



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 440 Mai 2024



Friedrichshain

Investorendurchmarsch
im alten Arbeiterbezirk



Bündnis gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn
DEMONSTRATION - DIE MIETE IST ZU HOCH!
Samstag, 1. Juni 2024 | 14:00 Uhr | Potsdamer Platz

**SOLD CITY - WENN WOHNEN
ZUR WARE WIRD**
Sonntag, 2. Juni 2024 | 15:00 Uhr
Premiere im Babylon Kreuzberg

Infos Seite 23

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers / Gestaltung: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 12.4.2024

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515

E-Mail: verwaltung@bmgev.de Webseite: www.bmgev.de

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:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <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, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Café Wostok, Weitlingstraße 97

♿ Nöldnerplatz 🚶 240, 194

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Spandau, Tempelhof, Wedding

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

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

INHALT

TITEL

- 4 Ein Stadtteil voller Sprünge und Brüche**
Friedrichshain ist ein Hotspot der Verdrängung
Rainer Balcerowiak
- 6 Im Schatten des Amazon-Towers**
Bau von Bürohäusern in Friedrichshain geht immer weiter
Nicolas Šustr
- 8 Eldorado für Investoren**
Laskerkiez: Beispiel für fehlgeleitete Stadtentwicklung
Felix Schlosser
- 10 Lärm, Monostruktur, Verdrängung**
Wie der boomende Berlin-Tourismus Friedrichshain belastet
Nicolas Šustr
- 12 35 Jahre selbstorganisierte Mieterberatung**
Interview mit Gigi vom Mieterladen Friedrichshain
Peter Nowak
- 14 Zwischen Arbeiterpalästen und Eigentumswohnung**
Die Karl-Marx-Allee und die kapitalistische Restitution
Karin Baumert

BERLIN

- 16 Die Magistrale der Moderne**
Karl-Marx-Allee: Einblicke in die sozialistische Stadtplanung
Andrej Holm
- 18 „Wir bemerken die Verzweiflung vieler Mieter/innen“**
Interview mit der Mieterinitiative Neu-Tempelhof
Christine Scherzinger
- 20 Die Privatisierung der S-Bahn basiert auf Lügen**
Initiativen fordern Abbruch der Ausschreibung
Carl Waßmuth
- 22 Ständige Angst vor Wohnungsverlust**
Am Hafenplatz droht Verdrängung durch Luxusprojekt
Tim Brandes
- 23 Neuer Anlauf gegen den Mietenwahnsinn**
Breites Bündnis für Großdemonstration am 1. Juni
Philipp Möller

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs
Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Frau Giffey kann es nicht lassen. Jeden ranzigen Immobiliendeal in dieser Stadt bejubelt sie. Die vollständige Übernahme des KaDeWe durch das thailändische Familienunternehmen Central Group nannte sie sofort eine gute Nachricht für das Kaufhaus und für Berlin. Zur Erinnerung: Bereits 2015 erwarb die Central Group 50,1% an der KaDeWe-Gruppe, zu der neben dem KaDeWe das Hamburger Kaufhaus Alsterhof und das Kaufhaus Oberpollinger in München gehören, von der Signa Holding des René Benko. Jetzt folgen die restlichen 49,9%. Dass der thailändische Global Player mit dieser Erwerbung keine Alterssicherung bezweckt, sondern die nächste Verwertungsstufe erklimmen will, ist kein Grund für Jubel. Aber zu einer solchen Einsicht ist Frau Giffey nicht fähig.

Über Facebook verbreitete sie kürzlich: „Es gibt hoffnungsvolle Nachrichten zur insolventen Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof. Die neuen Eigentümer werden voraussichtlich mehr als 70 der 92 Filialen in Deutschland fortführen. Bei den neuen Eigentümern handelt es sich um ein Konsortium aus der US-Investmentgesellschaft NRDC und dem deutschen Unternehmer Bernd Beetz.“ Sie begrüße es ausdrücklich, „dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens von Galeria Karstadt Kaufhof überzeugende Investoren gefunden werden konnten, die bereit sind, einen Großteil der bundesweit 92 Standorte weiterzuführen. Wir haben bereits vereinbart, sehr zeitnah mit ihnen über die Zukunft der Berliner GKK-Warenhausstandorte zu sprechen.“

Die *WirtschaftsWoche* fragte, ob sich Deutschlands letzte große Warenhauskette wirklich auf diese Weise aus der Umklammerung des früheren Eigentümers Signa befreien könne. Schließlich sei bei der Versteigerung nur das Bietergespann Ex-Handelsmanager Bernd Beetz und der US-Geschäftsmann Richard Baker mit seinem NRDC übriggeblieben. Bernd Beetz ist Präsident des Fußball-Drittligisten SV Waldhof Mannheim und Richard Baker war, so die *WirtschaftsWoche*, „über sein Unternehmen Hudson’s Bay Company schon einmal Eigentümer von Kaufhof. Es war eine Phase, die Galeria-intern inzwischen als ‚Anfang vom Ende‘ beschrieben wird. Zu gründlich haben die ‚Baker Boys‘ die stolze Warenhauskette damals gegen die Wand gefahren. Und ausgerechnet Baker soll nun bei Galeria wieder das Kommando übernehmen?“

Doch Frau Giffey hält die Investoren – wie eigentlich immer – für überzeugend. „Da können wir einfach nur sagen ‚wow‘, oder?“, entrang es sich ihr, als Signa/Benko 2021 seine Pläne für das Karstadt am Hermannplatz vorstellte. „Ich meine, das ist wirklich großartig, was hier heute präsentiert wird. Das ist Zukunft, das ist beste Wirtschaft, das ist gute Arbeit“, schwärmte sie.

Hätte Frau Giffey damals den *Tagesspiegel* gelesen, wäre ihre Begeisterung vielleicht etwas gedämpfter ausgefallen. Dort stand zur gleichen Zeit unter der Überschrift: „Der Blender vom Dienst“: „Was Benko tut, ist nichts anderes als Finanzakrobatik, es ist im besten Sinne des Wortes asozial.“

IHR MIETERECHO

Ein Stadtteil voller Sprünge und Brüche

Seit der Wiedervereinigung Berlins ist Friedrichshain ein Hotspot der Verdrängung durch die renditegetriebene Immobilienwirtschaft

Von Rainer Balcerowiak

Wer heute durch Friedrichshain flaniert, kann die Vergangenheit und Gegenwart dieses innerstädtischen Bezirks wie im Zeitraffer erleben. Die von ikonischen Turmbauten des DDR-Stararchitekten Hermann Henselmann begrenzte Karl-Marx-Allee, die von 1949 bis 1961 Stalinallee hieß, symbolisiert mit ihren „Arbeiterpalästen“ und ihrem Charakter als Flaniermeile den selbstbewussten Anspruch der DDR, ein repräsentatives Aushängeschild der sozialistischen Hauptstadt zu schaffen. Jenseits dieser Magistrale und in Richtung Ostbahnhof und Bahnhof Ostkreuz findet man die extrem dicht bebauten Arbeiterquartiere der Gründerzeit, die längst zu Hotspots der Aufwertung und Immobilienspekulation geworden sind. Dies gilt auch für jene Teile Friedrichshains, die sich an der Spree befinden wie die Stralauer Vorstadt.

Erstmals erwähnt wurde der Name Friedrichshain 1840, als beschlossen wurde, zu Ehren der 100-jährigen Thronbesteigung von Friedrich II. einen großen Volkspark zu schaffen. 1847 waren die Arbeiten beendet. Doch aus der monarchistischen Kultstätte entwickelte sich alsbald ein Symbol der bürgerlichen Revolution. Am 22. März 1848 fanden in seinem südwestlichen Teil die Opfer der Revolution ihre letzte Ruhestätte. 1920, als Berlin mit sieben weiteren Städten, 59 Dörfern und 27 Gutsbezirken zusammengeschlossen und territorial neu gegliedert wurde, erhielt der südlich vom Volkspark Friedrichshain gelegene Verwaltungsbezirk dessen Namen.

Zu dieser Zeit hatte der Bezirk bereits eine atemberaubende, sprunghafte Entwicklung hinter sich. Prägend für den Charakter des gesamten Quartiers wurde 1842 der Frankfurter Bahnhof (heute Ostbahnhof) erbaut und stetig erweitert. Seine Umgegend wurde Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem großflächigen Transport-, Umschlags- und Versorgungszentrum des auf dem Sprung zur europäischen Metropole befindlichen Berlins. Güterbahnhöfe, Eisenbahnwerkstätten, der Vieh- und Schlachthof, Speichergebäude entlang der Spree sowie Maschinenbau-, Textil-, Tischlerei-Fabriken, Wasser- und Abwasserwerke, eine Gasanstalt sowie mehrere Brauereien siedelten sich an und das erste städtische Krankenhaus entstand. Im Aufschwung der Gründerjahre nach 1871 setzte explosionsartig die Wohnbebauung für die Arbeiterfamilien ein, die hier unmittelbar neben ihren Arbeitsstätten wohnten.

Metamorphose eines Arbeiterquartiers

Friedrichshain war in dieser Zeit das Herz des Berliner Ostens. „Berliner“ waren hier die zugewanderten Landarbeiter-, Handwerker- und Kaufmannsfamilien aus Ost- und Westpreußen, Schlesien, Pommern und Brandenburg, die in diesem Stadtteil ihr Auskommen suchten. Die Verbindung der Mietskasernen mit ihren Hinterhof- und Kellerwohnungen und den Fabrikbauten auf engstem Raum ließen ein klassisches proletarisches Stadtquartier wachsen, bald dominiert von Sozialdemokrat/innen und später auch Kommunist/innen. Mit einer Fläche von 9,1 qm war Friedrichshain bei seiner Eingliederung in Groß-Berlin der kleinste der zwanzig Berliner Verwaltungsbezirke. Doch die enorme bauliche Verdichtung führte dazu, dass er knapp 20 Jahre später mit knapp 350.000 Einwohner/innen der bevölkerungsreichste war. Jetzt leben dort rund 137.000 Menschen, doch noch immer gehören einige Teile des Bezirks, vor allem im nördlichen Bereich, zu den an dichtesten besiedelten Quartieren Berlins.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs – der auch in Friedrichshain zu erheblichen Zerstörungen geführt hatte – und der faschistischen Diktatur begann der Wiederaufbau unter sozialistischen Vorzeichen. Dabei fokussierte sich die Wohnungspolitik der DDR auf Neubau, was in den alten Arbeiterquartieren angesichts begrenzter Ressourcen zu dem führte, was neudeutsch als „Sanierungsstau“ bezeichnet wird. Viele Wohnungen und Häuser verfielen und waren nur noch eingeschränkt bewohnbar. Das machte Friedrichshain – wie auch Prenzlauer Berg – in den 1980er Jahren zum Anziehungspunkt einer Art „alternativen Szene“, und es etablierte sich eine DDR-spezifische Hausbesetzer-Variante. Man zog einfach ohne die eigentlich notwendige Zuweisung durch die kommunale Wohnungsverwaltung in leerstehende Wohnungen ein, besorgte sich mit allerlei Tricks und Kniffen eine Anmeldung, bekam schließlich in vielen Fällen nachträglich einen regulären Mietvertrag und konnte die Wohnung dann mit viel Eigenleistung einigermaßen in Schuss bringen. Das alles war zwar im Prinzip illegal, wurde aber stillschweigend geduldet.

Mit dem Ende der DDR und der Wiedervereinigung Berlins änderte sich ab 1990 so ziemlich alles. Der Bezirk wurde konsequent deindustrialisiert und verschachert. Aus alten Arbeiterquartieren und ihren Kiez-Treffpunkten wie dem Boxhagener Platz wurden profitträchtige Investments und angesagte Quartiere für begüterte Zuzügler. Hausbesetzungen, und davon gab es etliche in dieser Phase in Friedrichshain, wurden in der



Friedrichshain im Zeitraffer: Neubau, DDR-Plattenbau, Altbau und bezugsfertiges Bürohochhaus von Amazon. Foto: Matthias Coers

Regel nicht mehr geduldet und teilweise mit brachialer Polizeigewalt beendet. Frühes Symbol dieser Entwicklung war die legendäre Schlacht in der Mainzer Straße im November 1990, die sogar zum Bruch der rot-grünen Koalition aus SPD und Alternativer Liste führte, die damals – anders als die heutigen Grünen – noch gewisse Verbindungen zu antikapitalistischen Bewegungen hatte.

Auch in den kommenden Jahren kam es immer wieder zu Räumungen, wie etwa 2011 das bereits 1990 besetzte und zeitweilig sogar legalisierte Hausprojekt in der Liebigstraße 14. Es gibt noch einige Inseln der Widerständigkeit. So konnten alle Versuche, das autonome Hausprojekt Rigaer Straße 94 samt der dazugehörigen Kneipe „Katterschmiede“ zu räumen, abgewehrt werden, da die Eigentumsverhältnisse der Immobilie auch in mehreren Gerichtsinstanzen im Unklaren blieben und daher keine vollstreckbaren Räumungstitel erwirkt werden konnten. Und nach wie vor gibt es in dem Bezirk viele örtliche Initiativen, die sich massiv gegen Aufwertung und Verdrängung zur Wehr setzen, etwa gegen das Projekt Media Spree.

Verdrängung weitgehend vollzogen

Doch das Erscheinungsbild des Bezirks, der seit der 2001 vollzogenen Zusammenlegung mit Kreuzberg keine eigene Verwaltung mehr hat, hat sich deutlich verändert. Die Gründerzeitquartiere im Osten des Ortsteils sind inzwischen ein klassisches Szene- und Kneipenviertel, vor allem der Bereich südlich der Frankfurter Allee und östlich der Warschauer Straße. Zentrum dieses Kneipenbereichs ist die Simon-Dachstraße. „Boxi“ und RAW-Gegend sind touristische Tempel fast aller jüngeren Berlin-Besucher.

Die Verdrängung der alteingesessenen Bewohner/innen Friedrichshains ist weitgehend vollzogen, und das einst dörfliche Stralau ist zu einer hochpreisigen Wohlfühloase für Betuchte

geworden. Die Sozialindexdaten der meisten Friedrichshainer Planungsräume haben sich dementsprechend verbessert. Das spiegelt sich auch in den politischen Verhältnissen wider. In fast allen Wahlkreisen Friedrichshains dominieren inzwischen deutlich die Grünen.

Zwei Gebiete gehören allerdings auch im stadtweiten Vergleich zu den ärmsten Planungsräumen der ganzen Stadt. Das betrifft zum einen den Barnim-Kiez (zwischen Mollstraße, Otto-Braun-Straße, Friedensstraße und Volkspark). Dort leben 38% der Personen unter 15 Jahren und 23% der Personen unter 65 Jahren in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, beziehen also Bürgergeld. In diesem Bereich leben ferner signifikant mehr Rentner/innen und Pensionäre als in anderen Bereichen Friedrichshains.

Auch im Gebiet um den Wriezener Bahnhof (zwischen den S-Bahnbögen Warschauer Straße und Ostbahnhof und der Mühlenstraße) gibt es einige signifikante Ausreißer. So ist dort der Anteil der Rentner/innen, die auf Grundsicherungsleistungen angewiesen sind, mit 23% extrem hoch. Der Anteil der Neuschüler/innen (Erstklässler) aus „Familien mit niedrigem Sozialstatus“ stellt mit 53% einen bezirklichen Spitzenwert dar. Derweil ist eine zweite Gentrifizierungswelle längst auf vollen Touren. Die Zeit der zahlreichen mehr oder weniger „alternativen“ Entrepreneure läuft allmählich ab. Viele in der Nachwendezeit entstandenen und zeitweilig sehr angesagten Clubs, Bars und Galerien mussten bereits schließen, weil sie auf dem renditegetriebenen Immobilienmarkt nicht mithalten konnten. Dabei waren sie es, die den Ruf des „Szene-Bezirks“ erst begründeten. Und der geplante Ausbau der Stadtautobahn A 100 durch Friedrichshain könnte noch etlichen weiteren den Garaus machen. Doch für die zahlreichen von Verdrängung bedrohten Mieter/innen in diesem Halbbezirk dürfte dies ein eher zweitrangiges Problem sein.



Im Schatten des Amazon-Towers

Der Bau von Bürohäusern in Friedrichshain geht immer weiter

Von Nicolas Šustr

„Es ist alles eingetreten, was die Initiative ‚Mediaspree versenken‘ vor fast 20 Jahren prophezeit hat“, sagt Jenny Goldberg vom Stadtteilbüro Friedrichshain. Wenn sie vor den Kieztreff in dem kleinen Ladenlokal in der Warschauer Straße tritt, kann sie den Edge-Tower sehen. Mit 142 Metern ist der Turm derzeit das höchste Haus Berlins. Der Innenausbau ist im Gange, bis Jahresende sollen die rund 3.400 Beschäftigten des Hauptmieters einziehen, unter dessen Namen der Wolkenkratzer bekannt ist: Amazon-Tower.

Eigentlich hätte der Turm nur 100 Meter hoch werden sollen. Denn im Nachgang des mit 87% Zustimmung erfolgreichen bezirklichen Bürgerentscheids „Spreeufer für alle“ hatte der Bezirk in Verhandlungen mit den damaligen Grundstückseigentümern die Höhenreduzierung erreicht. Doch nach mehreren Verkäufen sahen sich die aktuellen Eigentümer nicht mehr an die Vereinbarung gebunden – und waren es offenbar juristisch auch nicht mehr. Der Bürgerentscheid verlangte eigentlich, dass keine Gebäude über die Berliner Traufhöhe von 22 Metern ragen sollten.

„Viele politisch Verantwortliche hatten ja damals gesagt: So schlimm wird das schon nicht“, erinnert sich Jenny Goldberg. Doch „zwischen Eisenbahn und Spree ist von Ostbahnhof bis

Ostkreuz ein riesiger Gewerbe- und Investorenriegel entstanden, den die Bewohner/innen auf dem Weg zwischen Friedrichshain und Kreuzberg möglichst schnell passieren wollen“, sagt sie. Luxusbüros für Konzerne und kapitalstarke Start-ups, Luxuswohnungen, Hotels, ein Shoppingcenter und eine riesige Mehrzweckhalle, die „Uber Entertainment Area“, die seit ihrer Eröffnung nun schon ihren dritten Namen trägt.

Kern der Entwicklung ist das sogenannte Anschutz-Areal auf der Fläche des ehemaligen Ostgüterbahnhofs. Dort hat der Modehändler Zalando in den vergangenen Jahren seine Beschäftigten in einer Konzernzentrale zusammengezogen. Zuvor waren sie über verschiedene Standorte im Bezirk verteilt. Seit Jahren stehen infolge der Konzentration 25.000 qm des ehemaligen Standorts in der Neuen Bahnhofstraße nahe dem Ostkreuz leer.

Bodenrichtwerte sind explodiert

Mit der Entwicklung der ehemaligen Bahnfläche zwischen Ostbahnhof und Warschauer Straße dürfte der US-amerikanische Investor Anschutz einen außerordentlich guten Schnitt gemacht haben. Seit dem Kauf der Fläche im Jahr 2001 hat sich der Bodenwert laut Bodenrichtwertatlas auf das 110-fache hochgeschraubt. Mit 11.000 Euro/qm liegt der immobilienwirtschaftliche Wert der ehemaligen Brache nicht weit weg von den 12.000 Euro, die rund um den Potsdamer Platz ange-

setzt sind. „Das hat auch eine krasse Wirkung in den gewachsenen Stadtteil rein“, sagt Jenny Goldberg und verweist auf die Verdrängung durch massiv steigende Mieten für Wohnungen und Gewerbe. „Die Eigentümer drumherum wollen eben auch etwas vom Kuchen abhaben“, erklärt sie und nennt als aktuelles Beispiel die Kurth-Gruppe auf dem RAW-Gelände. „Die will sich den Erhalt eines Teils der gewachsenen soziokulturellen Angebote mit Baurecht in hoher Dichte vergolden lassen. Direkt an die Warschauer Straße will man dort noch einen Büroturm setzen“, erläutert Goldberg.

Rund zwei Drittel des Geländes des ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerks an Warschauer und Revaler Straße gehören dem Göttinger Immobilienentwickler Kurth. Es ist einer der aktuellen Kampfplätze der Stadtentwicklung im Bezirk. 2019 fasste die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan des Kurth-Areals. Das galt als Bedingung der Investoren für den Erhalt des sogenannten „soziokulturellen L“. Clubs, Kneipen, Sportanlagen wie die Skatehalle und der Kletterkegel, Ateliers und Werkstätten finden sich dort. Müssten sie dort weg, fände der Großteil angesichts der Mietenentwicklung keine leistbare Alternative mehr.

Erkauft werden soll der Erhalt soziokultureller Kiez-Infrastruktur durch eine hohe Baumasse für die Gewerbe-Neubauten, die die denkmalgeschützten Gebäude einmal umgeben sollen: rund 150.000 qm Geschossfläche für ein rund 52.000 qm großes Areal. Um das unterzubringen, muss auch ein bis zu 100 Meter hohes Haus an der Kante zur Bahn und zur Warschauer Straße untergebracht werden. Wie üblich in der Entwicklerbranche, wird eine Torsituation mit dem schräg gegenüberliegenden Amazon-Tower herbeisimuliert.

Rund 500 Euro/qm soll die Kurth-Gruppe 2015 bei Ankauf des Geländes gezahlt haben. Bereits jetzt weist der Bodenrichtwertatlas dort einen Quadratmeterpreis von 4.500 Euro aus. Mit dem im B-Plan in Aussicht gestellten Baurecht sollte der Bodenwert locker noch weiter um mindestens die Hälfte steigen können. Kritiker sagen, dass die Investoren auch mit einer wesentlich geringeren Baumasse einen sehr guten Schnitt machen würden. Doch der Investor hat ebenfalls ein Drohpotenzial. Er könnte die Mieter des soziokulturellen L auch vor die Tür setzen und in geringerer Dichte bauen, als der Bebauungsplan vorsieht – und würde trotzdem mit einem dicken Plus verkaufen können.

Etwas unter die Räder sind die Mieter/innen jetzt schon gekommen. Denn derzeit müssen sie sich mit kurzlaufenden Verträ-

gen durchschlagen, die Mieten sind auch angehoben worden. Dem Vernehmen nach teilweise auf ein Niveau, das manche sich schon jetzt nicht mehr leisten können. Die BVV forderte daher das Bezirksamt im Februar 2024 zum wiederholten Male auf, einen langfristigen Generalmietvertrag auszuhandeln. Es machte auf die Bezirksverordneten den Eindruck, dass das bisher nicht mit dem nötigen Druck vorangetrieben worden ist. Als Generalmieter stünde die über eine Stiftung an die Senatskulturverwaltung angedockte „Kulturraum Berlin gGmbH“ zur Verfügung. Im ersten Quartal 2024, wie zuletzt angekündigt, hat der Abschluss des Mietvertrags nicht geklappt. Doch Beteiligte waren zuversichtlich, dass der Vertrag kurz nach Redaktionsschluss der vorliegenden *MieterEcho*-Ausgabe geschlossen sein könnte.

Offenbar als Gegenleistung für die Kurth-Gruppe hat Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) angekündigt, das Bebauungsplanverfahren so zu beschleunigen, dass bis zu den Berliner Wahlen auf Landes- und Bezirksebene im Herbst 2026 Baurecht vorliegt. Ob das angesichts des sehr umstrittenen Bauvorhabens realistisch ist, wird sich noch zeigen. Immerhin muss eine Mehrheit in der BVV das beschließen. Ursprünglich war für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 2022 avisiert.

Hoffen auf neue Protestwelle

Jenny Goldberg ist mit dem Stadtteilbüro Friedrichshain mitten im Geschehen. „Wir sind seit mehr als zehn Jahren eine Anlaufstelle für engagierte Stadtteilbewohner/innen. Initiativen können unseren Raum ohne Konsumzwang nutzen“, sagt sie. Außerdem gibt es regelmäßige Präsenzzeiten, wo einfach die Leute von nebenan vorbeischaun und beispielsweise fragen können: Was wird da eigentlich gerade gebaut?

Manche Projekte bekommen wenig Aufmerksamkeit, wie der Bürokomplex Edge Friedrichspark zwischen Ostbahnhof und Berghain, der bereits in zwei Jahren fertig sein soll. Alles technologisch und ökologisch auf dem neuesten Stand – und dementsprechend hochpreisig. Das soll der Startschuss für die Aufwertung der Gegend um die Straße der Pariser Kommune sein. Aber „Berlin braucht leistbaren Wohnraum und soziokulturelle Infrastruktur – nicht noch mehr Bürofläche. Selbst rund um das Mediaspree-Areal soll es viele Leerstände geben“, kritisiert Jenny Goldberg. Am sogenannten Rudolfband versucht der Bezirk jetzt, mit drei Bebauungsplänen auf den noch nicht der Höchstpreisverwertung anheim gefallenen Flächen direkt südlich der Bahn zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und sozialer Infrastruktur zu sichern.

„Es gibt Widerstand und Protest gegen den Amazon-Tower, gegen die Pläne für das RAW-Gelände, gegen Pandion im Laskerkiez. Aber die große Welle, in der sich größere Teile der Kiezbewohner/innen zusammenschließen, das ist zuletzt bei Mediaspree versenken gelungen“, sagt Jenny Goldberg. „Ich wünschte mir, es gäbe diese eine Zutat, mit der wir das einmal zornig auf die Straße bringen könnten. Der Wille und die Kraft sind da, aber irgendwas fehlt, um uns wirklich zusammenführen zu können.“

Es gebe kein schönes Leben im Schatten des Amazon-Towers, und „was wir im Moment schon als Verdrängungsprozess erlebt haben, ist nichts gegen das, was wir zu erwarten haben, wenn 3.500 Amazon-Mitarbeitende den Turm beziehen“ befürchtet sie – und wird noch einmal kämpferisch: „Amazon darf nicht einziehen!“



In Friedrichshain eher unbeliebt – Protest gegen Amazon schon während der Bauphase. Foto: Peter Homann

Eldorado für Investoren

Der Laskerkiez ist ein Paradebeispiel für fehlgeleitete Stadtentwicklung

Von Felix Schlosser

Immer mehr Luxusbauprojekte, Verdrängung der ansässigen Bevölkerung und von Gewerbe durch Mietsteigerungen und Aufwertungsprozesse, private Investoren, die zunehmend mehr Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen. Und eine Politik, die dem Treiben weitgehend machtlos gegenübersteht – willkommen im Friedrichshainer Laskerkiez!

Gentrifizierungsprozesse sind im Stadtteil Friedrichshain nichts Ungewöhnliches. Das gilt auch für den Laskerkiez, der zwischen den Bahnhöfen Ostkreuz und Treptower Park liegt. Zentrale Straßen sind der Markgrafendamm, die Corinth- und die Modersohnstraße. Bereits im Jahr 2020 begann hier eine Verdrängungsspirale, die ihresgleichen sucht. Der Kölner Investor Pandion plant den Bau des „Ostkreuz Campus“, ein Büroprojekt, das unter dem Stichwort „Office Home“ für eine Verschmelzung von Arbeit und Freizeit sorgen soll.

Auch der stadtbekannteste Investor „Trockland“ wollte sich die Goldgräber-Stimmung im Laskerkiez nicht entgehen lassen und plant seit vier Jahren den Bau des in der Laskerstraße gelegenen Büroprojekts „A Laska“. Viel ist dort allerdings noch nicht passiert – es wird vermutet, dass der Investor noch auf das nebenan gelegene Gelände der bereits verdrängten Kulturliebhaber „Zukunft am Ostkreuz“ schießt.

Einen holprigeren Anlauf unternahm der Investor Quarterback. Am Markgrafendamm sollte ein Luxus-Studierendenhotel unter dem Markennamen „The FIZZ“ entstehen. Hier biss sich der Investor nicht nur an aufgebrachten Nachbar/innen, sondern auch an den harten Ostberliner Böden zunächst die Zähne aus. Nach massiven Rissbildungen in den angrenzenden Wohnhäusern Markgrafendamm 6 und 10 wurde der Bau immer wieder von der Bauaufsicht gestoppt. Das war allerdings kein Selbstläufer: Erst durch Proteste engagierter Nachbar/innen gelang es, die Baustelle lahmzulegen. Nach mehrmonatigen Stopps geht der Bau aber mittlerweile weiter.

Nur zwei Häuser weiter entstand am Markgrafendamm 4 in relativ kurzer Zeit ein Haus der Firma Bewocon. Gebaut wurden dort 42 hochpreisige Eigentumswohnungen. Für eine 1-Zimmer-Wohnung mit rund 25 qm beträgt der Preis 239.900 Euro.

Initiative hat schweren Stand

Gegenüber lässt das Bauunternehmen Rabe-Ero GmbH im Auftrag der „PV 21 Objektgesellschaft mbH“ im Innenhof des Komplexes Markgrafendamm 34 einen Neubau mit 45 Wohneinheiten entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt hierbei rund 8 Millionen Euro.

Neben dem Bau von Eigentumswohnungen werden auch Be-

standshäuser von privaten Investoren aufgekauft, so z. B. im Fall der Corinthstraße 53 und 58. Beide Hausgemeinschaften protestierten gegen den Verkauf und forderten den Bezirk auf, das Vorkaufsrecht anzuwenden. Im Fall der Corinthstraße 58 hatte die Hausgemeinschaft insofern Erfolg, als dass der Investor versprach, auf exorbitante Mieterhöhungen zu verzichten. In der Corinthstraße 53 läuft derzeit die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Potentielle Käufer/innen wurden bereits durch die vermieteten Wohnungen geführt.

Und es geht immer weiter. An der Kreuzung Markgrafendamm/Stralauer Allee wird momentan eine der letzten an der Spree gelegenen Freiflächen durch das Büroprojekt „Waterfront Dockyard Offices“ in Beschlag genommen. Die Fertigstellung ist noch für 2024 geplant. Gegen all diese Projekte protestiert die lokale Nachbarschaftsinitiative „Wem gehört der Laskerkiez“. „Wir haben immer wieder gegen die Projekte Ostkreuz Campus, A Laska und The FIZZ unsere Stimme erhoben, uns bei der Politik beschwert, Demos organisiert, Flyer verteilt, schlechte Bewertungen geschrieben – letzten Endes gelangen uns aber nur kleine Teilerfolge. Die Gebäude werden alle gebaut“, erzählt deren Sprecher Timo Steinke ein bisschen resigniert. Stets sei man damit abgefertigt worden, dass man gegen bestehende Baugenehmigungen nichts unternehmen könne.

Auch alteingesessene Gewerbetreibende, die wichtig für den nachbarschaftlichen Austausch sind, fallen der Verdrängung zum Opfer. So zuletzt geschehen bei dem auch als „Postspäti“ bezeichneten Ladengeschäft „Filmfreund“, das im Juni 2023 aufgrund einer Kündigung seine Türen schließen musste. Die Betreibende war eine in dem Gebiet von vielen Anwohner/innen geschätzte Person.

Vergeblich hatte „Wem gehört der Laskerkiez“ versucht, den Eigentümer von einer Weitervermietung als „Postspäti“ zu überzeugen, hatte Unterschriften gesammelt und eine Kundgebung durchgeführt. Doch Eigentümer Friedrich G. Hoepfner weigerte sich beharrlich, einen Späti, Imbiss oder sonst etwas dort einmieten zu lassen, was der Nachbarschaft von Nutzen sein könnte. Im Internet wurden die Räumlichkeiten dann als Büro oder Atelier feilgeboten.

Ein weiterer Trend im Kiez ist, dass ehemalige Gewerberäume von privaten Anbietern online als Ferienwohnungen angeboten werden. Da es sich um Gewerbeflächen handelt, ist diese Praxis legal, befeuert aber natürlich Gentrifizierungsprozesse. Anhand eines Tools von *ZEIT Online* lässt sich abschätzen, wie sehr sich der Stadtteil bereits im Wandel befindet. So beträgt beispielsweise der Anteil der Angestellten, die mehr als 57.600 Euro im Jahr verdienen, im Postleitzahlbereich 10245 (was al-

Felix Schlosser schreibt für das *Neue Deutschland* über Gentrifizierung, innere Sicherheit und Antifaschismus und ist in der Mieterbewegung aktiv.



Die Erweiterung der Parkfläche Laskerwiese macht der Bezirk von der Finanzierung durch den Kölner Investor Pandion abhängig. Stadtplanung ist aber eine Aufgabe der öffentlichen Hand im Interesse der Bewohner/innen. Foto: Matthias Coers

lerdings auch den Rudolfskiez und Teile des Friedrichshainer Südkiezes rund um den Boxhagener Platz umfasst) 28,9%. Das liegt weit über dem Berliner Durchschnitt von 17,5%. Auch der Akademikeranteil liegt in diesem Postleitzahlbereich bei 50,9%. Beide Werte sind seit dem Jahr 2014 kontinuierlich gestiegen. Der Laskerkiez eignet sich als Paradebeispiel für eine misslungene Stadtplanung, bei der die Politik diese Aufgabe weitgehend dem freien Markt überlassen hat.

Da stellt sich natürlich die Frage, ob die nachbarschaftlichen Proteste im Laskerkiez auf verlorenem Posten stehen. Sprecher Steinke verweist auf kleine Erfolge: „Mit unserer Initiative konnten wir den Spätkauf und den Backshop einer vietnamesischen Familie am Rudolfplatz retten. Diese waren akut von einer Kündigung bedroht. Auch die Proteste für die Zukunft am Ostkreuz waren weitestgehend erfolgreich, da die Kulturbar letztlich durch Druck neue Flächen im Kiez und einen Mietvertrag erhalten hat.“ Zudem habe man zahlreiche Menschen in der Nachbarschaft auf die Probleme aufmerksam machen können und sie politisiert. „Eine aktive Telegram-Gruppe mit Menschen aus der Nachbarschaft umfasst jetzt nach knapp drei Jahren politischer Stadtteilarbeit über 270 Menschen.“

Der Kiez wird sich weiter verändern

Künftige Konflikte im Kiez sind programmiert: So fordert der Gartenverein Laskerwiese e.V., der seit 18 Jahren eine kleine Parkfläche verwaltet und dort gärt, eine Erweiterung ihrer Flächen unmittelbar vor dem Ostkreuz Campus. Das setzt voraus, dass die dazwischen liegende Bödiker Straße in Teilen entsiegelt wird. Der Bezirk hat bereits Entgegenkommen

in Form einer BVV-Resolution signalisiert, möchte aber zur kostspieligen Finanzierung den anliegenden Investor Pandion heranziehen. Proteste für die Entsigelung unter dem Namen „Laskerwiese 2.0“ sind bereits in Planung.

Außerdem bedroht die Verlängerung des 17. Teilabschnitts der Stadtautobahn A100 schon seit geraumer Zeit den Kiez. Von diesem Projekt, dessen Kosten von Verkehrsexperten auf rund eine Milliarde Euro geschätzt werden, wären einige Clubs, Wohnhäuser und Gewerbehöfe betroffen und müssten weichen. Gegen den Weiterbau protestiert regelmäßig in und um den Kiez die sehr engagierte „Bürger*inneninitiative A100“.

Insgesamt wird sich der einst beschauliche Laskerkiez in den kommenden Jahren rasant verändern. Dazu tragen einerseits die gigantischen Büroprojekte und deren Mitarbeiter/innen bei, die Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt ausüben und Mietpreise nach oben treiben. Neubauprojekte der landeseigenen WBM sorgen für weitere Verdichtung. Zudem wurde im November 2023 am Warschauer Platz eine Geflüchtetenunterkunft eröffnet, die Platz für 580 Menschen bietet. Eine weitere Unterkunft am Rudolfplatz mit bis zu 150 Plätzen soll noch in diesem Jahr bezugsfertig werden.

„Perspektivisch wird unser Kiez immer voller und belebter werden. Damit haben wir kein Problem“, heißt es dazu von der Initiative. „Fatal daran ist nur, dass der Bezirk nicht im Mindesten im Blick zu haben scheint, was die logistische Versorgung all dieser Menschen mit Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Kultur betrifft.“ Es brauche deutlich mehr unterschiedliche und unkommerzielle nachbarschaftliche Begegnungsstätten. „Den ganzen Luxusbau-Scheiß will hier wirklich niemand!“ ●



Foto: Matthias Coers

Lärm, Monostruktur, Verdrängung

Wie der boomende Berlin-Tourismus Friedrichshain belastet

Von Nicolas Šustr

Fast schon triumphal klingt die Ankündigung von Wirtschaftssenatorin Franziska Giffey (SPD) für das Tourismusjahr 2024: „Wir werden, das können wir jetzt schon vorhersehen, in diesem Jahr aller Voraussicht nach die 30-Millionen-Marke für Übernachtungen knacken.“ Allein schon die anstehende Fußball-Europameisterschaft werde dafür sorgen. Tourismusförderung sei wichtig, denn jeder investierte Euro komme fünf- bis siebenfach zurück.

Doch es gibt nicht nur Gewinner. Zwar schafft der Tourismus gerade in Hotellerie und Gastronomie Beschäftigung, Bezahlung und Bedingungen sind jedoch oft schlecht. Miet-

wohnungen werden illegal zu Ferienwohnungen umgenutzt, was nicht nur für ungewollten Trubel in Mietshäusern sorgt, sondern auch die Wohnungsnot verstärkt und nachweislich den Mietenanstieg weiter befeuert. Weil Gastronomie, Spätis und Klamottenläden auch mehr Gewerbemiete zahlen können als beispielsweise Kitas oder klassische Nahversorger wie Gemüseläden, verschlechtert sich die Infrastruktur für die Wohnbevölkerung. Und dann ist da noch der nächtliche Lärm der feierwütigen Horden.

Der Friedrichshainer Kiez rund um die Simon-Dach-Straße ist einer der Orte, an dem die Auswirkungen des Tourismus kulminieren. Das räumt auch Franziska Giffey bei der Senatspressekonferenz im März ein. „Da ist natürlich vor jedem Haus mittlerweile Außengastronomie. Und natürlich wohnen da Menschen

darüber“, sagt sie. „Selbstverständlich müssen wir auch Dinge tun, die eben zu mehr Stadtverträglichkeit beitragen. Und das auch mit der Zivilgesellschaft zusammen“, so Giffey weiter.

Erfolgreiche Eindämmungsversuche

Seit rund zwei Jahrzehnten ist die Simon-Dach-Straße Anziehungspunkt im Nachtleben, viele Jahre engagierte sich die Initiative „Die Anrainer“ dafür, die Auswirkungen auf die Anwohner zu reduzieren. Eines der Hauptanliegen war die Durchsetzung der nächtlichen Schließung der Schankvorgärten, ebenso die Eindämmung des schwunghaften Drogenhandels, der sich vor allem im Bereich von der Warschauer Brücke bis in die Revaler Straße und auf dem angrenzenden Gelände des ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerks (RAW) abspielt. Wirkliche Erfolge konnten „Die Anrainer“ nicht erzielen. Personalmangel und Arbeitszeitregelungen bei Polizei und Ordnungsamt haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass es – wenn überhaupt – nur punktuelle Kontrollen der Schließzeiten gab. 2020 meldete sich die Initiative zuletzt öffentlich zu Wort, seitdem herrscht Funkstille. Eine stille Kapitulation vor den Verhältnissen.

Und selbst im Hinterhaus bleibt man nachts nicht unbedingt verschont vom Tourismus in Friedrichshain. Grund sind die zahlreichen Ferienwohnungen. Laut Daten des Portals insideairbnb.com waren allein auf Airbnb Ende Dezember 2023 über 1.400 Unterkünfte registriert, die nicht explizit als Hotel oder Hostel ausgewiesen waren. Knapp 900 davon, also fast zwei Drittel, sind ganze Wohnungen. Welche dieser Angebote eine illegale Zweckentfremdung darstellen, ist selbst für die Ämter sehr schwierig festzustellen. Gesetzesverschärfungen sorgten für bessere Eingriffsmöglichkeiten, trotzdem sind die Behörden nach wie vor auf Hinweise aus der Bevölkerung angewiesen. Durch die oft große Fluktuation und Anonymität in den Mietshäusern fällt die Vermietung als Ferienwohnung oft nicht auf. „Wir können uns nicht 24/7 365 Tage im Jahr vor die Wohnung auf die Lauer legen“, benannte Karsten Baudach, Leiter des Fachbereichs Wohnen in Tempelhof-Schöneberg, das Problem kürzlich bei einer Anhörung im Abgeordnetenhaus.

„Viele ‚alte Einheimische‘ verfügen einfach nicht über die ökonomischen Mittel, um sich selbst oder ihre ‚authentisch‘ genannten Kieze vor der freizeitzentrierten neuen Welle konsumorientierter kapitalistischer urbaner Umstrukturierung zu schützen“, beschreiben Stefan Brandt, Sybille Frank und Anna Laura Raschke wissenschaftlich nüchtern die Lage in den vom Tourismus überrannten Berliner Kiezen in einem Beitrag im 2022 erschienenen Sammelband „Unsettled Urban Space“.

Dabei sind die Auswirkungen von Touristifizierung und Gentrifizierung wissenschaftlich kaum zu trennen. Man ist mit einem Amalgam der verschiedenen Verwertungsprozesse der Stadt konfrontiert. So gibt es inzwischen einen fließenden Übergang bei der Kurzzeitvermietung zwischen rein touristischer Nutzung oder jener an Menschen, die einige Monate oder vielleicht ein Jahr in der Stadt leben, um zu studieren oder zu arbeiten. Ebenso fließend ist der Übergang zwischen Ferienapartment und möbliert vermieteter Wohnung.

„Die Analogie zur Gentrifizierung macht klar, dass es sich um einen Aufwertungsprozess handelt, wobei die Entwicklungsparameter im Fall der Gentrifizierung neue Bewohnergruppen, bei der Touristifizierung Stadtbesucher sind“, schrieb Stadtforscherin Verena Pfeiffer-Kloss bereits 2011 in einem Beitrag für *Urbanophil*. „Die räumliche Form und das Funktionsprinzip eines Touristifizierungs-Gebiets ist dabei oft vergleichbar mit

der Anlage von Shopping-Malls mit zwei Ausgangspunkten und einer dazwischen liegenden Flanierstrecke, an der sich statt Einkaufsläden Kneipen reihen“, beschrieb sie ein Profil, das auf die Simon-Dach-Straße durchaus zutrifft.

Inzwischen hat die Senatswirtschaftsverwaltung mit dem 24-köpfigen „Bürger:innenbeirat Berlin-Tourismus“ eine institutionalisierte Vertretung der Zivilgesellschaft geschaffen, jeder Bezirk hat zwei Menschen in das Gremium entsandt. Eine Vertreterin für Friedrichshain-Kreuzberg ist Franziska Rottig, die das Geschehen als Anwohnerin erlebt, sich aber auch wissenschaftlich mit den Auswirkungen von Tourismus beschäftigt – an der Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde. Der Wirtschaftsförderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg attestiert Rottig im Bezirksvergleich ein großes Engagement, um „Impulse für ein angemessenes Verhalten der Besucher wie auch Einheimischen zu setzen“. Als Beispiel nennt sie das Projekt Fairkiez, in dessen Rahmen auch die „Nachtläufer*innen“ unterwegs sind. Durchschlagende Erfolge sind jedoch nicht spürbar.

Organisierte Verantwortungslosigkeit

In seiner Dissertation zu „Governance-Techniken der (Ent-)Problematifizierung stadttouristischer Konflikte“ geht Forscher Christoph Sommer hart ins Gericht mit der Berliner Tourismuspolitik. Das fängt schon an mit den Summen, die für die Bewältigung von Auswirkungen auf die Kieze zur Verfügung gestellt werden. 10,1 Millionen Euro wurden 2018 aus dem Landeshaushalt für Tourismus bereitgestellt, davon gerade 240.000 Euro für den „Akzeptanzertahl“. Entsprechend der geringen Summe hatte Friedrichshain-Kreuzberg nicht einmal 8% der veranschlagten Mittel erhalten.

„Organisiertes Hinschauen“ nennt Sommer die unter Einbindung der Zivilgesellschaft etablierten Gremien, aber auch Projekte wie „Fairkiez“, die wegen fehlender Sanktionsmöglichkeiten letztlich unverbindlich sind. „Die institutionalisierten, dauerhaften Bearbeitungsstrukturen, wie auch die Ereignisse des moderierten Redens über konflikthaften Tourismus, werden zu ‚Lösungen‘ deklariert – ohne dass der Organisation der Konflikt-Thematisierung eine Konflikt-Bearbeitung folgen muss“, bemängelt er. Die organisierte Kommunikation über tourismusbedingte Konflikte entlastet von politisch-administrativem Handlungsdruck. Der Lösungscharakter der Foren des Organisierten Hinschauens – wie auch der auffordernde Impetus der Beteiligungsformate („mitdenken“, „mitmachen“) – entlastet die Tourismusorganisation visitBerlin wie auch die Senatswirtschaftsverwaltung vom Handlungsdruck im Hinblick auf die Bearbeitung tourismusbedingter Konflikte.

Dadurch werde „nicht der Konsens über einen angemessenen Umgang mit tourismusbedingten Konflikten stabilisiert, sondern das Vertrauen in die Gestaltungsfähigkeit des städtischen Tourismusmanagements untergraben“, so Sommer weiter. Auch die Delegation der Aufgaben, die eigentlich die Senatsbau- oder -verkehrsverwaltung zu lösen hätten und nicht die halbstaatliche Agentur visitBerlin, kritisiert er. Denn in den Fachverwaltungen könnten „leichter bessere Antworten auf tourismusbedingte Konflikte gefunden werden, die größtenteils Stadtentwicklungskonflikte sind“.

Christoph Sommer stellt der Landespolitik generell ein schlechtes Zeugnis im Umgang mit dem Thema aus: „Belange der Tourismuskritik werden mit Verweis auf eine vermeintlich intolerante Haltung derjenigen, die sie vorbringen, einer grundsätzlichen Debatte entzogen.“ ●

35 Jahre selbstorganisierte Mieterberatung in Friedrichshain

Interview mit Gigi vom Mieterladen Friedrichshain

MieterEcho: Wie ist der Mieterladen in Friedrichshain entstanden?

Gigi: Es begann im November 1989. Mit dem Mauerfall wurden die Räume des Wohnbezirksausschuss (WBA) in der Bänischstraße 79 im Friedrichshainer Nordkiez aufgegeben, und 14 Kiezaktivist/innen besetzten die Räume. Damit begann die Geschichte der ersten unabhängigen Mieterberatung Ostdeutschlands.

Mit was habt Ihr Euch damals beschäftigt?

Eine der ersten Tätigkeiten war die Vorbereitung des dritten Bürgerforums. Bei den Bürgerforen handelte es sich um von unten organisierte Beratungsrunden, die sich mit den Alltagsfragen der Bewohner/innen des Bezirks befassten. An ihnen nahmen auch Vertreter/innen des Rats des Stadtbezirks teil. Die neue Initiative bemühte sich um Antworten von den politisch Verantwortlichen und trat ihnen gegenüber unter dem Namen Unabhängige Bürgerinitiative (UBI) Friedrichshain auf. Die UBI etablierte sich schnell als ein akzeptierter Ansprechpartner zwischen Bürger/innen und Bezirksrat. Weitere Bürgerforen wurden initiiert und Probleme am Runden Tisch bürgernah behandelt. Parallel gründete sich in den Räumen der Bänischstraße die UBI Mieterladen. Sie baute mit zwei Anwälten, einer aus dem Osten und einer aus dem Westen, die erste offene Mieterberatung Ostberlins auf.

Warum war das nötig?

Es gab Eigentümer im Ausland mit wenig Interesse an ihren DDR-Besitz, deren Häuser von der Firma Alscher notdürftig verwaltet wurden. Die Kommunale Wohnungsverwaltung (KVV) war für alle übrigen Häuser zuständig, also auch für jene mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Jede Wohnung hatte eine Nummer. Lauteten die ersten beiden Ziffern 62, bedeutete das ungeklärte Eigentumsverhältnisse. Da fast alle Wohnungen in Friedrichshain diese Nummern trugen, bedeutete das nichts Gutes für die Mieter/innen. Schnell traten die ersten selbsternannten Eigentümer/innen auf die Bühne und versuchten, bereits vor einer juristisch abgesicherten Rückübertragung Miete zu kassieren und fragwürdige Verträge abzuschließen. Die Mieter/innen waren Rechtlosigkeit und

Willkür ausgesetzt. Dem konnten sie nur mit organisierter Selbsthilfe begegnen.

Wie kam es zur Kooperation zwischen Mieterladen und Berliner MieterGemeinschaft?

Nach der Wiedervereinigung durften unsere Anwäl/innen aufgrund des bundesdeutschen Rechtsberatungsgesetzes nicht mehr kostenfrei beraten. Daher haben wir uns mit einer eher konservativen Mieterorganisation zusammengetan, aber nach 6 Monaten wieder getrennt, weil die Anwälte dort die sowieso begrenzten Möglichkeiten der Mieter/innen nicht ausreizten und Kanzleien auch Vermieter/innen vertreten. Dafür wollten und konnten wir ruhigen Gewissens unsere Freizeit nicht hergeben. Wir haben den Kontakt zur eher alternativen Berliner MieterGemeinschaft gesucht und offene Türen eingernannt. Die Bedingungen für Mieter/innen sind hier um einiges besser und wir fühlten uns gut aufgehoben, haben viele Jahre auch im Delegiertenrat mitgearbeitet.

Wann habt Ihr die jetzigen Räume bezogen?

Schon früh stellte sich heraus, dass die ehemaligen WBA-Räume in der Bänischstraße für die Büroarbeit nicht geeignet sind, weil sie feucht waren. 1997 konnte der Mieterladen schließlich in das Erdgeschoss der Kreuzzigerstraße 23 im Friedrichshainer Südkiez umziehen. Es handelt sich dabei um das erste von der SOG e.G. (Selbstverwaltete Ostberliner Genossenschaft) gekaufte Haus. Die Miete war um einiges geringer und seit der Sanierung im Jahr 2001 hatten wir es nun warm im Winter, hell im Sommer und ganzjährig trocken. Das Angebot wurde ausgeweitet, obwohl die Zahl der Aktiven über die Jahre deutlich gesunken ist. Die Umbenennung des Vereins im Jahr 2002 in UBI KLIZ e.V. (Kommunikatives Leben in Zusammenarbeit) reflektierte die sich inzwischen etablierte Vielfalt unserer Arbeit. Doch unser Hauptaugenmerk liegt nach wie vor in der Mieter/innen- und Sozialberatung.

Warum spielt antifaschistische und antirassistische Arbeit im Mieterladen eine so zentrale Rolle?

Von Anfang an war neben unserer Beratungsarbeit der Kampf gegen die Neonazis für uns existentiell, weil wir selber davon betroffen waren. In den frühen 1990er Jahren fielen organisierte und teilweise bewaffnete Neonazis immer wieder in Friedrichshain ein, griffen linke Projekte an und jagten Menschen, die ihnen nicht passten. Ihnen musste etwas entgegengesetzt werden. Das geschah unter anderem durch den Aufbau einer antirassistischen Telefonkette, der Initiative gegen Rechts und seit 2009 durch eine unabhängige Erfassungsstelle für rechte, diskriminierende Vorfälle im Bezirk.

Gigi gehört zu den Gründer/innen des Mieterladens in Friedrichshain und der Unabhängigen Bürgerinitiative Kliz e.V., wo sie heute noch aktiv ist.



Urgestein in Friedrichshain – der Mieterladen. 1989 in der Bänischstraße eröffnet, seit 1997 in der Kreuzzigerstraße bietet er Mieterberatung und Raum für verschiedene politische Gruppen. Foto: Matthias Coers

Friedrichshain war in den frühen 1990er Jahren ein Zentrum der Hausbesetzungsbewegung. Welche Rolle spielte der Mieterladen dabei?

Wir waren Teil davon, weil wir ja auch unsere Räume in der Bänischstraße besetzt hatten. Als der Räumungsdruck immer stärker wurde, gründeten wir den Verein UBI Mieterladen und schlossen einen Mietvertrag ab. Dabei wurden wir von der Berliner Mietergemeinschaft unterstützt. Nach der rechtswidrigen Räumung der Häuser in der Mainzer Straße im November 1990 wurde eine Art Räumungsfeuerwehr eingerichtet, eine Telefonkette, die über Räumungsversuche informierte. Schließlich gab es damals weder Handys noch Internet. Im 1990 gegründeten Besetzerrat war der Mieterladen vermittelnd tätig, um so viele Häuser wie möglich zu legalisieren und so vor der Räumung zu bewahren. Nach dem Vorbild des Stadtteils Prenzlauer Berg gründeten wir auch in Friedrichshain das Aktionsbündnis „Wir bleiben alle“. Damit waren Besetzer/innen und Altmietler/innen gemeint. 1992 gründeten Besetzer/innen dann den Verein SOG e.V., der erfolgreich einige Häuser dem Markt entzogen hat.

Welche weiteren politischen Aktivitäten gibt es aktuell im Mieterladen, und wie klappt die Zusammenarbeit mit Anwohner/innen und anderen aktiven Gruppen im Stadtteil?

Hier gibt es nach wie vor Treffen von Mieter/innen, wenn Ihre Wohnzimmer zu klein sind, regelmäßige Arbeitstreffen von Initiativen, wie das Bündnis Freiheit für Mumia Abu-Jamal. Immer wieder gibt es politische Ausstellungen im Mieterladen, denn wir sind wahrscheinlich auch die kleinste Galerie weit und breit. Gerade stellt Irmela Mensah-Schramm in ihrer Ausstellung „Hass vernichtet“ aktuelle Workshoparbeiten „Mit

bunten Farben gegen braune Parolen“ von Kindern und Jugendlichen aus dem ganzen Bundesgebiet aus, die von Januar bis März 2024 entstanden sind. Wir arbeiten mit den Bündnissen „Zwangsräumung verhindern“, „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“, „Padowatch“ und verschiedenen Initiativen aus dem Mietenwahnsinnsbündnis zusammen. Wir sind aktiv im Begleitausschuss der Partnerschaften für Demokratie im Bezirk und auf anderen Ebenen gut vernetzt.

Welche Probleme habt Ihr im Mieterladen?

Seit rund 15 Jahren sind wir nur noch zu viert. Das ist ein echtes Problem. Wir haben es nicht geschafft, neue Leute an uns zu binden. Interessierte gibt es zwar immer wieder, wenn es aber darum geht, langfristig und zuverlässig mitzuarbeiten und das auch noch ohne irgendeine Form von Aufwandsentschädigung, sondern im wahrsten Sinne des Wortes ehrenamtlich, dann hat sich das schnell wieder erledigt. Trotzdem mischen wir noch überall mit, unterstützen bestehende Initiativen oder bringen neue mit auf den Weg. Das Netzwerk ist groß. Wir sind ein guter Multiplikator und versuchen alle Anfragen und Bitten umzusetzen.

Welches Resümee ziehst Du aus 35 Jahren Mieterladen?

Im November werden wir 35 Jahre alt und blicken auf eine bewegte Geschichte zurück, die sicher auch nicht so schnell zu Ende geht. Solange die politischen und sozialen Verhältnisse so menschenfeindlich bleiben, müssen auch wir weiter machen, egal wie. So einfach ist das.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Peter Nowak.



Foto: Matthias Coers

Zwischen Arbeiterpalästen und Eigentumswohnung

Die Karl-Marx-Allee als Mahnmal der Zerschlagung der sozialistischen Gesellschaft

Von Karin Baumert

Kommt man vom Osten nach Berlin, dann kündigt sich in Friedrichshain die Großstadt an. Mit Blick auf den Fernsehturm geht es die letzten Kilometer majestätisch eine hauptstädtische Allee entlang. Großzügig gebaut, mit Weite und Pracht. Wer kann sich noch daran erinnern, dass diese Allee von den Erbauern für die Arbeiter/innen und die Trümmerfrauen und für alle Werktätigen beim Aufbau des Sozialismus gedacht war? Denn es gab eine Zeit, in der an der Lösung der Wohnungsfrage gearbeitet wurde.

Heute sucht der Blick vergebens nach großstädtischem Flair. Betongold links und rechts der Allee säumt die Magistrale. Fahrräder fluten die Fußgängerwege. Langweilige Läden, so weit das Auge reicht. Kinder sucht man vergebens. Aber die

Anfahrt auf das Zentrum ist geblieben. Der wunderbare Blick in die untergehende Abendsonne und ein Bauwerk für die Ewigkeit. Aldo Rossi, ein namhafter italienischer Architekt, bezeichnete sie seinerzeit als letzte geschlossene Straße, die in der Neuzeit gebaut wurde. Eine Geste der Herrschenden, die es aus eigener Erfahrung besser machen wollten und dem schaffenden Arbeiter eine Allee schenkten. Das lief nicht ohne Widersprüche ab.

Darum ist es wert, sich die Geschichte der einstigen Stalinallee genauer anzusehen.

Der Zweite Weltkrieg war beendet. Die USA, Frankreich, Großbritannien und die Sowjetunion befreiten Deutschland vom Faschismus. Die Rote Armee kam vom Osten in die Stadt.

Karin Baumert ist Stadtsoziologin und politische Aktivistin.

Was machen mit dem Krebsgeschwür Faschismus? Zunächst glaubte man an Deutschland einig Vaterland. Mit Hans Scharoun wurde ein bedeutender Architekt mit der Generalplanung zum Wiederaufbau der Stadt beauftragt. Schnell zeigte sich aber, dass die Alliierten unterschiedliche Gesellschaftsentwürfe aus ihren Ländern mitbrachten.

Geschichtsschreibung als Klassenfrage

Und hier teilt sich die Geschichtsschreibung. Fragt man die Besitzer der Eigentumswohnungen in der heutigen Karl-Marx-Allee, dann war alles, was in Ostberlin passierte, eine Vorstufe bis zur Wiedervereinigung 1989, als endlich auch im Ostteil der Stadt die Demokratie eingeführt werden konnte. Fragt man die Bewohner aus der ehemaligen DDR, dann wird unisono die Lebendigkeit der Straße und der Alltag im Sozialismus gewürdigt. Geschichte wird gemacht, auch in der Wahl der Perspektive.

Die damalige Stalinallee war die städtebauliche Antwort der Erbauer des Sozialismus auf Krieg und Faschismus. Also von Menschen, die nicht nur für ihre Ideen im Gefängnis saßen, sondern auch von der Sowjetunion lernten. Sie planten und bauten für die Werktätigen eine Allee mit großzügigen und modern ausgestatteten Wohnungen. Aber nicht nur aus der Not heraus wurde geplant, sondern auch aus der Idee, den Massen die Stadt zu schenken.

Wer in den 70er Jahren als junge Frau seine Kinder nach der Arbeit aus dem Kindergartenkomplex hinter dem Weidenweg abholte und am Rosengarten an der Karl-Marx-Allee verweilte – die Kinder spielten und die alte Nachbarin erzählte – hätte sich niemals gedacht, dass ihre großen Probleme im Alltag und im Sozialismus einmal klein sein würden. Sie wusste es zwar zu schätzen, dass die alte Nachbarin von ihrer Zeit als Trümmerfrau erzählte und ihre Wohnung großzügig, modern und preiswert war, ihr Beruf anerkannt und die Zukunft der Kinder gesichert. Aber gern hätte sie auch ihre Kreativität in die Gesellschaft eingebracht. Das ging ihr alles zu langsam angesichts einer sich zuspitzenden Weltlage.

Im Westen frönte man der Unendlichkeit der Marktwirtschaft, in der die Klassen schnell wieder zueinander fanden. Ärzte, Regierungsbeamte, natürlich auch Unternehmer wurden standesgemäß bezahlt. Wer die schmutzigen und einfachen Arbeiten machte, bekam eine Sozialwohnung. Die 68er-Generation lieferte das kulturelle Gleitmittel für die Ausbeutung. In Ostberlin kamen die Frauen aufs Tapet. Sie konnten ihre Kinder gesellschaftlich organisiert unterbringen und in der eigenen Berufstätigkeit mit männlichen Kollegen zusammen arbeiten, deren Frauen auch berufstätig waren. Es reichten wenige Jahrzehnte, um dieses soziale Kapital in den Familien zu verankern. Heute regt sich Widerstand zur Geschichtsschreibung der Ausbeuter. Die Voraussetzung für den Aufbau der heutigen Karl-Marx-Allee war die Lösung der Eigentumsfrage im Sozialismus. Ein Projekt wie diese Allee wäre aufgrund der Aufteilung von Eigentum und der heutigen Bodenpreise unmöglich. Es ist nicht möglich, den Drachen zu bändigen, ohne ihm den Kopf abzuschlagen. Ein kollektiver Planungsprozess unter Leitung von Herrmann Henselmann knüpfte damals an das Bauhaus der 1920er Jahre an. Gleichzeitig fühlte man sich auch der sozialistischen Tradition verpflichtet. Man plante und baute die heutige Karl-Marx-Allee im vollen Bewusstsein der eigenen geschichtlichen Rolle: Friede den Hütten, Krieg den Palästen! Arbeiterpaläste sollten entstehen.

Natürlich kann man diese Geschichte auch anders erzählen.

Die Arbeiter brachen unter der Normerhöhung zusammen und demonstrierten. Der 17. Juni, ein Beweis für die Unmenschlichkeit des Systems! Es war Kalter Krieg in einer Zeit, in der das Träumen im Osten in Stein gehauen wurde. Heute bleibt uns nur die Erzählung darüber. Und die gilt es einzuordnen.

Da sind z. B. nach der Restauration des Kapitalismus die Arbeiter, die die Mall of Berlin am Leipziger Platz mit aufbauten. Über Monate bekamen sie keinen Lohn. Den erstritten sie dann vor Gericht. Aber ihr Chef hatte sich über eine Insolvenz aus seiner Verantwortung geschlichen. Der Besitzer konnte nicht belangt werden. Obwohl die Öffentlichkeit – organisiert von der unabhängigen Gewerkschaft FAU – an dem Prozess regen Anteil nahm, ist diese Art der Kostenminimierung bis heute Praxis geblieben. Darum ist es so wichtig, Geschichtsschreibung in ihrem historischen Kontext zu erzählen. Denn heute ist die Wohnungsfrage brisanter denn je!

Nach 1989 wurden auch auf der Karl-Marx-Allee der Wert der Häuser neu taxiert und die Schulden der Wohnungsbau-gesellschaften ermittelt. Diese Berechnung schaffte Verbindlichkeiten und erzeugte den Druck zur Privatisierung. Das Eigentum des Volkes wurde zerteilt in Eigentumswohnungen. Auch Trümmerfrauen mussten nun ausziehen. Viele zogen zu ihren Kindern nach Marzahn und Hohenschönhausen. Die großen Wohnungen boten sich an, als Wohngemeinschaften vermietet zu werden. Gemeinschaftliches Wohnen in Zeiten zunehmender Preise und damit auch Wohnungsnot.

Eigentum als soziales Verhältnis

Es bleibt die Gretchenfrage: Wollen wir das gemeinsam angehen oder löst das jede/r für sich und lässt den Rest der Menschheit außer acht? Die Klimafrage lässt das nicht zu. So setzen sich die Klimabesorgten auf der Straße und glauben, sie müssten da nur lange genug sitzen, dann würden die Herrschenden ihnen nachgeben und das Klima retten. Die Mühen der Ebene blieben aber auch bei ihnen kleben. Vielleicht hat Papi ihnen aber eine Eigentumswohnung gekauft, und sie könnten hochgehen und im Trockenen träumen.

Heute kann sich der Verein „Stalinalbauten e.V.“ nicht satt sehen an den architektonischen Details – geschenkt. In der Eigentumswohnung lässt sich gut forschen. Besser noch, wenn man weitere Eigentumswohnungen besitzt, die einem den Lebensunterhalt einbringen. Aber solange die Wohnung eine Ware ist, wird das Menschenrecht auf Wohnen nicht durchsetzbar sein. Die Ungerechtigkeit der Eigenbedarfsklage politisiert sich bereits. Viele Betroffene werden zu Aktivist/innen und recherchieren zu ihren Eigentümern. Denn es ist immer dasselbe Problem, die Gesellschaft stellt sich durch die Eigentumsfrage gegeneinander auf und kämpft unerbittlich für das Eigentum. Eigentum ist in diesem Zusammenhang mehr als Besitz. Es ist ein soziales Verhältnis.

Einen Lichtstrahl ließ die Vergangenheit noch einmal aufblitzen. Als ganze Blöcke verkauft werden sollten, organisierten sich die Mieter/innen in großem Stil. Sie brachten nicht nur Power, sondern auch Vorschläge mit. Die Stadt sicherte das Vorkaufsrecht für alle in einem solidarischen Umlageverfahren. Niemand wurde allein gelassen. Lang anhaltende Strukturen der Solidarität machten es möglich. Aber auch diese Proteste können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zukunft der Karl-Marx-Allee nicht im Hier und Jetzt liegt. Das Flanieren findet im virtuellen Raum statt. Die Zukunftsfragen der Stadt entscheiden sich im politischen Raum. Was bleibt, ist die Idee einer anderen Gesellschaft, wenn wir sie denn erzählen wollen. ●

Die Magistrale der Moderne

Die Karl-Marx-Allee gibt Einblicke in die sozialistische Stadtplanung

Von Andrej Holm

Architekturbücher sind meist aufwendig gestaltet, haben tolle Fotos, Karten und Grundrissabbildungen – und sind am Ende mit ihren technischen und gestalterischen Details oft doch ein wenig langweilig. Ganz anders das 2023 beim Lukas Verlag herausgegebene Buch von Irma Leinauer zur Geschichte des 2. Bauabschnitts in der Karl-Marx-Allee – also dem Abschnitt zwischen Strausberger Platz und Alexanderplatz, der Ende der 1950er Jahre geplant wurde. Die 600 Seiten sind sowohl Planungskrimi, als auch Geschichtsbuch zur Frühgeschichte der DDR, Analyse einer Planungs- und Baukultur an der Schwelle zur Industrialisierung des Städtebaus und vor allem eine mit Sorgfalt geschriebene Liebeserklärung an ein Wohngebiet in Ostberlin. Eine Lesempfehlung!

Irma Leinauer nimmt uns in ihrem aufwendig recherchierten Buch mit auf eine Reise ins Ostberlin der 1950er und 1960er Jahre und zeigt, dass damals Debatten geführt wurden, die auch heute wieder an Aktualität gewinnen. Es ging nicht nur um die Fragen, wie wir wohnen wollen und welche gesellschaftlichen Aufgaben das Wohnen haben sollte, sondern auch darum, wie es gelingen kann, mit möglichst geringen Kosten möglichst viele Wohnungen in möglichst hoher Qualität zu errichten.

Der 2. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee stand und steht mit seinen Plattenbauten immer ein wenig im Aufmerksamkeits-schatten der im sowjetischen Zuckerbäckerstil errichteten Arbeiterpaläste im 1. Bauabschnitt der damaligen Stalinallee. Doch im Gegensatz zum spektakulären und ästhetisch anspruchsvollen Unikat der frühen Stalinallee steht der 2. Bauabschnitt exemplarisch für das Paradigma einer konsequenten Industrialisierung des Städtebaus. Mit der Orientierung an rationalisierten Planungs- und Bauabläufen, typisierten Bauelementen und einer

industriellen Fertigung von Wohnbauelementen wurden diese Prinzipien hier in die Praxis umgesetzt, lange bevor die Planungen für die Großsiedlungen Marzahn, Hohenschönhausen und Hellersdorf begannen.

Während in der DDR ab den 1960er Jahren die Mehrzahl neuer Wohnungen in industrieller Bauweise errichtet wurden, erreichten die Anteile der Fertigbauweise in der alten BRD nie mehr als 10% der Jahresproduktion. In vielen anderen Wirtschaftsbereichen der DDR technologisch weit überlegen, blieben Rationalisierung und Innovation in der westdeutschen Bauwirtschaft Ausnahmen. Irma Leinauer führt diesen Ost-West-Unterschied auf die Dominanz von klein- und mittelständischen Unternehmen in der Bauwirtschaft West zurück sowie auf die Verfügbarkeit von billiger Arbeitskraft durch die „Gastarbeiterverträge“ (S. 171).

Bau- und Mietpreise entkoppelt

In der DDR waren fast alle gesellschaftlichen Entwicklungen eine Ressourcenfrage und seltener eine Frage nach den Finanzierungsmitteln. Gerade weil Material und Arbeitskraft knapp waren, schlug die zentralstaatlich organisierte Bauwirtschaft den Weg der Rationalisierung und Industrialisierung ein. Der von Irma Leinauer minutiös dokumentierte Planungsprozess des 2. Bauabschnitts ist auch deshalb so spannend zu lesen, weil er genau in die Zeit fällt, in der die neuen Planungsprinzipien durchgesetzt wurden. Das Buch zeigt vor allem, dass Planen und Bauen in der frühen DDR als zentrales gesellschaftliches Thema angesehen und in der Öffentlichkeit diskutiert wurde. Unter den umfangreich ausgewerteten Dokumenten finden sich auch viele Protokolle von Sitzungen der politischen Gremien von SED und Regierung. Mag es auf der einen Seite verstörend wirken, dass sich die Politik in konkrete Gestaltungsfragen einmischte, zeigen viele der von Irma Leinauer wiedergegebenen Diskussionen, mit welcher Ernsthaftigkeit

Wohnungsfragen und Themen der Stadtentwicklung in der Partei- und Regierungsspitze bearbeitet wurden.

Zugleich gaben die Stellungnahmen von hohen Funktionären des DDR-Staatsapparates den Planer/innen und Ingenieur/innen eine hohe Legitimität, ihre Projekte auch praktisch umzusetzen. So interpretiert Irma Leinauer beispielsweise den Ausschnitt einer Rede von Walter Ulbricht auf einem ZK-Plenum als politischen Rückenwind für alle Pläne einer an Gleichheitsidealen orientierten Stadtentwicklung, die darauf verzichtete, dem Stadtzentrum vorrangig besondere Funktionen zuzuweisen: „Gleiche Wohnungen für alle, auch im Zentrum – dieser egalitäre Gedanke wurde nun erstmals politisch geäußert“ (S. 110).

Während in aktuellen wohnungspolitischen Debatten um den Wohnungsneubau die steigenden Baukosten als scheinbar unbeeinflussbare Rahmenbedingung die Höhe der staatlichen Subventionen bestimmen, wurden in der Planwirtschaft der DDR, ausgehend von den zur Verfügung stehenden Ressourcen und den festgelegten Zielzahlen, die möglichen Baukosten durch die Staatliche Plankommission kalkuliert und vorgegeben. Um die ehrgeizigen Bauziele zu erreichen, wurde an die Zuständigen für die Planung und den Bau das Ziel ausgegeben, die Kosten für eine Wohnung von 25.800 DDR-Mark im Jahr 1956 auf 22.000 DDR-Mark im Jahr 1960 zu reduzieren (S. 105). Die Ausstattung der Wohnungen und vor allem die zunehmend rationalisierten Abläufe der Bauproduktion folgten den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben.

Interessant an den Zahlen ist weniger der Vergleich zu heutigen Baukosten, sondern das darin sichtbare Prinzip des staatlichen Wohnungsbaus in der DDR, die Erstellungskosten von den Mietpreisen zu entkoppeln. Die staatlich festgelegten Mieten lagen bei etwa einer DDR-Mark je qm Wohnfläche, die Baukosten zwischen 400 und 550 DDR-Mark je qm und es war



Wohnungsbau im Sozialismus: Mit rationalisierter Planung, typisierten Bauelementen und industrieller Fertigung ließen sich viele Wohnungen zu geringen Kosten und in hoher Qualität schaffen. Foto: Matthias Coers

von Beginn an klar, dass aus den Mieten im besten Fall die laufenden Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung refinanziert werden können. Der Wohnungsbau in der DDR wurde als staatliche Verantwortung angesehen und als öffentlich finanzierte Infrastruktur für die Wohnversorgung bereitgestellt. Die Baupreisfestlegungen der Plankommission sind damit kein drakonisch skurriler Eingriff des Staates in die Wirtschaft, sondern stehen für einen verantwortungsvollen Umgang mit knappen öffentlichen Ressourcen, die im Interesse von möglichst vielen genutzt werden sollen.

Breite öffentliche Diskussion

Das Buch verweist auf eine weitere Seite des staatlich organisierten Wohnungsbaus. Gerade weil der Wohnungsbau als staatlicher Auftrag angesehen wurde, standen auch die einzelnen Planungsschritte regelmäßig im Zentrum von öffentlicher Berichterstattung und Diskussion. Der zuständige Stadtbaudirektor wurde vom Magistrat – also der Regierung Ostberlins – beauftragt, einen „Plan zur Popu-

larisierung des Bauvorhabens einschließlich Aussprache mit der Bevölkerung“ auszuarbeiten (S. 144). Die gewünschte „Popularisierung des Bauvorhabens“ erfolgte vor allem über Veröffentlichungen in den Ostberliner Tageszeitungen. In der *BZ am Abend* („14-stöckige Punkthochhäuser – Hochgaragen – Großkino. Wie soll die Stalinallee zwischen Strausberger Platz und Alex aussehen? Bauplan steht zur Diskussion“), der *Berliner Zeitung* („Die Berliner planen und bauen mit. Für und Wider zum Projekt: Rund um den Alex – Leben muß pulsieren“) und dem *ND* („Wie wir wohnen wollen. Leser diskutieren über das Projekt Verlängerung der Stalinallee bis zum Alexanderplatz“) wurde im Sommer 1958 zu öffentlichen Diskussionen aufgerufen.

Die Leserbriefseiten der Tageszeitungen entwickelten sich zu regelrechten Foren der öffentlichen Debatte, in denen die Gestaltung der entworfenen Gebäude, die fehlende Anzahl von Läden und Kultureinrichtungen oder auch die Qualität der Grundrisse diskutiert wurden. Im Buch zur Karl-Marx-Allee sind einige Briefe

von Leser/innen dokumentiert, die zeigen, dass von grundsätzlicher Kritik an den Planungen bis zu Detailvorschlägen zur technischen Umsetzung ein großes öffentliches Interesse an der Stadtentwicklung bestand (S. 130 ff.).

Irma Leinauer zeichnet aber nicht nur die Genese der Planungsdokumente nach, sondern bezieht auch Veröffentlichungen in Fachpublikationen und Zeitungsartikeln in ihre Analyse mit ein. Wer darüber hinaus erfahren will, warum die Entwürfe des Ostberliner Chefarchitekten Hermann Henselmann nicht umgesetzt wurden, wie das Bauen in den Taktstraßen der Montagekräne organisiert war und welche gesellschaftlichen Bauten neben dem Kino International und dem ehemaligen Café Moskau im „sozialistischen Wohnkomplex“ des 2. Bauabschnitts geplant wurden, dem sei das Buch von Irma Leinauer wärmstens empfohlen. ●

Irma Leinauer:
Magistrale der Moderne: Das Wohngebiet an der Karl-Marx-Allee im Zentrum von Berlin
Lukas Verlag Berlin, 2023

„Wir bemerken die Verzweiflung vieler Mieter/innen“

Interview mit der Mieterinitiative Neu-Tempelhof

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ (SuL) saniert und modernisiert eine ca. 90 Jahre alte Wohnanlage in Neu-Tempelhof. Insgesamt sind 590 Wohnungen davon betroffen. Nach der Ankündigung 2022 gründete sich zeitnah eine Mieterinitiative, die Sorge vor Mietpreissteigerungen und somit vor der Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung hat. Sie sieht in den geplanten energetischen Sanierungen und zusätzlichen Modernisierungen einen nicht nachvollziehbaren und treibenden Faktor für die Erhöhung der Mieten um bis zu 30%.

MieterEcho: Stadt und Land gehören zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die eigentlich mit einem sozialen Auftrag agieren. Was kritisiert die Mieterinitiative?

Mieterinitiative Neu-Tempelhof: Wir kritisieren das autokratische und intransparente Verhalten der Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ (SuL). In der

Siedlung leben viele ältere Menschen, meist mit alten Mietverträgen. Von Beruf waren sie Handwerker, Büroangestellte, Verkäufer etc. Die Rente ist nicht üppig. Einige wohnen seit über 40 Jahren hier und sind gesundheitlich angeschlagen. Wir haben das Gefühl, dass diese alten Mietverträge auf SuL toxisch wirken, und sie uns aufgrund von angestrebter Gewinnmaximierung verdrängen wollen. Uns fehlt die Sicherheit. Wir wissen nicht, wie es weitergeht. Es gab bislang keine Möglichkeiten, Einfluss auf die geplanten Mieterhöhungen zu nehmen, obwohl viele geplante Modernisierungen nicht sinnvoll sind. Die Kommunikation ist mangelhaft. Wir werden auf Paragraphen verwiesen, die das Vorgehen der SuL rechtfertigen sollen. Individuelle Lebensumstände spielen in deren Planung keine Rolle. Mit Empathie und sozialem Auftrag hat das wenig zu tun.

Was sind die konkreten Sorgen und Nöte der Mieterschaft?

Wir bemerken die Verzweiflung vieler Mieter/innen. Vor allem ältere Menschen verschließen sich bei finanziellen Themen. Es ist ihnen unangenehm, über ihre Sorgen zu sprechen. Stellen Sie sich vor, Sie haben in einer Wohnung Kinder großgezogen und nun wird diese um 200 Euro teurer. Viele Mieter/innen wären bereit, ihre große Wohnung mit einer kleineren Wohnung zu tauschen, aber nicht zu den aktuellen Konditionen. Mieter/innen, die jahrelang ihre Miete verlässlich bezahlen konnten, werden plötzlich zu Bittstellern. Die Härtefallregelungen, die Mieter/innen entlasten sollen, können nur dann greifen, wenn man sich finanziell offenbart. Das finden wir entwürdigend. Etliche Mieter/innen haben mit Genehmigung der SuL ihre Wohnungen modernisiert. Nun soll alles rückgebaut werden. Das Ergebnis der Modernisierung ist oft qualitativ niedrigwertiger und nicht an die entsprechenden Bedarfe angepasst.

Es kommt zur Verschlechterung der Mietverhältnisse. Die Bäder werden so verengt, dass Menschen mit Einschränkungen sich darin nicht bewegen können. Während der Modernisierung müssen wir in Umsetzwohnungen leben, in denen es nicht erlaubt ist, Hängeschränke, Vorhänge oder Lampen anzubringen.

Wir wissen nicht, wie lange wir in der Umsetzwohnung aus Umzugskartons leben müssen. Viele Mieter/innen haben Sorgen, ihre Möbel nach der Einlagerung nicht mehr nutzen zu können. Das wäre eine weitere finanzielle Belastung. Es ist klar, dass Sanierungen und Modernisierungen einiges von den Mieter/innen abverlangen, aber wenn diese nur nachteilig sind, verringert sich die Bereitschaft. Wir sprechen mittlerweile von einer überdimensionierten energetischen Ertüchtigung: Eine neue Fassadendämmung, deren Einsparungspotential nie überprüft wurde, Gasherde, die durch Elektroherde ausgetauscht werden, Verengung der Bäder – das ist alles nicht sinnvoll.

Was war das Besondere an dem Vorgehen der Stadt und Land?

Wir wurden erst im Dezember 2022 mit einem Schreiben informiert. Ende Januar 2023 hatten wir individuelle Modernisierungsankündigungen im Briefkasten, mit Baubeginn bereits vier Monate später. Es blieb ein Monat Zeit, um einen Einspruch zu formulieren. Die erste Informationsveranstaltung von SuL für die Mieter/innen des ersten Bauabschnittes fand erst Ende August 2023 statt, drei Monate nach Baubeginn, und nur auf Drängen der Mieterinitiative.

Aufgrund der mangelhaften Informationspolitik und zahlreichen offenen Fragen haben wir diese Mieterinitiative sehr zur Überraschung der SuL gegründet. Seit März 2023 treffen wir uns regelmäßig mit einer Kerngruppe und zahlreichen Unterstützern. Auf Druck der Initiative wurde ein Runder Tisch eingerichtet. Wir



Daniela Starke und Thomas Muchowski gehören zu den Gründer/innen der Mieterinitiative Neu-Tempelhof.



Die Mieterinitiative fordert die Einbeziehung der Mieter/innen in die Modernisierungsmaßnahmen, um diese zumut- und leistbar zu halten. Fotos: Christine Scherzinger

haben das Gefühl, dass die Mitsprache von Mieter/innen nicht erwünscht ist. Für uns stellt das eine Untergrabung der demokratischen Teilhabe dar. Beim letzten Runden Tisch im Februar 2024 gab es Versprechungen einer Architektin, sich den Wünschen der Mieterschaft zu stellen. Das ist bislang nicht erfolgt.

Mithilfe vorgefertigter Sprachmuster wird den Mieter/innen erklärt, warum die Modernisierungen durchgeführt werden müssen. Der Fokus liegt nach Angaben der SuL auf zukünftigen Generationen. Das ist ein Affront gegenüber den jetzigen Mieter/innen. Die Bauabnahme wird mit SOPHIA, dem Tochterunternehmen von SuL für Mieterbetreuung, durchgeführt. Das Ergebnis dieser Firmenverflechtung ist, dass viele Mieter/innen auf ihren Mängeln sitzenbleiben. Für uns ist das keine wertschätzende Betreuung, sondern eine organisierte Verantwortungslosigkeit.

Wo wollen Sie als Mieterinitiative ansetzen?

Nachdem die ersten Wohnungen modernisiert und Ergebnisse sichtbar wurden, haben wir einen Brandbrief an den Bezirksbürgermeister geschrieben. Als keine Reaktion kam, haben wir uns an alle demokratischen Parteien der Bezirksversammlung gewendet. Wir haben Politiker zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen. Einige, die der Einladung gefolgt sind, haben ebenfalls ein Unverständnis über die Vorgehensweise der SuL geäußert und

wurden sprachlos, als sie das Leben in einer Umsetzwohnung sahen.

Kürzlich konnten wir im Stadtentwicklungsausschuss den Kommunalpolitikern unter Beisein der SuL öffentlich unsere Anliegen vortragen. Die unterschiedlichen Wahrnehmungen und Darstellungen wurden offenkundig. Wir haben das Gefühl, dass auf kommunaler Ebene die Parteien an unserer Seite stehen und ansprechbar sind. Wir konnten auch Abgeordnete des Abgeordnetenhauses dafür gewinnen, schriftliche Anfragen an die Stadt und Land zu stellen. Die Antworten mussten wir zwar richtigstellen, aber es ist wichtig, dass verschiedene Akteure informiert sind. Einige Verhaltensweisen von Politikern können wir jedoch nicht nachvollziehen. Wir warten bis heute auf eine Antwort des Staatssekretärs Stephan Machulik (SPD), der Gespräche mit der Geschäftsführung von SuL führen wollte.

Ist Ihnen die Stadt und Land entgegengekommen?

Nein, in keinem einzigen Fall. Wir fühlen uns nicht ernst genommen. Für uns bleibt es ein Rätsel, warum Rundumverfließungen nicht mehr „modern“ sind, warum Gasherde ausgetauscht werden, um nun einen monatlichen Zuschlag für einen Elektroherd zu nehmen, warum wir 30% mehr Miete bezahlen sollen, für Dinge, die wir uns nicht wünschen. SuL rügt uns, wenn wir Politiker zu unseren Runden Tischen einladen, während sie täglich politische Gespräche sucht, um ihre Interessen weiterzutragen. Es ist absurd, wenn 11 Euro/qm als leistbarer Standard diskutiert wird. Nur die wenigsten können sich

teure Wohnungen leisten. Da haben einige Politiker und der Geschäftsführer der SuL den Bezug zur Realität verloren und damit auch ihre Glaubwürdigkeit.

Welche Forderung haben Sie aktuell an die Stadt und Land?

Wir fordern, dass die Mieten bezahlbar bleiben, ohne dass Härtefallanträge gestellt werden müssen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass auf einige Modernisierungsmaßnahmen verzichtet werden müsste. Die Mieter/innen sollen grundsätzlich bei Modernisierungsmaßnahmen eingebunden werden und in der Frage, was für sie zumut- und leistbar ist. Es dürften keine Veränderungen, die sich nachteilig auf die Mieter/innen auswirken, umgelegt werden. Wir brauchen Planungssicherheit. Gerade ältere Menschen sind auf ihre Wohnung und das soziale Umfeld angewiesen.

Geringere Mieten in den Umsetzwohnungen wären ein erster Schritt des Entgegenkommens. Es müssen doch nicht alle gesetzlichen Optionen ausgeschöpft werden, wenn Menschen auf der Strecke bleiben. Es soll in diesem Stadtgebiet weiterhin eine gute Mischung geben. Wenn nur Reiche hier leben dürfen, schaffe ich woanders Problemviertel. Ende Mai werden wir eine große Mieterversammlung organisieren, um weitere Erfahrungen zu sammeln. In einem offenen Brief werden wir die Politiker auf die bestehenden Probleme hinweisen und die Presse über den aktuellen Stand informieren.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christine Scherzinger.

Christine Scherzinger ist Stadtgeographin und Bezirksverordnete in Tempelhof-Schöneberg.

Die Privatisierung der S-Bahn basiert auf Lügen

Initiativen und Verkehrsbündnisse fordern Abbruch der Ausschreibung

Von Carl Waßmuth

Die S-Bahn in Berlin steht vor der Zerschlagung und Privatisierung. Die Folgen dieser Entwicklung werden immens sein: Schon jetzt ist bekannt, dass die Kosten von acht auf 20 Milliarden Euro ansteigen. Möglicherweise noch gravierender wird sich die Segmentierung des Betriebs auswirken. Wenn die Ringbahn von einem Betreiber, die Nord-Süd-Strecken von einem zweiten, die Ost-West-Verbindungen von einem dritten und die Wartung der Wagen von einem vierten erfolgen, bedrohen die Schnittstellen die Funktionsfähigkeit des S-Bahn-Netzes insgesamt.

Bisher gibt es international nur ein Beispiel für eine so weitreichende Aufteilung: die Zerschlagung der Metro in London vor über 20 Jahren. Die damalige Privatisierung im Zuge einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) scheiterte krachend. Die Laufzeit betrug 25 Jahre, aber schon nach sieben Jahren mussten die beiden Betreiber eingestehen, dass sie nicht mehr in der Lage waren, einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Die Stadt London musste eine teure Notrettung ihrer „Tube“ einleiten.

Wie aber konnte es dazu kommen, dass Berlin ein derart riskantes und teures Projekt verfolgt? Aus Sicht des Klimaschutzes müsste doch die S-Bahn als Rückgrat des öffentlichen Verkehrs besonders geschützt werden, ihr Funktionieren eine Herzensangelegenheit jeder Landesregierung sein? Und was die Kosten betrifft, sollten doch diejenigen Maßnahmen umgesetzt werden, die den größten Nutzen aufweisen. Die bisher bekannten 12 Milliarden Euro Mehrkosten nützen den Menschen in Berlin nicht, sie werden dem Ausbau des Straßenbahnnetzes und der Rad- und Fußwege in Berlin bitter fehlen. Die S-Bahn-Ausschreibung würde

vermutlich kaum eine Mehrheit bekommen, wenn sie zur Abstimmung stünde – und wenn die Regierung der Öffentlichkeit die Wahrheit gesagt hätte. Tatsächlich wurde Berlin jedoch gezielt getäuscht.

Gigantische Geldverschwendung

Man folge mit der Ausschreibung nur der geltenden Gesetzgebung, beteuerten SPD, Linke und Grüne und der von ihnen gebildete Senat. Gemäß dieser Erzählung handelt es sich um eine Beschaffungsmaßnahme, so wie Behörden auch Möbel oder Bleistifte einkaufen und eben nicht selbst produzieren. Tatsächlich erhalten im Zuge der S-Bahn-Ausschreibung private Firmen und Kapitalanleger bei der Vergabe gleich mehrfach Zugriff auf die S-Bahn. Zum einen stellt die Ausschreibung eine funktionale Privatisierung im Zuge einer ÖPP dar. Dabei wird der Betrieb von zwei Dritteln des S-Bahn-Netzes privatisiert.

Zusätzlich werden die neuen Wagen ebenfalls per ÖPP an Private übergeben. In diesem Zuge wird auch die Finanzierung privatisiert: Statt über Landesanleihen werden die zugehörigen Kredite von den Privaten am Kapitalmarkt aufgenommen. Gleichzeitig bilden die Teilverträge des Ausschreibungskonstrukts für sich eine handelbare Ware, ÖPP-Verträge sind bekanntermaßen verkäuflich, und sie werden auch regelmäßig veräußert: Im Durchschnitt wechseln in ÖPP-Projekten alle 6,7 Jahre die Eigentümer.

Das ist nicht die einzige Täuschung. Die grüne Verkehrssenatorin Regine Günther hatte 2020 behauptet, mit der Ausschreibung würden 800 Millionen Euro gespart. Wie sie diese Summe errechnet hatte, verriet sie nie. Im Herbst 2023 gestand der nach der Wahlwiederholung im September gebildete schwarz-rote Senat dann ein, dass die Gesamtkosten 12 Milliarden Euro höher sein würden als

ursprünglich veranschlagt. Diese Kostensteigerung müsste zu einer vollständigen Überprüfung des gesamten Vorhabens führen, der Vorgang grenzt fast an Untreue. Denn frühzeitig waren bereits die Umstände bekannt, die die Ausschreibung verteuern. So verlangt die gewählte Aufteilung des Betriebs, dass jeder Betreiber eine eigene Infrastruktur erhält. Wurden Werkstätten bisher für das ganze Netz vorgehalten, werden nun für jedes Teilnetz eigene Werkstätten gebaut. Dazu gehören neue Ausfahrten, neue Nachtstellgleise und sogar die Diagonalquerung des Karower Kreuzes. Letzteres wäre eine hunderte Millionen Euro teure Brücke, um einem der neuen privaten Betreiber die Zufahrt zu seiner Werkstatt zu schaffen.

Auch war bekannt, dass die S-Bahn-Privatisierung ähnlich wie die Auslagerung des Schulbaus an Private einen Schattenhaushalt bildet, mit dem die Schuldenbremse umgangen werden kann. Nach dem Ende der Niedrigzinsphase kostet dieser Trick jedoch Zinsen in Höhe von mehreren Milliarden Euro. Und nicht zuletzt wurde negiert, dass die Ausschreibung an sich immense Kosten verursacht – unter anderem durch voraussehbare Kosten für Gerichtsverfahren und Zahlungen zur Abwehr von Klagen.

Das Bündnis „EINE S-Bahn für ALLE“ hatte bereits 2019 vor Kosten und Risiken im Zuge der geplanten Ausschreibung gewarnt. Statt darauf einzugehen (oder die Kritik zu entkräften) hielt man den Kritiker/innen entgegen, man hätte

Carl Waßmuth ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.



Privatisierungspläne der S-Bahn mit unabsehbaren Folgen: Schon jetzt erhöhen sich die Kosten von acht auf 20 Milliarden Euro, eine Aufteilung des Betriebs bedroht die Funktionsfähigkeit insgesamt. Foto: Matthias Coers

die Ausschreibung umfangreich vorbereitet und hätte nun keine Zeit mehr, andere Lösungsvarianten auszuprobieren. Würde die Ausschreibung nicht sofort gestartet, drohe Berlin und Brandenburg, dass in naher Zukunft nicht genügend S-Bahn-Wagen zur Verfügung ständen.

Seither sind vier Jahre verstrichen, in der sich die Vergabe immer weiter verzögert hat. Immer neue Änderungen sollten das Verfahren rechtssicher machen, und dennoch klagte die Firma Alstom und erzwang weitere Änderungen. Seit dem Gerichtsurteil vom März 2024 überarbeitet der Senat also die Ausschreibungsunterlagen erneut. Damit ist aber noch kein Ende des Verfahrens in Sicht. Erfolgt die Vergabe, sind weitere Klagen und weitere Jahre der Verzögerung wahrscheinlich. „Nicht vor 2027“, schätzt man branchenintern.

Die Akteure der Ausschreibung führten ferner an, „die EU-Regeln“ würden erfordern, was sie im Bereich der S-Bahn planten. Die EU ist zwar maßgeblicher Privatisierungstreiber im Eisenbahnsektor. Die Umsetzung der zugehörigen Richtlinien im deutschen Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen ist jedoch schärfer, als die EU es fordert. Rot-Rot-Grün hätte im Bundesrat Gesetzesänderungen anstoßen können, und auch die Bundesregierung – vor allem die SPD und die Grünen – könnten aktiv werden.

Alternative Kommunalisierung

Darüber hinaus gibt es seit jeher einen einfachen und günstigen Weg, den S-Bahnbetrieb ohne Ausschreibungen zu organisieren. Dazu müssen die Bundesländer Berlin und Brandenburg nur einen bestimmenden Einfluss auf die S-Bahn Berlin GmbH ausüben. Diese befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG, die wiederum in Bundesbesitz ist. Am einfachsten wäre eine Anteilsübertragung von 51%. Die Kosten für eine Kommunalisierung wären fraglos geringer als die schon heute bekannten Kosten des Ausschreibungsverfahrens.

Die Bildung von sogenannten „Losen“, also unterschiedlichen Streckenstücken für verschiedene Betreiber, soll angeblich wegen des gesetzlichen Schutzes des Mittelstands erforderlich gewesen sein. Dieser Erzählung folgte bereits die Rot-Schwarze Koalition 2012 und löste den Betrieb der Ringbahn organisatorisch vom Rest. Die behauptete gesetzliche Grundlage für die Aufteilung der S-Bahn hat jedoch nie existiert. Selbst nach einer Aufteilung bleiben die Lose viel zu groß, als dass sie für Mittelständler zu bewältigen wären. Ein Volksbegehren gegen die Privatisierungspläne scheiterte damals am Landesverfassungsgericht – es hätte in Berlin und Brandenburg gleichzeitig durchgeführt werden

müssen, so die Argumentation. Politisch hätte man aber auf die Kritik der Bürgerinitiative eingehen können, was bedauerlicherweise unterblieb.

Und dann sind da noch die Schutzbehauptungen des Senats. Die Deutsche Bahn werde die Ausschreibung gewinnen. Oder: die S-Bahn werde auch künftig aus einer Hand betrieben, das zumindest versprach der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU). Diese Aussage steht jedoch einem anderen Versprechen diametral entgegen: Man müsse der Deutsche Bahn AG nach dem Chaos 2010 die S-Bahn GmbH wegnehmen.

Das Gerichtsurteil zur Ausschreibung vom März 2024 hat allerdings klargestellt, dass eine so umfangreiche Vergabe, wenn die Ausschreibung einmal gestartet ist, keine Willkür mehr zulässt. Die Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand sowie die Bündnisse Bahn für Alle und EINE S-Bahn für ALLE fordern daher den Abbruch der Ausschreibung und die Kommunalisierung der S-Bahn. Die hochverschuldete DB AG hat wohl kaum Argumente, ein angemessenes Kaufangebot abzulehnen. Berlin würde viel Geld sparen, und die für den Klimaschutz und eine echte Verkehrswende unverzichtbare S-Bahn würde vor einer unsinnigen Zerstörung gerettet. ●

Ständige Angst vor Wohnungsverlust

Kreuzberg: Mieter/innen am Hafenplatz wehren sich gegen Verdrängung durch Luxusprojekt

Von Tim Brandes

So hat sich Alexandra von Stosch, Co-Geschäftsführerin der Entwicklungsgesellschaft Quartier am Hafenplatz – vor Ort auch als „die Gräfin“ bekannt – die Bauausschusssitzung im Kreuzberger Rathaus am 25. Januar wohl nicht vorgestellt. Anstatt die Politik mit geschönten Zahlen von dem angeblich sozialen Charakter des Projektes täuschen zu können, wurde sie von rund 25 Aktiven der Mieter/innenvernetzung Hafenplatz mit der bitteren Wahrheit konfrontiert: Am Hafenplatz sollen 719 günstige Wohn- und Gewerbeeinheiten für ein Luxusneubauprojekt abgerissen werden. Dass dadurch mehr günstiger Wohnraum entsteht, ist eine glatte Lüge.



Baulicher Verfall, kaputte Aufzüge, illegale Mieterhöhungen und exorbitante Nebenkostenforderungen – nach einer Verdrängung auf Platan droht jetzt die endgültige Vernichtung günstigen Wohnraums. Foto: Matthias Coers

Zwar würde es letztlich mehr geförderte Sozialwohnungen geben, aber auch nur, weil der Rest inzwischen aus der Mietpreisbindung gefallen ist. Die Existenz hunderter weiterer Wohnungen mit Kaltmieten zwischen vier und acht Euro/qm wird unterschlagen. Abgesehen davon, dass künftige Sozialwohnungen deutlich teurer sein würden und ein Großteil der jetzigen Mieter/innen keinen Anspruch darauf hätte. Es braucht fußläufig entfernt vom Potsdamer Platz keine neue „Passage“, sondern günstigen Wohnraum für Mieter/innen und die vor Ort untergebrachten Geflüchteten, deren Zukunft vollkommen ungewiss ist.

Doch für die Miethaien am Hafenplatz zählen nicht Menschen, sondern ausschließlich Profite. So wird am Hafenplatz schon seit Jahren systematisch verdrängt: Baulicher Verfall, das Ignorieren kaputter Aufzüge (und das in einem elfstöckigen Gebäude!) und sonstige Mängel sind Alltag in diesem Quartier. Dazu kommen illegale Mieterhöhungen, exorbitante Nebenkostenforderungen und Versuche, Mieter/innen herauszukaufen. Die meisten Anwohner/innen hangeln sich in ständiger Angst vor Wohnungsverlust von einem befristeten Vertrag zum nächsten und das teilweise schon seit zehn Jahren.

Profitlogik durchbrechen

Doch unser Widerstand beweist: Wer kämpft, kann gewinnen. Mehr als ein Jahr lang haben wir uns gegen wahnwitzige Nebenkostenabrechnungen gewehrt. Gemeinsam mit der Berliner Mietergemeinschaft haben wir einen qualifizierten Widerspruch eingelegt, der jedoch auf taube Ohren stieß. Doch nun gab es zumindest kleine Etappensiege: Es gibt die Zusage, pauschal 30% der Nebenkosten 2021 und 2022 an alle Mieter/innen zurückzuzahlen. Außerdem sollen die befristeten Verträge bis zum 31. Dezember 2025 verlängert und endlich alle Mängel behoben werden. Auf die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen warten wir

bisher jedoch teils vergeblich.

Auch ob wir letztlich die Verdrängung insgesamt aufhalten können, bleibt ungewiss. Wir fordern ein alternatives Gutachten mit Blick auf Möglichkeiten, das Haus noch zumindest mittelfristig bewohnbar zu halten. Vor allem weisen wir zurück, dass das eine rein wirtschaftliche Frage sei. Der Staat hat die Aufgabe, günstigen Wohnraum zu erhalten. Wenn tatsächlich abgerissen werden muss, braucht es einen Sozialplan, der garantiert, dass alle Mieter/innen Wohnungen zu vergleichbaren Bedingungen bezüglich Wohnfläche und Miete bekommen.

Nicht der Profit von Miethaien sollte im Mittelpunkt stehen, sondern der Erhalt günstigen Wohnraums und die Interessen der Mieter/innen. Letztlich ist dafür die Enteignung von Immobilienkonzernen und bezahlbarer, kommunaler Wohnungsbau nötig. Wohnraum im öffentlichen Eigentum, demokratisch kontrolliert von Mieter/innen, könnte nicht nur am Hafenplatz Schluss machen mit Spekulation, Verdrängung und Abzocke. Was sinnvoll und nötig ist, könnte dann demokratisch entschieden werden. Mieten könnten reguliert werden, um die tatsächlichen Kosten widerzuspiegeln. Gebaut werden sollte nach dem Bedarf von Mensch und Umwelt und nicht für den Profit einiger weniger. Wenn endlich der massive Reichtum „an der Spitze“ dieser Gesellschaft radikal besteuert würde, wäre das auch finanzierbar. Das wäre eine wirkliche Alternative zu schlechten Deals mit Investoren, die die Stadt mit Bürokomplexen und Luxusbauten verhandeln und ein paar überbeuerte „Sozialwohnungen“ schaffen. Wir Mieter/innen am Hafenplatz haben den Kampf aufgenommen. Wir freuen uns über Unterstützung!

Tim Brandes ist einer der Initiatoren der Mieter/innenvernetzung am Hafenplatz in Berlin-Kreuzberg.

Neuer Anlauf gegen den Mietenwahnsinn

Bündnis ruft für den 1. Juni zu einer Großdemonstration gegen steigende Mieten und Verdrängung auf

Von Philipp Möller

Explodierende Heizkosten, einbrechende Neubauzahlen und steigende Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Das sind nur einige der im vergangenen Jahr neu entbrannten Konflikte, die die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Auch die bereits seit Langem virulenten Probleme, wie die hohen Neuvertragsmieten oder auslaufende Sozialbindungen sind weiter ungelöst. Neue Anläufe, sie zumindest zu mildern, sind derzeit weder in den Ländern noch im Bund absehbar. Es gibt also genug Gründe, um am 1. Juni zur Demonstration gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung auf die Straße zu gehen.

Nach mehreren Jahren schwacher Mobilisierung hofft das Bündnis aus verschiedenen Initiativen darauf, in diesem Jahr wieder, mehr Menschen gegen steigende Mieten und Wohnungsnot auf die Straße zu bringen. Im Schatten des Mietendeckels und des Vergesellschaftungsvolksentscheidings nahmen im Jahr 2019 rund 40.000 Menschen an der Demonstration teil. Am Rande des Protestes besetzten Aktivist/innen ein leerstehendes Ladengeschäft im Kreuzberger Wrangelkiez. In den folgenden Jahren überlagerten die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine und die Inflation die Sorgen über den Wohnungsmarkt. Um die Mietenbewegung ist es ruhiger geworden. Bundesgerichte stoppten den Mietendeckel und das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten. Der Senat sitzt die Umsetzung des Volksentscheidings aus, ohne dass die Stadtgesellschaft dem etwas entgegengesetzte. Es fehlen die Hoffnungsschimmer, die so wichtig sind, um Menschen für die kräftezehrende politische Arbeit zu begeistern. Gleichzeitig ist die Krise auf dem Wohnungsmarkt zu einem Dauerproblem geworden. Das ist nicht weiter verwunderlich, denn die Wohnungsfrage lässt sich im Kapitalismus nicht lösen, wie Friedrich Engels in seinem Text zur Woh-

nungsfrage bereits 1872 feststellte und damit eine bis heute gültige Wahrheit verkündete. Vielmehr produziert ein System, in dem der Wohnraum eine Ware ist, die Probleme stetig neu.

Senat verschärft die Krise

Dennoch gibt es auch innerhalb des kapitalistischen Systems politische Alternativen zum herrschenden Marktgeschehen. Dazu gehört ein großer öffentlicher Wohnungsbestand, der bezahlbare Wohnungen für breite Schichten bereitstellt. Ein starker kommunaler Wohnungsbau, der trotz Krise der Bauwirtschaft neue, bezahlbare Wohnungen schafft und eine harte Regulierung, die die Mietpreisspirale durchbricht.

Doch die Realität sieht anders aus. Der Senat aus CDU und SPD verschärft die Krise weiter, indem er den landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Mietsteigerungen freie Hand lässt und Mieter/innen für Neubau wie Modernisierung zahlen lässt. Angesichts vermeintlich knapper Haushaltskassen durch das Urteil gegen Sondervermögen kommt beim Klimaschutz im Gebäudesektor vermehrt privates Kapital in Spiel, um Mittel zu akquirieren. Bürgermeister Kai Wegner (CDU) kündigte gegenüber dem Tagesspiegel an: „Öffentlich-Private Partnerschaften sind eine Chance für Berlin, die sollten wir nicht verstreichen lassen.“

Doch unter den Mieter/innen regt sich wieder etwas mehr Widerstand. Nach Jahren der abnehmenden Aktivitäten ploppen seit dem vergangenen Jahr neue Organisationsansätze aus dem Boden. In einigen Bezirken fanden Mieterversammlungen in Beständen der ADLER-Group statt, denn der kriselnde Konzern erhöht die Mieten sehr stark, tut wenig für die Instandhaltung und sorgte durch horrende Heizkostennachzahlungen für Aufregung.

Vonovia-Mieter/innen wehren sich berlinweit gegen falsche Abrechnungen bei den Betriebskosten und konnten in Tempelhof



sowie am Baumschulenweg eine Korrektur der Abrechnungsbeträge erreichen. Mieterhöhungen, schlechter Service und fehlende Instandhaltung rufen nun auch Mieter/innen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf den Plan. Sie vernetzen sich derzeit in einer stadtweiten Initiative. Und natürlich schwebt auch die Ankündigung eines neuen Gesetzesvolksentscheidings durch die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ über der Stadt. Die Demonstration im Juni dürfte damit zu einem Lackmustest werden, inwiefern die Mietenbewegung tatsächlich zu einem neuen Anlauf ansetzt.

SOLD CITY - WENN WOHNEN ZUR WARE WIRD

Der neue „Film von unten“ von Leslie Franke und Herdolor Lorenz

Teil 1 - Eigentum vor Menschenrecht?
Teil 2 - Enteignung statt Miete für die Rendite
je 102 Min. mit einer Pause

Premiere am Sonntag, 2. Juni 2024, 15:00 Uhr
Babylon Kreuzberg, Dresdener Str. 126, 10999 Berlin

www.sold-city.org



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Von Rechtsanwalt Peter Scholz

Ich habe gelesen, dass der Vermieter kündigen kann, wenn man mit der Miete im Rückstand ist. Was gehört alles zur Miete?

Zur Miete gehören die Nettokaltmiete und die Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heizkosten. Auch im Mietvertrag vereinbarte Zuschläge, wie ein Möbliertzuschlag oder ein Zuschlag für einen Stellplatz, gehören zur Miete. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter kündigen, sofern der Rückstand erheblich ist. In der Regel sind dieses zwei Monatsmieten. Seit dem 1. Mai 2013 kann auch die Nichtzahlung der vereinbarten Mietkaution zu einer fristlosen Kündigung führen, sofern der nichtgezahlte Anteil zwei Monatsmieten übersteigt. Eine Betriebskostennachzahlung gehört zwar nicht zu den laufenden Mietzahlungen, lange war daher umstritten, ob die Nichtzahlung zur Kündigung berechtigt – aber inzwischen gehen immer mehr Gerichte davon aus, dass auch eine nicht geleistete Betriebskostennachzahlung die außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt, wenn sie den Betrag von mehr als zwei Monatsmieten übersteigt.

Was bedeutet die Formulierung im BGB, dass der Vermieter kündigen kann, wenn der Mieter „für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug“ ist?

Sehr gute Frage, denn dieses wird im Alltag von zu vielen Mietparteien übersehen. Ein nicht unerheblicher Teil der Miete ist in diesem Fall bereits erreicht, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt. Dieses kann beispielsweise bei streitiger Minderung schnell erreicht werden. Beispielsweise wird die Miete für Januar und Februar um je 60% gemindert, dann beträgt der behauptete Rückstand 120% und damit mehr als eine Monatsmiete. Folglich kann es passieren, dass Ihnen ab Mitte Februar schon eine Kündigung wegen dieses Rückstandes zugeht. Bei einer Mietminderung trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass der Mangel tatsächlich bestand und dem Vermieter auch angezeigt wurde. Gelingt dem Mieter dieser Nachweis nicht, kann dies zum Verlust der Wohnung führen. Lassen Sie sich deshalb vor der Durchführung einer Mietminderung unbedingt beraten. Im Zweifel sollten Sie die Miete unter dem Vorbehalt der

Rückforderung vorerst vollständig zahlen und dann zurückfordern.

Ich habe einen finanziellen Engpass gehabt und konnte meine Miete für Januar und Februar nicht zahlen. Jetzt war die Kündigung im Briefkasten. Hätte der Vermieter mich nicht erst abmahnen müssen?

Leider nein. Die Miete wird am dritten



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Peter Scholz berät in den BMG-Beratungsstellen Sonnenallee in Neukölln, Fehrbelliner Straße in Prenzlauer Berg, Tucholskystraße in Mitte und Kirchstraße in Zehlendorf sowie Malplaquetstraße in Wedding.

Werktag des laufenden Monats bzw. zu dem im Mietvertrag vereinbarten Termin fällig, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Folglich musste der Vermieter Sie auch nicht abmahnen oder Ihnen eine Frist zur Zahlung setzen. Ich empfehle Ihnen daher dringend, den Rückstand unverzüglich auszugleichen.

Mein Vermieter hat fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt. Was bedeutet das?

In der Regel kündigen die Vermieter fristlos und hilfsweise fristgemäß. Die hilfsweise fristgemäße Kündigung sprechen die Vermieter aus, um die Heilung durch Zahlung zu verhindern. Das macht die Sache für Sie komplizierter. Eine fristlose Kündigung ist durch sofortigen Ausgleich sämtlicher Rückstände – spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage „heilbar“ – eine fristgemäße Kündigung aber nicht.

Ich habe nach Zugang der Kündigung wegen Zahlungsverzugs sofort den Mietrückstand ausgeglichen. Mein Vermieter hat mich trotzdem auf Räumung verklagt. Ich habe vorher niemals Mietschulden gehabt. Muss ich ausziehen?

Wie bereits oben erwähnt, kann der Vermieter die fristlose mit der fristgemäßen Kündigung verbinden, um zu verhindern, dass Sie durch Zahlung die Verurteilung zur Räumung abwenden können. Durch Ihre Zahlung wurde nur die fristlose Kündigung unwirksam, nicht aber die fristgemäße. Die fristgemäße Kündigung beendet das Mietverhältnis dann zu der nach Mietdauer gestaffelten regulären Frist, das heißt je nach Dauer des Mietverhältnisses zu drei, sechs oder neun Monaten. Der fristgemäßen Kündigung können Sie gemäß § 574 BGB widersprechen, sofern der Verlust der Wohnung für Sie oder einen im Haushalt lebenden Familienangehörigen eine nicht zumutbare Härte darstellen würde. Der Widerspruch muss schriftlich erhoben werden und dem Vermieter zwei Monate vor Vertragsende zugehen.

Bei Gericht werden dann die im Widerspruch genannten bestehenden Interessen des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit denen des Vermieters an der Beendigung gegeneinander abgewogen. Nach Auffassung des BGH steht Ihnen das Widerspruchsrecht nicht zu, sofern auch ein Grund zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bestand. Bei der Frage, ob Sie ein Verschulden trifft oder wie erheblich dieses zu bewerten ist, kann berücksichtigt werden, dass Sie um-

gehend nach Zugang die Rückstände ausgeglichen haben und Ihr Verschulden demnach in einem milden Licht zu betrachten ist.

Aufgrund familiärer Probleme habe ich die Miete in den letzten beiden Jahren nicht regelmäßig gezahlt. Eine fristlose Kündigung konnte ich durch sofortigen Ausgleich des Rückstandes abwenden. Nun habe ich erneut eine Kündigung erhalten. Kann ich auch diese heilen?

Leider nein. Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB haben Sie zwar die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung durch Zahlung zu heilen, dies gilt aber nicht, sofern das Mietverhältnis innerhalb von zwei Jahren erneut fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt wird. Hier hilft nur, den Rückstand unverzüglich auszugleichen und zu versuchen, mit dem Vermieter eine einvernehmliche Regelung zu treffen. Vielleicht können Sie ja so die Räumungsklage abwenden.

Mein Gehalt bekomme ich immer erst am 20. des Monats – die Miete soll ich aber schon zum 3. eines Monats zahlen. Mein alter Vermieter hat jahrelang hingenommen, dass ich die Miete zu dem späteren Termin gezahlt habe. Nun habe ich einen neuen Vermieter, der das nicht dulden will. Kann er etwa wegen Zahlungsverzugs kündigen?

Dies ist denkbar. Prinzipiell kann nicht nur die Nichtzahlung zu einer Kündigung führen, sondern – zumindest nach Abmahnung – auch die wiederholte unpünktliche Zahlung der Miete. Deshalb ist hier Vorsicht geboten. Aber bei Duldung über einen längeren Zeitraum über mehrere Jahre könnte eine stillschweigende Verschiebung der Fälligkeit angenommen werden und daher eine Kündigung ausgeschlossen sein. Lassen Sie sich unter Vorlage Ihres Mietvertrages und des Vermieterschreibens beraten.

Ende des Jahres hat mein Vermieter über die Betriebskosten abgerechnet. Die Abrechnung endet mit einer Nachzahlung von fast 1.000 Euro. Kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn ich diese nicht ausgleiche?

Sofern Ihre monatliche Miete geringer ist als 1.000 Euro ist dieses denkbar. Die Nachzahlung der Betriebskosten wird einen Monat nach Zugang einer formell richtigen und nachprüfaren Abrechnung fällig. Leisten Sie diese trotz Mahnung nicht, kommen Sie in Zahlungsverzug. Sofern die Nachzahlung eine Monatsmie-

te übersteigt, kann der Vermieter dann hiermit eine ordentliche fristgemäße Kündigung begründen. Sie sollten daher die Abrechnung und die Abrechnungsbelege dringend prüfen lassen. Bis zur Gewährung der Belegeinsicht können Sie Ihr Zurückbehaltungsrecht erklären. Lassen Sie sich unbedingt dazu beraten. Im Zweifel können Sie auch einen Teilbetrag unter Vorbehalt leisten und diesen so berechnen, dass der Restbetrag unter dem monatlich zu zahlenden Betrag liegt.

Mit der Abrechnung über die Betriebskosten hat der Vermieter auch die Vorauszahlungen erhöht. Muss ich diese zahlen, obwohl ich Zweifel an der Berechtigung der Erhöhung habe?

Auch die Vorauszahlungen gehören zu der monatlich zu zahlenden Miete und der Vermieter kann demnach auch diesbezüglich wegen Zahlungsverzugs kündigen, wenn die Rückstände über ein bzw. zwei Monatsmieten hinausgehen. Pauschale Zweifel allein an der Berechtigung sind nicht ausreichend. Sie sollten daher die Abrechnung und die Anpassung der Vorauszahlungen überprüfen lassen.



Die Vorauszahlungen der Betriebskosten sind Bestandteil der monatlichen Miete, auch ein Zahlungsverzug der Betriebskosten in relevanter Höhe kann zu einer Kündigung führen.

Mein Vermieter hat nach Abschluss der Modernisierung die Miete erhöht. Es wurden auch Instandsetzungskosten mit umgelegt. Diese Kosten habe ich herausgerechnet und nur den niedrigeren Betrag gezahlt. Kann der Vermieter etwa wegen Zahlungsrückstandes kündigen?

Hier sind Sie durch § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB geschützt. Der Vermieter muss Sie zunächst auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagen und kann eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs erst zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung auf diese Erhöhungsbeträge kündigen. Zu klären in einer Beratungsstelle wäre allerdings die Frage, ob Ihre Berechnung oder Wertung zutreffend ist oder nicht. Auch eine vor der Kündigung notwendige Zahlungsklage verursacht Kosten.

Mir ging eine Kündigung wegen nicht gezahlter Mieten nur per E-Mail zu. Ist diese überhaupt wirksam?

Die Kündigung selber ist in diesem Fall formell unwirksam – aber Sie sollten dennoch überprüfen, ob die behaupteten Mietrückstände tatsächlich bestehen oder ob es zumindest streitige Differenzen gibt. Sofern Mietrückstände bestehen, ist es ratsam, diese dann schnellstmöglich auszugleichen. Sofern die behaupteten Rückstände aus einer streitigen Mietminderung resultieren, zahlen Sie unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Sofern Sie ausgleichen, bevor Ihnen die schriftliche Kündigung zugeht, wäre dann auch diese



Eine Kündigung, die nur per E-Mail zugeht, ist formell unwirksam. Trotzdem sollten Mieter/innen prüfen, ob die in der E-Mail behaupteten Mietrückstände tatsächlich bestehen und diese gegebenenfalls sofort ausgleichen.

Kündigung unbegründet. Eine Kündigung ist nur begründet, sofern zum Zeitpunkt des Zuganges der Kündigung der Zahlungsrückstand, auf den sich die Kündigung stützt, noch besteht.

Die Kündigung ging mir nur per Boten zu. Muss denn eine Kündigung nicht mit eingeschriebenem Brief zugestellt werden?

Die Kündigung – auch eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs – muss Ihnen nur in Schriftform zugehen. Allerdings trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass Ihnen die Kündigung auch tatsächlich zugegangen ist. Bei Zustellung durch einen Boten – das kann auch ein Mitarbeiter des Vermieters sein – ist der Bote dann Zeuge für den Zugang der Kündigung. Eine Zeugenaussage ist sogar sicherer als der Nachweis der Versendung per Einschreiben. Es gibt im Gesetz keine Regelung darüber, wie die Zustellung zu erfolgen hat. Der Vermieter kann also nicht auf eine Zustellung per Post verwiesen werden.

Meine Wohnung wurde verkauft und mir wurde noch nicht mitgeteilt, wer der neue Eigentümer ist und auf welches Konto ich die Miete zahlen soll. Nun befürchte ich, dass der Erwerber mir kündigt, wenn ich nicht an ihn zahle.

Zunächst muss der Vermieter Ihnen mitteilen, an wen er verkauft hat, und diese Mitteilung muss Ihnen so rechtzeitig zugehen, dass Sie noch die Möglichkeit haben, diese zu berücksichtigen, etwa für die Änderung eines Dauerauftrags. Probleme können dann auftreten, wenn Sie die Mitteilung des Vermieters übersehen. Demnach ist es in diesem Fall ratsam, sich einen Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht zu besorgen. Dort müssen Sie Ihr berechtigtes Interesse – am einfachsten durch Vorlage Ihres Mietvertrags – nachweisen, dann bekommen Sie einen Grundbuchauszug oder zumindest die Auskunft, wer Eigentümer ist. In der Informationsschrift der BMG „Eigentümerwechsel“ finden Sie wertvolle Hinweise, wie Sie sich in einem solchen Fall verhalten sollten.

Beim JobCenter habe ich einen Antrag auf Bürgergeld gestellt, dieser ist nun seit sechs Wochen in der Bearbeitung, ohne dass mir ein Sachstand mitgeteilt wurde.

Hier kann ich nur raten, umgehend auch eine sozialrechtliche Beratung aufzusuchen. Sie sollten dem JobCenter unbedingt



Haben Sie einen Antrag auf Bürgergeld gestellt und benötigen dieses zur Zahlung der Miete, ist es ratsam, dem JobCenter eine Frist zu setzen und auf Ihre Situation hinzuweisen, denn auch bei schleppender Bearbeitung durch das JobCenter droht Mieter/innen unter Umständen die Kündigung.

eine kurze Frist setzen und auf Ihre Situation hinweisen. Denn auch bei schleppender Bearbeitung durch das JobCenter sind Sie weiterhin Mietschuldner und bei Zahlungsverzug droht Ihnen eine Kündigung des Mietverhältnisses. Im besten Fall nur die fristlose, denn diese ist – wie oben geschildert – heilbar und wird im Falle einer Räumungsklage auch dann unwirksam, wenn das JobCenter innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Räumungsklage erklärt, dass es die rückständigen Mieten übernimmt.

Kompliziert wird die Angelegenheit für den Fall, dass der Vermieter wie oben dargestellt die fristlose Kündigung mit der fristgemäßen verbindet. Das JobCenter verweigert dann häufig die Übernahmeerklärung bzw. macht diese davon abhängig, dass der Vermieter zusichert, bei Zahlung das Mietverhältnis fortzusetzen. Deshalb sollten Sie hier auch sozialrechtliche Schritte in Erwägung ziehen, etwa eine Untätigkeitsklage oder einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz beim zuständigen Sozialgericht. Suchen Sie schnellstmöglich eine sozialrechtliche Beratungsstelle auf und/oder besorgen Sie sich beim für Ihren Wohnort zuständigen Amtsgericht einen Beratungshilfeschein, damit Sie mit diesem eine Anwältin/einen Anwalt Ihrer Wahl aufsuchen können.

Amtsgericht Kreuzberg
Urteil vom 29. November 2023
AZ: 17 C 133/23

Mietpreisbremse und Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2023

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger

1. Der Mieter ist auch dann nicht an der Rückforderung überhöhter Miete gehindert, wenn er bei Vertragsschluss freiwillig einer überhöhten Miete zugestimmt und gewusst hat, dass er zur Leistung dieser Miete nicht verpflichtet ist.
2. Bei der Karl-Marx-Allee 105A handelt es sich nicht um eine „bevorzugte Citylage“.

In einem Ende 2022 geschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung in der Karl-Marx-Allee in Berlin-Neukölln wurde eine Miete von 925,47 Euro (13,00 Euro/qm) vereinbart. Hinweise zum Vorliegen einer Ausnahme von der Mietpreisbremse enthielt der Mietvertrag nicht. Vor Abschluss des Mietvertrages wurden in der Wohnung umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, was dem Mieter, der zuvor im Nachbarhaus gewohnt hatte, auch bekannt war. Er selbst hatte sich um den Abschluss eines Mietvertrags nach Beendigung der Baumaßnahmen bemüht. Das Mietverhältnis begann am 15. Dezember 2022. Mit Schreiben seines Anwalts vom 27. Februar 2023 rügte der Mieter die Unzulässigkeit der Nettokaltmiete und forderte die Vermieterin auf, die von ihm auf Grundlage des Berliner Mietspiegels ermittelte zulässige Nettokaltmiete in Höhe von 463,44 Euro zu bestätigen und überzahlte Miete zu erstatten. Dies tat die Vermieterin nicht, weshalb der Mieter eine entsprechende Klage beim Amtsgericht einreichen ließ. Die Vermieterin wandte in dem Prozess ein, dass die Gesamtinvestitionen der umfassenden Modernisierung so hoch gewesen seien, dass die Mietpreisbremse hier nicht greife. Außerdem meinte sie, der Mieter könne sich auf die Mietpreisbremse nicht berufen, da ihm bekannt gewesen sei, dass es sich um eine Erstvermietung nach umfassender Modernisierung gehandelt habe. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Nach der aktuellen Rechtslage müsste der Vermieter dem Mieter vor dessen Vertragsunterschrift in Textform unaufgefordert mitteilen, dass und gegebenenfalls welche Ausnahmen von der Mietpreisbremse vorliegen, anderenfalls könne er sich auf eine solche Ausnahme (zum Beispiel umfassende Modernisierung) nicht berufen. Die Vermieterin hatte es versäumt, im

MIETRÜCKFORDERUNG



Mieter/innen können auch dann überhöhte Mietzahlungen zurückfordern, wenn sie bei Vertragsabschluss freiwillig eine überhöhte Miete vereinbart haben.

Mietvertrag hierzu irgendwelche Angaben zu machen. Es komme daher nicht darauf an, ob der Mieter Kenntnis von den baulichen Maßnahmen in der Wohnung hatte, oder ob er selbst auf den Mietvertragsabschluss mit der Vermieterin hingewirkt habe. Der Mieter sei nämlich selbst dann nicht gehindert, sich auf die Vorschriften der Mietpreisbremse zu berufen und überzahlte Mieten zurückzufordern, wenn er Kenntnis davon hatte, dass er zur Leistung nicht verpflichtet ist, oder sogar von sich aus dem Vermieter die Zahlung der überhöhten Miete angeboten hat, um die Wohnung zu bekommen.

Auch bei der Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel folgte das Amtsgericht dem Mieter. Entgegen der Auffassung der Vermieterin war auch das Gericht der Meinung, dass es sich bei der Karl-Marx-Straße nicht um eine bevorzugte Citylage handele. Dieses Merkmal sei nur dann erfüllt, wenn sich die Wohnung in der Nähe eines zentral gelegenen Teilraums der Großstadt Berlin befindet, der sich durch eine besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebiets hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft insbesondere auch für in- und ausländische Besucher und Touristen haben. Die Gegend, in welcher die Wohnung liegt, habe zwar für viele Bewohner und Touristen einen begehrten Kiez-Charakter. Dies sei aber nicht mit einer bevorzugten Citylage gleichzusetzen.

Amtsgericht Pankow
Urteil vom 9. Oktober 2023
AZ: 4 C 141/23

Ausschluss von Betriebskostennachforderungen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Marek Schauer

§ 556 Absatz 3 BGB, wonach der Vermieter bei Abrechnung von Betriebskostenvorschüssen nach Ablauf der Jahresfrist mit Nachforderungen ausgeschlossen ist, ist auch auf Fälle entsprechend anzuwenden, in denen die Wohnung nicht auf Grund eines Mietverhältnisses, sondern z. B. auf Grund eines dinglichen Wohnrechts genutzt wird.

Zu Gunsten des Nutzers einer Wohnung in einem Wohnhaus in Pankow war im Grundbuch ein dingliches Wohnrecht eingetragen. Er hatte nur die Kosten für Wasser, Warmwasser, Heizung und Strom zu tragen, wofür er auch Vorschüsse zahlte. Am 3. Februar 2023 rechnete die Eigentümerin des Hauses über diese Betriebskosten für die Jahre 2020 und 2021 ab und verlangte jeweils erhebliche Nachzahlungen. Da der Nutzer der Wohnung hiervon nur einen geringen Teil zahlte, kam es zum Streit vor dem Amtsgericht Pankow. Dieses wies die Klage der Eigentümerin unter Hinweis auf § 556 Abs. 3 BGB ab. Danach muss ein Vermieter dem Mieter gegenüber über die Vorauszahlungen jährlich abrechnen und zwar bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats



FRIST

Auch wenn Wohnraum aufgrund eines dinglichen Wohnrechts genutzt wird, gilt die zwölfmonatige Abrechnungsfrist, nach verspäteter Abrechnung sind Betriebskosten-Nachforderungen ausgeschlossen.

nach Ende des Abrechnungszeitraums. Nach Ablauf dieser Frist kann er Nachforderungen nicht mehr geltend machen. Zwar ist in dieser Vorschrift ausschließlich von Vermietern und Mietern die Rede. Das Amtsgericht stellte jedoch klar, dass die Vorschrift entgegen der Auffassung der Eigentümerin auch in dem hier vorliegenden Fall entsprechend anzuwenden sei. Ziel der Vorschrift sei es, durch eine zeitnahe Abrechnung dem Mieter Abrechnungssicherheit zu geben und Streit zu vermeiden. Dies entspreche jedoch nicht nur den Interessen des Mieters von Wohnraum, sondern zumindest auch den Interessen derjenigen Person, die – wie vorliegend – Wohnraum auf einer anderen Rechtsgrundlage nutze. Da der Nutzer hier wie ein Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leiste, sei ihm ebenso wie einem Mieter daran gelegen, möglichst bald zu erfahren, ob seine Vorauszahlungen ausreichend, zu gering oder zu hoch waren. Die Abrechnungsfrist für das Jahr 2020 endete hier jedoch am 31. Dezember 2021, für das Jahr 2021 endete sie am 31. Dezember 2022. Dementsprechend konnte die Eigentümerin nach Ansicht des Gerichts keine Nachzahlungen mehr fordern, da die Abrechnungen erst im Jahre 2023 zugegangen waren.

LG Berlin
Beschluss vom 27. November 2023
AZ: 66 S 203/22

Mietminderung wegen Verkleinerung der Glasfläche nach Fensteraustausch

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Verringert sich nach Austausch der Fenster einer Wohnung deren Glasfläche um 30%, rechtfertigt dies eine Minderung um 3% der Miete pro Fenster. Hat der Vermieter trotz der durch den Austausch herbeigeführten Energieeinsparung keine Kosten der Maßnahme auf den Mieter als Modernisierungskosten umgelegt, steht dies jedenfalls dann der Mietminderung nicht entgegen, wenn er dem Mieter zuvor zugesichert hatte, dass sich die Glasfläche durch den Austausch nicht verändert und wenn auch eine ebenso effektive energetische Modernisierung ohne Verringerung der Fensterflächen möglich gewesen wäre.

Die Vermieterin einer Kreuzberger Zweizimmerwohnung kündigte im Jahr 2017 den Austausch der drei alten Holzdoppel-

kastenfenster in den beiden Wohnräumen gegen moderne Isolierglasfenster an. Auf Nachfrage der Mieter bestätigte die Hausverwaltung der Vermieterin, dass die Aufteilung der Fenster (also mit Oberlicht etc.) sowie die Glasfläche gleich bleiben würden. Der Fensteraustausch wurde anschließend wie angekündigt durchgeführt, allerdings war die Glasfläche der drei Fenster jeweils ca. 30% geringer als die der vorherigen Altbaufenster. Der Lichteinfall war entsprechend im Vergleich zu vorher stark reduziert, weshalb die Mieter eine Minderung der Miete verlangten.

Das Amtsgericht Kreuzberg gestand ihnen eine Minderung um 3% pro Fenster, insgesamt also um 9% zu. Es teilte die Auffassung der Mieter, dass der durch die Verringerung der Glasfläche stark reduzierte Lichteinfall eine nicht unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung darstellt, die grundsätzlich zur Minderung berechtigt. Bei Modernisierungen sei dies allerdings nur der Fall, wenn die Verschlechterung vermeidbar gewesen wäre. Dies hatte der vom Gericht bestellte Gutachter bestätigt. Es wäre nämlich auch möglich gewesen, die Altbaufenster so zu ertüchtigen, dass der mit dem Fensteraustausch angestrebte Energiedurchgangskoeffizient ebenfalls hätte erreicht werden können. Den Einwand der Vermieterin, dass dies unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht hätte, ließ das Amtsgericht nicht gelten, da die Vermieterin den Mietern ausdrücklich zugesichert hatte, dass der Fensteraustausch keine Verringerung der Glasflächen mit sich bringen würde. An diese

Zusicherung sei sie gebunden gewesen. Den Einwand der Vermieterin, dass die Mieter von dem Austausch der Fenster auch ohne Minderung profitieren würden, weil sie keine Kosten der Baumaßnahme als Modernisierung auf sie umgelegt habe, ließ das Amtsgericht aus diesem Grund nicht gelten. Auch die Berufung der Vermieterin blieb erfolglos. Das Landgericht Berlin bestätigte sämtliche Erwägungen und die Entscheidung des Amtsgerichts Kreuzberg in vollem Umfang und wies die Berufung zurück.

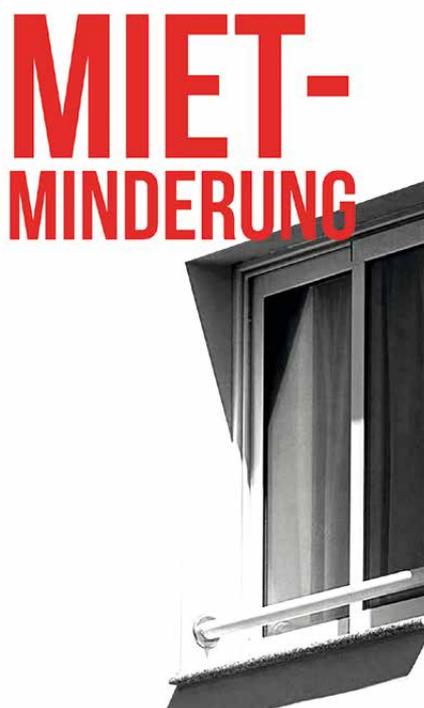
AG Kreuzberg
Urteil vom 31. Juli 2023
AZ: 3 C 3/23

Umlage von Betriebskosten

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

- 1. Die Kosten der Müllentsorgung durch die BSR sind – sofern es keine andere Vereinbarung im Mietvertrag gibt – nach Wohnflächenanteilen umzulegen, auch wenn die BSR bei der Berechnung der Grundgebühr auf Nutzungseinheiten abstellt.**
- 2. Kosten für die Sperrmüllentsorgung sind nur umlagefähig, wenn Sperrmüll regelmäßig anfällt.**
- 3. Der Vermieter muss für die Entsorgung von Altglas und Papier nicht zwingend den billigsten Anbieter wählen.**
- 4. Wird in einem Hauswartvertrag nicht zwischen umlagefähigen Hauswartkosten und nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten unterschieden, sind die Kosten nicht auf den Mieter umlegbar.**
- 5. Der Vermieter kann vom Mieter nicht den Ersatz der Kosten eines von ihm außergerichtlich mit der Beantwortung von Einwänden und Fragen des Mieters zu einer Nebenkostenabrechnung beauftragten Rechtsanwalts verlangen.**

Der Vermieter einer Wohnung in Kreuzberg rechnete mit Schreiben vom 27. August 2022 über die Nebenkosten für das Jahr 2021 ab. Er forderte von den Mietern eine Nachzahlung in Höhe von 815,24 Euro. Die Mieter erhoben diverse Einwände gegen die Abrechnung, welche der Vermieter durch den von ihm beauftragten Anwalt beantworten ließ. Die Mieter hielten jedoch an ihren Einwänden fest und zahlten den geforderten Betrag nicht. Mit seiner Klage verlangte der Vermieter die Zahlung der 815,24 Euro sowie der ihm außergerichtlich entstandenen Rechts-



Verringert sich nach Austausch eines Fensters die Glasfläche signifikant, rechtfertigt dies unter Umständen eine Mietminderung.



BETRIEBSKOSTEN

Die Kosten der BSR sind nach Wohnflächenanteil umzulegen, es sei denn der Mietvertrag enthält eine anderslautende Regelung.

anwaltskosten in Höhe von 159,94 Euro, insgesamt also 975,18 Euro. Seine Klage hatte beim Amtsgericht Kreuzberg nur teilweise Erfolg. Das Amtsgericht folgte in seinem Urteil allerdings nicht der Auffassung der Mieter, dass die Kosten der Müllentsorgung durch die BSR nach Haushalten statt nach Wohnfläche zu erfolgen hätte, weil in der vom Vermieter vorgelegten Rechnung der BSR diese bei der Berechnung der Grundgebühr auf Nutzungseinheiten abgestellt hatte. Nach dem Wortlaut von § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB seien diese Betriebskosten zwingend nach Wohnfläche umzulegen, sofern – wie hier – im Vertrag nichts anderes vereinbart sei und auch keine Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter erfolge. Anderenfalls würde zum Beispiel der Mieter einer Einzimmerwohnung gegenüber einer mehrköpfigen Familie in einer großen Wohnung unangemessen benachteiligt.

Dagegen drangen die Mieter mit ihrer Auffassung durch, dass die erheblichen Kosten des Sperrmülls nicht auf sie umgelegt werden könnten. Der Vermieter hatte insoweit Rechnungen über Sperrmüllabfuhr an drei verschiedenen Tagen vorgelegt, die preislich stark variierten. In den Vorjahren waren außerdem entsprechend hohe Kosten nicht angefallen. Daraus schloss das Gericht, dass in diesem Haus nicht regelmäßig Sperrmüll anfällt, sondern dieser nur gelegentlich durch einzelne Mieter verursacht wird. Damit handele es sich nicht um regelmäßig wiederkehrende Kosten, weshalb der Vermieter diese selbst zu tragen habe.

Keinen Erfolg hatten die Mieter mit ihrem Einwand, dass der Vermieter für die Entsorgung von Altglas und Papier eine Firma beauftragt hatte, die nach ihrer Auffassung teurer war als die entsprechende Dienstleistung von der Firma BR Recycling. Sie hatten ein allgemeines Angebot dieser Firma im Internet vorgelegt, welches allerdings nicht auf das konkrete Objekt bezogen war. Das Gericht stellte klar, dass es dem Mieter obliege, den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot substantiiert zu rügen, d. h. darzulegen, dass gleichwertige Leistungen nach den örtlichen Gegebenheiten zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Die Vorlage von allgemeinen Preismodellen von der Webseite einer anderen Firma reiche dafür nicht. Außerdem sei zu beachten, dass der Vermieter nicht generell verpflichtet ist, zur Ermittlung des günstigsten Anbieters Leistungen auszu-schreiben oder mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

Dagegen mussten die Mieter den in ihrer Abrechnung für ihre Wohnung ausgewiesenen Anteil an den Hauswartkosten nicht tragen. Der Vermieter konnte nämlich insoweit kein Leistungsverzeichnis vorlegen und auch sonst nicht aufschlüsseln, in welchem Umfang der Hauswart umlagefähige Hauswarttätigkeiten und nicht umlagefähige Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeiten ausgeführt hatte. Vielmehr konnte er nur mitteilen, dass der entsprechende Dienstleister monatliche Pauschalbeträge in Rechnung stellt, ohne hinsichtlich der Tätigkeiten zu differenzieren. Damit waren diese Kosten nach Auffassung des Amtsgerichts nicht auf die Mieter umlegbar. Auch die Kosten für die außergerichtliche Beauftragung seines Rechtsanwalts konnte der Vermieter nicht ersetzt verlangen. Die Einschaltung eines Anwalts zur Beantwortung der Nachfragen und Einwände der Mieter sei nämlich nicht erforderlich gewesen, weil die die Abrechnung erstellende Hausverwaltung über eigene hinreichende Sachkunde zur Beantwortung verfügt habe. So mussten die Mieter am Ende nur 481,10 Euro an ihren Vermieter zahlen.

AG Mitte
Urteil vom 7. Februar 2024
AZ: 15 C 216/23

Wirksamkeit der Vereinbarung einer „Indexmiete“

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

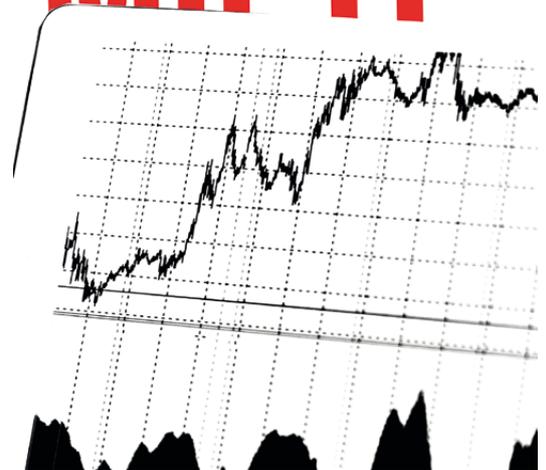
1. Enthält eine Mietvertragsklausel zur Anpassung der Miete nach dem Ver-

braucherpreisindex eine Regelung, nach der eine Änderung der Miete erst in Kraft tritt, „wenn diese in Textform durch den Vermieter gegenüber dem Mieter geltend gemacht wird“, ist die Regelung insgesamt unwirksam.

2. Ebenso ist eine solche Klausel unwirksam, wenn an anderer Stelle des Mietvertrags in einer weiteren Klausel geregelt ist, dass der Vermieter auch nach baulichen Maßnahmen, die „nicht notwendig, aber zweckmäßig sind“, die Kosten als Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen kann.

Ein Mietvertrag aus dem Jahr 2007 enthält als § 3 folgende Klausel: „Ändert sich der vom statistischen Bundesamt für Deutschland amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (...) nach oben oder unten gegenüber dem Stand im Monat des Vertragsabschlusses um mindestens 5%, so erhöht oder ermäßigt sich jeweils auch der Mietzins um den Prozentsatz, der der eingetretenen Änderung entspricht. (...) Eine Änderung der Miete nach dem vorstehenden Absatz tritt erst in Kraft, wenn diese in Textform durch den Vermieter gegenüber dem Mieter geltend gemacht wird. (...) Die geänderte Miete ist mit Beginn des Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten. (...)“. In § 16 des Mietvertrages heißt es au-

INDEXMIETE



Das Gesetz regelt, dass eine Mietvertragsklausel je nach Entwicklung des Verbraucherpreisindexes sowohl dem Vermieter die Anpassung der Miete nach oben, als auch den Mieter/innen die Anpassung nach unten erlauben muss. Andernfalls ist die Klausel unwirksam.

Berdem: „Der Vermieter darf bauliche Veränderungen (...) auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. (...) Werden bei Durchführung baulicher Veränderungen Wertverbesserungen vorgenommen, ist der Vermieter nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, eine Mieterhöhung im zulässigen Umfang zu verlangen“. Mit Schreiben vom 24. November 2021 verlangte der Vermieter vom Mieter eine Mietanpassung auf Grundlage des gestiegenen Lebenshaltungsindex um 76,74 Euro, mit Erhöhungsschreiben vom 22. November 2022 eine weitere Anpassung um 86,17 Euro. Nach Prüfung in der Mieterberatung teilte der Mieter dem Vermieter mit Schreiben vom 5. April 2023 und vom 31. Mai 2023 mit, dass er die Indexmietvereinbarung im Mietvertrag und dementsprechend auch die beiden Mieterhöhungen für unwirksam halte und forderte den Vermieter auf, die überzahlten Mieten zurückzuzahlen; die Mieterhöhungsbeträge zahlte er fortan nur noch unter Vorbehalt. Der Vermieter wies die Ansprüche des Mieters zurück.

Das Amtsgericht stellte in seinem Urteil jedoch fest, dass die von dem Vermieter verwendete Klausel zur Indexmiete insgesamt unwirksam ist und verurteilte den Vermieter zur Rückzahlung der Mieterhöhungsbeträge. Die Klausel verstoße gleich in mehrfacher Hinsicht gegen die Vorschrift in § 557b Absatz 5 BGB, wonach vom Gesetzestext des § 557b BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Regelungen unwirksam sind. Das Gesetz regelt, dass eine solche Klausel je nach Entwicklung des Verbraucherpreisindex sowohl dem Vermieter die Anpassung der Miete nach oben, als auch dem Mieter die Anpassung nach unten erlauben muss. Da nach der hier verwendeten Klausel eine Änderung der Miete nur bei Geltendmachung durch den Vermieter in Kraft treten sollte, liege eine Abweichung zum Nachteil des Mieters vor. Den Einwand des Vermieters, es handele sich um ein Redaktionsversehen, ließ das Gericht gelten. Da es sich um eine Formulklausel handele, gingen etwaige Unklarheiten zu Lasten des Vermieters als Verwender dieser Klausel.

Ebenso sei die Klausel im Zusammenhang mit dem § 16 (Modernisierung) unwirksam, da nach dem Gesetz bei Vereinbarung einer Indexmiete Mieterhöhungen nach Modernisierungen nur möglich sind, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht zu vertreten hat (diese also zum Beispiel gesetzlich vorgeschrieben ist). Jede dieser beiden Abweichungen für sich, erst recht aber beide zusammengenommen, führten nach Auffassung des Amtsgerichts

zur Unwirksamkeit nicht nur der jeweiligen Teile der Klausel, sondern zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel zur Indexmiete.

BGH
Beschluss vom 28. November 2023
AZ: VIII ZR 77/23

Gewährung von Zutritt zur Wohnung zur Vorbereitung einer Mieterhöhung

Der Mieter muss dem Vermieter und einem von ihm beauftragten Sachverständigen nach entsprechender Ankündigung den Zutritt zur Wohnung gewähren, wenn dieser sich zur Vorbereitung einer Mieterhöhung über die Ausstattung und den Erhaltungszustand der Wohnung informieren will. (Leitsatz von der Redaktion MieterEcho)

Der Vermieter einer vom dortigen Mietpiegel nicht erfassten Doppelhaushälfte in Bayern beabsichtigte, die Miete auf die ortsübliche Miete zu erhöhen und beauftragte hierfür einen Gutachter mit der Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung der Mieterhöhung. Um sich und dem Sachverständigen Informationen über die Ausstattung und den Erhaltungszustand der Wohnung zu verschaffen, verlangte er von seinem Mieter, ihm und dem beauftragten Gutachter Zutritt zur Wohnung zu gewähren; er benannte dem Mieter auch den Grund der Besichtigung. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass die ortsübliche Miete auch anhand der Lage des Hauses und mit einer Besichtigung von außen zu ermitteln sei und verweigerte den Zutritt.

Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof klarstellte. Den Mieter treffe eine vertragliche Nebenpflicht, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Die Gerichte müssten insofern zwar die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen von Vermieter und Mieter zu einem angemessenen Ausgleich bringen, das Interesse des Vermieters, zur Vorbereitung einer Vergleichsmietenerhöhung durch Erstellung eines Gutachtens die Wohnung zu besichtigen, stelle aber einen konkreten sachlichen Grund dar. Die mit einer solchen Besichtigung einhergehenden lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen der von Art. 13 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Mieters würden in diesem Fall jedenfalls hinter die

BESICHTIGUNG



Kündigt ein Vermieter die Besichtigung der Wohnung in Begleitung eines von ihm beauftragten Sachverständigen fristgemäß an, müssen Mieter/innen ihnen Zutritt zur Wohnung gewähren, auch wenn die Besichtigung zur Vorbereitung einer Mieterhöhung dienen könnte.

ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters, als Eigentümer eine am örtlichen Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Mietsache regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen, zurücktreten. Entgegen der Ansicht des Mieters gehöre zur Beschaffenheit der Mietsache auch deren Erhaltungszustand, welcher grundsätzlich nur durch die Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden könne.

Anmerkung: Nicht nur, wenn der Vermieter ein Sachverständigengutachten zur Miethöhe anfertigen lassen will, kommt es häufig vor, dass Vermieter die Wohnung besichtigen wollen, um sich von dem Vorliegen wohnwerterhöhender oder wohnwertmindernder Merkmale Kenntnis zu verschaffen, dies gelegentlich auch noch während eines bereits laufenden Zustimmungsprozesses zu einem Mieterhöhungsverlangen. Ein Anspruch des Vermieters auf Gewährung von Zutritt dürfte in diesen Fällen meistens bestehen. In Zweifelsfällen lassen Sie sich bitte beraten.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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

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

SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe. Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.

Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

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

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.

Wird Ihnen in der Telefonberatung eine individuelle telefonische Beratung empfohlen, zu der Sie vorab Unterlagen einreichen sollen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle (030 – 216 80 01).

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



Ein Film von MATTHIAS COERS D 2024 98 min OmeU

zu stadträumlichen und sozialen Interventionen mit Kunst und Kultur

6.6.2024, 19:00 **Premiere / Movimento** Kottbusser Damm 22

9.6.2024, 18:30 **Lichtblick-Kino** Kastanienallee 77



www.variete-utopolis.de

zweischritte
.berlin

Unsere Beratungsstellen

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

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

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

Charlottenburg

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

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ☺
☒ Mierendorffplatz
☒ und ☺ Jungfernheide 🚶 M27, X9

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☒ Samariterstraße 🚶 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☒ Samariterstraße 🚶 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Kreuzberg

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

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☺
☒ Möckerbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße 🚶 M19
tercüman bulunmaktadr

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☺
☒ Möckerbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße 🚶 M19

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

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

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☺
☒ und ☺ Frankfurter Allee

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

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

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

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
☒ Hermannplatz
🚶 M29, M41, 171, 194

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

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

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Ab Juni 2024 jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Büchertube, 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

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

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

Reinickendorf

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel ☒ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☺
☒ Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau 🚶 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☺
☒ Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☒ und ☺ Spandau

Steglitz

Mittwoch 16:30 bis 17:30 Uhr
Schilhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☒ Schloßstraße 🚶 282

Tempelhof

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

Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Turmstraße 71
AWO Freizeitsstätte Club Tiergarten ☺
☒ Turmstraße ☺ Beusselstraße
🚶 245, 101, 106, M27

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kirchengang, ☺
☒ Blissestraße 🚶 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1., 3. (und 5.) Mittwoch im Monat
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☺ Zehlendorf
🚶 M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

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

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 – 2168001 anrufen oder sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.