von 20,39 Euro ab. Die Vermieterin hatte behauptet, dass sich die vorhandenen Fahrradabstellmöglichkeiten wohnwerterhöhend auswirken würden, wobei sie lediglich das entsprechende Merkmal in der Orientierungshilfe zitierte, ohne mitzuteilen, welcher Art die Abstellplätze sind. Die Mieterin hatte eingeräumt, dass es einfache Fahrradständer zum Einschieben des Vorderrads gebe. Derartige Fahrradabstellplätze jedoch erfüllen nicht die Anforderungen eines positiven Merkmals. Die Existenz eines Abstellraums oder anderer Anschlussmöglichkeiten für Fahrräder hatte die Mieterin bestritten. Dem Gericht reichte der Vortrag der Vermieterin nicht aus, da diesem nicht einmal zu entnehmen sei, ob es einen Abstellraum oder sonstige Abstellplätze mit Anschlussmöglichkeit gebe. Fahrradbügel zum Einschieben des Vorderrades hielt der Richter (unter Berufung auf Rechtsprechung des Landgerichts Berlin) nicht für wohnwerterhöhend. Auch die Behauptung der Vermieterin, die Wohnung befinde sich in „besonders ruhiger Lage“ hielt das Gericht – da die Mieterin dies bestritten hatte – nicht für ausreichend. Sie hätte genauer darlegen müssen, weshalb es sich um eine besonders ruhige Lage handeln soll. Dies umso mehr, als das Gebäude in der Guineastraße in unmittelbarer Nähe zur Seestraße liegt, welche sehr viel befahren und daher besonders verkehrslärmbelastet ist.

AG Wedding
Urteil vom 26. Juli 2024
AZ: 8 C 67/24

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Carola Wallner-Unkrig

1. Behauptet ein Vermieter, dass das Fehlen eines Balkons, einer Terrasse, einer Loggia oder eines Wintergartens nicht wohnwertmindernd sei, weil der Anbau baulich oder rechtlich unmöglich sei, muss er darlegen, welche baulichen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen; die Lage der Wohnung im Erdgeschoss reicht hierfür nicht aus.
2. Bestreitet der Mieter die vom Vermieter behaupteten Merkmale „Abstellraum“ und „Wärmeschutzverglasung“, muss der Vermieter darlegen, wo sich der Abstellraum befinden und welche Wärmeschutzverglasung eingebaut worden sein soll.

Mit Schreiben vom 1. September 2023 verlangten die Vermieter einer im Erdgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung im Wedding von ihrer Mieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um 58,43 Euro. Die Mieterin machte unter anderem geltend, dass in

der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) das Fehlen eines Balkons zu berücksichtigen sei. Die Vermieter meinten, dass der Anbau eines Balkons aus baulichen Gründen nicht möglich sei, da die Wohnung im Erdgeschoss liege. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht. Zwar entfalle das Negativmerkmal, wenn bauliche oder rechtliche Gründe dem Anbau entgegenstehen; diese müsse der Vermieter jedoch konkret benennen. Dafür reiche das Argument, dass sich die Wohnung im Erdgeschoss befinde, nicht aus. Denn auch im Erdgeschoss bestehe „grundsätzlich die Möglichkeit eines Balkons und/oder einer Terrasse".
Auch die pauschale Behauptung der Vermieter, es gebe einen Abstellraum und Wärmeschutzverglasung in der Wohnung, war nach Auffassung des Gerichts unbeachtlich. Da die Mieterin beides bestritten hatte, hätten die Vermieter jedenfalls mitteilen müssen, wo in der Wohnung sich der Abstellraum befindet und welche Wärmeschutzverglasung eingebaut wurde. Hinzu kam, dass es im Mietvertrag gerade keinen Hinweis auf eine Abstellkammer gibt. Die Klage der Vermieter wurde abgewiesen.

AG Kreuzberg
Urteil vom 14. Mai 2024
AZ: 13 C 90/23

Eigenbedarfskündigung und Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hagen Richter

Zur Beurteilung der Glaubwürdigkeit eines vom Vermieter behaupteten Eigennutzungswunsches.

Der Erwerber einer im zweiten Obergeschoss gelegenen Zweizimmerwohnung in Friedrichshain kündigte seinem dort seit 1999 wohnenden, chronisch kranken Mieter mit Schreiben vom 27. Februar 2023 wegen Eigenbedarfs und verklagte ihn auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Er behauptete, er benötige die Wohnung für seine bisher in Bulgarien wohnenden Schwiegereltern. Diese wollten in die Nähe ihrer Tochter und des Schwiegersohns in Berlin ziehen, was einerseits den Kontakt mit diesen und ihren Enkeln verbessern würde, andererseits auch Hilfe bei der Pflege durch den Vermieter und seine Frau ermöglichen würde. Die Wohnung des Mieters solle hierfür aufwendig für ca. 40.000 Euro saniert werden, wofür ein weiterer Kredit aufgenommen werden müsse. Aufgrund der niedrigen Miete der



Bei Eigenbedarfskündigungen müssen Vermieter die Ernsthaftigkeit ihres Nutzungswillens glaubhaft darlegen und den behaupteten Eigenbedarf beweisen.

Wohnung würde diese noch nicht einmal die monatlichen Zinsen des notwendigen Bankdarlehens decken. Die zusätzliche Anmietung einer anderen Wohnung für die Schwiegereltern wäre daher finanziell nicht möglich. Die Schwiegereltern sollten dann für die Wohnung auch Miete zahlen. Der Mieter bestritt, dass die Schwiegereltern die von ihm bewohnte Wohnung tatsächlich beziehen wollen.
Das Amtsgericht Kreuzberg vernahm daher die Ehefrau des Vermieters sowie seine Schwiegereltern als Zeugen. Die zuerst befragte Ehefrau bestätigte zwar in groben Zügen die Darstellung ihres Ehemanns, konnte jedoch noch nicht einmal sagen, wie hoch die Rente ihrer Eltern ist, ebenfalls nicht, wie hoch die künftige Miete für die gekündigte Wohnung sein sollte und ob sie überhaupt Miete zahlen würden. Bezüglich der bisherigen Wohnung ihrer Eltern in Sofia ging sie davon aus, dass diese wahrscheinlich verkauft werden soll. Auf entsprechende Nachfragen der Richterin und des Rechtsanwalts des Mieters gab sie schließlich an, dass sie und ihr Ehemann noch zwei weitere Eigentumswohnungen in Friedrichshain besitzen, davon eine relativ große, die im Gegensatz zur gekündigten Wohnung zudem über einen Fahrstuhl verfügt. Ihre Eltern hätten zwar diverse Krankheiten, die Treppen bis zum zweiten Obergeschoss der gekündigten Wohnung würden aber kein Problem darstellen. Anders als der Vermieter und seine Frau teilte die anschließend vernommene Schwiegermutter des Vermieters mit, dass es noch keine Umbaupläne gäbe und sie zu diesem Thema erst etwas sagen könne, wenn sie die streitgegenständliche Wohnung gesehen habe. Auch planten sie nicht, die Wohnung in Sofia aufzugeben, sondern würden diese wahrscheinlich vermieten. Der Schwiegervater äußerte in seiner anschließenden Vernehmung ebenfalls, dass man sich die Wohnung erst einmal ansehen müsse, um entscheiden zu können, ob da noch etwas geändert werden müsse. Seine gesundheitlichen Probleme, auch beim Gehen und Treppensteigen, spielte er herunter.
Die Beweiswürdigung des Gerichts führte zur Klageabweisung. Die Richterin war von der Ernsthaftigkeit des behaupteten Nutzungswillens nicht überzeugt. Dies begründete sie bereits mit dem Aussageverhalten. Alle drei Zeugen antworteten auf die Fragen des Gerichts und des Rechtsanwalts des Mieters äußerst einsilbig und knapp, zum Teil auch ausweichend und wenig zusammenhängend sowie immer nur auf Nachfrage. Außerdem hielt es das Gericht für widersprüchlich, dass der Kläger und seine Familie einerseits die finanzielle Last durch die vermietete Wohnung beklagten, andererseits hohe Investitionen planen, die wiederum durch ein weiteres Darlehen finanziert werden sollen, aber gleichzeitig noch gar keine gemeinsamen Pläne wegen des damit zu finanzierenden Umbaus bestehen. Ebenso wenig seien die Vorstellungen bezüglich der Wohnung in Bulgarien ausgereift. Zu diesen Punkten hatten die Zeugen und der Vermieter zudem unterschiedliche Angaben gemacht. Hinzu kam der schlechte Gesundheitszustand des Schwiegervaters, von dem sich das Gericht selbst überzeugen konnte – er brauchte erhebliche Zeit, um zu dem im zweiten Obergeschoss gelegenen Gerichtssaal zu gelangen, da der Aufzug am Tag der Beweisaufnahme ausgefallen war. Auch die Tatsache, dass die Existenz von zwei weiteren Eigentumswohnungen (davon eine mit Aufzug) erst nach etlichen Nachfragen offenbart wurde, nährten beim Gericht Zweifel an den Darstellungen des Vermieters, insbesondere auch daran, dass er die Wohnung des Mieters tatsächlich für seine Schwiegereltern benötigt.

AG Mitte
Urteil vom 12. Dezember 2023
AZ: 25 C 174/23

Mietpreisbremse und geschützte Vormiete

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Marek Schauer

Rügt ein Mieter einen Verstoß gegen § 556d BGB (Mietpreisbremse), kann sich der Vermieter auf die Vormiete nicht berufen, wenn er bereits gegenüber den Vormietern seine Informationspflichten verletzt hat, und diese die vereinbarte Vormiete daher tatsächlich nicht schuldeten. Der Zusatz in einem Mietvertrag „Die Wohnung wurde umfassend saniert und renoviert und wird

nunmehr erstmalig vermietet. Sie unterliegt damit nicht der Preisbindung." rechtfertigt nicht die Annahme einer umfassenden Sanierung.

Die Mieter einer mit Mietvertrag vom 2. Juni 2020 angemieteten 125 qm großen Wohnung in Mitte rügten mit Schreiben vom 31. Juli 2020 einen Verstoß gegen die „Mietpreisbremse". Vertraglich war eine Nettokaltmiete von 1.575,00 Euro vereinbart, die Mieter errechneten mit dem Berliner Mietspiegel eine zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10%) von 1.267,50 Euro. Die Vermieterin wandte ein, dass bereits die mit den Vormietern vereinbarte Miete 1.500,00 Euro betragen habe und stimmte lediglich einer Absenkung der Miete auf diesen Betrag zu. Der auf Verlangen der Mieter vorgelegte, ebenfalls nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossene Vertrag der Vormieter wies eine Nettokaltmiete von 1.500,00 Euro aus und enthielt den Zusatz: „Die Wohnung wurde umfassend saniert und renoviert und wird nunmehr erstmalig vermietet. Sie unterliegt damit nicht der Preisbindung."
Das Amtsgericht Mitte vertrat die Auffassung, dass sich die Vermieterin nicht auf den Ausnahmetatbestand einer bestandsgeschützten höheren Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB berufen könne, soweit der Vormieter die Vormiete deswegen nicht schuldete, weil der Vermieter diesem gegenüber seine aus § 556g Abs. 1a BGB resultierenden Informationspflichten verletzt hatte. So liege es hier. Die Vermieterin habe zwar behauptet, dass sie die Wohnung an die Vormieter erstmals nach „umfassender Sanierung" vermietet habe. Im Zusatz im Mietvertrag der Vormieter sei aber lediglich von umfassender Sanierung und Renovierung die Rede. Nach Auffassung des Amtsgerichts habe aber eine Sanierung und Renovierung einer Mietsache unzweifelhaft nicht die Qualität einer Modernisierung, die eine qualitative Veränderung der Mietsache beinhaltet. Renovieren bedeutet Verschönern und Sanieren die Beseitigung von Schäden. Das Amtsgericht gab der Klage der Mieter daher (bis auf 0,25 Euro pro Monat) statt und verurteilte die Vermieterin zur Rückzahlung der überzahlten Mieten. Außerdem stellte es auf Antrag der Mieter für die Zukunft fest, dass die Nettokaltmiete nur 1.267,75 Euro beträgt.



Ein Zusatz im Mietvertrag, der besagt, dass eine Wohnung umfassend saniert wurde, nun erstmalig vermietet würde und daher nicht der Preisbindung unterläge, genügt nicht den Informationspflichten nach der Mietpreisbremse und rechtfertigt nicht die Annahme eines Ausnahmetatbestands einer bestandsgeschützten höheren Vormiete.

BGH
Beschluss vom 16. Januar 2024
AZ: VIII ZR 135/23

Mietpreisbremse und rechtlich geschuldete Vormiete

Zur rechtlich geschützten Vormiete bei einem nur kurzzeitigen Vormietverhältnis und zur Berücksichtigung von Indexmieterhöhungen im Vormietverhältnis.
(Leitsatz der Redaktion MieterEcho).

In einem mit Wirkung zum 1. Juli 2019 geschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung in Hamburg war eine Nettokaltmiete von 1.133,00 Euro vereinbart. In dem Vertrag war eine Vormiete des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Jahr vor dessen Beendigung in Höhe von 1.118,16 Euro angegeben. Tatsächlich hatte das Vormietverhältnis erst ab dem 15. Dezember 2018 bestanden, für dieses war eine Nettokaltmiete von 1.133,00 Euro vereinbart. Davor war die Wohnung ab dem 1. September 2016 vermietet gewesen, die Miete am 1. Juli 2018 hatte 1.096,14 Euro betragen, aufgrund einer Indexmieterhöhung hatte sich diese Miete ab 1. November 2018 auf 1.118,16 Euro erhöht. Die Mieter meinten, es läge hinsichtlich der Vereinbarung einer Nettokaltmiete von 1.133,00 Euro ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vor und rügten diesen gegenüber der Vermieterin.
Das Amtsgericht Hamburg folgte der Argumentation der Mieter nur teilweise. Hiergegen haben die Mieter Berufung eingelegt.
Das Landgericht Hamburg war der Auffassung, dass nur die ein Jahr vor Abschluss des Mietverhältnisses, also am 1. Juli 2018 geltende Miete in Höhe von 1.096,14 Euro gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1,2 BGB in Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschützt und damit zulässig sei.
Der Bundesgerichtshof folgte dem Landgericht nicht. Zutreffend sei zwar, dass die vereinbarte Miete an der (im Vergleich zur ortsüblichen Miete zzgl. 10% höheren) Vormiete zu bemessen sei, welche ihrerseits wirksam zwischen den Parteien des Vormietvertrages vereinbart worden sein müsse. Sollte auch die im Vormietvertrag vereinbarte Miete gegen die Regelungen der Mietpreisbremse verstoßen, sei diese ebenfalls auf die zulässige Höhe zu reduzieren, wobei gegebenenfalls die Vor-Vormiete herangezogen werden müsse. Diese Grundsätze gelten laut Bundesgerichtshof auch bei einem nur kurzzeitigen Vormietverhältnis. Auch in diesem Fall sei für die Bemessung der zulässigen Miethöhe auf die rechtlich geschuldete Vormiete abzustellen. Diese habe – wie im Mietvertrag angegeben – zuletzt 1.118,16 Euro betragen. Unerheblich sei dabei, dass der Vormieter erst seit dem 1. November 2018 aufgrund einer Indexmieterhöhung diese Miete zahlen musste. „Denn grundsätzlich ist (…) die zuletzt, mithin bei Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldete (Vor-)Vormiete entscheidend, und nicht diejenige, die ein Jahr vor Beendigung dieses Mietverhältnisses geschuldet war." Denn die in dem Vor-Vormietverhältnis zum 1. November 2018 wirksam gewordene Indexmieterhöhung beruht nicht – wie dies § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetzt – auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses getroffenen Vereinbarung. Der zuletzt genannte Zeitpunkt sei nur dann von Bedeutung, wenn eine solche Mieterhöhung mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sei; nur solche Änderungen blieben unberücksichtigt. Die im Vor-Vormietverhältnis zum 1. November 2018 wirksam gewordene Indexmieterhöhung beruhe aber nicht auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung dieses Mietverhältnisses getroffenen Ver-



Verstößt die vereinbarte Miete in einem Vormietvertrag gegen die Regeln der Mietpreisbremse, ist diese ebenfalls auf die zulässige Höhe zu reduzieren.

einbarung, sondern auf einer bereits bei Vertragsabschluss im Jahr 2016 vereinbarten Indexmiete. Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB solle jedoch lediglich verhindern, dass die Mietpreisbremse durch eine zwischen den Parteien des Vormietverhältnisses bei dessen absehbarem Ende getroffene Vereinbarung zu Lasten des nachfolgenden Mieters umgangen wird. Die Vermieterin konnte sich nach Auffassung des Bundesgerichtshofs daher in diesem Fall gegenüber den Mietern auf die geschuldete Vormiete von monatlich 1.118,16 Euro berufen, die vertragliche Vereinbarung war folglich lediglich unwirksam, soweit sie diesen Betrag überstieg.

.

LG Berlin II
Hinweisbeschluss vom 30. Juni 2024
AZ: 67 S 144/24

Mangelbeseitigungsanspruch bei formularmäßig ausgeschlossener Mitvermietung

Quelle: juris

Eine vermieterseits gestellte Formularklausel, ausweislich derer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Mietsache vorhandene technische Geräte „als nicht mitvermietet gelten“, schließt Gewährleistungsansprüche des Mieters im Falle eines Defekts der Geräte nicht aus.



Die Klausel im Mietvertrag, dass die technischen Geräte einer Einbauküche als nicht mitvermietet gelten, lässt mehrere Auslegungen zu, ist daher wegen Unklarheit unwirksam und schließt Gewährleistungsansprüche im Falle eines Gerätedefekts nicht aus.

Eine Klausel in einem Mietvertrag enthielt die Regelung, wonach die technischen Geräte der vorhandenen Einbauküche „als nicht mitvermietet gelten“. Die Küche war bei Anmietung unter anderem mit einem funktionsfähigen Geschirrspüler ausgestattet. Als dieser nach einiger Zeit defekt war, verlangte der Mieter von der Vermieterin erfolglos die Instandsetzung des Geschirrspülers. Auf seine entsprechende Klage auf Mängelbeseitigung verurteilte das Amtsgericht Mitte die Vermieterin zur Instandsetzung. Zu Recht, wie das Landgericht Berlin feststellte: Da es sich bei der Regelung im Mietvertrag um allgemeine Geschäftsbedingungen handle, finde die Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB Anwendung, wonach Zweifel bei der Auslegung der Klausel zulasten des Verwenders (hier der Vermieterin) gehen. Diese Regelung greife dann ein, wenn eine Klausel zwei oder mehr mögliche Bedeutungen habe; so sei es hier. Nach dem Wortlaut lasse die Klausel mehrere Auslegungsmöglichkeiten zu. Nur eine mögliche Auslegung sei, dass sich die Vermieterin mit der Klausel von ihrer Instandhaltungspflicht freizeichnen wollte. Eine andere mögliche Auslegung sei aber auch, dass für die in der Klausel benannten Gegenstände neben der Grundmiete keine gesonderte Miete geschuldet sei, was Gewährleistungsrechte des Mieters im Falle eines Mangels aber nicht ausschließe.

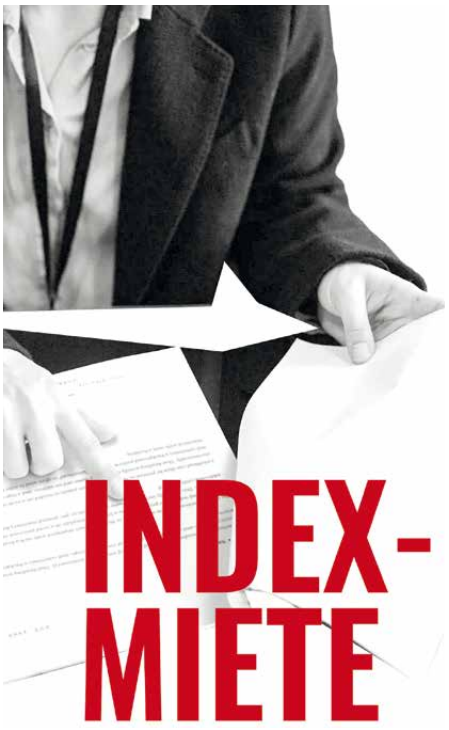
LG Berlin II
Beschluss vom 20. Juni 2024
AZ: 67 S 83/24

Unwirksamkeit einer Indexmietvereinbarung

Quelle: juris

Eine mietvertragliche Indexmietvereinbarung, die ausdrückliche Ausführungen allein zu den indexbezogenen Erhöhungsmöglichkeiten des Vermieters, nicht aber zu den Möglichkeiten des Mieters enthält, den Mietzins indexbezogen abzusenken, ist nicht nur als vom Vermieter gestellte Formularklausel, sondern auch als Individualvereinbarung unwirksam.

In einem Mietvertrag war eine sogenannte Indexmiete vereinbart. In der Klausel hieß es unter anderem: „Hieraus resultierende mögliche Mieterhöhungen kann der Vermieter schriftlich oder in Textform geltend machen.“ Irgendwelche Hinweise



Eine Indexmietvereinbarung im Mietvertrag, die nur zu indexbezogenen Mieterhöhungen Ausführungen enthält, nicht aber zur Möglichkeit der indexbezogenen Absenkung durch Mieter/innen, ist unwirksam.

zur Möglichkeit der Absenkung der Miete durch den Mieter bei gesunkenem Index enthielt die Klausel nicht. Nachdem der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund eines Indexanstiegs geltend gemacht hatte, zahlte der Mieter die Erhöhung zunächst unter Vorbehalt und forderte die geleisteten Zahlungen der Erhöhungsbeträge von seinem Vermieter zurück. Das Amtsgericht Mitte gab seiner Klage statt, da es die entsprechende Klausel im Mietvertrag für unwirksam hielt. Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin II stellte klar, dass eine Indexmietpreisvereinbarung nach § 557b BGB nicht nur die Mieterhöhung bei einer Indexsteigerung, sondern auch eine Mietsenkung bei abfallendem Index erfasst. Bilde eine Indexmietvereinbarung die Möglichkeit zur Absenkung der Miete nicht ab, ist sie als sogenannte Einseitigkeitsklausel, die nur dem Vermieter eine Erhöhung gestattet, schon als Individualvereinbarung unwirksam. Auf den Einwand des Vermieters, dass dies nur zu einer Teilunwirksamkeit der Klausel führe (mit der Folge, dass auch der Mieter gegebenenfalls Mietabsenkungen geltend machen könne, ohne dass dies ausdrücklich in der Vertragsklausel erwähnt sei), folgte das Landgericht nicht. Die Abweichung von der gesetzlichen Regelung führe hier zur Gesamtunwirksamkeit der Klausel, dies unabhängig davon, ob es sich um eine Formularklausel oder um eine Individualvereinbarung handele.

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 Betriebs-/Heizkostenabrechnungen der beiden Vorjahre
- 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 Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe.
Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.
Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung 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.

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter/innen 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 – 216 80 01

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 Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.

VERGESSENE **UTOPIEN** DES WOHNENS

Internationale Praxisbeispiele

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

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.

DÄNEMARK – 8.11.2024 | Freitag | 19:00-21:30 Uhr
Öffentlicher Wohnungsbau in privater Hand – Hochphase und Gegenwart der Wohnbauvereinigungen seit 1910
Mit Henrik Gutzon Larsen

SCHWEIZ – 29.11.2024 | Freitag | 20:00-22:00 Uhr
Nicht nur Genossenschaften – Tradition und Neuentwicklungen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich seit 1907
Mit Andreas Wirz

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin

Für Übersetzung, Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

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 nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.
Bitte informieren Sie sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder 030 – 2168001.**

Charlottenburg

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

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

Friedrichshain

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

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
U 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., ♿
U Louis-Lewin-Straße 195

Hohenschönhausen

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

Kreuzberg

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

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

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

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

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

Lichtenberg

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

Marzahn

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

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
S Oranienburger Straße, Hackescher Markt
U Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
M1, M6 240

Neukölln

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

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

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

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

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

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
U und S Pankow S Wollankstraße
M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

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

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

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)
U Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
M1, M8, M12 240

Reinickendorf

Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
S Tegel U Alt-Tegel

Schöneberg

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

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

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

Spandau

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

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
U Schloßstraße 282

Tempelhof

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

Tiergarten

Dienstag 16 bis 17 Uhr
Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ♿
U Turmstraße S Beusselstraße
245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14.00 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
U Seestraße, Lepoldplatz
106, 247 M13, 50

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 118a, Gemeindehaus 1. OG, rechts vom Kircheneingang, ♿
U Blissestraße 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
S 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.