

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Titelbild: Fotos: Matthias Coers, Collage: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 09.06.2022

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Fahrverbindung:

U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution | <input type="checkbox"/> 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 M240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
S Marzahn M6, M8, 18 X54, 154, 192, 195

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

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

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

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 - 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

INHALT

TITEL

- 4 Druck im Kessel**
Hotspot der Gentrifizierung, aber auch der Mietenproteste
Carla Aßmann
- 6 Städtische Ungleichheit, Verdrängung und Rassismus**
Verknüpfung von rassistischen Zuschreibungen und Gentrifizierung
Niloufar Tajeri
- 8 Vor der Verdrängung kam die Bevormundung**
Zwei Jahrzehnte Quartiersmanagement in Nordneukölln
Tom Küstner
- 10 „Es ist in den Jahren viel weggebrochen“**
Interview mit Aktiven des Lunte-Kollektivs
Rainer Balcerowiak
- 12 Großsiedlung Gropiusstadt**
Steigende Mieten und Gegenwehr am Stadtrand
Tony Pohl und Johannes L.
- 14 Für wen wird hier gebaut?**
Neue hochpreisige Gewerbeflächen in Neukölln
Sabrina Ingerl
- 16 Vom Reuterkiez an die Sonnenallee**
Interview mit einem Aktiven der Allee 154
Matthias Coers
- 17 Was ist Neukölln?**
Jörg Sundermeier
- 18 Rechter Terror in Neukölln**
Zwei Morde, eine Terrorserie und rechte Verstrickungen
Ferat Koçak
- 20 Früher sterben in Neukölln**
Schlechtes Abschneiden bei Sozial- und Gesundheitsindikatoren
Heiko Lindmüller
- 22 Gut vernetzt im Kiez**
Interview mit Patricia Hänel vom Gesundheitskollektiv
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Steigende Energiepreise und Heizkosten
Götz Autenrieth
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

für die Immobilienwirtschaft sind die Zeiten der Verunsicherung in Berlin vorbei. Der Mietendeckel ist vom Tisch, der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ fristet ein kümmerliches Dasein in einer Senatskommission und wartet darauf, im Laufe der nächsten Jahre gänzlich erledigt zu werden, das Vorkaufsrecht der Bezirke wurde vom Bundesverwaltungsgericht gekippt und als Krönung haben sich mit Frau Giffey, Herrn Geisel und Co. die Freund/innen der privaten Grundeigentümer an die Spitze des Senats gesetzt. Was soll da noch schief gehen?

Der global agierende Immobiliendienstleister Engel und Völkers betrachtete Berlin schon immer als einen der vielversprechendsten Standorte für Investitionen in Europa, und in letzter Zeit hat die Attraktivität noch weiter zugenommen. Der Wohnungsleerstand liegt mit 0,9% auf einem historisch niedrigen Niveau und die Wohnungsnachfrage steigt nicht zuletzt durch den Zuzug aus der Ukraine Geflüchteter, die sich entschließen, dauerhaft in Berlin zu bleiben. Entspannung durch den Neubau ist kaum zu erwarten, die Sanktionspolitik führt zu einer Verteuerung der für die Produktion der Baumaterialien notwendigen Energie und dadurch neben Lieferengpässen und Materialmangel zu enormen Baukostensteigerungen. Schlechte Zeiten also für Wohnungssuchende. Gute hingegen für Anleger aller Art. Unter ihnen hat sich eine Spezies entwickelt, die in den letzten Jahren immer populärer wurde. Familien – vor allem aus Bayern und Baden-Württemberg – die große Vermögen zu vererben haben, können ab einem Bestand von 300 Wohneinheiten ein Immobilienunternehmen gründen, das sich steuerfrei an die Nachkommenschaft vererben lässt. Mietsteigerungen sind dabei selbstredend vorprogrammiert.

IHR MIETERECHO

VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS NEUKÖLLN – EIN BEZIRK ZWISCHEN SPEKULATION, VERTREIBUNG UND RECHTEM TERROR

Die aktuelle Ausgabe des MieterEchos widmet sich dem Bezirk Neukölln als Schwerpunktthema. Ein Bezirk, der nicht nur von extremer sozialer Spaltung gekennzeichnet ist, sondern auch von einer jahrelangen Häufung rechter Übergriffe und Anschläge.

Auf unserer Veranstaltung diskutiert ME-Redakteur Rainer Balcerowiak mit den Gästen Ferat Koçak (Mitglied des Abgeordnetenhauses in der Fraktion Die LINKE und langjähriger Aktivist im Bezirk) und jeweils einem/einer Vertreter/in der Galerie Olga Benario und der Initiative BASTA Britz über ihre Erfahrungen mit rassistischen und neofaschistischen Übergriffen und Gegenstrategien. Anschließend sollen die Fragen mit allen Anwesenden erörtert werden.

Mittwoch, 27.7.2022, 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln

In Kooperation mit Die LINKE, Bezirksverband Neukölln
Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.



Druck im Kessel

Neukölln ist ein Hotspot der Gentrifizierung, aber auch der Mietenproteste

Von Carla Aßmann

Auf den ersten Blick sind es die Unterschiede, die Neukölln am stärksten prägen. Mit fast 330.000 Einwohner/innen ist der Berliner Bezirk selbst schon eine Großstadt. Beinahe die Hälfte der Neuköllner/innen hat einen Migrationshintergrund. Im dicht bebauten Norden Neuköllns herrscht jederzeit großstädtischer Trubel, die U-Bahnlinien 7 und 8 sind immer voll, auf den Hauptstraßen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee staut sich der Verkehr, die arabischen und türkischen Geschäfte ziehen Kundenschaft aus der ganzen Stadt an und abends ziehen junge Leute in Scharen durch die Straßen auf der Suche nach der neuesten angesagten Bar. Südlich des S-Bahn-Rings wird es ruhiger: überwiegend Wohngebiete, darunter die zum Weltkulturerbe ernannte Hufeisensiedlung und der Hochhaus-Ortsteil Gropiusstadt, auch viele Einfamilienhäuser.

Doch fast alle Menschen in Neukölln haben eines gemeinsam: Sie leiden unter den explodierenden Mietpreisen. Hier sind in den vergangenen zehn Jahren die Mieten berlinweit am stärksten gestiegen, die Angebotsmieten erhöhten sich um knapp 150%. Und sie steigen weiter. Dazu wurden in den vergangenen Jahren Tausende Wohnungen in Einzeleigentum

umgewandelt, allein in den Jahre 2020 und 2021 jeweils mehr als 2.700. Durch eine neue Genehmigungspflicht seit August 2021 ist zwar die Umwandlungswelle zunächst gebrochen, das bringt die Wohnungen jedoch nicht zurück.

Wie sich diese Zahlen auf das Leben von Mieter/innen auswirken, weiß man in ganz Berlin, in Neukölln aber trifft die extreme Mietpreisssteigerung auf eine Bevölkerung, die besonders stark von Armut und Unsicherheit betroffen ist: Im Jahr 2019 wies Neukölln im Vergleich aller Berliner Bezirke die schlechtesten Werte bei den Gesundheits- und Sozialdaten auf (vgl. S. 20). Das bedeutet, dass hier besonders viele Menschen erwerbslos und von Transferleistungen abhängig sind. Beinahe jedes zweite Kind wächst in Armut auf (42%), berlinweit sind es 27%. Dass zudem die mittlere Lebenserwartung besonders niedrig ist, weist auf die Belastungen hin, unter denen in Neukölln viele Menschen leiden: Stress durch unsichere Arbeitsverhältnisse, ständige Geldsorgen, Umweltbelastungen und rassistische Diskriminierung.

Spekulation nimmt seit 2000er Jahren zu

Bis in die späten 2000er-Jahre waren die Mieten in Neukölln noch relativ erschwinglich. Als Wohnimmobilien zum bevorzugten Anlageobjekt wurden, stiegen die Kaufpreise für die Häuser stark an, und damit auch die Mieten. Die Spekulation

mit Wohnraum verursachte vor allem im Norden des Bezirks eine Welle der Verdrängung. Wer umziehen muss, findet keine bezahlbare Wohnung mehr in derselben Gegend, und durch Luxusmodernisierung können auch die Mieten im Bestand stark erhöht werden. Weil bei neuen Mietverträgen viel höhere Preise verlangt werden können, tun Vermieter/innen alles, um Altmietler/innen loszuwerden. Einige finden im Süden des Bezirks, vor allem in der Gropiusstadt, ein neues Zuhause. Doch auch dort steigen die Mieten (vgl. S. 12). Die Gewerbemieten in Neukölln gehen durch die Decke, sodass Kleingewerbe zur Nahversorgung durch Gastronomie und andere Angebote für ein zahlungskräftiges Publikum ersetzt wird. Ein besonders bekannter Fall war die Kiezkeipe Syndikat, die 2020 nach 35 Jahren zwangsgeräumt wurde. Dagegen gab es breiten Protest und die Räumung wurde mit einem mehrtägigen Einsatz von Hunderten Polizist/innen durchgesetzt.

Auch wenn die Politik auf Bundes- und Landesebene die Hauptverantwortung für die Verstärkung der Spekulation mit Wohnungen trägt – das seit 2001 von der SPD geführte Bezirksamt Neukölln tat nichts, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Im Gegenteil. Die Einführung von Milieuschutzgebieten (mit amtlichem Namen Soziale Erhaltungsgebiete), die immerhin einige mietpreistreibende Modernisierungen verhindern, Umwandlung in Eigentum erschweren und das bezirkliche Vorkaufsrecht ermöglichen, wurde bis 2016 verschleppt. Während der berühmte Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (2001-2015) aus seiner Verachtung für Arme und insbesondere muslimische Menschen mit Migrationshintergrund keinen Hehl machte, drücken seine Nachfolger/innen sich geschickter aus, verfolgen aber dieselbe Politik. Franziska Giffey, Neuköllner Bürgermeisterin von 2015 bis 2018, zeigte sich gern an der Seite des Besitzers des Hotelkomplexes Estrel, dessen Planungen für ein weiteres Hochhaus sie immer unterstützte. Im Wahlkampfjahr 2016 erhielt der Kreisverband Neukölln der SPD vom Immobilienunternehmer Klaus Groth eine Spende knapp unter 10.000 Euro, um so die Veröffentlichungspflicht zu umgehen. Angesichts der steigenden Mieten im Neuköllner Norden, die sich nur noch Besserverdienende leisten konnten, freute sich Giffey über mehr „soziale Durchmischung“. Auch Martin Hikel, der ihr 2018 im Amt folgte, mag an der „Aufwertung“ des Bezirks nichts Bedenkliches erkennen. Im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße werden höchstpreisige Gewerbeflächen und Mikro-Apartments zu Mega-Preisen gebaut – Hikel ist beim Richtfest dabei und fantasiert sich ins „Mekka für Start-ups und Technologieunternehmen“, den „Hotspot für die junge, kreative Szene aus

dem In- und Ausland“ (Broschüre des Bezirksamts). Ungefragt macht er sich zum Advokaten für den hochumstrittenen Plan des Immobilienmoguls René Benko, das Karstadt-Gebäude am Hermannplatz abzureißen und durch eine Luxus-Shoppingmall mit historisierender Fassade zu ersetzen.

Starke Organisation von Mieter/innen

Neben all den Problemen hat Neukölln aber auch große Stärken und das sind die Solidarität und die Widerständigkeit der Bewohner/innen des Bezirks. Sie organisieren sich in zahlreichen Initiativen, besonders viele sind im Bereich Mieten und verwandter Themen aktiv. Bereits der erfolgreiche Volksentscheid zum Erhalt des Tempelhofer Felds im Jahr 2014 wurde maßgeblich in Neukölln organisiert. Das Neuköllner Kiezteam der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ war das größte und aktivste der Stadt. Mit 62,4% gab es in Neukölln deutlich mehr Ja-Stimmen für die Enteignung und das trotz der Einfamilienhausgebiete im Süden des Bezirks. Im Norden und in den Gegenden mit vielen Wohnungen im Besitz von großen Immobilienunternehmen lag die Zustimmung eher bei 75 bis über 80%.

Gegen die größtenwahnigen Pläne des Karstadt-Eigentümers Benko, am Hermannplatz ein Luxus-Hochhaus zu bauen, gründete sich die Initiative „Hermannplatz – KarSTADT erhalten“. Seit 2019 schaffen die Aktivist/innen es, gegen die gewaltige Werbemaschine des Immobilienspekulanten anzukommen und seinen Durchmarsch aufzuhalten.

Bevor das kommunale Vorkaufsrecht gekippt wurde, fanden sich immer wieder Mieter/innen verkaufter Häuser blitzartig zusammen und forderten sichtbar – und häufig erfolgreich – dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben sollte. Die Hausgemeinschaften, die in diesen Kämpfen entstanden, bieten weiterhin eine Grundlage für kollektive Gegenwehr gegen die Vermieter/innen.

Orte der Solidarisierung werden weit über die linke Szene hinaus getragen. Das war ersichtlich beim breiten Protest gegen die Räumung des Ladens Friedel 54 im Jahr 2017 und des Syndikats. Zum traditionsreichen Stadteilladen Lunte (vgl. S. 10) sind in den letzten Jahren der Kiezladen Sonnenallee (vgl. S.16) und die Kiezversammlung 44, auf deren monatlichen Treffen sich Mieter/innen aus ganz Nordneukölln organisieren, hinzugekommen. Und selbst in der als verschlafen geltenden Gropiusstadt gibt es inzwischen einen Mietentisch, der regelmäßig stattfindet.

Dies sind längst nicht alle Initiativen, in denen Menschen in Neukölln gegen steigende Mieten und Verdrängung aktiv sind. Und sie haben auch nicht immer Erfolg. Der große Zuspruch für den Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co. enteignen zeigt aber, wie auf der Grundlage von Organisation für konkrete, lokale Kämpfe dann auch viel weitreichendere Erfolge errungen werden können. Damit der Volksentscheid auch umgesetzt wird, wird womöglich noch einmal dieselbe Anstrengung notwendig wie bisher. Davon dürfen wir uns nicht abschrecken lassen.

Sicherlich kann das Problem der Mieten in Neukölln nicht hier im Bezirk gelöst werden. Notwendig sind neben der Enteignung Regelungen auf Bundesebene wie ein Mietendeckel und besserer Schutz vor Kündigungen. Aber in Neukölln scheint ein Hoffnungsschimmer über den Bezirk hinaus, dass man sich auch unter widrigsten Bedingungen der scheinbaren Übermacht neoliberaler Verwerfungen nicht fügen muss und gemeinsam letztendlich auch Großes erreichen kann. ●



Foto: Hannes Wiedemann

Carla Aßmann ist Vorsitzende der Fraktion Die LINKE in der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln.

Städtische Ungleichheit, Verdrängung und Rassismus

Die Verknüpfung von rassistischen Zuschreibungen und Gentrifizierung in der Bezirkspolitik

Von Niloufar Tajeri

Wer in Neukölln wohnt, aufmerksam, kritisch und engagiert ist, weiß, dass städtische Ungleichheit entlang ethnischen, rassifizierten Merkmalen strukturiert ist. Die Wirkung ist an Klingelschildern abzulesen, an den Bio-Company-Filialen, die in den letzten Jahren auftauchten, auf den Straßen und Plätzen zu sehen. Neukölln wird nicht nur immer teurer sondern auch immer weißer und bürgerlicher. Und auch wer die Geschichte von Neukölln kennt, weiß das. In den 1970er Jahren, als die „Zuzugssperre“ in Kreuzberg eingeführt wurde, die es Menschen mit türkischem Pass verbot, in Kreuzberg zu wohnen, mussten sich diese Menschen im naheliegenden Bezirk Neukölln ansiedeln. Es besteht offensichtlich ein Zusammenhang zwischen Gentrifizierung und Verdrängung, Rassifizierung und Ethnizität.

Die zivilgesellschaftliche Kritik an der Aufwertung der Karl-Marx-Straße bzw. der Ausweisung des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee sowie die geplante Umgestaltung des Hermannplatzes samt Neubau setzt auch hier an: an der Verschränkung zwischen politisch konstruierter Gentrifizierung und Rassismus. Das Projekt des Karstadt-Neubaus am Hermannplatz macht auf eine sehr anschauliche Art sichtbar, wessen kulturelle Identität und Geschichte in Neukölln wiederhergestellt werden soll und wessen weggedrängt werden soll. Das geplante Gebäude imitiert den Art-Déco Bau von



Foto: Victoria Tomaschko

Niloufar Tajeri ist Architektin, Architekturtheoretikerin und Aktivistin und lebt in Berlin. Sie lehrt und forscht zu den Themen Postwachstum, urbane Aufstände und zu strukturellem Rassismus in der Architektur- und Planungspraxis.

1929 und ist Aufwertungs- und zugleich Verdrängungsfaktor: knapp 45.000 qm Büroflächen sollen dort entstehen, und wie wir von Großprojekten dieser Art wissen, wird es die Bodenpreise im gesamten Bezirk weiter nach oben drängen. Warum die Berliner SPD gemeinsam mit den Grünen und den Linken trotz massiver zivilgesellschaftlicher Kritik dennoch eine Absichtserklärung mit dem Eigentümer, der österreichischen Signa Holding, unterschrieben hat und nun einen Bebauungsplan umsetzt, das lässt sich nicht nur mit dem Handeln der Berliner Regierung als ideeller Gesamtkapitalist erklären – hinzu kommt ein struktureller und diskursiver Rassismus, was im Folgenden ausgeführt wird.

„Urbane Panik“ vor vermeintlichen Ghettos

Besonders die Sozialwissenschaftlerin Defne Kadioğlu Polat zeigt auf, dass Gentrifizierung in Neukölln nur dann hinreichend verstanden werden kann, wenn wir Migrations- und Rassismusforschung hinzuziehen. Als „urbane Panik“ bezeichnet der Migrationsforscher Vassilis Tsianos die Konstruktion von Stadtteilen als bedrohliche Orte – als Schreckgespenster des vermeintlich homogenen, kriminellen „Ghettos“, die nach einem Durchgreifen auf unterschiedlichen Ebenen verlangen, unter anderem auf städtebaulicher und planerischer, um entsprechend „aufzuräumen“ und zu „durchmischen“. Neben polizeilichen Maßnahmen als Reaktion auf „urbane Paniken“ dienen Mittel und Funktionen der Stadterneuerung und der Städtebauförderung dazu, die Stadtviertel neu zu strukturieren. Dabei funktioniert die diskursive Abwertung des Stadtviertels und seiner Bewohner/innen – beispielsweise als „kriminell“, „integrationsunfähig“, „bildungsfern“ etc. – als Legitimation für Gentrifizierung. Das Paradigma der „sozialen Durchmischung“ bietet zudem ein willkommenes Instrument, um Gentrifizierung auf eine gezielte Art und Weise voranzutreiben, denn es besagt, dass es eine räumliche Ausgewogenheit sozialer Klassen geben sollte. In traditionell armen Bezirken bedeutet das, dass Besserverdienende angezogen werden sollen – die Verdrängung armer und marginalisierter ist somit Voraussetzung.

Die Ermöglichung von Gentrifizierung auf einer kommunalen, stadtplanerischen Ebene und die gleichzeitige Legitimation dieser anhand rassistischer Diskurse ist in Neukölln eng verbunden mit der Amtszeit des von 2001 bis 2015 amtierenden Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowskys von der SPD. Seine mediale Stereotypisierung von migrantisch und muslimisch gelesenen Neuköllner/innen durch rassistische Zuschreibungen ist eng verschränkt mit seiner expliziten Befürwortung von Gentrifizierung.



Nicht der Hermannplatz und die Anwohner/innen sind das „Problem“, sondern die Aufwertung und damit einhergehende Verdrängung. Treibendes Moment ist dabei der Karstadt-Umbau durch den wegen Korruption verurteilten Investor René Benko. Foto: Matthias Coers

Defne Kadioğlu hat Neukölln unter der Fragestellung untersucht, welche Rolle rassifizierende, stigmatisierende Diskurse in staatlich organisierter Gentrifizierung spielen. Sie stellte fest, dass Stigma und die negative Debatte als „Problemviertel“ nicht nur territorial und generell an Neukölln hängen – das Stigma bleibt an manchen Körpern anders haften als an anderen, auch wenn sie am gleichen Ort leben. Migrantisch und muslimisch gelesene Menschen sind aus diesem Grund mehr als andere von Verdrängung und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Das Stigma gilt Personen, denen eine spezifische Klassenzugehörigkeit in Verschränkung zu ethnischer Zugehörigkeit zugeschrieben wird und damit auch: vermeintliche Verhaltensweisen.

Gezielte Verdrängung ärmerer Menschen

Buschkowskys Haltung pro Gentrifizierung ist sicherlich im Zusammenhang mit der Verzögerung der Ausweisung von Milieuschutzgebieten in Neukölln seitens seiner Verwaltung zu sehen. Denn während die Mieten immer weiter anstiegen und in Friedrichshain-Kreuzberg ganze acht „städtebauliche Erhaltungsgebiete“ ausgewiesen wurden, sah Buschkowsky für Neukölln keinen Bedarf, wie die *Taz* 2013 berichtete. 2010 gab es die ersten Forderungen in Neukölln, Milieuschutzgebiete auszuweisen – es dauerte ganze sechs Jahre, bis in Nordneukölln zwei ausgewiesen wurden.

Die Verzögerung der Umsetzung von Instrumenten zum Mieterschutz einerseits und die ausdrückliche Befürwortung von Gentrifizierung von spezifischen Personengruppen andererseits kann als „sozialräumlicher Rassismus“ betrachtet werden, wie der Stadtsoziologe Çağan Varol bezogen auf die Keupstraße in Köln darlegt. Abgesehen davon, dass Heinz Buschkowsky Autor eines rassistischen, klassistischen Buchs über Neukölln ist, müssen wir uns vergegenwärtigen, dass er als regierender Bezirksbürgermeister gezielt „soziale Durchmischung“ vorantreibt: also das bundesweit durchaus gängige Vorgehen in

vermeintlich homogenen „Problemvierteln“ gezielt besserverdienende Bewohner/innen anzusiedeln und ärmere Menschen zu verdrängen. In Neukölln ging und geht dies mit einer Ethnisierung und Kriminalisierung der ärmeren Bewohnerschaft einher und stellt daher nicht nur ein klassistisches Verständnis von Stadtentwicklung dar, sondern auch ein rassistisches. In Neukölln wird eine Form des Regierens sichtbar, die stadt-räumliche Ungleichheit institutionalisiert: Einige dürfen zentral wohnen und arbeiten, andere nicht. Manche haben kürzere Wege zur Arbeit, andere nicht, manche Zugang zu Schulen, Ämtern, sozialer und kultureller Infrastruktur, andere nicht. Diese Fragen können „leichter“ beantwortet werden, wenn es ein passendes Feindbild, ein Schreckensbild von Nachbar/innen gibt, die sich keine/r wünscht – das ist der Rassismus, mit dem städtische Ungleichheit gerechtfertigt wird. Die Rolle von Rassismus im Bezug auf Gentrifizierung ist, die sozialen Konsequenzen wie räumliche Verdrängung, ökonomische Ungleichheit sowie Ausgrenzung aus demokratischen Prozessen, inklusive der Stadtplanung und Beteiligungsprozessen, zu rechtfertigen oder gar als selbstverschuldet erscheinen zu lassen. Genau das leisten rassistische Diskurse in Verschränkung zu Stadterneuerungsmaßnahmen und Aufwertungsprojekten wie dem am Hermannplatz. ●

Zum Weiterlesen:

Tsianos, Vassilis S. „Urbane Paniken. Zur Entstehung des antimuslimischen Urbanismus“. In *Wer MACHT Demo_kratie? Kritische Beiträge zu Migration und Machtverhältnissen*, herausgegeben von Duygu Gürsel und Zülfukar Çetin, 22–42. Kritik_Praxis 1. Münster: Edition Assemblage, 2013

Eksner, H. Julia. „Revisiting the ‘Ghetto’ in the New Berlin Republic: Immigrant Youths, Territorial Stigmatisation and the Devaluation of Local Educational Capital, 1999-2010: REVISITING THE ‘GHETTO’“. *Social Anthropology* 21, Nr. 3 (August 2013): 336–55. <https://doi.org/10.1111/1469-8676.12032>.

Kadioğlu, Defne. „Producing Gentrifiable Neighborhoods: Race, Stigma and Struggle in Berlin-Neukölln“. *Housing Studies*, 23. Februar 2022, 1–23. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2042494>.



Das Quartiersmanagement als befriedende Begleitmaßnahme der Gentrifizierung in begehrten Altbauquartieren. Foto: Matthias Coers

Vor der Verdrängung kam die Bevormundung

Bilanz von zwei Jahrzehnten Quartiersmanagement in Nordneukölln

Von Tom Küstner

In diesem Jahr ist es 25 Jahre her, dass im *Spiegel* der Artikel „Endstation Neukölln“ erschien. Er markiert den Beginn der Karriere Neuköllns als bundesweit bekannter Problembezirk. Thema des Textes waren: Armut, Drogenabhängigkeit, Clankriminalität, Jugendkriminalität und sehr viel Gewalt.

Ob diese einseitige Perspektive auf Probleme dem Bezirk guttun würde, konnte schon damals bezweifelt werden. Viele Bewohner/innen, Arbeiter/innen, Rentner/innen und Studierende schätzten es eher als etwas Positives ein, in einer Nachbarschaft zu leben, in der man sich untereinander kennt, sich unterstützt und nicht so hohe Mieten bezahlen musste. West-Berliner Arbeiterbezirk. Bodenständig. Lehrkräfte und Pädagog/innen fühlten sich und ihre alltägliche Arbeit völlig falsch dargestellt. Es wurden Stimmen lauter, dass in der Vielfalt und dem Multikulturellen doch gerade die Vorteile großstädtischen Zusammenlebens liegen.

Doch es half alles nichts. Der Grundstein für den unaufhaltsamen Aufstieg des Heinz Buschkowsky war gelegt. Im Jahr

2001 wurde der Sozialdemokrat zum zweiten Mal Bezirkschef und sollte bis zu seinem Rückzug 2015 zum wohl bekanntesten Bezirksbürgermeister in Deutschland werden. Sein Erfolgsrezept: Probleme mit übertrieben zugespitzten und zum Teil offen rassistischen Parolen ansprechen, ohne sie zu lösen. Solange er mit markigen Sprüchen bei der kleinbürgerlichen Bevölkerung im Süden des Bezirks punkten konnte und so in Wahlen vor der CDU lag, konnte er weiter regieren.

Buschkowsky verkündete: Multikulti ist gescheitert!

Buschkowsky kam in das Amt als Bezirksbürgermeister genau zu der Zeit, in der die erste rot-grüne Bundesregierung unter Schröder und Fischer die Axt an das bundesrepublikanische Sozialstaatsmodell legte. Infolge des Schröder-Blair-Papiers wurde auch in Deutschland der Sozialstaat nach dem Vorbild der neoliberalen Arbeitsmarktreformen von Margaret Thatcher zerstört. Bis dahin erkämpfte und als grundlegend erachtete Schutzrechte und Sozialstandards wurden abgeschafft.

Infolge der Produktivitätsfortschritte seit den 1970er Jahren hatte der Staat das Versprechen der Vollbeschäftigung nicht mehr einlösen können. Die Arbeitslosigkeit galoppierte davon. Doch anstatt Arbeitnehmerrechte auszubauen, Lebens- und

Wochenarbeitszeit zu verkürzen und den Lebensstandard der Arbeiter/innen zu erhöhen, bestand die von den Neoliberalen verordnete Therapie in einem schlankeren Staat, Zurückdrängen von Gewerkschaften, Privatisierung öffentlicher Aufgaben und einer Abschaffung von sozialstaatlichen Garantien und Arbeitnehmerrechten. Wenn man diese Ereignisse berücksichtigt, kann man den Paradigmenwechsel, der in den folgenden zwei Jahrzehnten auch die Vorgehensweise der Stadtentwicklungspolitik bis in die Bezirke und unsere Kieze hinein veränderte, besser verstehen.

Mit der Erosion kollektiver Arbeitnehmerrechte und der Individualisierung von Risiken durch Begriffe wie Eigenverantwortung, Selbstmanagement, Flexibilität und Risikobereitschaft entstand zugleich ein neues politisches Erfordernis auf der Ebene der Stadtentwicklungspolitik. Wenn der Staat keine soziale Sicherheit mehr garantieren will, wie soll dann in Stadtvierteln, in denen sich die Folgen dieser Politik in Form von Armut und Arbeitslosigkeit konzentrieren, weiter die Kontrolle und Ordnung aufrechterhalten werden? Die technokratische Antwort der rot-grünen Bundesregierung auf diese Frage war das 1999 geschaffene Programm „Soziale Stadt“, mit dem Quartiersmanagementgebiete geschaffen wurden. Vorort-Büros des Quartiersmanagement (QM) sind bizarr. Irgendwie staatlich, aber nicht richtig. Andererseits privat-unternehmerisch, aber auch nicht ganz. Nach eigener Aussage des Bundesministeriums für Bauen sollte dieses Städtebauprogramm „die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile“ unterstützen.

Tatsächlich wurden mit den Reformen der Agenda 2010 (Zusammenlegung von Arbeitslosengeld und Sozialhilfe, Einführung von Hartz IV, Senkung der Renten, Aufweichen des Kündigungsschutzes, Schaffung eines verfestigten Niedriglohnssektors) Realeinkommensverluste für einen Großteil der Bevölkerung überhaupt erst verursacht. Arbeitgeber sparten Lohnkosten in Milliardenhöhe, der Staat sparte in den Sozialversicherungssystemen. Als Trostpflaster wurde Stadtvierteln, in denen sich die sozialen Spannungen so zuspitzten, dass sie umzukippen drohten, nun ein Quartiersmanagement vor die Nase gesetzt, das bei viel geringeren Kosten die negativen Folgen der entstandenen sozialen Spaltung und Verarmung oberflächlich verdecken und gleichzeitig die Bevölkerung subtil und in neuer Weise disziplinieren sollte. Es wurde eine parastaatliche Struktur geschaffen, mit der im urbanen Raum fortan nicht mehr gut regiert, sondern schlecht gemanagt wurde.



Foto: Marcus Gaertner

Tom Küstner studierte Philosophie, Soziologie und Neuere Geschichte in Berlin. Er war Mitinitiator eines Einwohnerantrags zur Einführung von Milieuschutz im Norden Neuköllns und ist seit vielen Jahren in wohnungs- und mietenpolitischen Initiativen in Berlin aktiv.

Governance wird zur neuen Regierungspraktik

Der Unterschicht aus ihrer prekären sozialen Lage herauszuhelfen, war nie das politische Ziel des Instruments Quartiersmanagement. Die Politik hatte die Ärmern selbst gerade erst in diese verzweifelte Lage gestoßen.

Politisches Ziel war die Etablierung neuer informeller Regierungstechniken, mit denen es den Regierenden gelingen sollte, sich vom Modell der Vollbeschäftigung, das sie nicht mehr garantieren konnten, zu verabschieden. Stattdessen wurden die Arbeitnehmer/innen in unterschiedliche Segmente aufgespalten: wenige hochqualifizierte Gutverdienende, diejenigen, die noch eine etablierte Stelle, jedoch Angst vor sozialem Abstieg haben, diejenigen, die keinen sicheren Arbeitsplatz mehr haben, aber noch hoffen, durch individuelle Anstrengung wieder Anschluss zu finden, und diejenigen, deren prekäre Lage so verfestigt ist, dass sie jede Hoffnung aufgeben müssen. Das alles mit dem Ziel, sie so gut und kostengünstig wie möglich gegeneinander auszuspielen. In Neukölln wurde diese transformative Regierungstechnik besonders umfangreich eingesetzt. Im Jahr 1999 wurden im Schillerkiez, der Rollbergsiedlung und der High-Deck-Siedlung die ersten Quartiersmanagementgebiete in Neukölln installiert. 2001 kam das QM Reuterplatz dazu. In den Folgejahren sollten viele weitere folgen. Zeitweise war der Ortsteil Neukölln im Norden des Bezirks zwischen Hermannplatz und Berliner Ringbahn fast vollständig mit Quartiersmanagementgebieten bedeckt. Insgesamt sind es bis heute 12. Wobei die Gebiete Reuterplatz und Schillerpromenade beendet sind, Richardplatz-Süd und Ganghoferstraße 2020/21 zu einem Gebiet Rixdorf zusammengelegt wurden und die Gebiete Glasower Straße, Harzer Straße und Gropiusstadt Nord 2021 neu geschaffen wurden und sich noch im Aufbau befinden.

Berlin befand sich in der Lage, dass viele Mieter/innen, die nach 1990 durch eine Welle der Verwüstung, die die kapitalistische Inwertsetzung der früheren Ost-Berliner Wohnungsbestände zum Ziel hatte und im Uhrzeigersinn von Mitte, Prenzlauer Berg bis Friedrichshain getrieben wurde, aus ihrer Nachbarschaft verdrängt wurden, in Neukölln – zunächst noch – Wohnungen zu leistbaren Preisen finden konnten. Vor allem in den ärmeren Innenstadtvierteln, in denen infolge großer Lücken zwischen vormals niedrigen Bestandsmieten und den potenziell hohen Angebotsmieten, die sich bei besserer Einstufung der Wohnlage erzielen ließen, treffen so Prozesse der Gentrifizierung auf die vom QM bereitgestellten Mechanismen der Disziplinierung und Selektion. Sie verstärken sich dort in ihren unterschichtfeindlichen Auswirkungen gegenseitig.

In QM-Gebieten mit vielen Gründerzeitaltbauten wie Schillerpromenade, Reuterplatz und Rixdorf besteht diese Gefahr bereits heute massiv. In den QM Gebieten High-Deck-Siedlung, Dammweg, Rollbergsiedlung und Gropiusstadt mit ihren Plattenbaubeständen aus West-Berliner Zeit besteht sie eher nicht. Womit auch deutlicher wird, wo am Ende diejenigen wohnen dürfen, die sich im individuellen Konkurrenzkampf vermeintlich genügend Mühe gegeben haben und wohin diejenigen weggeschoben werden, die abgehängt wurden.

Im Jahr 2020 wurde das Städtebauprogramm „Soziale Stadt“ umbenannt. Es heißt jetzt Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Das ist schon eine dreiste Verdrehung von Tatsachen. Denn der soziale Zusammenhalt der Bevölkerung untereinander wird durch diese Regierungstechnik in Wahrheit sogar beschädigt. ●



„Es ist in den Jahren viel weggebrochen“

Der Stadteilladen „Lunte“ im Neuköllner Schillerkiez ist die letzte Bastion der linken Szene in dem von Gentrifizierung geprägten Stadtteil

Interview mit Aktiven des Lunte-Kollektivs

MieterEcho: Seit über 30 Jahren gibt es den Stadteilladen Lunte in der Weisestraße, mitten im Schillerkiez. In dieser Zeit hat der Stadtteil beträchtliche Veränderungen erlebt. Viele Einwohner/innen wurden verdrängt und mussten besserverdienenden Zuzüger/innen und Häuserspekulanten weichen. Seid ihr so was wie die „letzten Mohikaner“ in diesem Kiez?

Lunte-Kollektiv: Wir sind schon so eine Art Überbleibsel aus den letzten 30 Jahren. In den Laden haben sich im Laufe der Zeit die unterschiedlichsten Gruppen und Projekte eingebracht, die gekommen und oft auch wieder gegangen sind. Es gab Dritte-Welt-Gruppen, Kindergruppen, ein proletarisches Stadteilkomitee, weitere Stadtteilgruppen, anarchistische Gruppen und vieles andere mehr. Übrig geblieben ist vor allem die Rote Hilfe, die hier ihren Beratungsstützpunkt hat, und die Gruppe, die regelmäßig die „Volxküche“ macht.

Es ist in den Jahren viel weggebrochen, da auch viele Leute weggezogen sind oder auch wegziehen mussten, da sie die explodierenden Mieten nicht mehr bezahlen konnten.

Wie habt ihr die Gentrifizierungsprozesse konkret erlebt, was hat das für die Arbeit im Kiez bedeutet?

Entscheidender Punkt für die Gentrifizierung war die Schließung des Flughafens Tempelhof, durch die sich der Stadtteil noch schneller verändert hat als zuvor Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Das hat zu einem regelrechten Bevölkerungsaustausch geführt, 40% der alten Bewohner/innen haben diesen Kiez seitdem verlassen. Wir haben das vor allem bei der Entwicklung unseres Straßenfestes in der Weisestraße gemerkt. Das war ja in erster Linie ein linkes Szenefest, zu dem aber auch die Anwohner/innen gerne kamen, auch mit Kindern. Dann wurden wir plötzlich von den Neuen regelrecht überrannt, doch die kamen ein Mal und nie wieder – weil sie da nicht nach ihren Vorstellungen partymäßig bespaßt wurden.

Euer gemeinsames Grundverständnis folgt einem recht radikalen Ansatz. „Aufhebung des Kapitalismus und Unterstützung aller emanzipatorischen Kämpfe gegen Patriarchat, Kapitalismus und Rassismus sowie gegen alle Formen von Ausbeutung und Unterdrückung. Grundsätzliche Infragestellung der Konstrukte von Staat und Nation“, heißt es dazu in eurer Selbstdarstellung. Wie sieht das in der konkreten Praxis aus?

Der Text ist schon 6 oder 7 Jahre alt und die Gruppen, die dafür verantwortlich zeichneten, gibt es größtenteils gar nicht mehr. Das sind hehre Ansprüche, aber letztendlich halt Parolen. Es gibt einige Grundsätze, die nach wie vor für uns wichtig sind. Wir wollen zum Beispiel nichts mit Parteien zu tun haben. Und in den letzten Jahren sind ja auch neue Gruppen zu uns gekommen, da geht es etwa um die Beratung von Arbeitsmigrant/innen aus Südeuropa, die hier in prekären Jobs sind und einen ganz unterschiedlichen Background haben. Diese Leitlinie, auf lokaler Ebene internationalistisch zu agieren, ist für uns sehr zentral.

Euer Beratungs- und Veranstaltungsangebot richtet sich ja eben nicht nur an Anhänger/innen dezidiert radikaler linker Gruppen, sondern vor allem an die Wohnbevölkerung in diesem Kiez. Dazu gehören unter anderem Sozial- und Rechtsberatung sowie eine regelmäßige „Volxküche“. Wie werden diese Angebote über die einschlägigen Kreise hinaus angenommen?

Wie gesagt: Das hat sich ungefähr seit 2010 deutlich geändert. Bis dahin war das eher von der linksradikalen Szene dominiert, aber dann gab es viel konkretere Fragestellungen. Wir haben dann auch Mieterversammlungen organisiert, unter anderem auch zusammen mit der Berliner MieterGemeinschaft, bei denen es um die alltäglichen Probleme der Kiezbewohner/innen ging. Auch schon vorher gab es das Arbeitslosenfrühstück, zu dem sehr viele Leute kamen und dort auch Beratungsangebote wahrnehmen konnten. Und das sind oftmals Leute, die nichts mit der linksradikalen Szene zu tun haben, die haben manchmal ziemlich geschluckt, wenn sie in unserem Laden waren und die Plakate an den Wänden gesehen haben. Aber das haben die dann ganz pragmatisch in Kauf genommen, denn hier gab es einfach die Möglichkeit, sich mit anderen auszutauschen.

Die linke Szene galt in diesem Stadtteil lange Zeit als vergleichsweise gut organisiert und vernetzt. Doch nicht zuletzt die Räumung der Kneipe Syndikat und des Kiezladens in der Friedelstraße waren natürlich herbe Schläge gegen diese Strukturen. Was bedeutet das für die Arbeit im Kiez? Einige Gruppen, die vorher im Syndikat aktiv waren, etwa die AG Nachbarschaft, sind dann nach der Räumung zu uns gekommen und machen hier weiter. Aber viele sind einfach weg, vor allem wegen der explodierenden Mieten, und natürlich haben diese Räumungen die Strukturen im Kiez hart getroffen. So eine linke Kiezkneipe wie das Syndikat kann man nicht einfach ersetzen. Hier gibt es jetzt ja fast nur noch hippe Gastronomie.

Wie ist eure eigene Situation? Hat euer Laden eine einigermaßen sichere Perspektive an diesem Standort?

Glücklicherweise. Wir gehören hier ja zu einem Hausprojekt, das über einen Verein quasi im Besitz der Bewohner/innen ist. Hier wird es keinen Verkauf und keine Spekulation geben. Höchstens die Alterstruktur könnte dazu führen, dass man diese Räumlichkeiten irgendwann als barrierefreien Rentnertreff

braucht (lacht). Im Haus wurden auch schon Treppenlifte installiert. Aber solange es Gruppen gibt, die so einen Kieztreffpunkt nutzen wollen, wird es auch die Lunte geben.

Ihr versteht euch als Kollektiv mit basisdemokratischen Strukturen. Wie seid ihr organisiert?

Die Lunte ist ja im eigentlichen Sinne keine feste Gruppe. Sondern ein Ort, der von verschiedenen Gruppen für ihre Arbeit und auch Veranstaltungen genutzt wird. Entscheidungsgremium ist das monatliche Plenum. Da sind die Nutzer/innen und die aktiven Gruppen. Aber auch das ist eine offene Struktur, für alle, die sich dem Laden irgendwie zugehörig fühlen. Natürlich gibt es manchmal sehr unterschiedliche Standpunkte, gerade zwischen verschiedenen linken Gruppen. Aber in der Regel funktioniert das ganz gut nach dem Konsensprinzip.

Basiert das alles auf ehrenamtlicher Tätigkeit, oder werden auch Leute aus dem Kollektiv für ihre Arbeit bezahlt?

Nein, überhaupt nicht. Nur diejenigen, die jeweils für die Volxküche kochen, bekommen das Essen und zwei Getränke umsonst. Aber ansonsten gibt es hier gar nichts.

Die Kosten für Miete usw. decken wir über Mitgliedsbeiträge und Spenden bei der Volxküche und bei Veranstaltungen.

Viele Projekte sind ja auch durch die staatlichen Maßnahmen während der Hochzeiten der Corona-Pandemie stark eingeschränkt worden. Wie seid ihr mit dieser extremen Lage umgegangen?

Das war schon ein harter Schnitt. Vor dem Lockdown im Frühjahr 2020 hatten wir beispielsweise gerade mit einer Filmreihe hier angefangen, die dann abrupt endete. Das betraf auch alle anderen geplanten Veranstaltungen, die regelmäßigen Beratungen sowie die Volxküche. Es gab noch ein bisschen telefonische Beratung und Volxküche zum Abholen, aber im Prinzip war der Laden dicht, und es dauerte auch seine Zeit, das alles wieder richtig ins Laufen zu bringen.

Mieterkämpfe und der Widerstand gegen Wohnungsspekulation hatten in den vergangenen Jahren eine große Bedeutung für die sozialen Bewegungen in Berlin. Doch es hagelte Niederlagen. Der Mietendeckel wurde gekippt, das Vorkaufsrecht ausgehebelt und das erfolgreiche Volksbegehren für die Enteignung großer Wohnungskonzerne droht zu versanden. Was sind für euch jetzt die wichtigsten Schritte und Aktionen in diesen Fragen?

Wir werden versuchen, gerade in diesem Bereich weiter im Kiez zu informieren, zu beraten oder auch Kiezversammlungen zu organisieren. Da ist vor allem die alte AG Nachbarschaft aus dem Syndikat aktiv. Und wir haben nicht zuletzt unsere große öffentliche Infotafel, die regelmäßig aktualisiert wird und im ganzen Kiez bekannt ist. Kleinere Aktionen zu einzelnen Häusern kann es auch geben. Aber einen „großen Wurf“ für die Mieterbewegung haben wir auch nicht in petto, da sieht es derzeit ja auch allgemein ziemlich mau aus.

Wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.



Großsiedlung Gropiusstadt

Steigende Mieten und Gegenwehr am Stadtrand

Von Tony Pohl und Johannes L.

Die Gropiusstadt steht idealtypisch für den sozialen Wohnungsbau der 60er/70er Jahre in Westberlin. Für die einen ist sie eine grüne Idylle am Stadtrand, für die anderen das Ghetto, das Christiane F. in ihrer Autobiographie „Wir Kinder vom Bahnhof Zoo“ beschreibt. Heute treten in Gropiusstadt die sozialen Probleme einer Stadt mit explodierendem und zunehmend liberalisiertem Mietwohnungsmarkt klar hervor. Eine Umsetzung des Volksentscheids Deutsche Wohnen & Co. enteignen könnte auf diese Probleme antworten und neue Möglichkeiten der Stadtteilentwicklung eröffnen.

Nahtlos an den von Birken licht umwachsenen Mauerweg anschließend ragt die Großwohnsiedlung mit rund 18.500 Wohnungen in die Höhe. Wenige Meter vom letzten Punkthochhaus entfernt erstreckt sich die Weite der brandenburgischen Pampa. Vom nahegelegenen, mit Wiesenpflanzen bewachsenen Müllberg – wo die DDR einst Westberliner Unrat gegen Devisen aufgeschüttet hat – lässt sich die beeindruckende Silhouette der Gropiusstadt mit ihren bis zu 30 Etagen hohen Punkthochhäusern bewundern.

Viele Bewohner/innen schätzen die Wohnqualität, die mit der

Hochhaussiedlung im Grünen verbunden ist, dennoch verdichten sich in ihrem Innenleben auch die an den Rand gedrängten Probleme einer sozial gespaltenen Gesellschaft. Aktuell wohnen hier knapp 38.000 Menschen. Die meisten der erwachsenen Bewohner/innen leben von niedrigen Löhnen oder Renten. Die Arbeitslosenquote ist stark überdurchschnittlich (ca. 10%), die Kinderarmut extrem hoch: Fast jeder zweite unter 15-Jährige lebt in einer Hartz-4-Bedarfsgemeinschaft.

Mietenexplosion verschärft soziale Schieflage

Gropiusstadt wurde von 1962-1975 fast ausschließlich durch gemeinnützige, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen erbaut, der Anteil von Sozialwohnungen lag bei 90%. Durch die Privatisierung vormals kommunaler Wohnungsunternehmen änderten sich die Eigentumsverhältnisse radikal. In den 90er-Jahren veranlasste der Berliner Senat den Verkauf der Gehag, die nicht nur treibende Kraft in der Bauphase war, sondern bis dato auch über den bei weitem größten Wohnungsbestand verfügte. Dadurch fiel ein Großteil der Siedlung profitorientierten und börsennotierten Immobilienkonzernen zu. So befindet sich der gesamte westliche Teil heute im Eigentum von Deutsche Wohnen SE, der IMW Immobilien SE und der Adler Group S. A.. Wobei die IMW – in Gropiusstadt bekannt unter dem Namen der konzerneigenen

Hausverwaltung Gropiuswohnen – mit über 4.000 Wohnungen gegenwärtig der größte private Vermieter vor Ort ist. Nur im Südosten der Siedlung besteht durch die landeseigene Degewo ein kommunaler Wohnungsbesitz fort. Dieser umfasst allerdings nur noch ungefähr ein Viertel des Gesamtwohnungsbestandes (durch die Senatsstrategie von Rückkauf und Neubau allerdings jüngst wieder mit steigender Tendenz). Gehalten hat sich auch der genossenschaftliche Besitz von etwa 1.300 Wohnungen.

Die Privatisierung hatte die erwartbaren Konsequenzen: 2010 lag die Durchschnittsmiete bei Gropiuswohnen noch bei 4,26 Euro/qm. Mit dem Auslaufen der Mietpreisbindungen ab den 00er Jahren passte der Wohnungskonzern die Mieten kontinuierlich an das Mietspiegelniveau (ca. 6-7 Euro/qm) an. Bei Neuvermietung verlangt Gropiuswohnen im Schnitt 8 Euro/qm und kann somit gänzlich ohne Investitionen die Mietgewinne drastisch steigern. Die Begrenzung der Mietsteigerung durch die 2015 eingeführte Mietpreisbremse umgeht der Konzern zudem (wie auch die Deutsche Wohnen) mit energetischen Modernisierungen.

Mieter/innen organisieren sich

Die Modernisierungen bedeuten für die Mieter/innen in Gropiusstadt eine extreme Belastung. Um die 1960/70er-Jahre-Bauten auf einen zeitgemäßen Stand von Energieeffizienz zu bringen, sind monatelange Bauarbeiten nötig, die mit massivem Lärm, Schmutz, Verlust von Privatsphäre und mit nur noch sehr eingeschränkter Bewohnbarkeit der Wohnungen verbunden sind. Die im Anschluss fälligen Mieterhöhungen stellen viele Mieter/innen zudem vor existenzielle Probleme. Viele, die ohnehin schon einen Großteil ihres niedrigen Einkommens für die Miete aufbringen müssen, wissen schlicht nicht, wo sie das Geld für monatliche Mehrkosten hernehmen sollen, die bei Familien schnell mehrere hundert Euro erreichen können. Verstärkt werden diese Belastungen noch durch die mangelhafte Kommunikation seitens der Immobilienkonzerne. Einzig darauf bedacht, die Modernisierungen möglichst kostengünstig und reibungslos durchzuziehen, zeigen sie zumeist keinerlei Verständnis und Entgegenkommen.

Im Kontext der Modernisierungswelle hat die Partei Die Linke ab 2017 die Bildung von Mieterinitiativen unterstützt. Daraus hervorgegangen ist der Mietentisch Gropiusstadt, der heute ein mietenpolitisches Forum bietet und Hausgemeinschaften bei konkreten Auseinandersetzungen zur Seite steht. Dabei geht es zentral darum, die Ohnmacht der Einzelnen zu überwinden und zu beratschlagen, wie man sich gemeinsam gegen die mit der Modernisierung verbundenen Zumutungen wehren kann.



Foto: Hannes Wiedemann

Tony Pohl und Johannes L. leben sehr gern in Gropiusstadt und engagieren sich beim Mietentisch Gropiusstadt. Tony Pohl ist zudem Mitglied im Bezirksvorstand von Die LINKE Neukölln.

Dies bedeutet nicht nur, sich Wissen über Mieterrechte anzueignen und davon Gebrauch zu machen. Die Organisierung führte auch zu einem Gewinn von Handlungsmacht. Durch gemeinsames Vorgehen und öffentliche Protestaktionen gelang es, Gropiuswohnen zu einer Absenkung der nachfolgenden Mieterhöhungen zu bewegen.

Der Mietentisch unterstützte auch die Unterschriftensammlung für das Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co. enteignen. Gropiusstadt war einer der Sammelschwerpunkte in Neukölln. Am Ende stimmte eine Mehrheit der Gropiusstädter/innen für die Vergesellschaftung der großen Wohnungskonzerne (53%). Neben dem großen, von den Aktiven des Mietentischs mitgetragenen, Engagement der Initiative vor Ort, war es vermutlich auch die kollektive Erinnerung an die Zeit vor der Privatisierung, die eine mehrheitliche Befürwortung des Volksentscheids beförderte. Trotz aller Mängel, die die Hochhausiedlung auch schon früher aufwies, bot der kommunale Wohnungsbesitz doch für die hier wohnenden Mieter/innen einen wirkungsvollen Schutz vor eben jenen Preisdynamiken des privaten Wohnungsmarkts, in die die Gropiusstädter/innen gegenwärtig mehr und mehr hineingerissen werden.

Verdrängung ist keine Lösung

Stadtentwicklung in Berlin bedeutet leider häufig genug Aufwertung und Verdrängung von schlechter gestellten Haushalten durch steigende Mieten. Auf diese Weise werden zwar die sozialen Problemlagen in einem Stadtteil gemindert, die soziale Ungleichheit in der Stadt aber insgesamt verschärft. Haushalte mit niedrigen Einkommen werden in einzelne Stadtteile abgedrängt, wo sich dann soziale Problemlagen verdichten. Ist diese Form der Stadtentwicklung überall zynisch, so stößt sie in Großsiedlungen wie Gropiusstadt zudem auf Grenzen, zuvorderst die Stadtgrenze. Wo sollen Menschen noch hinziehen, wenn sie sich in Gropiusstadt die Miete nicht mehr leisten können? In einer Stadt mit explodierenden Mietpreisen muss alles getan werden, um großflächigen Mietwohnungsbestand mit noch halbwegs bezahlbaren Mieten zu erhalten. Zugleich müssen diese Stadtteile in den Fokus einer sozialen Stadtentwicklung genommen werden. Die Einrichtung von Quartiersmanagementgebieten ist dabei jedoch nur eine unzureichende Antwort auf die vielfältigen Problemlagen (Vgl. S. 8). Vordringlich ist die soziale Infrastruktur. Insbesondere Kitas und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche müssen weiter ausgebaut werden, um armutsbedingter Benachteiligung entgegen zu wirken.

Damit die Gropiusstadt nicht abgehängt wird, muss sie weiterentwickelt werden. Die Umsetzung des Volksentscheids hätte hierfür ein doppeltes Potenzial. Über den Erhalt und die Neuschaffung bezahlbaren Wohnraums hinaus würden die – vom Volksentscheid geforderten – neuen Formen öffentlichen Eigentums die Spielräume einer an den Bedürfnissen der Bewohner/innen orientierten Stadtentwicklung erweitern. Eine Umsetzung hätte in Gropiusstadt zur Folge, dass der Stadtteil fast flächendeckend in öffentlichem Eigentum wäre. Dies böte die Chance, die aktuell anstehenden Gebäudemodernisierungen mit einem weiter gefassten gesellschafts- und stadtentwicklungspolitischen Projekt zu verbinden. Statt sie den Profitinteressen der privaten Immobilienkonzerne zu überlassen, könnte die technische Modernisierung mit der Frage verbunden werden, wie sich Wohnraum, Stadtteilleben und soziale Infrastruktur im Sinne der Bedürfnisse der Bewohner/innen weiterentwickeln ließen.

Für wen wird hier gebaut?

In Neukölln entstehen in erster Linie neue hochpreisige Gewerbeflächen

Von Sabrina Ingerl

Neukölln zählt zu den am dichtesten besiedelten innerstädtischen Gebieten in Deutschland. Gebaut wird trotzdem. Denn der Bezirk liegt nicht nur seit den letzten Jahren im Trend, was eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit sich brachte. Die Fertigstellung des Berliner Großflughafens BER macht Neukölln zum vielleicht nicht mehr ganz so geheimen Tipp für Unternehmen, die in der Hauptstadt auf Standortsuche sind.

Neuköllns verrufenes Image als „No-Go-Area“ gehört wohl endgültig der Vergangenheit an. Zumindest in Sachen Baugehen zeichnet sich der Bezirk mittlerweile durch millionenschwere Großprojekte aus, zugeschnitten auf Bedürfnisse moderner Unternehmen und der sogenannten *Creative Class*. Das vielleicht prominenteste Vorhaben ist das des Estrel-Besitzers Ekkehard Streletzki, der mit dem Estrel-Tower das bald höchste Hochhaus Berlins und das höchste Hotel Deutschlands errichten möchte. Im Sommer letzten Jahres begannen die Bauarbeiten für den 176-Meter-Turm an der Sonnenallee. Auf 45 Etagen werden Hotelzimmer, vollmöblierte Apartments, Veranstaltungsflächen, Büro- und Co-Working-Flächen zur Vermietung stehen. Außerdem soll es ein Restaurant, eine Bar, Wellness- und Fitnessbereiche und ein Parkhaus geben. Die Eröffnung des Towers, dessen gesamtes Investitionsvolumen sich laut eigenen Angaben von Estrel auf 260 Millionen Euro beläuft, ist Ende 2024 geplant.

Auch das von der Maruhn Real Estate Investment GmbH entwickelte „Kalle“ in der Karl-Marx-Straße 101 verfolgt ein Konzept der vielseitigen Nutzung. Das ehemalige Kaufhaus mit dazugehörigem Parkhaus wird nach Aussage des Unternehmens zu einem „Kiez-Kreativkosmos“ umgebaut. Der Slogan des Projekts lautet: „ist für alle da!“. Das bedeutet konkret, dass von den rund 40.000 qm 26.000 als Büroflächen vermietet werden, 6.000 für einen Food Market und 4.000 für Gewerbeeinheiten. Die übrigen 4.000 qm werden als Dachgartenzone mit Bars, Kräutergärten und einer Terrasse gestaltet, und damit nach Angaben der Projektentwickler „eine neue Welt geschaffen, die allen offen steht“. De facto bleibt es aber ein privater Raum.

Auf dem Hermannplatz soll bekanntlich das Karstadt-Kaufhaus umgebaut werden. Der österreichische Immobilienkonzern Signa will eine Replik des bekannten Karstadt-Kaufhaus aus der Weimarer Republik errichten, das im zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Das Bauvorhaben, von dem Kritiker/innen befürchten, dass es die Gentrifizierung vor Ort enorm befeuern wird, wurde im März vom Senat abgesegnet und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde aufgestellt. Das in den letzten Jahren

immer wieder überarbeitete Konzept sieht laut Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen „neben dem Warenhaus (...) im Zuge einer baulichen Nachverdichtung weitere Nutzungen wie Büros, Gastronomie, zusätzlichen Wohnraum und gemeinwohlorientierte Nutzung“ vor. In die Riege der Großbauvorhaben mit Multifunktionskonzept reiht sich genauso das „SHED“ ein. Das Projekt begreift sich selbst als „moderne Fabrik“ für „innovationsorientierte Kreative, Forschende und Produzierende“. Auch hier werden die 35.000 qm des, wie der Estrel-Tower, am Schifffahrtskanal gelegenen Designer-Baus als Büro- und Veranstaltungsflächen vermietet. Die Nettokaltmiete liegt in den meisten Fällen zwischen 23 und 27,50 Euro/qm. Im dritten Quartal 2023 soll das Gemeinschaftsprojekt der Berliner Klingsöhr-Gruppe und der Kölner Dereco GmbH abgeschlossen sein. Ebenfalls vom Duo Klingsöhr und Dereco geplant ist das Backsteingebäude „Hohe Neun“ in der Neuköllnischen Allee. Das „„kleine Hochhaus“ direkt neben dem ESTREL-Tower“, wie es auf der Webseite zu dem Projekt heißt, werden 11.000 qm Bürofläche im Loft-Stil für zwischen 15,50 und 25,50 Euro/qm Nettokaltmiete angeboten.

Stellenweise finden auch Vorhaben mit sozialer Ausrichtung einen Platz in Neukölln. So wird auf dem Areal des Campus Efeuweg im Süden des Bezirks weitergebaut. Das Gemeinschaftsprojekt, an dem auch das Bezirksamt Neukölln und die Senatsverwaltung beteiligt sind, will mit unterschiedlichen Angeboten im Bereich Sport-, Freizeit und Lernen die Bildungsvoraussetzungen für Kinder und Jugendliche verbessern. Bis 2023 soll der Umbau der früheren Doppelsporthalle zur Campushalle fertiggestellt werden. Zusammen mit dem Forum „soll hier ein zentraler Veranstaltungsort für die Anwohner*innen und alle Akteure auf dem Campus geschaffen werden“. Mit dem Zentrum für Sprache und Bewegung entsteht zudem gerade „ein neuer Lern-, Bewegungs- und Begegnungsort für die ganze Nachbarschaft“.

Im Juni feierte das Medienhaus „Publix“ in der Hermannstraße Richtfest. Das von der Schöpflin-Stiftung entwickelte Projekt ist auf gemeinwohlorientierten Journalismus spezialisiert. Auf 4.000 qm werden Büro-, Studio- und Veranstaltungsflächen für Journalist/innen und zivilgesellschaftliche Initiativen angeboten. Erste Mieter sind Correctiv und Reporter ohne Grenzen. Im Herbst 2023 soll das „Haus für Journalismus und Öffentlichkeit“ eröffnen.

Wohnungsbau in Buckow und in der Gropiusstadt

In Sachen Wohnungsbau planen drei der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Neubauprojekte in Neukölln. Die Stadt und Land errichtet bis 2024 in Alt-Britz zwei Mietshäuser mit 36 Wohnungen, die gleichzeitig wissenschaftliche Er-



Neubau eines Wohnhochhauses der Degewo in der Gropiusstadt: 151 Wohnungen ab 6,60 Euro/qm, davon sind 50% dauerhaft sozial gebunden und 94 Wohnungen barrierefrei. Foto: Matthias Coers

kenntnisse liefern sollen. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird das eine Gebäude aus Holz, das andere aus Stein gebaut und beide Bauweisen wissenschaftlich miteinander verglichen. Die Stadt und Land ist außerdem am klimaneutralen Stadtquartier Buckower Felder am südlichen Stadtrand Berlins beteiligt. 50% der 900 bis 950 Wohnungen werden mit sozialer Bindung und zu einem Preis von 6,50 bis 6,70 Euro/qm vermietet. Außerdem ist eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung als Ziel formuliert und auch Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sollen nicht zu kurz kommen.

Bei den bereits bestehenden Buckower Höfen der Gewobag wird bis 2027 die gesamte Wohnanlage modernisiert und erweitert. Einige der Bestandsgebäude des Anfang der 70er Jahre entstandenen Siedlungsbaus werden nun um ein Geschoss aufgestockt. Zusätzlich entstehen fünf neue Mehrfamilienhäuser. So kommen zu den bereits existierenden 994 Wohnungen 255 neue Mietwohnungen hinzu und die Außenanlage wird neugestaltet. Auch in der Gropiusstadt geht die 2014 begonnene Verdichtung des Stadtteils weiter. In dem Bezirksteil, der als sozialer Brennpunkt gilt, baut die Degewo 44 neue Wohnungen, die alle für 9,99 Euro/qm Nettokaltmiete vermietet werden. Genauso viele Wohnungen entstehen an der Fritz-Erler-Allee/Käthe-Dorsch-Ring, auch von der Degewo durchgeführt. Hier handelt es sich ausschließlich um dauerhaft sozial gebundene Einzimmerwohnungen.

Noch in diesem Jahr soll das gleichfalls in der Gropiusstadt gelegene Wohnhochhaus am Friedrich-Kayßler-Weg 1 fertig werden. Hier entstehen 151 Wohnungen ab durchschnittlich 6,60 Euro/qm Nettokaltmiete. Die Hälfte der Wohnungen sind

dauerhaft sozial gebunden und 94 Wohnungen sind barrierefrei. Zudem soll es zwei WG-geeignete Wohnungen für betreutes Wohnen und einen Gemeinschaftsraum geben.

Neue Eigentumswohnungen im Zentrum des Bezirks

Im eher nördlichen und somit deutlich zentraleren und stärker verdichteten Teil des Bezirks errichtet das börsennotierte österreichische Unternehmen Buwog Group gerade die Wohnanlage „Neumarien“. Am Mariendorfer Weg entstehen neben einer Kita für 70 Kinder 800 Wohnungen, die sich aus 147 mietpreisgebundenen, 214 freien und geförderten Mietwohnungen und 440 Eigentumswohnungen zusammensetzen, und bis Ende 2023 bezugsfertig sein sollen. Auch Vonovia baut 214 Mietwohnungen in dem neuen Quartier, von denen 54 Wohnungen gefördert und damit preisgebunden sind.

Im Herzen des Bezirks laufen schließlich mehrere Bauvorhaben, die ausschließlich Eigentumswohnungen im Angebot haben. An der Grenze zur Hasenheide und zum Tempelhofer Feld entsteht gerade der Neubau „Neuköllner Freiheit“ und mit ihm acht Eigentumswohnungen. Auch im Reuterkiez können bald Eigentumswohnungen erworben werden. Im zweiten Quartal 2022 soll der Bau von neun Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Weserstraße starten. Und direkt angrenzend, allerdings schon auf Kreuzberger Seite sind unter dem Namen „55 Garden Lane – Wohnen am Park“ ab 2023 direkt an der Hasenheide acht Eigentumswohnungen bezugsfertig. Wohnen am Park kann allerdings nur, wer pro Quadratmeter 8.841,96 (nach Angaben von Immoscout) bezahlen möchte, – oder besser gesagt – wer das kann. ●

Vom Reuterkiez an die Sonnenallee

Nachbarschaftliche Stadtteilarbeit von unten in Nordneukölln

Interview mit einem Aktiven der Allee 154

MieterEcho: Wie habt ihr den Verlust des Nachbarschaftsladens Friedel54 verkraftet und wie war der Weg zur Allee 154?

Allee 154: Die Kündigung war 2015, die Räumung 2017. Auf den Tag genau drei Jahre nach der Räumung wurde der neue Mietvertrag unterzeichnet. Der jetzige Laden ist jedoch nicht die neue Friedel. Es gibt eine Kontinuität von bestimmten Menschen, doch hier sind viel mehr Gruppen beteiligt. Zudem ist das Haus ein Vorkaufshaus mit einer aktiven Hausgemeinschaft: Sie sollten von Akelius gekauft werden und so kam die Akelius-Mieter/innen-Vernetzung auf uns zu und stellte den Kontakt her.

Woher kommen die Aktiven der Allee 154?

Der Laden ist von Neuköllner/innen getragen. Die Friedel war sehr subkulturell geprägt, das Konzept ist verändert. Die Allee 154 ist viel heller, einladender, barriereärmer, kinderfreundlicher. Anfangs gab es intensive Diskussionen zum Thema Alkohol. Die sind nicht konfliktfrei abgelaufen, doch letzten Endes schenken wir keinen Alkohol aus – das macht einen deutlichen Unterschied. Es ist ein linker Laden – das soll er auch sein – und wird von der Nachbarschaft angenommen.

In welcher Weise ist der Laden organisiert?

Die Gruppen, die den Laden nutzen, verwalten diesen durch ein Plenum und direkte Absprachen. Es gibt keine zentrale Gruppe, die Pläne entwirft. Wenn Gruppen noch einen Raum suchen, können sie gerne vor Ort nachfragen oder uns anschreiben.

So wächst ein breites Angebot aus KūfA – Essen gegen Spende –, Infoveranstaltungen, Geschwisterbibliothek, Siebdruckwerkstatt, einer wöchentlichen Keramik-AG und vielem mehr.



Allee 154 – ein linker Laden, der von der Nachbarschaft angenommen wird.
Foto: Matthias Coers

Es gibt eine Sozial- und eine anwaltliche Strafrechtsberatung, sowie zweimal im Monat eine nicht-anwaltliche Mieterberatung. Für das Offizielle gibt es einen Verein, der den Mietvertrag unterzeichnen konnte und Spenden annimmt.

Hat die Allee 154 ein größeres Einzugsgebiet, ist sie also ein Stadtteil- oder eher ein Nachbarschaftsladen, zum Beispiel auch für Kinder vor Ort?

Das Einzugsgebiet ist schwer einzuschätzen, aber Kinder kommen immer mehr. Die Sonnenallee hat wenige öffentliche, unkommerzielle Räume – das merkt man schon. Manche Personen kümmern sich sehr um die Kinder und sind kontinuierlich da. Durch diese persönlichen Beziehungen entsteht die Bindung an den Laden. Es ergeben sich oft schöne Abende, manche kommen zum Essen und Quatschen, andere zu den politischen Veranstaltungen. Dazwischen rennen die Kinder herum, mittlerweile kommen auch ab und an deren Mütter. Gerade wenn Ferien sind, die Eltern jedoch arbeiten müssen – dann ist hier viel Betrieb.

Habt ihr Förderungen, zum Beispiel vom Bezirk?

Nein, wir wollen nicht von staatlichen Strukturen abhängig sein. Wir finanzieren uns über Förderbeiträge unserer Mitglieder und über Spenden – die jederzeit herzlich willkommen sind.

Wie würdest du die Entwicklung in Nordneukölln und um die Sonnenallee einschätzen? Merkt ihr, dass Verdrängung weiter geht?

Ich bin kein Soziologe, aber wer merkt das nicht? Wir kommen ursprünglich aus dem Reuterkiez, dort herrscht ein hoher Aufwertungsdruck. Das Gewerbe wird hochpreisiger. In die Friedel54 kam nach uns eine Goldschmiede. Es gibt eine große Fluktuation an Menschen, was es schwer macht, nachbarschaftliche Strukturen aufzubauen oder aufrecht zu erhalten. Auf den Straßen sind wenig ältere, dafür immer mehr junge, hippe Menschen, die alle möglichen europäischen Sprachen sprechen – was nicht heißt, dass alle davon wohlhabend sind. An der Sonnenallee haben sich gefühlt mehr Alteingesessene gehalten. Die große palästinensische und libanesische Präsenz wurde nach 2015 durch syrische Geschäfte ergänzt und bleibt trotz rassistischer Razzien stabil. Es wird zwar auch wohlhabender und etablierter, die Läden werden schöner, aber es bleibt einfach ein deutschlandweites Zentrum dieser Diaspora: Es wäre schön, wenn unsere sozialen Kämpfe gegen Rassismus, Armut, Kriege und Verdrängung in Zukunft mehr zusammen finden. Vielleicht kann der Laden dafür ein Ort werden.

Vielen Dank.

Das Interview führte Matthias Coers.

Weitere Infos und Termine: kiezladen.org

Was ist Neukölln?

Von Jörg Sundermeier

Schaut man sich Medienberichte an, scheint Neukölln der fürchterlichste Stadtteil Berlins zu sein – mordende Banden, Diebe mit flinken Fingern und brutalste Ideologen bevölkern offenkundig diesen Stadtbezirk, der größer ist als die meisten Städte Deutschlands.

Woche um Woche liest man von islamistischen Demonstrationen, Tötungsversuchen, Rasereien und Überfällen in den Boulevardzeitungen, die Fernsehsender berichten aus Neukölln ausschließlich Grauenhaftes und die Satiren, in denen Neukölln zum obskuren Unort erklärt wird, sind Legion. Selbst dann, wenn der Unort liebevoll beschrieben wird, wirkt er dennoch besiedelt von armen, bildungslosen Menschen, die vielleicht „ganz besonders authentisch“, nicht jedoch besonders helle sind. Und mit denen die lachenden Leser/innen um keinen Preis der Welt tauschen wollen.

Sicher gibt es Verbrechen in Neukölln und, wie überall, auch eine Menge Arschlöcher. Doch man muss nicht in den Britzer Garten fahren oder zum Rudower Fließ, um zu bemerken, dass in den Berichten einfach Klischees reproduziert werden.

Umbenennung gegen den schlechten Ruf

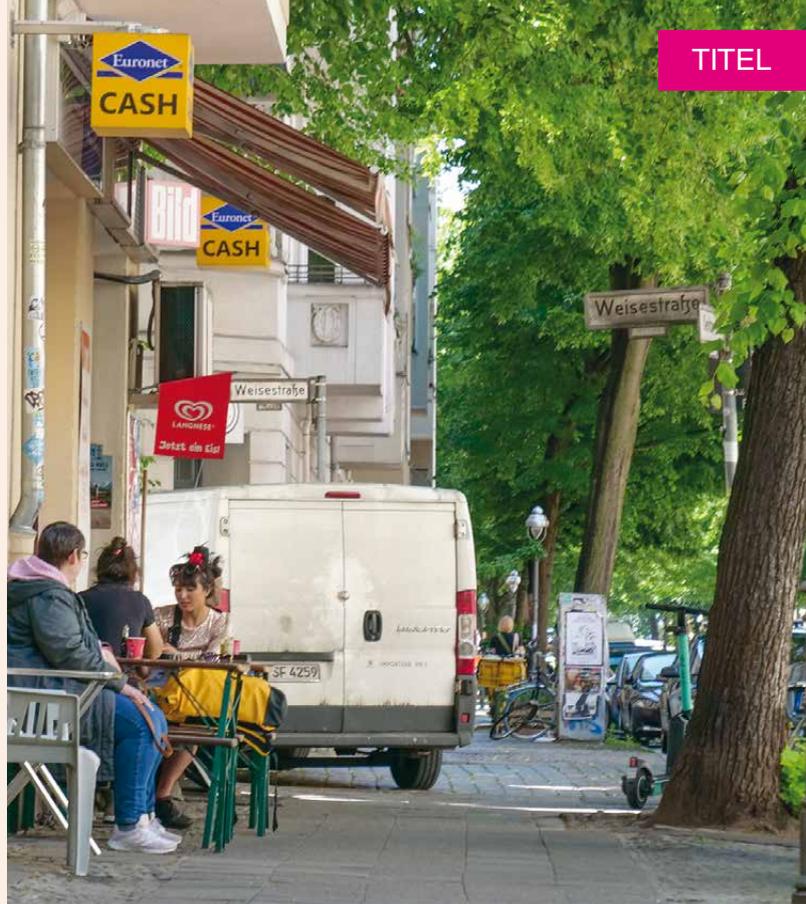
Schon als der südöstliche Teil des Bezirks noch eine eigene Stadt war und Rudow und Britz noch eigenständige Orte, war dies so. Die Stadt Neukölln, die 1920 in Groß-Berlin aufging, hieß seit dem Mittelalter Rixdorf, war Anfang 1899 noch das „größte Dorf Preußens“, bis es im selben Jahr die Stadtrechte erhielt. 1903 gab sich Rixdorf stolz ein Wappen, doch Anfang 1912 verlor es seinen Namen – die Stadt vor den Toren Berlins benannte sich nach einem ehemaligen Stadtteil der preußischen Hauptstadt (Neu-Cölln) und versuchte seine Vergangenheit zu ändern.

Denn Rixdorf, einst von ebenso stolzen wie verstockten Gläubigen gegründet, war immer mehr zu dem geworden, was der Spießer „Sündenpfuhl“ nennt. Es gab unzählige Ballhäuser, Kneipen und Bordelle, um sich zu amüsieren, sprichwörtlich „ist in Rixdorf Musike“. Dass es sich bei den Künstler/innen und Kellner/innen, die für das „Amüsemang“ sorgten, vielfach um Geringverdiener/innen handelte, die sich oft noch der Elendsprostitution hingeben mussten, um nicht zu verhungern, wurde



Foto: Nane Diehl

Jörg Sundermeier ist Mitverleger des Verbrecher Verlags und Autor. Zuletzt erschienen von ihm die Bücher „Die Sonnenallee“ (2016) und „11 Berliner Friedhöfe, die man gesehen haben muss, bevor man stirbt“ (2017).



Der fürchterlichste Stadtteil Berlins – Straßenecke in Neukölln. Foto: Matthias Coers

bereits damals in den bis heute legendenbildenden Rixdorf-Darstellungen unterschlagen.

Die Stadtväter Rixdorfs benannten also die Stadt um und hofften, somit den schlechten Ruf zu verlieren. Er blieb jedoch selbst nach zwei Weltkriegen erhalten. Auch die in Neukölln sehr selbstbewusste Arbeiterbewegung, die nach 1933 noch lange Zeit die Nazis bekämpfte, ihnen aber schließlich unterlag, konnte das Image des Bezirks nicht ändern. Im Gegenteil – den bürgerlichen Kräften war das „rote Neukölln“ suspekt. Als die sozialistische Tradition Neuköllns dann nach und nach in Vergessenheit geriet, waren es die sogenannten „Gastarbeiterfamilien“, Migrant/innen also, die den Westberliner Stadtteil in den Augen der Konservativen als „gefährlich“ erscheinen ließen. Ob allerdings „das Verbrechen“ in Neukölln je stärker vertreten war als in anderen Teilen Berlins, kann bezweifelt werden. Nur passt es besonders gut ins Klischee, dass die Armen „natürlich“ zu Gewalt und Rechtsbruch neigten.

Und dieses Klischee hat sich bis heute erhalten. Heinz Buschowsky, langjähriger Bezirksbürgermeister, warnte immer wieder in sehr populären Büchern vor den Bewohner/innen seines Hoheitsbereichs, er vermisste öffentlichkeitswirksam „die Bratwurst“ in seinen Straßen, ließ aber zugleich populäre Straßenfeste absagen, da sie „zu niveaulos“ seien.

Tatsächlich ist es so, dass man mit Berichten von der Verrohung auf den Neuköllner Straßen zum einen gängige Klischees, die schon zu Rixdorf-Zeiten vorherrschten, bedient, zum zweiten damit Geld machen kann.

Daher wird man über Neukölln noch lange Zeit lesen können, dass man unüberfallen und unermordet nicht einmal um die nächste Straßenecke kommt. Da können die Mietpreise auf Rekordniveau steigen, die Rentner/innen und Arbeiter/innen an den Stadtrand ziehen, das Backwarengeschäft und die Schneiderei den Co-Working-Spaces weichen – für die Nachrichtenproduktion muss Neukölln eben Neukölln bleiben. ●



Foto: Peter Homann

Rechter Terror in Neukölln

Zwei Morde, eine Terrorserie und jede Menge rechte Verstrickungen bei der Polizei

Von Ferat Koçak

Rechte Organisationen und Netzwerke haben in Neukölln eine lange Geschichte. Spätestens in den 80ern erlangt insbesondere Südneukölln Bekanntheit als Hotspot von Neonazi-Aktivitäten. Hier waren Skinhead-Gruppen, rechte Gangs und NPDler/innen aktiv. In den kommenden Jahrzehnten griffen diese Antifaschist/innen, Schwarze, Menschen mit Migrationsgeschichte, linke und muslimische Einrichtungen an.

Aktionen wie Drohbriefe an die Neuköllner Falken, Überfälle auf Parties in den 80ern oder ein Angriff auf ein Flüchtlingsheim im Rahmen der bundesweiten Welle rassistischer Pogrome in den 90ern sind nur einige von vielen Vorfällen. Auch im neuen Jahrtausend ging es weiter: 2003 fanden auf dem Britzer Baumbblütenfest rassistische Angriffe statt, 2008 verübten Neonazis Brandanschläge auf die Wohnhäuser einer bosnischen und einer türkischen Familie. Bis heute sind Neonazis, ausgehend von ihrem *stronghold* im Süden, im ganzen Bezirk präsent. 354 rechtsextreme, rassistische und antisemitische Vorfälle meldet das Neuköllner Register für 2021, ganze 51 davon in Rudow. Über die Jahre haben sich verschiedene rechte Organisationen

in Neukölln gebildet, wieder aufgelöst oder etabliert. Seit 2005 gibt es einen NPD-Kreisverband in Neukölln, der in enger Verbindung zu den „Freien Kräften Neukölln“ steht. Zeitweise waren die Republikaner aktiv, die 2012 einen lokalen Kreisverband „Süd-Ost“ gründeten und 2012 und 2013 besonders aktiv waren.

In den letzten Jahren ist vor allen Dingen der „III. Weg“ erstarkt. Hier organisieren sich Neonazis, denen AfD und selbst die NPD zu wenig rechts sind. Sie verteilen Flyer mit rechten Verschwörungsmethoden und verbreiten Hass gegen Geflüchtete und Migrant/innen. Im September versuchte der III. Weg, eine Veranstaltung des antifaschistischen Bündnisses „Rudow empört sich“ zu stören, und im November beging er auf einem Rudower Friedhof ein NS-verharmlosendes „Heldengedenken“. Auch einer der Hauptverdächtigen in der Neuköllner Naziterrorserie, Sebastian T., ist mittlerweile Mitglied des III. Wegs.

AfD: Wirres Auftreten, Islamhass und völkische Mythen

Auch die AfD ist in Neukölln ein wichtiger Player am rechten Rand. Wie bundesweit zeichnet sich die Partei auch hier durch fließende Übergänge in die Neonazi-Szene aus. Tatsächlich ist einer der mutmaßlichen Täter in der Neuköllner Nazi-Terror-

serie, Thilo P., ehemaliges Kreisvorstandsmitglied der AfD. Im Jahr 2017 kündigte Andreas Wild seine Bundestagskandidatur für die Neuköllner AfD an. „Wo es am Dreckigsten ist, macht es am meisten Spaß auszumisten“, beschrieb er sein Programm. Er wolle die „Umvolkung“, die in Neukölln stattgefunden habe, umkehren. Nach antifaschistischem Druck zog er in letzter Minute seine Kandidatur zurück. Im Rathaus Neukölln stürzte die AfD-Fraktion bei den Wahlen 2021 um fast 6% auf 7% der Sitze ab. Sie hatte sich durch interne Spaltungen und viele wirre Redebeiträge ausgezeichnet. Eindeutig zieht sich jedoch die rassistische Verunglimpfung von Neuköllner/innen durch ihre politische Rhetorik. So schürt die AfD die rassistische Debatte um die „Clankriminalität“ oder hetzte in unzähligen Anträgen gegen Muslim/innen. Pandemiebezogene Verschwörungsmymen sowie die Leugnung des Klimawandels gehören ebenfalls zu ihrem Repertoire.

Einigermaßen kurios anmutende neuere rechte Propagandavorstöße gehen auf die Rechnung der „Deutschen Patrioten mit Migrationshintergrund“ (DeuPaMig). Gerade im Norden Neuköllns sind viele Sticker dieser Gruppe zu finden. Auf der Hermannstraße berichten mehrere Gewerbetreibende von Besuchen eines Vertreters der DeuPaMig. Schaut man sich deren Online-Präsenzen an, findet man eine wilde Mischung aus ethnopluralistischen Thesen, der Diffamierung linker Positionen als „Wokism“, instrumentellen Bezügen auf antikapitalistische Thesen und autoritären Positionen. Insgesamt stellen sich diese als recht unverhohlene Werbung für die AfD heraus.

Rechter Terror bislang unaufgeklärt

2012 und 2015 erschütterten zwei Morde Neukölln. Burak Bektaş wurde 2012 auf offener Straße erschossen, als er mit Freunden unterwegs war. Seitdem kämpft die Burak-Bektaş-Initiative dafür, dass die Polizei den vielen Hinweisen auf ein rassistisches Tatmotiv ernsthaft nachgeht. So auch solchen, die auf eine Verbindung zu dem Mord an Luke Holland 2015 hindeuten, der ebenfalls auf offener Straße erschossen wurde – von Rolf Z., der sich als Nazi herausstellte.

Im Jahr 2016 begann die Reihe von gefährlichen rechten Anschlügen, die als Neuköllner Naziterrorserie bekannt geworden sind. Der Beginn dieser Angriffe geht zeitlich mit der Entlassung von Sebastian T. aus dem Gefängnis einher. Mindestens 73 Straftaten werden zur Terrorserie gezählt, darunter 23 teils lebensgefährliche Brandanschläge, die auf Autos, Wohnhäuser und Läden von Antifaschist/innen abzielten. Zuletzt wurde am

22. Mai diesen Jahres das Auto einer jüdischen Familie vor einem Haus in der Hufeisensiedlung angezündet. Das Haus war 2021 mit einer Hakenkreuz-Schmiererei markiert worden.

Die „Sicherheits“behörden erwiesen sich in ihrer Aufgabe, die Terrorserie aufzuklären, nicht nur als wenig hilfreich, sondern als kontraproduktiv. Während Betroffene für Aufklärung Druck machten, gelangte eine Reihe von Skandalen an die Öffentlichkeit, die ein schockierendes Ausmaß von Querverbindungen von Nazi-Szene bis tief in die Polizei und Staatsanwaltschaft aufdeckten. Der von der antifaschistischen Zivilgesellschaft erkämpfte Untersuchungsausschuss, der im Juni diesen Jahres seine Arbeit aufnimmt, muss diese Verstrickungen aufdecken. Die zwei folgenden Fälle stehen exemplarisch für den Charakter des Problems.

Der Fall Stefan K.: Stefan K. ist ein Polizist mit erwiesenen Verbindungen zu Menschen aus dem Neonazi-Milieu. Gemeinsam mit seinen rechten Kumpanen überfiel er 2017 in Karlshorst einen afghanischen Geflüchteten. Die Angreifer beleidigten ihr Opfer rassistisch und fügten ihm schwere Verletzungen zu. Dieser Polizist war Kern der sogenannten EG Rex, die in Rudow gegen Neonazis ermitteln sollte und häufig in Kontakt mit Betroffenen rechter Anschläge stand.

Der Staatsanwalt F.: Im Jahr 2020 wurde Staatsanwalt F., der mit den Ermittlungen in der Neuköllner Naziterrorserie betraut war, suspendiert. Zu diesem Zeitpunkt wurde im Rahmen einer Akteneinsicht Betroffener aus polizeilichen Abhörprotokollen bekannt, dass F. laut Aussagen bekannter Neonazis klare AfD-Sympathien hegte. Staatsanwalt F. hatte sich schon in seiner gesamten Karriere als milde gegenüber Rechten und Nazis und als äußerst hart und repressiv gegenüber Linken gezeigt.

Rolle des Untersuchungsausschusses

Der parlamentarische Untersuchungsausschuss ermöglicht es, wichtige Akteur/innen und Zeug/innen zu befragen und die Aufklärung vor einer breiten Öffentlichkeit zu betreiben. Zu häufig wurden Betroffene beschwichtigt, nicht ernst genommen oder abgebugelt. So lange der rechte Terror nicht lückenlos aufgeklärt ist, sind wir in Gefahr. Die öffentliche Wirkung hat deswegen auch eine Schutzfunktion.

Inhaltlich muss der Parlamentarische Untersuchungsausschuss (PUA) die Rolle der mindestens sechs Polizeibeamt/innen mit nachgewiesenen rechten Sympathien und rassistischen Einstellungen, die in den Neukölln-Komplex verwickelt waren, beleuchten – sowohl in den Neuköllner Ermittlungsgruppen, die mit der Aufklärung des rechten Terrors betraut waren, als auch im Berliner LKA. Außerdem muss der PUA sich ernsthaft mit der Frage beschäftigen, warum Betroffene der rechten Anschläge nicht rechtzeitig gewarnt wurden, obwohl sowohl Polizei als auch LKA Informationen über ihre konkrete Gefährdung vorlagen. Zum massiven Vertrauensverlust in die Behörden gehören auch eine Reihe von Datenweitergaben, bei denen vertrauliche Daten von Linken und Antifaschist/innen in die Hände von Neonazis gelangten.

Schließlich sollten die möglichen Verbindungen des NSU-Komplexes zu den beiden Morden an Luke Holland und Burak Bektaş untersucht werden. Die rechten Motive des Mörders von Luke Holland wurden bisher scheinbar vernachlässigt, ebenso wie die mögliche Verbindung dieses Mordes zu dem an Burak Bektaş. Dieser Mord ist bis heute unaufgeklärt. Im Rahmen des Untersuchungsausschusses können wir genauer hinschauen und versuchen, den jahrelangen Forderungen der Hinterbliebenen und Freund/innen gerecht zu werden. ●



Foto: linksstraktion.de

Ferat Koçak ist Diplom-Volkswirt und Spezialist für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Seit vielen Jahren ist er vor allem in Neukölln in antirassistischen und antifaschistischen Initiativen aktiv. Er ist Abgeordneter der Linken im Berliner Abgeordnetenhaus.

Früher sterben in Neukölln

Bei den meisten Sozial- und Gesundheitsindikatoren schneidet der Bezirk extrem schlecht ab

Von Heiko Lindmüller

In Bezug auf Neukölln ist manchmal von „Parallelgesellschaften“ die Rede. Was in der Regel als rechter Kampfgegenstand, etwa gegen muslimische Communities, eingesetzt wird, könnte in Bezug auf die fortschreitende soziale Spaltung in Arm und Reich und die Vertreibung ärmerer Bevölkerungsteile aus attraktiven Bezirksteilen durchaus zutreffend sein.

Besonders einige Quartiere in Nordneukölln, etwa zwischen Landwehrkanal und der Weserstraße oder rund um den Richardplatz, wurden im vergangenen Jahrzehnt zu einem Hotspot der Immobilienspekulation. Über mehrere Jahre hatte Nordneukölln die höchsten prozentualen Mietsteigerungen in der ganzen Stadt, sozusagen als „Nachholeffekt“. Aber auch das arme Neukölln begegnet einem an vielen Orten. Nicht nur in der Plattenbaubausiedlung Gropiusstadt, sondern auch rund um die Werbellinstraße, zwischen dem immer hipper werden den Schillerkiez und der Hermannstraße.

Euphemistisch ist aber lieber von einem „bunten Bezirk“, der „Berliner Mischung“ oder einem „Bezirk für alle“ die Rede, der immer attraktiver werde. Eine Idylle, die nur durch unangenehme Vorkommnisse in einigen „Problemkiezen“ gestört wird, denen man mit einer Mischung aus Sozialarbeit und Repression zu Leibe rückt.

Eines muss man dem Berliner Senat aber lassen. Er unternimmt zwar kaum etwas gegen die Armut und soziale Spaltung in der Stadt – aber er dokumentiert sie wenigstens einigermaßen kontinuierlich. Unter anderem mit dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin“ (vgl. MieterEcho 424/Mai 2022), das auf den Daten von 536 Planungsräumen (PLR) basiert. Erstellt wird es alle zwei Jahre von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Im aktuellen Monitoring wurden wieder die Quartiere ermittelt, in denen die soziale Benachteiligung besonders groß ist. 56 von 536 untersuchten Kiezen werden als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ eingestuft – fünf mehr als im letzten Bericht von 2019. Wichtigste Indikatoren sind dabei die Zahl der Erwerbslosen, der Empfänger/innen von Hartz-IV-Leistungen und die Quote der Kinderarmut. Je höher die Ballung dieser benachteiligten Gruppen, desto wahrscheinlicher ist die Verfestigung der „Armutskieze“. Materiell bessergestellte Haushalte ziehen nach Möglichkeit in „bessere“ Stadtteile und die dort durch Aufwertung verdrängten Menschen ziehen in die Armutsviertel.

Verschiebungen im Bezirk

In Neukölln zeigt sich diese Entwicklung nahezu beispielhaft. In drei PLR haben sich die Sozialindikatoren dahingehend geändert, dass sie nicht mehr als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ eingestuft werden. Das betrifft die Gebiete an der Lucy-Lameck-Straße (vormals Wissmann-

straße), an der Hasenheide, am Goldhähnchenweg und am Park am Buschkrug. Dazu gekommen sind auf der anderen Seite die Braunschweiger Straße und Gropiusstadt Süd-Ost.

Unverändert kritisch ist die Situation für die PLR Wartheplatz, Silbersteinstraße, Rollberg, Glasower Straße, Treptower Straße Nord, Weiße Siedlung, Schulenburgpark, Buschkrugallee Nord, Jahnstraße, Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Nord-West. Natürlich ist die Einstufung der Quartiere anhand einiger weniger, gemittelter sozialer Indikatoren unzureichend, um die soziale Realität umfassend darzustellen. Denn die nach wie vor auf Hochtouren laufenden Verdrängungsprozesse, etwa im Rollberg-Kiez, werden damit ebenso wenig erfasst, wie die dadurch entstehenden, mitunter noch krasserer Formen der sozialen Spaltung innerhalb der Planungsräume, teilweise von einem Block zum nächsten.

Während das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ nach seiner Veröffentlichung im April noch auf eine gewisse Resonanz stieß, ist eine weitere Publikation in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen worden. Dabei geht der „Gesundheits- und Sozialindex Berlin 2022“, der vom Referat Gesundheitsberichterstattung der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenWGPG) erarbeitet wurde, wesentlich detaillierter auf die sozialen und gesundheitlichen Belastungen in den einzelnen Berliner Stadtquartieren ein. Anhand der dort zugrunde liegenden insgesamt 20 Indikatoren und dem daraus kumulierten Gesundheits- und Sozialindex (GESIx) belegt Neukölln mit gewissem Abstand erstmals den letzten Platz. 32,4% der Planungsräume des Bezirks haben einen positiven GESIx, 67,6% weisen einen negativen Wert auf. Eine starke Häufung von Räumen mit ungünstigem GESIx findet sich im nördlichen Neukölln. 22 der 37 betrachteten Planungsräume des Bezirks weisen eine Rangverschlechterung gegenüber der letzten Berechnung 2013 auf. Eine deutliche relative Verschlechterung im Vergleich zum Berliner Durchschnitt zeigt sich unter anderem bei der Anzahl der Grundversicherungsempfänger/innen, bei der Säuglingssterblichkeit und bei der vorzeitigen Sterblichkeit (vor Erreichen des 65. Lebensjahrs). Im Landesschnitt betrug diese 153,4 Personen pro 100.000 Einwohner/innen, in Neukölln waren es 183,2. Entsprechend ist die durchschnittliche Lebenserwartung für Neuköllner/innen auch 1,2 Jahre geringer als in Gesamtberlin.

Mehr Krankheiten, weniger Bildung

Angesichts der signifikanten Unterschiede bei der Häufung bestimmter Krankheitsbilder kann das auch kaum verwundern. Das betrifft unter anderem Herzinsuffizienz, Angina Pectoris und chronische obstruktive Lungenkrankheiten, deren Vorkommen in Neukölln deutlich über dem Landesschnitt liegt. Dabei dürfte die strukturelle Unterversorgung mit niedergelassenen Fachärzt/innen eine wichtige Rolle spielen – und die ist ebenfalls eine Folge der multiplen sozialen Schieflagen im



Überdurchschnittliche Arbeitslosenquote, hoher Anteil an erwerbslosen Jugendlichen und Langzeiterwerbslosen. Seit Jahren bekannt, seit Jahren nichts dagegen unternommen. Foto: Matthias Coers

Bezirk. Denn für Fachärzt/innen ist Neukölln vergleichsweise unattraktiv, weil es hier weniger gutbetuchte Privatpatient/innen gibt.

Die Sozialindikatoren sprechen jedenfalls eine deutliche Sprache. Die Arbeitslosenquote liegt bei 14,3% (9,0 berlinweit). Der Anteil von erwerbslosen Jugendlichen (bis 25 Jahre), die Hartz-IV Leistungen beziehen, liegt rund 40% über dem Schnitt. Bei den Langzeiterwerbslosen (über 2 Jahre) sind es sogar über 50%, bei den Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter ebenfalls. Eine Abweichung von 50% und mehr ist ferner bei den Personen ohne Ausbildungsabschluss und allgemein bei der Armutsrisikoquote zu verzeichnen.

Das Bezirksranking im GESIx spricht jedenfalls Bände. Auf einer Skala von -2 bis +2 belegt Steglitz-Zehlendorf trotz minimaler Verschlechterung (gegenüber 2013) mit +1,55 den Spitzenplatz. Es folgen Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick, die jeweils eine positive Entwicklung verzeichnen. Danach klafft eine deutliche Lücke und es folgt Tempelhof-Schöneberg mit +0,18. An der Nulllinie bewegen sich Marzahn-Hellersdorf (mit positiver Entwicklung) und Lichtenberg (mit negativer Entwicklung). Die nächsten Plät-

ze belegen Friedrichshain-Kreuzberg (-0,41), Reinickendorf (-0,47), Mitte (-1,03) und Spandau (-1,17) und schließlich im wahrsten Sinne des Wortes abgehängt Neukölln mit -1,63.

Aber auch GESIx kann natürlich nicht alle Faktoren der sozialen Entwicklung abbilden. In diesem Zusammenhang lohnt sich ein Blick in die Schulstatistik der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, die allerdings im GESIx keinen Eingang findet. Demnach besuchten im Schuljahr 2020/21 in Neukölln knapp 5.000 Schüler/innen ein Gymnasium, in Steglitz-Zehlendorf und Pankow waren es mehr als doppelt so viele. Bei den Schulabbrecher/innen, die den Schulbesuch ohne Abschluss beenden, sind die Unterschiede noch größer, allerdings andersrum. Deutliche Defizite verzeichnet der Bezirk auch bei der Ausstattung mit Kinder- und Jugendeinrichtungen. Zudem sollte man sich stets vergegenwärtigen, dass Neukölln eben nicht nur aus dem teils hippen und teils armen Norden besteht, es aber in den südlichen Teilen, etwa in Britz und Rudow, auch etliche kleinbürgerlich geprägte Siedlungsgebiete mit Einfamilienhäusern gibt – was auf die gesamtbezirklich ermittelten Sozial- und Gesundheitsindikatoren einen eher „schönenden“ Effekt hat. ●

Gut vernetzt im Kiez

Das Gesundheitskollektiv im Rollbergkiez setzt vor allem auf umfassende Beratungsangebote

Interview mit Patricia Hänel

MieterEcho: Wie ist das Gesundheitskollektiv entstanden?

Patricia Hänel: Entstanden ist es aus dem Medibüro, einer ehrenamtlichen Initiative von jungen Ärzt/innen und Studierenden, die sich vor allem mit der medizinischen Beratung und Versorgung von Geflüchteten und Menschen ohne Krankenversicherung beschäftigt haben. Das gab es in Berlin und Hamburg. Aus dieser Gruppe heraus entstand die Idee, die Probleme des medizinischen Versorgungssystems mit effektiveren Strukturen anzugehen, also auch zu professionalisieren. Da gibt es ja viele Beispiele etwa in Skandinavien, in Österreich oder Kanada, wo es in sozial besonders belasteten Stadtteilen Primärversorgungszentren gibt. Die Idee dabei ist, dass ärztliche, pflegerische, soziale und psychologische Beratung unter einem Dach stattfindet.

Wie kam es zu dem Standort im Rollbergkiez?

Wir haben uns auf dem Berliner Sozialatlas jene Gebiete angeschaut, in denen es besondere Defizite gibt. Zur Auswahl standen letztendlich Gebiete im Wedding und in Neukölln. Wir sind dann auf die Projektgruppe für dieses Haus am Rollberg gestoßen, in dem ja auch noch andere Träger der Beratung und Versorgung aktiv sind.

Was muss man sich unter einem Gesundheitskollektiv vorstellen? Letztendlich basiert das System der ambulanten Versorgung in Deutschland doch auf der Einzelabrechnung von Leistungen mit den Krankenkassen.

An diesem System kommen wir nicht vorbei. Das GEKO ist als Verein Träger des Gesundheitszentrums hier. Er hat die Räume gemietet und unter anderem an zwei Arztpraxen untervermietet. Diese sind mit der Arbeit des gesamten Zentrums zwar eng verbunden, müssen aber aufgrund der Gesetzeslage als niedergelassene Ärzte mit individueller Kassenzulassung und -abrechnung arbeiten. Es bestehen aber auch Möglichkeiten, Menschen ohne Krankenversicherung zu behandeln.

Welche Angebote gibt es denn über die ärztliche Versorgung hinaus?

Es gibt Sozialberatung, psychologische Beratungen für Erwachsene, Kinder und Familien und Pflegeberatung. Dann haben wir unten das Café als Treffpunkt für Leute aus dem Kiez und als niederschwellige Kontaktstelle. Darüber hinaus gibt es Angebote im Stadtteil, also mobile Gesundheitsberatung im öffentlichen Raum oder in anderen Einrichtungen. Dazu kom-

men noch Sport- und Spielangebote für Kinder im Stadtteil, die oft auch ein Einstieg für gezielte gesundheitliche Beratung und Behandlung sind.

Wie wird diese Arbeit finanziert?

Das sind ganz unterschiedliche Quellen. Es gibt Mittel vom Land Berlin, von der Robert-Bosch-Stiftung, von der Lotto-Stiftung, von den Quartiersräten Rollberg- und Flughafenstraße und vom Paritätischen Berlin. Mal mehr, mal weniger und wir müssen das auch immer neu beantragen.

Der Rollbergkiez und einige angrenzende Sozialräume weisen eine extreme Sozialstruktur auf. Das betrifft unter anderem die hohen Quoten von Kinder- und Erwerbsarmut. Was bedeutet das für eure Arbeit?

Das bedeutet vor allem, dass viele Menschen, die zu uns kommen, über die medizinische Behandlung hinaus umfassende Beratung für ihre konkreten Probleme brauchen. Da geht es oft um Mieten, um Arbeit, um Transferleistungen. Das hängt ja stark mit der Gesundheit zusammen. Je mehr man mit solchen Problemen belastet ist, desto größer ist die Krankheitsanfälligkeit, denn Stress macht krank. Ferner sind hier viele Menschen mit nichtdeutscher Muttersprache, wir müssen also viel mit Übersetzungsprogrammen und Sprachmittler/innen machen. Wir müssen vielen auch die ganzen komplizierten Systeme der Gesundheits- und Sozialversorgung erklären, wo und wie man welche Anträge stellen kann und Ähnliches.

Neukölln gehört besonders bei der fachärztlichen Versorgung zu den Schlusslichtern in der Stadt. Kann das GEKO das mit seinen Angeboten wenigstens teilweise kompensieren?

Das ist hier nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Im Zentrum haben wir ja nur allgemeinmedizinische und kindermedizinische Praxen mit insgesamt drei vollen Arztstellen. Wir können auch nicht unbegrenzt wachsen, wenn wir unsere medizinische Versorgungsqualität aufrecht erhalten wollen. Letztendlich bräuchte es politische Entscheidungen, um die ambulante Versorgung grundlegend zu verbessern und das System der niedergelassenen Kassenärzte zu reformieren. Wenn wir noch Räume hier dazubekommen, würden wir gerne noch eine gynäkologische und eine Hebammenpraxis implementieren. Wünschenswert wäre auch eine psychotherapeutische Praxis, aber das ist kaum zu stemmen und kostet richtig viel Geld für die Niederlassung.

Einige Teile von Nordneukölln haben sich in den vergangenen Jahren zu Hotspots der Aufwertung und Vertreibung ärmerer Anwohner/innen entwickelt. Welchen Einfluss haben diese Prozesse auf eure Arbeit?

Wir merken das vor allem am starken Zuzug deutlich besser gestellter Menschen in diesen Kiez. Die kommen gerne

Patricia Hänel ist Ärztin und im Gesundheitskollektiv für Koordination, Öffentlichkeitsarbeit und Gesundheitspolitik zuständig. Weitere Infos zum Projekt: geko-berlin.de



Hinter dem Garten das Gesundheitskollektiv mit Sozialberatung, psychologischer Beratung, Pflegeberatung und Café als Treffpunkt für Leute aus dem Kiez.

zu uns, denn wir sind ein junges, modernes, digitalaffines Team und die nagelneuen Räume sind ja auch ganz schick. Das ist eigentlich gar nicht unsere Zielgruppe, aber natürlich wollen und können wir sie als stadtteilbezogenes Zentrum nicht ausschließen. Aber wir müssen aufpassen, dass die besonders Bedürftigen da nicht an den Rand gedrängt werden. Wir kooperieren mit vielen Gruppen und Initiativen hier im Kiez und wenn die uns Leute schicken, behandeln und beraten wir diese natürlich vorrangig.

Wer sind denn die wichtigsten Kooperationspartner hier im Kiez?

Wir sind sehr gut vernetzt. Bevor wir hier im Dezember 2021 eingezogen sind, haben wir ja vier Jahre lang intensive Netzwerkarbeit gemacht. Bei den staatlichen Institutionen kooperieren wir sehr gut mit dem Gesundheitsamt und dem Bezirksamt Neukölln, auch mit dem Jobcenter haben wir ein gemeinsames Projekt. Wir sitzen im Quartiersrat für den Kiez und arbeiten mit Initiativen wie dem Kiezanker und dem Verein Morus 14 zusammen, aber auch mit Moscheegemeinden, mit Pflegediensten, mit den Stadtteilmüttern, mit Elterngruppen und anderen Beratungsstellen. Noch ausbaufähig ist vor allem die Kooperation mit Schulen. Aber wir wollen keine Doppelstrukturen schaffen, unser Schwerpunkt liegt ganz klar bei der sozialen und psychologischen Beratung mit dem Fokus auf Gesundheit.

Bis vor wenigen Monaten spielte die Corona-Pandemie eine zentrale Rolle in der medizinischen Versorgung und der Gesundheitspolitik. Vor allem auch in der Prophylaxe, also bei der Impfkampagne. Wie hat sich das GEKO in dieser Extremsituation eingebracht?

Das war nicht wirklich eine Erfolgsgeschichte. Wir wollten eigentlich schon sehr früh raus in den Kiez gehen, um zu infor-

mieren und auch, um mobil zu impfen. Wir wollten auch Helfer/innen in anderen Initiativen für die Impfberatung qualifizieren, denn die haben ja den besten Draht zu ihren Leuten. Natürlich waren auch wir mit ganz viel Impfskepsis konfrontiert und da helfen große Plakate und markige Reden wenig weiter, da muss man intensiv mit den Menschen vor Ort sprechen. Aber das kostet nicht nur Zeit, sondern auch viel Geld, und das hatten wir nicht. Natürlich wurde in unseren Praxen geimpft, und wir haben auch einiges in unseren Social-Media-Kanälen gemacht. Aber wir haben nicht so viele Menschen erreicht, wie wir wollten und wie es nötig wäre. Vor allem unseren Plan, mobil zu impfen, konnten wir nicht umsetzen. Viele sind ja inzwischen geimpft, und diejenigen, die das abgelehnt haben, sind teilweise nur noch sehr schwer zu überzeugen. Aber wir versuchen es natürlich weiter in unseren Beratungen.

Welche Möglichkeiten hätte denn der Bezirk, die Lebenssituation für ärmere Menschen in eurem Stadtquartier zu verbessern und was sind eure konkreten Forderungen?

Bei den großen Problembereichen hat der Bezirk nur wenig Möglichkeiten. Wir bräuchten vor allem durchgreifende Maßnahmen für bezahlbare Mieten. Der Bezirk kann vor allem in Bezug auf die Angebote für Kinder und Jugendliche aktiv werden, und das macht er ja in der letzten Zeit auch ganz gut, aber das müsste noch umfangreicher werden. Es muss auch geklärt werden, ob die Freiflächen im Sinne der neuen Anwohner/innen jetzt ganz schick und clean gestaltet werden, oder ob sich Jugendliche da einfach weiter locker treffen können. Ein großes Problem sind auch fehlende Kita-Plätze. Aber viele Stellschrauben sind eben beim Land oder auch bei der Bundespolitik.

Wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Steigende Energiepreise und Heizkosten

Sachverständiger Götz Autenrieth

Seit Herbst 2021 wird häufig von steigenden Energiepreisen berichtet und die Preise für Benzin und Diesel an den Tankstellen sind stark gestiegen. Der Preisanstieg betrifft die sogenannten fossilen Brennstoffe, vor allem Gas und Erdöl, aber auch Kohle. Da fast alle Häuser und Wohnungen in Deutschland damit beheizt werden oder die Fernwärme mit diesen Brennstoffen erzeugt wird, wirkt sich der Preisanstieg neben den Preisen an den Tankstellen vor allem auf die Heizkosten aus. Auch die Strompreise sind von dem Anstieg betroffen und stellen eine weitere Belastung für die Nutzer/innen dar.

Ich habe noch gar nicht gemerkt, dass die Preise für Energie steigen. Vielleicht betrifft es mich gar nicht?

Da der Anstieg der Preise sich erst in den letzten Monaten stark beschleunigt hat,

haben noch nicht alle Vermieter ihre Mieter/innen über die Kostensteigerungen informiert oder wissen selbst noch nicht genau, wie stark die Kosten für diese steigen werden.

Wenn Sie zudem einen Bestandsvertrag für Strom haben, eventuell mit einer Preisbindung, kann es tatsächlich sein, dass Sie noch nicht betroffen sind und Ihr Versorger Sie noch nicht über zukünftige Erhöhungen informiert hat.

Leider betrifft der Preisanstieg über kurz oder lang aber alle Menschen, die Strom verbrauchen und ihre Wohnung oder ihr Haus nicht mit erneuerbarer Energie heizen.

Wie stark sind denn die Preise genau gestiegen?

Auf diese Frage ist eine pauschale Antwort leider nicht möglich, da die Preise seit dem Frühjahr außergewöhnlich stark schwanken. Ungefähr kann man sagen: Anfang Juni kostete eine Kilowattstunde (kWh)

Strom etwa 36 Cent und damit etwa 10 bis 20% mehr als vor einem Jahr. Heizöl kostete mit circa 140 Cent je Liter mehr als doppelt so viel wie vor einem Jahr, Gas mit ungefähr 14 Cent/kWh ungefähr doppelt so viel. Im März war Gas bei Neuabschlüssen noch teurer, hier ist zum Glück ein Rückgang zu verzeichnen.

Bei Fernwärme ist eine Preisangabe schwieriger, da Vattenfall als Fernwärmelieferant in Berlin in vielen Fällen individuelle Preise anbietet, die dann nur ein Haus oder ein Wohngebiet betreffen. In mehreren Häusern die dem Autor dieses Artikels bekannt sind, hat Vattenfall seit Herbst 2021 die Verträge gekündigt und neue Verträge „angeboten“. Das Wort schreibe ich in Anführungszeichen, da man als Bezieher von Fernwärme keine Alternative hat und den Anbieter nicht wechseln kann. Ihrem Eigentümer oder Vermieter bleibt nichts anderes übrig als den neuen Vertrag mit höheren Preisen zu akzeptieren. Ausgehend vom Preis in den

bisher vorliegenden Abrechnungen aus dem Jahr 2020 dürfte der Anstieg auf jeden Fall bei über 30% im Jahr 2022 liegen.

Wann muss ich denn höhere Preise bezahlen?

Bei den Heizkosten ist dazu ein Blick auf die unterschiedlichen Arten der Beheizung notwendig:

Verfügt das Haus, in dem Sie wohnen, über eine Zentralheizung, die mit Gas, Fernwärme oder Öl betrieben wird, zahlt Ihr Vermieter die Rechnung/en und gibt die Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung an Sie weiter.

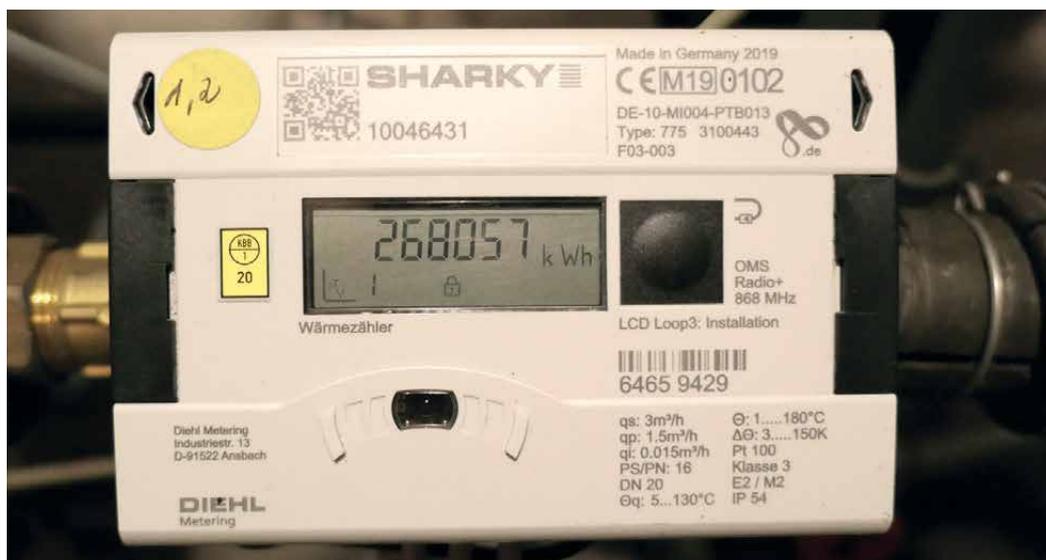
Und hier liegt genau das Problem: Die seit Anfang dieses Jahres gestiegenen Kosten belastet Ihr Vermieter Ihnen erst mit der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022; und diese erhalten Sie erst Mitte oder Ende des Jahres 2023. Sie werden dann höchstwahrscheinlich eine deutliche Nachzahlung zu leisten haben und außerdem mit einer Erhöhung der Vorauszahlung belastet werden. Da die erhöhten Vorauszahlungen aber eben erst Mitte oder Ende 2023 „wirken“ werden, kommt für 2023 auch wieder eine Nachzahlung auf Sie zu – es sei denn die Kosten sinken wieder, wovon aber nicht auszugehen ist. Beheizen Sie Ihre Wohnung dagegen mit einer Gasetagenheizung, haben Sie mit großer Wahrscheinlichkeit bereits ein Schreiben Ihres Versorgers erhalten, in dem eine höhere Vorauszahlung gefordert wird.

Was bedeutet denn der Anstieg der Preise für mich, mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Hier ist nochmal der Blick auf die vorige Frage nötig: Bei einer Gasetagenheizung sind Sie wahrscheinlich bereits über den Anstieg informiert worden und zahlen einen höheren Abschlag, sodass Sie in der Jahresrechnung nicht mit einer großen Nachforderung rechnen müssen.

Bei einer Zentralheizung ist das anders: Wenn das Haus beispielsweise mit Öl beheizt wird, kauft Ihr Vermieter möglicherweise gerade in diesen Tagen Heizöl und wird jetzt vermutlich überrascht sein. Kostete ein Liter Heizöl im vergangenen Jahr – wie oben ausgeführt – teilweise unter 60 Cent/Liter, liegt der Preis aktuell bei etwa 140 Cent. Der Preis für Heizöl hat sich also mehr als verdoppelt.

Bei einer Beispielwohnung, die mit Öl beheizt wird, ca. 70 qm hat und Heizkosten von 800 Euro im Jahr 2021 verursacht hat, müssen Sie für das Jahr 2022 mit mindestens 1.300 Euro rechnen. Da die Kosten



Über kurz oder lang betrifft der Preisanstieg alle, die Strom verbrauchen und deren Wohnung, bzw. Haus nicht mit erneuerbarer Energie beheizt wird, auch wenn viele bisher noch keine Preissteigerung bemerkt haben.

von vielen Faktoren abhängig sind, wie beispielsweise dem energetischen Zustand des Hauses, dem individuellen Heizverhalten und der weiteren Preisentwicklung im Lauf des Jahres, nehmen Sie diesen Wert bitte nur als grobe Schätzung. Bedenken Sie aber, dass auch die Warmwasserbereitung teurer wird. Egal ob Sie Warmwasser über die Zentralheizung beziehen, einen Gas- oder elektrischen Durchlauferhitzer nutzen, auch hier werden Sie voraussichtlich mit mindestens 50% höheren Kosten rechnen müssen. Die Kostenbelastung durch die steigenden Energiepreise setzt sich also aus drei Positionen zusammen: Heizung, Warmwasser und Strom. Und da kann in der Summe schon ein stattlicher Betrag herauskommen!



Foto: Matthias Coers

Götz Autenrieth ist Sachverständiger für Erkennung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzschäden (TÜV), zertifizierter Bauschadenbewerter (DEKRA) und Fachmann für Energie, Mängel und Betriebskosten in Gebäuden.

Ich habe von Techem ein Schreiben erhalten, in dem eine monatliche Aufstellung meines Verbrauchs enthalten war. Was hat es damit auf sich?

Seit Anfang 2022 sind Vermieter verpflichtet ihren Mieter/innen monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen, wenn dies technisch möglich ist. Dies schreibt die neue Heizkostenverordnung (HKVO) vor. Vor allem große Vermieter lassen diese Aufstellung durch die sogenannten Messdienstleister (auch Ablesunternehmen genannt), wie Techem oder Ista erledigen.

Durch die monatliche Information sollen die Nutzer/innen zu einem sparsameren Umgang mit Energie angeregt werden. Allerdings ist diese Auffassung durchaus umstritten: Interessierte Nutzer/innen können den individuellen Verbrauch schon bisher leicht an den Heizkostenverteilern an den Heizkörpern, den Wärmemengen- oder den Wasserzählern ablesen. Wer sich nicht so sehr dafür interessiert, wird auch das Schreiben nicht sehr spannend finden. Die Verbrauchsinformation kann auch per E-mail erfolgen, was aber insbesondere für ältere Mieter/innen oft nicht möglich oder nicht gewollt ist. Das Erstellen und der Versand der Informationen verursachen Kosten, egal ob sie per E-mail oder Post erfolgen. Dem Autor dieses Artikels wurde von einem Mieter mitgeteilt, dass Deutsche Wohnen wohl 0,86 Euro/Monat, entsprechend 10,32 Euro/Jahr berechnen würde. In einem anderen Fall verlangt Techem etwa 6,00 Euro/Jahr bei E-mail-Versand. Zusätzlich haben Vermieter schon kundgetan, dass sie Bearbeitungsgebühren berechnen wollen. Ob diese Kosten tatsächlich von den Mieter/innen zu tragen sind, ist



Das Absenken der Raumtemperatur um 1 bis 2° C bei Außentemperaturen unter 10° C kann helfen, die Heizkosten zu senken.

nach dem Kenntnisstand des Autors wohl noch nicht abschließend geklärt.

Ich habe gelesen, dass mein Vermieter zukünftig einen Teil der Heizkosten bezahlen muss. Stimmt das?

Ja, dabei handelt es sich um die von der Bundesregierung beschlossene Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter/innen und Vermietern. Hierbei müssen Vermieter ab 2023 in einem Stufenmodell Kostenanteile von 0 bis 90% übernehmen, abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes.

Es geht bei der Kostenteilung aber nur um einen geringen Teil der Heizkosten, nämlich den der CO₂-Kosten. Diese betragen in diesem Jahr 30 Euro je Tonne CO₂ und im nächsten Jahr 35 Euro. Durch die Preisung soll der Verbrauch fossiler Brennstoffe reduziert werden. Ausgehend von den in Veröffentlichungen zu findenden CO₂-Kosten in Höhe von ca. 80 bis 150 Euro je Haushalt würde eine hälftige Aufteilung der Kosten also zu einer Ersparnis für den Mieter von 40 bis 75 Euro/Jahr führen. Verglichen mit der Mehrbelastung durch die steigenden Energiepreise ist die Ersparnis folglich recht gering.

Allerdings gibt es bereits viel Kritik an dem Stufenmodell, da nach dem derzeitigen Stand der Veröffentlichungen nicht der energetische Zustand der Gebäude betrachtet wird – also ob es eine Wärmedämmung der Fassade oder neue Fenster

gibt – sondern lediglich der Verbrauch von Öl oder Gas. Und der Verbrauch ist – ähnlich wie beim Autofahren – stark vom Verhalten der Nutzenden abhängig. Dadurch kann Folgendes passieren: Zieht eine Familie mit Kindern in ein Haus/eine Wohnung und steigt der Energieverbrauch zum Beispiel dadurch, dass mehr geheizt und gebadet wird, muss der Vermieter eventuell einen höheren Anteil an den CO₂-Kosten tragen. Der Vermieter hat also bei dem jetzt geplanten Stufenmodell ein Interesse daran, dass seine Mieter/innen möglichst wenig heizen. Er könnte dadurch veranlasst sein, zukünftig lieber an gut verdienende Singles (die häufig beruflich stark eingespannt und wenig zuhause sind) als an Familien mit Kindern zu vermieten.

Zudem scheint die Sache recht kompliziert zu sein: Wenn Sie Ihre Wohnung mit einer Gasetagenheizung beheizen, zahlen Sie die Energiekosten direkt an den Versorger. In diesem Fall müssen Sie den Anteil der CO₂-Kosten, den Ihr Vermieter zu tragen hat, bei diesem einfordern. Dass dieses Modell Konfliktpotential birgt, dürfte klar sein.

Das klingt ja alles nicht so gut: Die Preise sind gestiegen, die Verbrauchsinformation bringt wenig, die Aufteilung der CO₂-Kosten bedeutet auch keine große Entlastung für mich. Was kann ich denn jetzt tun?

Wenn Ihre Wohnung an eine Zentralheizung angeschlossen ist, Sie also Ihre Energie nicht selbst bezahlen (wie bei einer Gasetagenheizung), empfehle ich Ihnen, kurzfristig Ihren Vermieter zu kontaktieren. Vereinbaren Sie mit ihm vorsorglich eine Erhöhung der Vorauszahlungen für die Heizkosten. Diese kann beispielsweise 50 Euro/Monat betragen und schützt Sie vor allzu großen Nachzahlungen. Das ändert natürlich nichts an der Höhe der Kosten – aber sie sind so leichter zu verschmerzen.

Weiterhin sollten Sie versuchen, Heizenergie einzusparen. Das kann auf zwei Wegen erfolgen:

1. Sie senken die Raumtemperatur im Winter. Dabei ist zu bedenken, dass wesentliche Ersparnisse erst unterhalb von circa 5° C Außentemperatur erreicht werden. Wenn es in der Übergangszeit draußen zum Beispiel 10° C sind, bringt das Absenken nicht viel.

Empfehlenswert ist das Absenken der Raumtemperatur um 1 oder 2° C. Mehr ist in der Realität nicht zu schaffen, da Sie sonst frieren müssten. Außerdem sind

stark unterschiedliche Temperaturen in einzelnen Räumen in einer Wohnung nicht zu realisieren und können zudem zu Schimmel führen. Verzichteten Sie deswegen auch nicht auf ausreichendes Lüften.

2. Schauen Sie, ob es undichte Stellen in Ihrer Wohnung gibt. Zieht es an den Fenstern oder der Wohnungseingangstür? Befindet sich unter dem Küchenfenster noch ein alter „Berliner Kühlschrank“, in dem die Hausaußenwand sehr dünn ist? Dann sollten Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen und unter dem Fenster eine Innendämmung angebracht werden. Wer für die Maßnahmen zuständig ist, hängt vom Einzelfall ab und kann in der Beratung bei der Berliner Mietergemeinschaft besprochen werden.

Die Erfahrung des Autors zeigt aber, dass die Durchführung der Maßnahmen zu erheblichen und spürbaren Einsparungen führt. Ganz nebenbei stellt sich durch verminderte Zugluft auch ein angenehmeres Raumklima ein.

Spielen die Inflation und die gestiegenen Energiepreise auch bei den anderen Betriebskosten eine Rolle?

Auch hier muss die Antwort leider ja lauten. Denn zusätzlich zu den in diesem Artikel behandelten Energie- und Heizkosten für Ihre Wohnung betreffen die gestiegenen Kosten auch die Hausmeister- und Hausreinigungsunternehmen und die anderen Dienstleister. Diese Unternehmen sind – genauso wie Sie als private/r Nutzer/in – von den steigenden Energie-, Benzin- und Stromkosten betroffen. Das Sanitärunternehmen, das in Ihrem Haus die Heizungswartung durchführt, muss seine Räume genauso heizen wie Sie, Strom bezahlen und seine Fahrzeuge tanken.

Außerdem haben sich die Einkaufspreise für verschiedene Produkte wie Filter und Ersatzteile, die diese Unternehmen benötigen und einkaufen müssen, verteuert. Es dürfte nicht allzu lange dauern und diese Unternehmen werden die Preise erhöhen, was sich dann in den Betriebskostenabrechnungen widerspiegelt und die Wohnkosten weiter steigen lässt.

Hausreinigungsbetriebe, die zusätzlich von der Erhöhung des Mindestlohns betroffen sind, haben teilweise bereits Preiserhöhungen durchgeführt.

In der Zusammenfassung muss man festhalten, dass Sie bei der Abrechnung für das Jahr 2022 mit einem erheblichen Kostenanstieg bei den Heiz- und Warmwasserkosten, wahrscheinlich aber auch bei den kalten Betriebskosten rechnen müssen.

AG Kreuzberg
Beschluss vom 19. Mai 2022
AZ: 24 C 81/22

Zustimmung zu einer Mieterhöhung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen kann nicht nur ausdrücklich, sondern auch durch schlüssiges Verhalten des Mieters erfolgen, insbesondere durch die mehrmalige Zahlung des exakten Erhöhungsbetrages.

Eine Vermieterin verlangte von ihrer Mieterin mit Schreiben vom 17. September 2021 die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete um 93,26 Euro ab dem 1. Dezember 2021. Die Mieterin reagierte zunächst nicht, zahlte jedoch ab 1. Januar 2022 die verlangte erhöhte Miete. Am 24. März 2022 ging außerdem bei der Vermieterin eine Erklärung der Mieterin ein, dass sie der Mieterhöhung zustimme. Bereits am 24. Februar 2022 hatte die Vermieterin jedoch Klage auf Zustimmung erhoben, die Klage wurde der Mieterin am 6. April 2022 zugestellt. Wegen der zwischenzeitlich eingegangenen schriftlichen Zustimmung der Mieterin erklärte die Vermieterin den Rechtsstreit für erledigt, das Gericht hatte somit nur noch zu entscheiden, wer die bereits angefallenen Prozesskosten zu tragen hat. Das Gericht erlegte die Kosten der Vermieterin auf, da nach seiner Auffassung die Klage bereits bei Einreichung am 24. Februar 2022 unbegründet gewesen war. Es begründete die Entscheidung damit, dass die Mieterin ihre Zustimmungserklärung bereits konkludent durch zweifache Zahlung, und zwar hinsichtlich der Januar-2022- sowie der Februar-2022-Miete abgegeben habe. Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung könne auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen, die stärkste Form eines solchen schlüssigen Verhaltens stelle die mehrmalige Zahlung exakt des verlangten Betrages dar. Die Mieterin habe hier durch die Zahlung der erhöhten Miete im Januar 2022 und Februar 2022 zu erkennen gegeben, dass sie keine Einwände gegen die Mieterhöhung habe. Dies habe die Vermieterin bei Anfertigung der Klageschrift gewusst. Die auf Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtete Klage sei daher bereits zu diesem Zeitpunkt unbegründet gewesen.

Anmerkung: Sofern sich nach entsprechender Prüfung herausstellt, dass einer Mieterhöhung zugestimmt werden muss, sollte man sich die Mühe machen, einen entsprechenden Einzeiler an den Vermieter bzw. die Hausverwaltung zu senden. So können solche überflüssigen Prozesse



Die mehrmalige Zahlung des exakten Mieterhöhungsbetrags wird als als konkludente Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen angesehen. Bilder: nmp

mit dem entsprechenden Prozesskostenrisiko vermieden werden. Da die erhöhte Miete erst ab Januar 2022 gezahlt worden war, wären in diesem Fall zum Beispiel durchaus Zweifel des Gerichts möglich gewesen, ob den Zahlungen eine Zustimmung zur Mieterhöhung ab 1. Dezember 2021 zu entnehmen war. Die Mieterin hat mit dieser Entscheidung also durchaus Glück gehabt.

BGH
Urteil vom 15. Dezember 2021
AZ: VIII ZR 66/20

Betriebskostenabrechnung und Belegeinsicht

- a) Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.
- b) In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Die Mieter einer Wohnung in Günzburg verlangten von der Vermieterin Einsicht in die Originalbelege zu drei Betriebskostenabrechnungen. Die Vermieterin verwei-

gerte die Einsichtnahme und übersandte den Mietern lediglich Kopien bzw. Scan-Ausdrucke der betreffenden Unterlagen. Das Landgericht Memmingen wies die entsprechende Klage der Mieter in zweiter Instanz mit der Begründung ab, ein Mieter könne die Vorlage von Originalbelegen nur dann verlangen, wenn er „konkrete Gründe“ dafür benennen würde, weshalb er sich mit Kopien nicht zufriedengeben könne. Die Revision der Mieter war erfolgreich: Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die Pflicht zur Vorlage der Originalbelege nicht von einem besonderen Interesse der Mieter abhängig sei. Es gehöre vielmehr zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters, dass er dem Mieter im Anschluss an die Erteilung der Abrechnung „auf dessen Verlangen gemäß § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist“. Aus dem Wortlaut des § 259 BGB ergäbe sich bereits, dass vom Rechenschaftspflichtigen (hier: Vermieter) Belege vorzulegen sind, „soweit sie erteilt zu werden pflegen“. Es komme mithin „auf das Verhältnis des Vermieters zu seinem Dienstleister an, nicht hingegen auf etwaige Gepflogenheiten von (Groß-) Vermietern gegenüber ihren Mietern“. Der Anspruch des Mieters auf Einsicht in die Originalbelege hänge auch nicht davon ab, dass er hierfür ein besonderes Interesse darlegen müsse. Es genüge vielmehr „das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren“. Der Bundesgerichtshof räumte allerdings gleichzeitig ein, dass sich der Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht ausnahmsweise nach Treu und Glauben auf die Zurverfügung-

stellung von Kopien oder Scanprodukten beschränken könne. Ein solcher Ausnahmefall käme beispielsweise dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat. Da die Vermieterin hierzu nichts vorgetragen hatte, blieb sie nach Auffassung des Bundesgerichtshofs zur Gewährung der Einsicht in die Originalbelege verpflichtet.

BGH
Urteil vom 19. Januar 2022
AZ: VIII ZR 123/21

Mietpreisbremse und Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (...) ist nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam. Die Verordnungsbegründung ist in hinreichender Weise und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 veröffentlicht worden (...). (Leitsätze und Urteilstexte von der Redaktion MieterEcho gekürzt)

Der Bundesgerichtshof hatte sich in diesem Verfahren zum wiederholten Male mit der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu befassen, welche die Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ im Land Berlin regelt. Die Wirksamkeit der Verordnung wird weiterhin hartnäckig von einigen Vermietern bestritten, nach deren Auffassung die Begrün-

dung der Verordnung nicht rechtzeitig in allgemein zugänglicher Form veröffentlicht worden sei. Dieser Auffassung erteilte der Bundesgerichtshof erneut eine Absage und bestätigte die Wirksamkeit der Verordnung. Zwar habe der Senat von Berlin die Verordnungsbegründung nicht selbst veröffentlicht, diese jedoch dem Berliner Abgeordnetenhaus übersandt, das die Verordnung einschließlich ihrer Begründung als Drucksache (...) auf seiner Internetseite veröffentlicht hat. Damit liege „eine der Öffentlichkeit leicht zugängliche Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle vor“, welche auch rechtzeitig vor dem Inkrafttreten am 1. Juni 2015, nämlich am 28. Mai 2015, erfolgt sei.

BGH
Beschluss vom 12. Oktober 2021
AZ: VIII ZR 51/20

Mietminderung nach Verkleinerung des Fahrradkellers

Wird ein ursprünglich 49 qm großer Fahrradkeller im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen auf 7 qm verkleinert, rechtfertigt dies eine Mietminderung, wenn die (Mit-)Benutzung dieses Fahrradkellers Vertragsbestandteil geworden ist. (Leitsatz der Redaktion MieterEcho)

Dem Mieter einer Wohnung in Köln war bei Anmietung zugesichert worden, dass er den vorhandenen 49 qm großen Fahrradkeller mitbenutzen könne; es wurde ihm auch ein dazugehöriger Schlüssel ausgehändigt. Im Jahr 2009 fanden im Haus Modernisierungsarbeiten statt, unter anderem wurde eine Zentralheizung installiert. Dafür wurde die Fläche des Fahrradkellers auf knapp 7 qm reduziert. Der Mieter war der Auffassung, dass die Miete wegen dieser Verschlechterung gemindert sei. Das Landgericht Köln gab ihm Recht und hielt jedenfalls die vom Mieter vorgenommene Reduzierung der Mietzahlungen um monatlich 4,8% für berechtigt. Auf die Revision der Vermieter teilte der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss mit, dass die Revision keine Aussicht auf Erfolg habe. Insbesondere sei es unschädlich, dass der Fahrradkeller im Mietvertrag selbst nicht ausdrücklich aufgeführt ist; es findet sich nämlich im Übergabeprotokoll, welches Bestandteil des Mietvertrages sei, der Hinweis, dass dem Beklagten unter anderem auch ein Schlüssel für den Fahrradkeller übergeben worden war. Demnach sei die Beurteilung des Landgerichts Köln, die Mitbenutzung des (49 qm



Ist die Nutzung eines Fahrradkellers Bestandteil eines Mietvertrags und wird der Fahrradkeller erheblich verkleinert, kann dies eine Mietminderung rechtfertigen.

großen) Fahrradkellers sei Vertragsbestandteil und dem Beklagten nicht nur frei widerruflich eingeräumt worden, nicht zu beanstanden. Vermieter und Mieter hätten die vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit des Fahrradkellers auch nicht schlüssig durch die Vornahme und Duldung der Modernisierungsarbeiten abgeändert. Angesichts der Verschlechterungen der Fahrradabstellmöglichkeiten durch die erhebliche Verkleinerung des Kellers sei auch die Bemessung der Minderung durch das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei. Die Minderung entfalle auch nicht deshalb, weil in einem zwischenzeitlich durchgeführten Rechtsstreit um eine Mieterhöhung die nunmehr unzureichenden Fahrradabstellplätze bereits wohnwertmindernd berücksichtigt worden waren. Die Vermieter haben die Revision auf den Hinweis des Gerichts zurückgenommen.

BGH
Beschluss vom 14. Dezember 2021
AZ: VIII ZR 94/20

Kündigung eines Pkw-Stellplatzes

Wird neben einem Wohnraummietvertrag ein gesonderter schriftlicher Mietvertrag über einen Pkw-Stellplatz auf dem gleichen Grundstück abgeschlossen, ist von der rechtlichen Selbstständigkeit beider Vereinbarungen jedenfalls dann auszugehen, wenn sich in dem Stellplatzmietvertrag kein ausdrücklicher Bezug zu dem Wohnraummietvertrag findet. (Leitsatz der Redaktion MieterEcho)



Die Berliner Mietoberbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 wurde ausreichend und rechtzeitig veröffentlicht und ist somit wirksam.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1995 für eine Wohnung in Spandau fand sich folgende Regelung: „Dem Mieter ist die Benutzung des Parkplatzes zum Abstellen eines Personenkraftfahrzeugs gestattet. Diese Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Ein Rechtsanspruch kann daraus nicht hergeleitet werden (...). Auf reservierte Plätze besteht kein Anspruch“. Nach dem Verkauf des Hauses beschloss der neue Vermieter, eine Kostenpflicht für die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze einzuführen, widerrief die Genehmigungen zur Benutzung und brachte eine Schranke an der Zufahrt an. Eine Mieterin nahm das Angebot des neuen Vermieters zur Anmietung eines bestimmten Stellplatzes für monatlich 23 Euro an. In dem „Mietvertrag über KFZ-Abstellplatz“ hieß es unter anderem: „Jeder Vertragspartner kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich kündigen, unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung“. Eine Bezugnahme auf den Wohnungsmietvertrag fand sich in diesem Mietvertrag nicht. Nach erneutem Verkauf des Hauses kündigte die neue Vermieterin im Jahr 2019 den Stellplatzmietvertrag der Mieterin mit der im Vertrag genannten Frist, da sie offenbar beabsichtigte, die Stellplätze künftig zu höheren Preisen auch an nicht dort wohnende Personen zu vermieten. Die Mieterin begehrte daraufhin die gerichtliche Feststellung, dass die Kündigung unwirksam ist und der Stellplatzmietvertrag fortbesteht. Sie meinte, dass die Anmietung des Stellplatzes untrennbar mit dem Wohnungsmietverhältnis verbunden sei, weshalb der Stellplatz nicht gesondert gekündigt werden könne. Das Amtsgericht Spandau hat ihre Klage abgewiesen, auch ihre Berufung blieb beim Landgericht Berlin erfolglos: Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem getrennt davon abgeschlossenen Stellplatzmietvertrag spreche bereits eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Für eine andere Beurteilung reiche es nicht aus, dass sich Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück befänden. Auch der Umstand, dass sie in den ersten Jahren der Mietzeit einen zur Wohnanlage gehörenden Stellplatz kostenlos habe nutzen können, führe nicht zu einer anderen Beurteilung, da die damalige Regelung im Mietvertrag einen vertraglichen Anspruch auf Überlassung eines Stellplatzes ausdrücklich ausgeschlossen habe. Der dann im Jahr 2006 geschlossene Stellplatzmietvertrag nehme an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug, außerdem enthalte er Kündigungsregelungen, die von denen des Wohnungsmietvertrags abweichen. Auf die Revision der Mieterin wies der Bundesgerichtshof



Weist ein Pkw-Stellplatzmietvertrag auf dem gleichen Grundstück wie das Wohnhaus keinen ausdrücklichen Bezug zum Wohnraummietvertrag auf, sind die beiden Verträge rechtlich gesehen voneinander unabhängige Verträge.

in seinem Beschluss darauf hin, dass er der Entscheidung des Landgerichts Berlin im Ergebnis folgen werde. Die Mieterin hat daraufhin ihre Revision zurückgenommen.

Anmerkung: Es kommt in den letzten Jahren häufig vor, dass Stellplätze, die vor längerer Zeit gleichzeitig mit der Wohnung vermietet wurden, gekündigt werden, da die Vermieter für solche Stellplätze inzwischen sehr viel höhere Mieten erzielen können. Es sollten in solchen Fällen stets mithilfe der Beratungsangebote die vertraglichen Regelungen, welche sehr unterschiedlich sind, geprüft werden.

BGH

Versäumnisurteil vom 6. April 2022
AZ: VIII ZR 246/20

Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum

Die in § 10 Abs. 1 WoBindG beschriebenen formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen werden durch § 4 Abs. 7 Satz 1 NMV ausgefüllt und konkretisiert. Der von § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG geforderten Erläuterung des Mieterhöhungsverlangens kommt der Vermieter bereits dann ausreichend nach, wenn er die Gründe, aus denen sich die laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge angibt (...).

Die Mieterin einer preisgebundenen Wohnung in Mainz erhielt im Anschluss an

umfangreiche Modernisierungen in der Wohnung und im Gebäude im Juni 2016 ein Schreiben ihrer Vermieterin, in welchem diese mitteilte, dass sich die Miete infolge der Modernisierungsmaßnahmen ab 1. Juli 2016 um 59,44 Euro monatlich erhöht. Dem Schreiben waren mehrere Anlagen beigefügt, in welchen die Modernisierungsmaßnahmen und die angefallenen Gesamtbaukosten aufgeführt und die Mietanhebung berechnet wurden. Die Mieterin hielt diese Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam, weil die Vermieterin für die Abschreibung der Gesamtbaukosten einen Satz von 1,5152% statt den in der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Regelsatz von 1% angesetzt hatte. Im März 2019 kündigte die Vermieterin daraufhin das Mietverhältnis wegen eines Mietrückstands von 2.085,88 Euro fristlos. Das Amtsgericht Mainz wies die Räumungsklage der Vermieterin ab, deren Berufung wurde vom Landgericht Mainz zurückgewiesen, da es die Mieterhöhungserklärung der Vermieterin ebenfalls für formell unwirksam hielt. Auf ihre Revision hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts Mainz allerdings auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Eine Mieterhöhungserklärung für eine preisgebundene Wohnung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG sei (nur) dann formell wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist; es müsse zudem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beigefügt werden. Entgegen der Auffassung des Landgerichts Mainz werde die streitige Mieterhöhungserklärung diesen gesetzlichen Vorgaben gerecht. Sie sei insbesondere nicht deshalb formell un-

wirksam, weil die Vermieterin nicht näher erläutert habe, dass sie in ihrer Berechnung einen gegenüber dem Regelsatz erhöhten Abschreibungssatz für die laufenden Aufwendungen beansprucht. Sinn und Zweck der Regelung des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG sei es, den Mieter darüber zu informieren, weshalb die Miete erhöht wird. Der Umstand, dass nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG die Mieterhöhung nicht nur zu berechnen, sondern auch zu erläutern sei, bedeute nicht, dass jeder einzelne Schritt der Berechnung so detailliert zu begründen ist, dass der Mieter bereits hierdurch über sämtliche Informationen verfügt, um abschließend prüfen zu können, ob die Mieterhöhung sachlich berechtigt ist. Das Gesetz gewähre dem Mieter zur Deckung seines Informationsbedürfnisses zusätzlich ein jederzeitiges, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes Auskunfts- und Einsichtsrecht. Mit den Angaben im Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin seien die gesetzlichen Anforderungen gewahrt. Der Grund der Mieterhöhung (durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen) sei genannt, die Maßnahmen seien im Einzelnen bezeichnet und die dafür aufgewendeten Gesamtbaukosten seien angegeben worden. Auch die Kosten für Instandhaltung seien herausgerechnet und im Anschluss daran die durchschnittliche Mieterhöhung pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat berechnet worden. Ebenso sei der verwendete Satz für die Absetzung für Abnutzung (1,5152%) angeführt worden. Zu einer wei-

teren Erläuterung sei die Vermieterin nicht verpflichtet gewesen, insbesondere auch nicht dazu, dass und warum sie gegenüber dem Regelsatz von 1% der Gesamtkosten einen höheren Abschreibungssatz in Anspruch genommen habe. Die Mieterin hätte insoweit ohne weiteres von ihrem Auskunfts- und Einsichtsrecht Gebrauch machen können. Die Frage, ob die Vermieterin den erhöhten Abschreibungssatz zu Recht angesetzt hat, ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs allein eine Frage der materiellen Berechtigung des Erhöhungsverlangens. Da diese vom Berufungsgericht nicht geprüft worden war, verwies der Bundesgerichtshof die Sache zur erneuten Entscheidung an dieses zurück.

LG Berlin
Urteil vom 7. April 2022
AZ: 67 S 7/22

Befristete Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Auch eine Einzimmerwohnung kann tauglicher Gegenstand der Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB sein.

Der Mieter einer Einzimmerwohnung in Berlin wollte diese wegen eines berufsbedingten Auslandsaufenthalts von Juni 2021 bis November 2022 untervermieten. Seine verbleibenden persönlichen Gegenstände brachte er im Wohnzimmer in einem Bauernschrank und einer Kommode unter, ferner in einer am Ende des Flurs gelegenen einen Quadratmeter großen, durch einen Vorhang abgetrennten Nische. Er behielt weiter einen Schlüssel für die Wohnung. Die Vermieterin verweigerte ihm die Erlaubnis, weshalb er seinen Anspruch gerichtlich geltend machte. Das Landgericht Berlin gab ihm Recht und verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der Erlaubnis. Der Annahme eines berechtigten Interesses des Mieters an der Untervermietung stünde nicht von vornherein entgegen, dass es sich bei dem Wohnraum um eine Einzimmerwohnung handelt. Eine vollständige, nicht nur teilweise Überlassung der Wohnung liege nur dann vor, wenn die Mietpartei die Sachherrschaft über die Wohnung endgültig und vollständig zugunsten einer anderen Person verliert. Zwar könne der Mieter hier nicht ein eigenes Zimmer für sich behalten, jedoch sei die Überlassung nur eines Teils des Wohnraums bereits dann gegeben, wenn er einen Teil der Wohnung für die Lagerung seiner persönlichen Gegenstände behalte und erst recht, wenn er zudem im Besitz eines Schlüssels bleibe. Der Wunsch, während einer befristeten berufsbedingten Tätigkeit im Ausland einen Teil der Wohnung einem Untermieter zum Gebrauch zu überlassen, stelle ein berechtigtes Interesse dar, die teilweise Gebrauchsüberlassung diene dem vom Gesetz geschützten Erhalt der Wohnung während des zeitlich beschränkten Auslandsaufenthaltes. Auch soweit die Vermieterin dem geltend gemachten Anspruch des Mieters entgegenhielt, dass sie das Mietverhältnis zwischenzeitlich wegen der bereits begonnenen unerlaubten Untervermietung gekündigt hatten, half ihnen dies nach Auffassung des Landgerichts nicht. Zwar habe der Mieter durch die Untervermietung ohne vorherige Erlaubniserteilung der Vermieterin seine Vertragspflichten verletzt. Jedenfalls sei aber die auf die unbefugte Untervermietung gestützte Kündigung nach zuvor erbetener und von den beklagten Vermieterinnen trotz bestehender Pflicht zur Erteilung verweigerter Erlaubnis gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich. *Anmerkung: Das Landgericht hat die Revision gegen das Urteil zugelassen. Sollte diese von den Vermieterinnen eingelegt werden, werden wir zu gegebener Zeit berichten. Beachten Sie bei beabsichtigter Untervermietung: Eine unerlaubte Untervermietung stellt in der Regel eine erhebliche Vertragsverletzung dar, die eine fristlose Kündigung begründen kann. Es kommt immer auf den konkreten Einzelfall an. Lassen Sie sich beraten, bevor Sie untervermieten.*



Auch für Einzimmerwohnungen kann eine Untermieterlaubnis beim Vermieter eingefordert werden, wenn Mieter/innen einen Teil der Wohnung für die Lagerung persönlicher Gegenstände weiter nutzen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.

Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
der Senat von Berlin hat die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Infektionen mit dem Corona-Virus SARS-Cov-2 angepasst. Die Basisschutzmaßnahmen gestatten eine erhebliche Lockerung der bisherigen Corona-Regeln. Aber die Ansteckungszahlen sind immer noch sehr hoch. Zu Ihrem Schutz und dem Schutz der Berater/innen bleiben deshalb als Basisschutz weiterhin die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske sowie die Abstandspflicht bestehen.

Um Ihnen bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir wie bisher neben der regulären Telefonberatung eine erweiterte Telefonberatung nach Absprache und bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

Wir bitten Sie, auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung ausschließlich die telefonische Rechtsberatung zu nutzen.

Halten Sie sich bei Terminberatungen strikt an die Zutritts- und Hygieneregeln und beachten Sie bitte auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung. Sie finden diese im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.

Bitte beachten Sie auch, dass wir in einigen Beratungsstellen nur Nutzer der Räume sind. Die Träger einiger Einrichtungen verlangen nach wie vor 3G-Nachweise. Bei der Vergabe der Termine werden Sie darüber informiert.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 - 21 00 25 70

030 - 21 00 25 71

030 - 21 00 25 72

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030 - 21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen. Zu Beginn des Anrufs nennen Sie bitte Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos).

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin.

Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen über unser derzeitiges Beratungsangebot.

Charlottenburg

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

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
🚶 Samariterstraße 🚶 M21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
🚶 Samariterstraße 🚶 M21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e.V., ☺
🚶 Louis-Lewin-Straße 🚶 M195

Hohenschönhausen

- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e.V., ☺
🚶 M5, M16 🚶 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneeweide weiter mit 🚶 63 oder 67
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
☺ Köpenick 🚶 X69, 269, 164
🚶 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☺
🚶 und ☺ Frankfurter Allee
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☺
🚶 Friedrichsfelde 🚶 und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn 🚶 M6, M8, 18
☺ X54, 154, 192, 195

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
🚶 und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
🚶 M1 🚶 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
🚶 Eberswalder Straße
🚶 M1, M10, M12 🚶 240
- **Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
☺ Greifswalder Straße 🚶 M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
🚶 und ☺ Schönhauser Allee
🚶 M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚶 M2, M10
- **Freitag** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel 🚶 Alt-Tegel

Schöneberg

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

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
🚶 und ☺ Spandau

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☺
🚶 Turmstraße ☺ Beusselstraße
🚶 TXL, 101, 106, M27

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ☺
🚶 und ☺ Wedding
🚶 Nauener Platz ☺ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
🚶 M4, M13, M12 🚶 255

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☺
🚶 Blissestraße 🚶 101, 104, 249

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.