

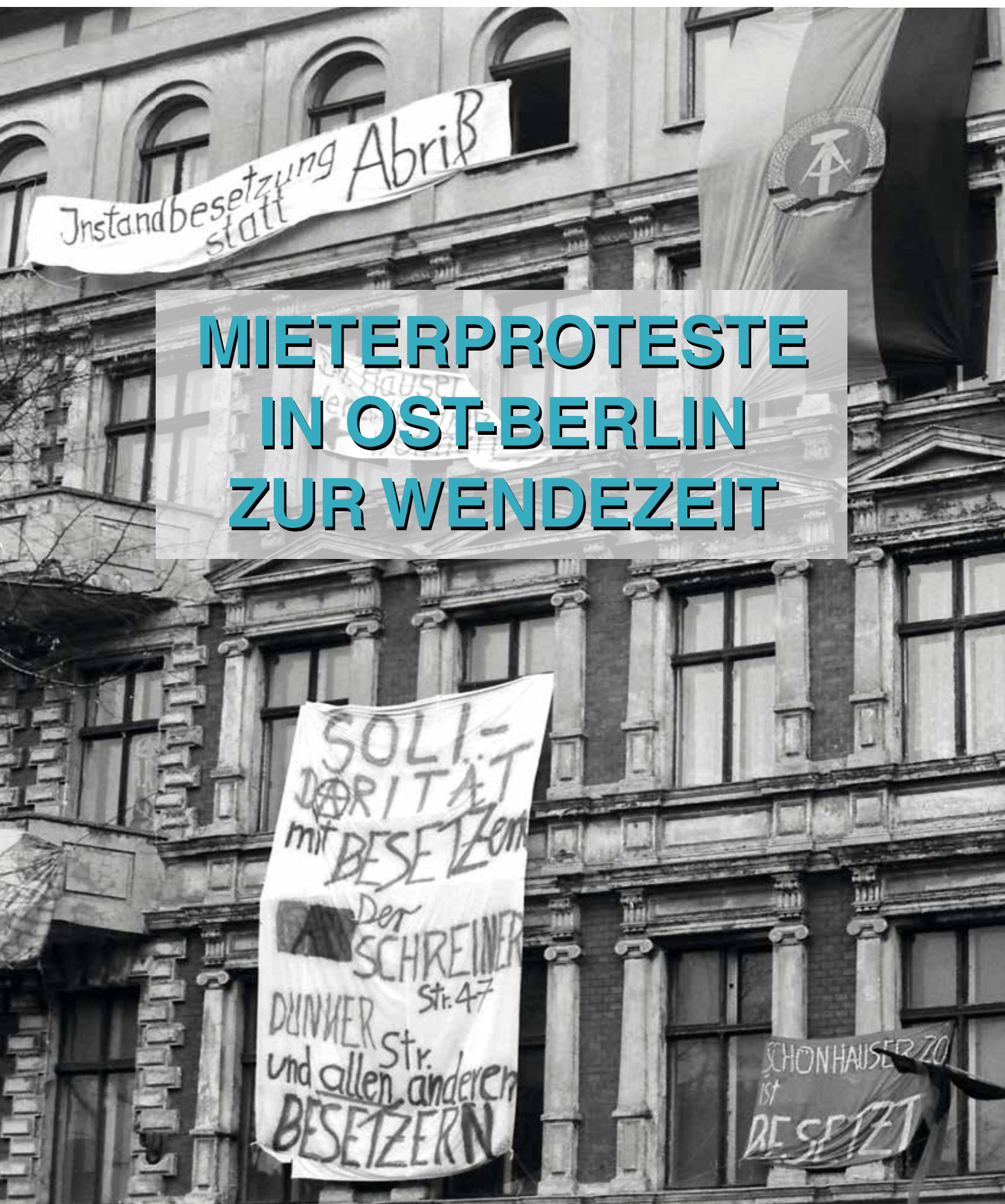


# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

Nr. 392 Dezember 2017



## MIETERPROTESTE IN OST-BERLIN ZUR WENDEZEIT

## IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

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

**Grafik:** undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Peter Homann

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 24.10.2017

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**

**Mi 10 – 13 Uhr**

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 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 und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mietvertrag                       | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen  |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung          | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung      |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung              | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung           |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                 | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung      |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und<br>Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung         |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und<br>Besichtigung       | <input type="checkbox"/> Untermiete             |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den<br>Vermieter  | <input type="checkbox"/> Wohnfläche             |
|  | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

**Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.**

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 75 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 32,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

**Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.**

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 51 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

### SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

BIC \_\_\_\_\_

IBAN/DE \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Schwarzwohnen in der DDR**  
Mit stillen Besetzungen gegen den Wohnungsmangel  
Dietmar Wolf
- 6 **Wie aus WBA „Wir bleiben alle!“ wurde**  
Von Mieterselbstorganisation zu Protesten  
Peter Nowak
- 8 **„Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt“**  
Interview mit Hans Joachim Scholz vom Mieterbeirat  
„Anton Saefkow“ aus Lichtenberg
- 10 **Mieterladen in Friedrichshain**  
1989 entsteht erste unabhängige Mieterberatung Ostdeutschlands  
Gigi
- 12 **Ost-Berliner Besetzerbewegung der Wendezeit**  
Vom Sommer der Anarchie bis zur Räumung der Mainzer Straße  
Dietmar Wolf

### BERLIN

- 16 **Soziale Wohnraumversorgung unter ferner liefen**  
Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030  
Rainer Balcerowiak
- 19 **Kennen wir nicht, wissen wir nicht**  
Bezirksamt Mitte hilflos bei Verfolgung von Leerstand in Moabit  
Rainer Balcerowiak
- 20 **Hohe Ansprüche und hohe Kosten**  
Konzeptverfahren schaffen keinen bezahlbaren Wohnraum  
Jutta Blume

### WOHNEN INTERNATIONAL

- 22 **Zur Miete in einem Land des Wohneigentums**  
Wohnungsmarktprobleme und Mieteraktivitäten in Madrid  
Matthias Coers und Grischa Dallmer

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zu häufigen Mietrechtsirrtümern  
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

die Sondierungen im Vorfeld möglicher Koalitionsvereinbarungen sind gescheitert, allerdings nicht an unterschiedlichen Auffassungen über eine soziale Wohnungspolitik. Dieses wichtige Politikfeld wurde nebenbei erledigt und auch von den Medien kaum beachtet. Präzise Angaben über das, was den Mieter/innen erspart geblieben ist, lassen sich kaum finden. Mit Sicherheit gehörte zu dem „Maßnahmenpaket Wohnen“ die steuerliche Förderung des Neubaus. Die Heraufsetzung der AfA (Absetzung für Abnutzung) von 2 auf 3% schien Konsens. Keine Frage, Neubau ist notwendig, aber die Förderung privater Investoren durch staatlichen Einnahmeverzicht bereichert die Klientele der FDP und CDU, dient aber nicht im notwendigen Umfang der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Andererseits hatte sowieso niemand von diesem unternehmer- und vermieterefreundlichen Parteienensemble erwartet, dass Steuern zur Finanzierung eines kommunalen statt eines privaten Wohnungsbaus eingesetzt worden wären. Die Empörung hätte sich folglich in Grenzen gehalten.

Fast verwundert es, dass die Mietpreisbremse als „Instrument der Mietpreissicherung“ im Zentrum der Auseinandersetzung um den wohnungspolitischen Themenkomplex stand. Ursprünglich wollten CDU und FDP die Mietpreisbremse in beiderseitigem Einverständnis ohne jeden Kommentar ausklingen lassen, dann aber wurde sie von den Grünen auf die Tagesordnung gesetzt. Die FDP reagierte mit einer Forderung nach sofortiger Abschaffung – am liebsten rückwirkend –, die CDU wollte sie zunächst beibehalten, aber keinesfalls wirkungsvoller werden lassen. Nur die Grünen wollten sie verbessern, das heißt zu einem Instrument machen, das der rasanten Mietsteigerung entgegenzuwirken vermag. Dazu hätten die Ausnahmeregelung beseitigt und die Vermieter bei Wiedervermietung zur Auskunft über die Vormiete verpflichtet werden müssen. Ob das grüne Vorhaben Erfolg gehabt hätte, ist ungewiss. Die einflussreiche und lautstarke Vermieterlobby vermisste bereits die von der FDP angekündigte „neue Radikalität“, das heißt Marktradikalität, und die Mietpreisbremse wäre wahrscheinlich auch von den Grünen nicht allzu entschlossenen verteidigt worden.

Im Übrigen hätten die Interessenverbände des Immobilienkapitals zufrieden sein können. Die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung, ein „Baukindergeld“ zur Anhebung des Wohneigentums und die Verbilligung von öffentlichen Grundstücken – Punkte, über die es bei den Parteien keinen Dissens gibt – hatten sie bereits lange zuvor auf ihrer Agenda. Die wohnungspolitische Zukunft ist nun wieder offen. Wir werden uns im kommenden Jahr mit den neuen Plänen beschäftigen, doch bis dahin wünschen wir unseren Leser/innen erst einmal ein erholsames Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

IHR MIETERECHO

### HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Von Weihnachten bis Silvester bleiben die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die vom 27. bis 29.12.2017 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit \* gekennzeichnet.





# Schwarzwohnen in der DDR

Mit stillen Besetzungen gegen den Wohnungsmangel

Foto: ME

Von Dietmar Wolf

**In der DDR war Wohnraum sehr günstig – aber Mangelware. Das „schwarze Wohnen“ und die stille Besetzung waren verbreitete Mittel, um an eine Wohnung zu gelangen. So waren in den Ost-Berliner Altbaubezirken teils ganze Häuser faktisch besetzt.**

Während die Staatsführung der DDR alle Kraft in die Schaffung von riesigen Plattenbausiedlungen am Rand Berlins steckte, verfielen große Teile der Innenstadtbezirke zunehmend. Darüber konnten auch gelegentliche Sanierungsprojekte nicht hinwegtäuschen. Die Maxime der DDR-Wohnungspolitik war es, die „Lösung der Wohnungsfrage“ durch gigantische Neubauprogramme anzustreben. Bereits in den 60er Jahren bestand der Plan, den gesamten Bezirk Prenzlauer Berg – oder zumindest den südlichen Teil davon – abzureißen, um an seiner Stelle Plattenbauten zu errichten. Doch bereits in den 70er Jahren wurde der Plan aufgrund des akuten Wohnungsmangels auf Eis gelegt. Die Stadtplanungsbüros wurden nun angewiesen, schnelle Lösungen zu finden. Kurze Zeit später lief das erste Pilotprojekt um den Arnimplatz in der Nähe der Schönhauser Allee an. Durch Entkernungen und Grundrissvergrößerungen sank die Zahl der Wohnungen in dieser Zeit um 15%. Weil aber kein neuer Wohnraum geschaffen wurde und für die Bewohner/innen zudem Ausweichwohnungen freigehalten werden mussten, sahen die Planer/innen das Projekt nicht als Erfolg an. Komplexe Modernisierungen wie am Arnimplatz in Prenzlauer Berg oder dem Arkonaplatz in Mitte blieben Einzelmaßnahmen. Für die große Masse des Altbaubestands unterblieb die überfällige Sanierung, weil die staatlichen Mittel nicht ausreichten. Zwar wurden auch noch in den 80er Jahren Altbauten saniert, der entstandene Rückstand konnte aber bis zur Wende bei Weitem nicht aufgeholt werden. Nicht unähnlich der West-Berliner Sanierungspolitik, setzte man auch in den Innenstadt-

bezirken des Ostens planungsperspektivisch auf Entmietung, Abriss und kostengünstigen Betonneubau. Stumme Zeugen kann man am Alexanderplatz rund um die Nikolaikirche begutachten. Dieser Bereich war durch den Krieg stark zerstört worden. Während die Nikolaikirche für die 750-Jahr-Feier Berlins zwischen 1980 und 1983 aufwendig und nach historischen Plänen wiederhergestellt wurde, schuf man in der Umgebung ein zusammengewürfeltes Ensemble mit historischen Bezügen auf verschiedene Zeitepochen und Plattenneubauten mit historisierenden Fassaden. Die so errichteten 800 Wohnungen blieben allerdings normalen Menschen ohne höhere Funktion, entsprechende Beziehungen oder ausreichend Schmiergeld von vornherein verwehrt.

## Entmietungen und Abrisspläne

Ein ganz anderes und viel extremeres Beispiel für diese Form von Rekonstruktion bzw. „Sanierung mit Platte“ sieht man in Friedrichshain. In der Frankfurter Allee, von der Ringbahn stadteinwärts zwischen der Jessner- und der Colbestraße, wurden in den 80er Jahren mehrere komplette Straßenzüge abgerissen und durch Betonplattenbau ersetzt. Die Wirren der Wende 1989 und das folgende „Jahr der Anarchie“ 1990 verhinderten, dass dieses Schicksal auch die nachfolgenden Straßenzüge der Mainzer-, Kreutziger- und Niederbarnimstraße ereilte. Großangelegte Entmietungen waren auch hier bereits vollzogen. Letztendlich stoppten dort die zahlreichen Hausbesetzungen im Jahr 1990 die weiteren Abrisspläne (Seite 12). Ein wesentlicher Grund für den steigenden Leerstand in den Altbaugebieten der Innenstadt waren die stetig wachsenden Bestände in den Neubausiedlungen von Marzahn, Hellersdorf und Heinersdorf. Es waren gefragte Wohnungen mit Fernwärme und Warmwasser. Hier zog es viele Menschen hin. Anstatt die freigewordenen Wohnungen im Altbau jedoch für die vielen Wohnungssuchenden zu nutzen, verschwanden ganze Straßenzüge förmlich von der Bildfläche. Sie galten als nicht

mehr vermietbar und standen auf imaginären, für die Zukunft angedachten Abrissplänen. Oder sie wurden Bestandteil von Wohnungsschiebereien innerhalb der Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV, Plural KWVen), gepaart mit viel Schlamperei, Misswirtschaft und Bürokratie.

Zum Schluss, also spätestens ab dem Sommer 1989, kam zusätzlich die verstärkt einsetzende Massenflucht in den Westen hinzu. Viele Menschen schlossen morgens ihre Wohnung ab, als würden sie normal zur Arbeit gehen oder in den Urlaub fahren. Stattdessen verschwanden sie im Westen und kamen nicht wieder. Ihre zurückgelassenen Wohnungen blieben, meist voll möbliert, über Wochen oder Monate leer. Die KWV merkte meist noch nicht einmal, dass keine Miete mehr gezahlt wurde, denn es gab nur selten Nachprüfungen. Falls die „Flüchtlinge“ nicht selbst anderen Menschen – Freund/innen, Verwandten oder Bekannten – ihre Wohnung überlassen hatten, waren diese Wohnungen für den offiziellen Wohnungsmarkt gesperrt. Vor diesen Hintergründen erklärt sich, warum in der ganzen DDR das sogenannte schwarze Wohnen bereits in den 70er und dann erst Recht in den 80er Jahren zur probaten Methode wurde, um an Wohnraum zu gelangen. Das Ziel dieser Art der stillen Besetzung bestand nicht darin, Miete zu sparen, sondern schlichtweg eine Wohnung zu bekommen. Nach dem Bezug war es wichtig, sich „still zu verhalten“, damit die Besetzung nicht aufflog. Wenn das dann doch passierte, geschah es meist durch Denunziationen von „wachsamen Mitbürger/innen“. Gelegentlich führten die Abschnittsbevollmächtigten der Volkspolizei bzw. Mitarbeiter/innen der KWV Stichprobenkontrollen der Hausbewohner/innen durch. Hierfür diente auch das sogenannte Hausbuch, in dem alle aktuellen Bewohner/innen verzeichnet waren. Dieses Hausbuch wurde von einem Mitglied der jeweiligen Hausgemeinschaft aufbewahrt und verwaltet. Um Kontrollen, einem Abgleich mit dem Hausbuch und einem möglichen Auffliegen zu entgehen, vermieden Wohnungsbesetzer/innen oftmals Namensschilder am Klingelbrett. Das aber galt bei Kontrollen wiederum als ein Indiz dafür, dass Wohnungen „illegal“ bewohnt sein könnten. War eine Wohnung erst einmal in den Fokus der Kontrolleur/innen geraten, folgte unweigerlich eine verstärkte Überwachung der Wohnung und dann nicht selten die Entdeckung.

### „Illegal“ im Altbau

War man als Besetzer/in aufgefliegen, hing das weitere Verfahren von den nicht selten korrupten Sachbearbeiter/innen der KWVen ab. War die jeweilige Wohnung zum Beispiel Teil von Schieberplänen der KWVen, war ein Rauswurf durch die Polizei und auch eine hohe Geldstrafe unausweichlich. Hatte der oder die Sachbearbeiter/in keine Pläne, konnte man hoffen, mit einer geringen Strafe davonzukommen und in der Wohnung bleiben zu dürfen. In den letzten Jahren der DDR waren KWV und Polizei jedoch zunehmend überfordert, die „stillen Besetzungen“ zu bemerken. Mit der Massenflucht von DDR-Bürger/innen Richtung Westen verlor man gänzlich den Überblick darüber, wer nun tatsächlich noch in welchen Wohnungen wohnte. In den Ende der 80er Jahre bereits bedenklich maroden und heruntergewirtschafteten Altbaubezirken wie Prenzlauer Berg

**Dietmar Wolf** gehörte Ende der 80er Jahre der linken DDR-Opposition an. Er war Hausbesetzer und Gründungsmitglied der Antifa Ostberlin sowie der Zeitschrift *telegraph*. Bei letzterer ist er noch heute als Herausgeber und Redakteur tätig.  
Weitere Informationen: [www.telegraph.cc](http://www.telegraph.cc)



Die DDR-Regierung setzte bis zur Wende auf Abriss und Neubau. Während die Altbauten verfielen, entstanden am Stadtrand Plattenbausiedlungen.

Foto: Eugen Nosko/ Deutsche Fotothek/ Wikipedia



Im Haus Fehrbelliner Straße 7 in Prenzlauer Berg wohnten in den 80er Jahren viele Oppositionelle und Künstler/innen schwarz, darunter Aljoscha Rompe von der Punkband Feeling B. Die Stasi observierte das Haus.

Foto: jugendopposition.de/ BStU, MfS, HA VIII Nr. 2266, Bd. 3, S.35

und Friedrichshain führte die Methode der stillen Besetzung nicht selten dazu, dass ganze Häuser „schwarz“ bezogen waren. Dazu einige Beispiele: Die Dunckerstraße 21 war ab Anfang der 1980er Jahre nach und nach systematisch besetzt worden. Hier lebten viele Oppositionelle. Deshalb befand sich das Haus schnell im Fokus der Staatssicherheit. Mitte der 80er Jahre wurde das Haus entmietet und saniert. Die Bewohner/innen wurden in verschiedene andere Häuser umgesetzt und erhielten Mietverträge. Im Haus Lychener Straße 61 waren ab 1982 ebenfalls fast alle Wohnungen besetzt. Auch dieses Haus galt als ein Hort von Oppositionellen. 1988 wurde es geräumt, aber schon kurz danach von anderen Personen erneut besetzt. In der Fehrbelliner Straße 7 begannen die stillen Besetzungen ab 1982. Ab etwa 1987 wohnten im gesamten Haus Besetzer/innen, vorwiegend Oppositionelle und Künstler/innen. In der Prenzlauer Allee 203/204 wurden seit dem Frühjahr 1989 die Wohnungen des Hinterhauses „schwarz“ bezogen. Im Januar 1990 erklärten die Wohnungsbesetzer/innen das Haus auch öffentlich für besetzt. Da sich das Schwarzwohnen in der Regel und notgedrungen im Verdeckten abspielte, ist das gesamte Ausmaß dieser Praktik auch heute nicht genau bekannt. Jedoch nahm es mancherorts beinahe die Form eines sozialistischen Volkssports an. Und das nicht nur in Berlin.



# Wie aus WBA „Wir bleiben alle!“ wurde

Von den Anfängen der Mieterselbstorganisation in  
Prenzlauer Berg bis hin zu großflächigen Protesten

Von Peter Nowak

**Der Slogan „Wir bleiben alle!“ oder auch das Kürzel WBA ist heute kaum wegzudenken, wenn sich Mieter/innen wehren oder Stadtteilaktivist/innen auf die Straße gehen. Fast vergessen ist, dass es sich dabei um ein Erbe der DDR handelt.**

Die Abkürzung WBA stand in der DDR für Wohnbezirksausschuss. Es handelte sich dabei um eine untere Gliederungseinheit der Nationalen Front, dem Zusammenschluss der Parteien und Massenorganisationen der DDR. Der WBA wurde von den Einwohner/innen des jeweiligen Wohnbezirks gewählt und erfüllte eine Doppelrolle. Auf der einen Seite konnte er räte-demokratische Züge annehmen und aktiven Bürger/innen die Möglichkeit zur Mitgestaltung bieten. Auf der anderen Seite erfüllte er auch die Rolle eines Kontrollorgans. Was von beidem überwog, lag stark an den Menschen, die in ihm aktiv waren.

Der damalige Grünen-Politiker Matthias Klipp verglich die Wohnbezirksausschüsse in einem Interview mit der taz im Jahr 2009 gar mit den Betroffenenvertretungen in Sanierungsgebieten. Doch dieser Vergleich passt nur sehr bedingt, wie auch

die eigene politische Biografie Klipps deutlich macht. Er war selbst Mitglied eines WBA in Prenzlauer Berg und wurde von diesem im Frühjahr 1989 zu den Kommunalwahlen aufgestellt. Wie er als damaliger linker Oppositioneller auf die Wahlliste der Nationalen Front kam, schildert er in dem Interview so: „Ich war damals unter anderem im Friedenskreis der Gethsemane-Gemeinde tätig und habe die Arbeitsgruppe Strafrecht geleitet. Wir haben die Gesetze der DDR analysiert und festgestellt, dass die Wohnbezirksausschüsse eigene Kandidaten aufstellen können. Das hatte nur keiner vorher gemacht.“ So wurde Klipp in die Stadtbezirksversammlung von Prenzlauer Berg gewählt und war damit der erste oppositionelle Abgeordnete in der DDR vor der letzten Volkskammerwahl im März 1990.

Der WBA 56 in der Oderberger Straße, der Klipp zur Kommunalwahl aufgestellt hatte, war seit Mitte der 80er Jahre in der Hand der linken DDR-Opposition. Ein Hauptanliegen der im WBA Aktiven war die Verhinderung des Abrisses von Altbauten in der grenznahen Gegend um die Oderberger Straße. Der größte Erfolg aber war die Schaffung des sogenannten Hirschhofs. Es handelt sich dabei um den Innenbereich des größten Straßenblocks in Prenzlauer Berg, gelegen zwischen Kastanienallee, Oderberger und Eberswalder Straße. Anwohner/innen legten dort, unterstützt vom WBA, mehrere Brachen zusammen. Das Areal wurde fortan als Stadtteiltreffpunkt genutzt. Eine Freiluftbühne wurde errichtet und es gab Theater- und Filmvorführungen sowie regelmäßig im Sommer ein großes Hirschhoffest. Den Namen hat der Hirschhof von seinem Wahrzeichen, einem aus Schrottteilen zusammengeschweißten Hirsch.

Während die Stasi das Treiben argwöhnisch beobachtete und einige Meter Akten anlegte, unterstützten die Kommunalbehörden den Stadtteilgarten – auch finanziell. Mitunter war gar von einem Bündnis zwischen Bürgerinitiativen und lokaler Staatsmacht die Rede. Möglich war das nur, weil die Flächen kein Privateigentum waren, was auch den meisten Aktivist/innen des WBA klar war, deren Ziel zwar ein Ende der autoritären Strukturen in der DDR, aber keineswegs eine Restauration des Kapitalismus oder eine Vereinigung mit der BRD war.

## Keimzelle des Mieterwiderstands

So entwickelte sich aus dem ehemaligen WBA in den frühen 90er Jahren ein Aktionsbündnis, das zu einem Kristallisationspunkt des Widerstands gegen die beginnende Vertreibung wurde. Das Kürzel WBA wurde beibehalten, doch nun stand es für „Wir bleiben alle!“. Unter diesem Slogan demonstrierten am 9. September 1992 über 20.000 Menschen gegen die anstehende Erhöhung der Mieten in Ost-Berlin. Viele trugen den Slogan



Die Aufhebung der Mietpreisbindung und die Übernahme von Wohnungsbeständen durch Alteigentümer und Wohnungsbaugesellschaften ließ Anfang der 90er Jahre Ost-Berliner Mieter/innen um ihre Wohnsituation bangen. Foto: ME

„Wir bleiben alle!“ in den Umrissen eines Hauses auf selbst gemalten Schildern. Die besondere gesellschaftliche Breite der WBA-Mobilisierung war der allgemeinen Unsicherheit geschuldet, die angesichts der Aufhebung der Mietpreisbindung und der Übertragung der Wohnungsbestände an Alteigentümer und Wohnungsgesellschaften bestand. Das 1995 beschlossene Mietenüberleitungsgesetz (MÜG) besiegelte schließlich die Vereinheitlichung der mietrechtlichen Bestimmungen durch das Bundesrecht.

In der DDR hatte es Probleme beim Zugang zu einer Wohnung oder bei Umzugswünschen gegeben (Seite 4) – die Vorstellung jedoch, dass eine so existenzielle Angelegenheit wie das Wohnen von rein ökonomischen Kriterien bestimmt werden könnte, lag schlicht außerhalb der Vorstellungskraft vieler Menschen. Der WBA in der Oderberger Straße war durch seine erfolgreiche Stadtteilarbeit in der DDR zu einem Organ geworden, das diesen Protest organisieren konnte. Er war jedoch nicht der einzige. Im Lichtenberger Nöldnerkiez rund um die Pfarrstraße besetzten 1981 Nachbar/innen eine ehemalige Apotheke und gründeten den Jugendclub Neues Arbeitszentrum Pfarrstraße (N.A.Pf.). Später wurde er in Klub der Werktätigen umbenannt und schließlich sogar von der SED unterstützt und mit öffentlichen Geldern finanziert. Auch auf stadtpolitischem Gebiet hatte der dortige WBA Erfolg. Kurzfristig wurden die schon fast beschlossenen Abrisspläne geändert und im Nöldnerkiez Häuser saniert. Obwohl der Klub der Werktätigen und die Arbeit des WBA in der Nöldnerstraße über fast 10 Jahre den Kiez geprägt hatten, ist ihre Geschichte schnell in Vergessenheit geraten. Nach der Wende zerstreuten sich die Menschen schnell in alle Winde, die neuen Anforderungen des kapitalistischen Alltags forderten ihren Tribut. In Prenzlauer Berg dauerte dieser Prozess länger.

### Kapitalistische Landnahme nach 1989

In der ersten Hälfte der 90er Jahre hatte der ehemalige WBA dort noch einen gewissen Einfluss auf die Entwicklung der Straße. Natürlich blieben auch interne Zwistigkeiten nicht aus, die bis in die Zeit der DDR-Opposition zurückreichten. Als der langjährige WBA-Aktivist Bernd Holtfreter als Parteilooser auf der Liste der PDS 1995 für die Wahl ins Abgeordnetenhaus kandidierte, bekam er eine ungewöhnliche Unterstützung. „Wählen Sie diesen Mann. Dann sind wir ihn endlich los“, stand auf Plakaten, die von libertären Kräften aus dem WBA in seinem Wahlkreis geklebt wurden. Holtfreter wurde dreimal wieder gewählt und behielt sein Mandat bis zu seinem frühen Tod im Jahr 2003. Die Zeitung „Horch und Guck“ schrieb in ihrem Nachruf: „Vor allem auf Bernds Betreiben erfolgte die Unterwanderung des offiziellen Wohnbezirksausschusses (WBA) der Nationalen Front in der Oderberger Straße, dessen Vorsitzender er 1987 wurde und den er gemeinsam mit anderen in eine basisdemokratische Bürgerinitiative umfunktionierte. Insbesondere bleibt sein Name damit verbunden, dass es dieser Bürgerinitiative und einer bald darauf nach ihrem Vorbild gegründeten zweiten in der nahe liegenden Rykestraße gelang, die von der SED geplante Abriss-Sanierung in Prenzlauer Berg zu verhindern (...). Als nach der Wiedervereinigung die von der SED geschaffenen Probleme durch die Probleme der kapitalistischen Umstrukturierung des Ostens abgelöst wurden,

**Peter Nowak** ist Journalist. Im Herbst 1990 besetzte er als zugezogener Westler eine Wohnung in der Oderberger Straße in Prenzlauer Berg, in der er 13 Jahre lebte.



Am 9. September 1992 demonstrierten rund 20.000 Menschen gegen die zu erwartende Mieterhöhungs- und Verdrängungswelle im Ostteil Berlins. Auf selbst gemalten Schildern stand das Motto: „Wir bleiben alle!“ An dieser Demonstration beteiligten sich sehr viele ältere Menschen. Foto: Umbruch Bildarchiv



Der Hirschhof wurde ab 1982 durch Anwohner/innen und den WBA geschaffen und war ein grundstücksübergreifender Garten im Block zwischen Oderberger und Eberswalder Straße in Prenzlauer Berg. Namensgebend war die Hirschskulptur aus Metall. Die neuen Hauseigentümer veranlassten die Schließung (MieterEcho Nr. 313/ 2005). Foto: Gerd Danigel/Wikipedia

in deren Folge eine verstärkte Mietervertreibung aus seinem Kiez begann, stand Bernd wieder an vorderster Stelle bei der Organisation von Gegenwehr.“

Die Trauerfeier für Holtfreter fand im Stadtbad Oderberger Straße statt, das der WBA zu einem Zentrum für den Kiez machen wollte. Heute ist es ein Nobelrestaurant und passt gut zu einem Viertel, in dem die Bevölkerung seit den frühen 90er Jahren fast vollständig ausgetauscht wurde.

Auch der Hirschhof war über mehrere Jahre nicht mehr zugänglich, weil die dort wohnenden, vermögenden Eigenheimbesitzer den Zugang verweigerten. Das Berliner Oberverwaltungsgericht hatte 2011 entschieden, dass das Areal keine öffentliche Fläche ist und daher durch Zäune getrennt werden kann. Seit 2011 wurde ein „Neuer Hirschhof“ errichtet, ein Platzhaus und ein öffentliches Café sind im Bau. Dass dort noch an den alten WBA erinnert wird, ist unwahrscheinlich. Aber das macht nichts, schließlich gibt es eine viel bessere Würdigung: Das Kürzel WBA als Vermächtnis einer Opposition gegen autoritäre Strukturen in der DDR und gegen die kapitalistische Landnahme nach 1989 ist auch aus heutigen Mieterkämpfen nicht mehr weg zu denken.





Stand der Berliner MieterGemeinschaft bei Mieterprotesten 1991 am Alexanderplatz. Die Einführung des bundesdeutschen Mietrechts und die beginnenden Mieterhöhungen machten Ost-Berliner Mieter/innen Anfang der 90er Jahre zu schaffen. Die Situation verschärfte sich 1993 durch das Altschuldenhilfe-Gesetz, das eine Privatisierungswelle auslöste.

Foto: Peter Homann

# „Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt“

Interview mit Hans Joachim Scholz vom Mieterbeirat „Anton-Saefkow“ aus Lichtenberg

**MieterEcho:** Sie waren schon zu DDR-Zeiten mit Mieterfragen befasst?

**Hans Joachim Scholz:** Ja, als Parteigenosse bekam ich den Auftrag, mich im Wohngebiet zu engagieren. Da ich damals Sportler und Schiedsrichter war und so ein Gerechtigkeitsgefühl hatte, bot es sich an, in den Wohnbezirksausschuss (WBA) zu gehen. Da kamen viele Probleme aus dem Wohngebiet zusammen, bei denen man vermitteln musste. Und man konnte, zumindest im Einzelfall, durchaus etwas bewirken.

**Wie sah denn die Arbeit im WBA aus?**

Zum einen organisierte der WBA Arbeitseinsätze im Wohnumfeld, zu denen die Mieter/innen aufgerufen waren. Da ging es um Reinigungsarbeiten, Sperrmüllentsorgung und solche Sachen. Zum anderen vermittelte der WBA bei Nachbarschaftskonflikten und organisierte das soziale Zusammenleben im Wohngebiet. Und er hatte natürlich die Aufgabe, bei Problemen der Mieter/innen mit der kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) tätig zu werden. Da ging es etwa um Fragen der Miethöhe und Instandhaltung. In solchen Fällen wurde dann der Vermieter zur Stellungnahme hinzugezogen und nach einer Lösung gesucht. Da musste man manchmal schon etwas kreativ und trickreich sein. Der WBA bestand aus zehn Personen und zwei Nachrücker/innen. Die Wahl wurde vom Bezirk ausgerufen. Das Ganze hatte schon etwas von einem demokratischen Mäntelchen, war aber besser als nichts. Wir waren als Mieter/innen zufrieden, dass wir diesen, wenn auch begrenzten, Einfluss hatten.

**Was änderte sich für die Mieter/innen nach der Wende?**

In der Wendezeit ging erst einmal alles drunter und drüber und es war sehr konfus. Allerdings zeigte sich schnell, wohin die

Reise für die Mieter/innen gehen sollte. Hervorzuheben ist hier das Altschuldenhilfe-Gesetz. Laut Einigungsvertrag sollte das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen mit gleichzeitiger Übernahme der darauf lastenden Schulden in das Eigentum der Kommunen übergehen. Die sogenannten Altschulden waren aber eigentlich gar keine echten Schulden, sondern Buchkredite der Staatsbank der DDR. Es handelte sich also um in der DDR erwirtschaftetes Vermögen, mit dem der Wohnungsbau finanziert wurde. Nachdem die Staatsbank aufgelöst und die Bestände der volkseigenen KWVen in privatrechtlich organisierte städtische Wohnungsbaugesellschaften überführt worden waren, lasteten diese Verbindlichkeiten nun auf den neuen Gesellschaften. Um eine Teilentlastung aus dem Erblastentilgungsfonds zu erhalten, mussten sich die Wohnungsunternehmen verpflichten, mindestens 15% ihrer Bestände zu verkaufen. Das war eine riesige Privatisierungs-



Foto: Privat

**Hans Joachim Scholz** war berufstätig als Chemiker und ist heute Rentner. Er war Mitglied der SED und aktiv im Wohnbezirksausschuss (WBA) in Lichtenberg, wo er bis heute lebt. In den 90er Jahren war er aktives Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft und gehörte zu den Gründungsmitgliedern des Mieterbeirats „Anton Saefkow“, in dem er heute noch tätig ist. Weitere Infos: [www.mieterbeirat-fennpfuhl.de](http://www.mieterbeirat-fennpfuhl.de)



orgie, die viele „Miethaie“ auf den Plan rief. Auch meine eigene Wohnung wurde verkauft, an einen Investor aus Bayern. Westdeutsches Fluchtkapital habe ich das immer genannt. Und damit begannen dann die Probleme.

### Wie konnten Sie dem neuen Eigentümer entgegenreten?

Unseren alten WBA gab es ja nicht mehr und wir fragten uns, was wir tun sollten. Ich redete mit meinem Nachbarn und der hatte eine Idee: Wir machen eine Mieterinitiative! Er hatte irgendwo gelesen, dass es so etwas andernorts schon gab. Also zogen wir los und holten uns aus jedem der betroffenen Häuser in der Straße jemanden ran. Die Leute kannten wir noch aus dem WBA, der hatte ja überall seine Verantwortlichen, die für die einzelnen Aufgänge zuständig waren, sitzen. Das Ziel war es, geschlossen gegenüber dem Investor auftreten, um mit ihm verhandeln zu können. Der Investor lud dann zu einer Veranstaltung ein, um über anstehende Modernisierungsmaßnahmen zu informieren. Wir sind dort hingegangen und es kam zum ersten Eklat. Wer wir seien, fragte er. Er kenne keine Mieterinitiative und wir seien auch nicht eingeladen. Einer der Nachbarn, der damals auch Bezirksverordneter war, drohte ihm, die Bezirkspolitik gegen ihn aufzubringen. Seitdem waren wir als Gesprächspartner anerkannt. Wir konnten einiges bewirken, vor allem bei der Verhinderung von unnötigen Modernisierungen. Da musste man teilweise ganz schön tricksen, um sich nicht ins Bockshorn jagen zu lassen. Aber das ist ja heute nicht anders. Als dann die ersten Mieterhöhungen kamen, waren sie dennoch happig. Teilweise 40% und mehr wollte er haben.

### Wie kam es, dass Sie dann Mitglied eines Mieterbeirats wurden?

Ich war in der Zwischenzeit umgezogen. Weg von dem Bayern, hin zur Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg. Da ich früher immer einen guten Draht zur alten KWV hatte, streckte ich meine Fühler auch in der neuen Wohnungsbaugesellschaft aus und stieß dort durchaus auf offene Türen. Bisher hatten wir als Mieterinitiative informell gearbeitet. Dann standen plötzlich die Wahlen von Mieterbeiräten an, wie es sie auch bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Westen gab. Also habe ich wieder die alten Aktiven zusammengetrommelt, die ich aus dem WBA und der Mieterinitiative kannte. Wir haben kandidiert und sind auch alle gewählt worden. So entstand unser Mieterbeirat „Anton Saefkow“. Er gehört heute zur Howoge, die die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg 1997 übernommen hatte und ist zuständig für die Bestände des Kundenzentrums am Fennpfuhl.

### Klappte es nun besser mit dem Vermieter?

Eigentlich ja. Wir waren beim Vermieter gut angesehen und kamen auch persönlich mit den Mitarbeiter/innen und den Chefs gut zurecht. Das Problem war aber, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nun zur Melkkuh für den Senat wurden. Die hohen Abführungen an den Berliner Landeshaushalt mussten sie natürlich über die Mieten reinholen. Insofern hatten wir auch hier viel zu tun, vor allem was Mieterhöhungen anging. Die waren oft nicht ganz sauber, nach dem Motto: Wo kein Kläger ist, ist auch kein Richter. Umgekehrt wurde vieles, was Kosten für den Vermieter verursacht oder seinen Gewinn schmälert, erst einmal abzuweisen versucht. Man musste schon viel Kraft aufwenden, um zu seinem Recht zu kommen. Vor allem die Mieter/innen im Osten waren das nicht gewohnt.



Der Mieterbeirat „Anton Saefkow“ hatte sich in der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg gegründet, die 1997 von der Howoge übernommen wurde. Er ist zuständig für die Wohnungsbestände des Kundenzentrums der Howoge am Fennpfuhl. Foto: Angela M. Arnold/ Wikipedia

### Aber diese Probleme hatten die Mieter/innen im Westen auch.

Ja, aber der Umgang war ein anderer. Im Westen kannte man die Marktwirtschaft, man wusste, wie man mit Geld umgehen muss und hatte immer geschaut, wo man sparen kann. Und man war es eher gewohnt, dass man sich im Einzelfall selbst für etwas einsetzen muss. Im Osten mussten wir in dieser Hinsicht den Leuten das Gehen erst wieder beibringen. Ich muss heute sagen, wir haben in der DDR die Leute zur Unselbstständigkeit erzogen. Ob bewusst oder unbewusst, das lasse ich mal offen. Man brauchte in der DDR keine Probleme zu lösen, es gab immer andere, die sich darum gekümmert haben, in der Partei war es der Parteisekretär, im Betrieb der Vorsitzende der Betriebsgewerkschaftsleitung. Die Devise, was die da oben machen, wird schon richtig sein, funktioniert aber heute nicht mehr. Dieses Obrigkeitsdenken muss man ablegen und sich selbst aufraffen. Man kriegt das aber schwer aus den Köpfen raus. Vor allem bei den Alten ist das immer noch drin. Und viele Junge sagen wiederum, ich habe genug Geld, ich kann mir das leisten. Und beide merken nicht, dass sie zu viel Miete zahlen.

Ein anderes Problem ist, dass auch der sorgsame Umgang mit Ressourcen in der DDR wenig bekannt war. Nicht nur die Miete, auch die Nebenkosten waren ja verdammt billig. Da guckten sich einige um, gerade was Betriebs- und Heizkosten anging. Da traf noch nicht einmal den Vermieter die Schuld.

### Nach welchen Grundsätzen arbeitet der Mieterbeirat heute?

Ich sage immer: Wir handeln nicht gegen die Howoge, sondern für die Interessen der Mieter/innen. Wenn die Howoge etwas gegen die Interessen der Mieter/innen macht, dann scheuen wir die Konfrontation nicht. Von uns aus suchen wir sie aber nicht. Das ist unser Prinzip, bis heute. Man muss eben manchmal Druck machen und sich wehren, mit den Mitteln, die man hat. Das ist das wichtigste, was ich nach 1989 gelernt habe: Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern.

Dramatisch wurden für Ost-Berliner Mieter/innen die Rückübertragungen an Alteigentümer und der beginnende Wohnungshandel, der teils kriminelle Akteure anlockte. Druck und Erpressung von Mieter/innen waren auf der Tagesordnung. Foto: Peter Homann



# Mieterladen in Friedrichshain

1989 entsteht die erste unabhängige Mieterberatung Ostdeutschlands

Von Gigi

**Es war November 1989. Mit dem Mauerfall wurden die Räume des Wohnbezirksausschusses (WBA) in der Bänischstraße 79 im Friedrichshainer Nordkiez aufgegeben und 14 Kiezaktivist/innen besetzten das Erdgeschoss. Hier beginnt die Geschichte der ersten unabhängigen Mieterberatung Ostdeutschlands. Sie existiert bis heute.**

Eine der ersten Tätigkeiten der Kiezaktivist/innen war die Vorbereitung des dritten Bürgerforums. Bei den Bürgerforen handelte es sich um von unten organisierte Beratungsrunden, die sich mit Alltagsfragen der Bewohner/innen des Bezirks befassen. An ihnen nahmen auch Vertreter/innen des Rats des Stadtbezirks teil. Zwei Foren hatten bereits vor der Wende stattgefunden, an jenem dritten jedoch fehlten die Vertreter/innen des Rats. Die neue Initiative bemühte sich um Antworten bei den politisch Verantwortlichen und trat ihnen gegenüber unter dem Namen „Unabhängige Bürgerinitiative (UBI) Friedrichshain“ auf. Dieser Name öffnete fortan Türen bei der Verwaltung und die UBI etablierte sich schnell zu einem akzeptierten Ansprechpartner und Bindeglied zwischen Bürger/innen und Bezirksrat. Weitere Bürgerforen wurden initiiert und Probleme am runden Tisch bürgernah behandelt. Parallel dazu gründete sich in den Räumen in der Bänischstraße die „UBI Mieterladen“ und baute mit Unterstützung von zwei Anwälten aus dem Osten und dem Westen der Stadt die erste offene Mieterberatung Ostdeutschlands auf. Die Nachfrage war groß und das Einzugsgebiet reichte weit nach Brandenburg hinein. Warum brauchte es eine Mieterberatung in Friedrichshain? Die Hausverwaltung Alscher verwaltete alle Häuser mit Auslands-

eigentümern, die Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) alle anderen (Seite 4), also auch jene mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Jede Wohnung hatte eine Wohnungsnummer. Lauteten die ersten beiden Ziffern 62, stand das für einen unbekannten Eigentümer. Da fast alle Wohnungen in Friedrichshain diese 62 hatten, war zu ahnen, dass nichts Gutes auf die Mieter/innen zukommen würde. Zudem waren die Mieter/innen in der unmittelbaren Wendezeit mit einer rechtlich unklaren Situation konfrontiert. Welches Gesetz gilt? Was bringt die Zukunft? Und an wen kann man sich angesichts des staatlichen Vakuums überhaupt wenden? Schnell traten die ersten vermeintlichen Alteigentümer auf die Bühne und versuchten, bereits vor der Rückübertragung Miete zu kassieren und fragwürdige Verträge abzuschließen. Die Mieter/innen waren Rechtlosigkeit und Willkür ausgesetzt. Dem konnten sie nur durch organisierte Selbsthilfe begegnen.

## Kooperationspartner gesucht und gefunden

Mit der „Wiedervereinigung“ 1990 durften aufgrund des bundesdeutschen Rechtsberatungsgesetzes die Anwalt/innen des Mieterladens nicht mehr kostenfrei beraten. Um die Rechtsberatung auf eine legale Grundlage zu stellen, benötigte man einen Partner und fand ihn im Berliner Mieterverein (BMV). Schon bald zeigten sich aber erhebliche Schwierigkeiten und Differenzen. Die bezahlten Anwalt/innen des BMV suchten nach Ansicht zahlreicher Ratsuchender und der Organisator/innen des Mieterladens zu vorschnell nach Kompromisslösungen für die erheblichen Probleme der Mieter/innen und reizten die begrenzten Rechtswege nicht vollständig aus. Den Grund fand man in der Tatsache, dass der BMV eine vereinsinterne Rechtsschutzversicherung hat, die er durch zu viele Prozesse



nicht zu sehr beanspruchen wollte. Außerdem vertraten einige der Anwält/innen auch Vermieter. Nach nur 6 Monaten löste der Mieterladen die Kooperation auf, da man für halbgare Problemlösungen nicht seine Freizeit opfern wollte und konnte. Folgerichtig wechselte man 1992 zur alternativen Berliner MieterGemeinschaft, die eine sehr vorteilhafte Rechtsschutzversicherung bot und nach dem Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe agierte. Noch heute ist sie Kooperationspartnerin des Mieterladens.

Die Betreiber/innen des Mieterladens waren zu dieser Zeit immer noch Besetzer/innen in den ehemaligen Räumen des WBA, die zwar nass waren, aber dennoch von der KWV verwaltet wurden. Der Räumungsdruck wuchs. Aus der UBI wurde ein offizieller Verein, der UBI Mieterladen e.V., und man schloss einen Mietvertrag für die Räume ab. Unterstützung erhielt der Mieterladen dabei von der Berliner MieterGemeinschaft. Der Büroablauf, die Aktionen und die Stadtteilzeitung Bänisch-Echo blieben aber weiterhin ausschließlich über Spenden finanziert. Neben der Mieterberatung wurden andere Aktivitäten notwendig wie der Kampf gegen die erstarkenden Neonazis und Einsatz wegen der Räumungen der besetzten Häuser (Seite 12). Auch im 1990 gegründeten Besetzerrat (B-Rat) war der Mieterladen vertreten. Gemeinsam mit Anwohner/innen gründete sich nach dem Vorbild Prenzlauer Bergs das Aktionsbündnis „Wir bleiben alle!“ (Seite 6). Etwa zeitgleich entstand 1992 die Selbstverwaltete Ostberliner Genoss\*innenschaft (SOG e.G.), die sich aus einem Kreis von Besetzer/innen gegründet hatte und das Ziel verfolgte, über den Kauf eine Legalisierung der Häuser zu erwirken.

Als der Samariterkiez 1993 zum ersten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Ost-Berlins wurde, gründete sich aus dem Umfeld des Mieterladens heraus auch die erste Betroffenenvertretung im Ostteil der Stadt. Ziel war es, sich von Beginn an zusammen mit den Anwohner/innen einzubringen und das Feld nicht den staatlich Beauftragten und den Eigentümervertretern zu überlassen. All diese Aktivität hatte nie eine Alibifunktion, sondern folgte stets der Idee der aktiven Hilfe zur Selbsthilfe in verschiedenen Lebenssituationen.

### Flächendeckender Betrugsversuch an Mieter/innen

Im Jahr 1997 zog der Mieterladen in das Erdgeschoss der Kreutzigerstraße 23 im Friedrichshainer Südkiez um. Es handelte sich dabei um das erste von der SOG e.G. gekaufte Haus. Seit der Sanierung im Jahr 2001 hatte man es nun warm im Winter, hell im Sommer, ganzjährig trocken und die Miete war um einiges niedriger. Der Beratungsraum vergrößerte sich, das Angebot wurde ausgeweitet, und das, obwohl die Zahl der Aktiven über die Jahre deutlich geringer geworden war. Die Umbenennung des Vereins im Jahr 2002 in UBI KLiZ e.V. (Kommunikatives Leben in Zusammenarbeit) reflektierte die inzwischen etablierte Vielfalt. Das Hauptaugenmerk lag aber nach wie vor auf der Mieter- und Sozialberatung.

Über die Jahre haben sich viele Dinge geändert. Auch die Probleme der Mieter/innen. In der unmittelbaren Nachwendezeit waren es die unklare Rechtslage und das dreiste Auftreten von Alteigentümern, die versuchten, zum eigenen Vorteil Fakten zu schaffen. Die anschließende Rückübertragung und der beginnende Wohnungshandel riefen teils kriminelle Akteure auf den Plan. Druck und Erpressung von Mieter/innen waren in vielen Fällen auf der Tagesordnung. Auch die Einführung des bundesdeutschen Mietrechts und die beginnenden Mieterhöhungen stellten große Problemfelder dar. In den 90er Jahren begann



Bereits kurz nach Mauerfall schufen aktive Mieter/innen den Mieterladen in Friedrichshain und damit die erste unabhängige Mieterberatung Ostdeutschlands. Heute befindet er sich in der Kreutzigerstraße 23. Gigi ist Gründungsmitglied und bis heute dort aktiv. Infos: [www.ubi-mieterladen.de](http://www.ubi-mieterladen.de)

Foto: Matthias Coers

die flächendeckende Modernisierungswelle, die immer noch andauert und zu einem Motor der Verdrängung wurde. Seit Mitte des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend ist zudem eine aggressive Strategie der Profitmaximierung durch Umwandlung in Eigentum und Zweckentfremdung zu beobachten. Auch die Zerschlagung von günstigen Altverträgen im Bestand ist zu einem großen Problem geworden. Die Kündigungen häuften sich, vor allem aufgrund von Geltendmachung eines vermeintlichen Eigenbedarfs. Aber es gibt auch Probleme, die sich nie änderten. Zu ihnen gehören die oft fehlerhaften Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen. Die Dreistigkeit, mit der Vermieter über all die Jahre probierten, unberechtigte Forderungen geltend zu machen, kommt einem flächendeckenden Betrugsversuch an der Mieterschaft gleich. Der Mieterladen existiert noch heute. In dem Zeitraum von nunmehr 28 Jahren ist er zu einem festen Bestandteil im Bezirk und zu einem wichtigen Knotenpunkt verschiedener Netzwerke geworden. Er steht den Menschen im Kiez bei Problemlagen zur Seite und versteht sich als Vermittler und Multiplikator, der den Austausch zwischen Gruppen, Vereinen und Initiativen fördert. Von zeitlich begrenzten Einzelprojekten abgesehen, erhält der Mieterladen keine öffentliche Förderung. Die Arbeit dort wird auch heute noch vollständig ehrenamtlich geleistet und die Sachmittel sind durch Spenden finanziert. ●

In der Schönhauser Allee 20/21 in Prenzlauer Berg erfolgte die erste „offizielle“ Hausbesetzung Ost-Berlins. Foto: Peter Homann

# Ost-Berliner Besetzerbewegung der Wendezeit

Vom kurzen Sommer der Anarchie über einen besonderen Ost-West-Konflikt bis zur Räumung der Mainzer Straße

Von Dietmar Wolf

**Die ersten offenen Hausbesetzungen gab es bereits vor dem Herbst 1989. Sie waren aber selten. Erst in dem Vakuum der unmittelbaren Nachwendezeit wurden sie zum Massenphänomen.**

Bereits Ende der 1980er besetzten Punks und Jugendliche aus der Alternativszene je ein Haus in der Gleimstraße und in der Wörther Straße in Prenzlauer Berg. Gleiches passierte in der Pfarrstraße in Lichtenberg. Diese Besetzungen wurden schnell von den Sicherheitsorganen beendet. Man vermutete die Bildung neuer konspirativer Zentren der Opposition. So verwundert es nicht, dass das erste „offizielle“ Haus der neuen Ost-Berliner Besetzerbewegung ursprünglich aus einer vormals stillen Wohnungsbesetzung (Seite 4) hervorging. In direkter Nachbarschaft zur Polizeiinspektion Prenzlauer Berg versuchten die Bewohner/innen der Schönhauser Allee 20 zunächst, möglichst nicht aufzufallen. Erst Ende Dezember 1989 gab

man sich der Öffentlichkeit zu erkennen. Dies geschah zu einem Zeitpunkt, als im Drunter und Drüber der Wende bereits etliche Gruppen auf der Suche nach leer stehenden Häusern in den maroden Altbauvierteln Ost-Berlins waren.

## 200 Häuser in Ost-Berlin besetzt

Es gab damals – mindestens – zwei recht unterschiedliche Motive, sich auf diese Suche zu machen. Ein Teil der Gruppen war „nur“ auf der Suche nach geeignetem Raum für gemeinsame Wohn- und Lebensprojekte. Diese Personen haben sich nur selten als Teil einer Bewegung begriffen. Für die anderen waren Hausbesetzungen als solche ein politischer Akt. Hier ging es darum, endlich eigene Räume für die politische Arbeit zu gewinnen, um nicht mehr auf Wohnzimmer oder Pfarrhäuser angewiesen zu sein. Allein zwischen Januar und März 1990 wurden ca. 50 Häuser besetzt, überwiegend von Ost-Berliner/innen in Prenzlauer Berg. Es folgten weitere, vor allem in Mitte, Friedrichshain und Lichtenberg. Hier waren vor allem Zugewogene aus West-Berlin und der BRD aktiv. Im Spätsommer 1990 waren in Ost-Berlin etwa 200 Häuser besetzt – eine Zahl, die alle überraschte.

Um den Informationsfluss zwischen den Häusern zu verbessern und Aktionen miteinander koordinieren zu können, bildete sich Anfang des Jahres 1990 ein erster „Besetzerrat“, kurz „B-Rat“ genannt. Die Zahl der Häuser, die tatsächlich im B-

Die Website [berlin-besetzt.de](http://berlin-besetzt.de) zeigt auf einer interaktiven Karte – zum Teil mit Hintergrundinformationen und Bildmaterial – die seit 1970 erfolgten Besetzungen von Häusern, Räumen und Freiflächen, darunter auch die Hausbesetzungen in Ost-Berlin (<http://berlin-besetzt.de>).



Rat mitarbeiteten, wechselte ständig. Zu Hochzeiten waren es 120, am Ende noch etwas mehr als 80. Bereits ab dem Frühjahr 1990 mussten sich die besetzten Häuser gegen eine Vielzahl von Angriffen durch Neonazis zur Wehr setzen. Dabei war vor allem ein funktionierendes Informationsnetz wichtig. Internet gab es noch nicht und Telefone waren selten. Auch das Äußere der Häuser veränderte sich vor diesem Hintergrund. Zu Fahnen und Transparenten kamen schnell Gitter und Barrikaden. Aus Furcht vor marodierenden Fußballfans und Neonazis verwandelte sich manches Haus in eine regelrechte Festung. Zunächst sollte der B-Rat den Schutz vor und die Abwehr von Überfällen koordinieren. Zeitgleich begannen aber auch erste Versuche, die gewonnenen Freiräume gegenüber dem Staat abzusichern. Das primäre Ziel war der Abschluss von sogenannten Sicherungsverträgen. Das Mittel dafür waren Verhandlungen, die anfänglich in separaten Gesprächen einzelner Hausgemeinschaften mit den jeweiligen Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KVWen) erfolgten. Weil dort aber schon bald die Umwandlung in GmbHs auf der Tagesordnung stand und keine Kompetenzen mehr vorhanden waren, beschloss der B-Rat, nur noch mit dem Magistrat direkt zu verhandeln. Zu diesem Zweck wurde am 22. Juni 1990 das Vertragsgremium des B-Rats gegründet.

### Besserwessis und Ostsektierer

Am 27. Juni 1990 kam es zu einem ersten Treffen, an dem völlig inkompetente Vertreter/innen des Magistrats teilnahmen. Eine erste reguläre Beratung fand am 4. Juli statt, zu der der damalige Stadtrat Clemens Thurmman einen frisch aus der West-Verwaltung importierten Beamten namens Hugo Holzinger (CDU) schickte. Dieser hatte bereits 1980/81 in West-Berlin unter CDU-Innensenator Heinrich Lummer die Verhandlungen mit Besetzer/innen geführt. Nach diesem Treffen schätzte das Vertragsgremium ein, dass „die Stadt im Augenblick weder ein Interesse noch die Zeit (habe), sich ausführlich mit besetzten Häusern zu beschäftigen“, wie es in einem damaligen Artikel in der Zeitschrift *telegraph* hieß. Doch sie irrten sich. Denn die Stadt hatte genug Zeit, einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen, der mit dem Stichtag 24. Juli 1990 die sogenannte Berliner Linie auch im Ostteil einführt. Der Frieden wurde einseitig beendet, nun galt: Neubesetzungen werden innerhalb von 24 Stunden geräumt. Ende Juli steckten die Verhandlungen folgerichtig das erste Mal in der Sackgasse. Der Eindruck machte sich breit, in den Verhandlungen nur veralbert zu werden. Nicht zu Unrecht, denn der Magistrat war keinesfalls unfähig und auch nicht untätig. Am 10. August nämlich erteilte eben jener Holzinger dem West-Berliner Anwaltsbüro Dr. Knauth und Partner den Auftrag, mittels eines Gutachtens zu prüfen, wie besetzte Häuser nach dem noch geltenden DDR-Recht räumbar sind. Die Herren kamen zu dem Schluss, dass eine Räumung auch nach DDR-Recht „leider“ nicht möglich wäre, solange nicht die Namen der Besetzer/innen bekannt seien. Ende August nahm daraufhin der Magistrat die Verhandlungen wieder auf. Kurz nach dem 3. Oktober 1990 wurden sie jedoch endgültig abgebrochen. Pikant war die Begründung: Man verhandle nicht mit anonymen Gremien, man wolle Namen.

Rückblickend zeigt sich, dass für einen langfristigen und gesicherten Fortbestand der besetzten Häuser zu keiner Zeit eine Chance bestanden hatte. Dass sie überhaupt so lange durchhalten konnten, war lediglich den besonderen Umständen im



Das Kunsthaus Tacheles wurde im Februar 1990 besetzt und befand sich in einem Überrest eines ehemaligen Kaufhauses in der Oranienburger Straße in Berlin-Mitte. Bis 2012 war es ein Kunst- und Veranstaltungszentrum.

Foto: Traumrune/ Wikipedia



Die Köpi (auch Kōpi) ist ein Wohnprojekt und Kulturzentrum in der Köpenicker Straße 137 in Berlin-Mitte. Die Besetzung erfolgte im Februar 1990. Das Projekt besteht noch heute. Foto: Nicor/ Wikipedia



12 Häuser wurden in der Mainzer Straße in Friedrichshain im April 1990 besetzt. Der Widerstand gegen ihre Räumung eskalierte Mitte November 1990 in einer dreitägigen Straßenschlacht. Foto: Renate Hildebrandt/ Wikipedia

sogenannten kurzen Sommer der Anarchie geschuldet. Denn der erklärte Wille zur Räumung bestand schon lange. Nur fehlten dem Ost-Berliner Magistrat schlicht die Möglichkeiten und Mittel. Der West-Berliner Senat hatte diese. Dass seine Hoheit erst am 3. Oktober 1990 begann, war allerdings kein Hinderungsgrund, bereits frühzeitig mit der Planung zu beginnen. Und da sich die West-Berliner Wohnungsbaugesellschaften im Laufe des Sommers 1990 bereits vorzeitig die KWVen einverleibt hatten, war auch sichergestellt, dass die besetzten Häuser in Ost-Berlin, und ganz besonders jene 12 in der Mainzer Straße, auf gar keinen Fall langfristige Verträge erhalten würden. Der B-Rat wiederum lag zu dieser Zeit bereits am Boden, zerfressen durch internen Streit. Anlass waren, vorsichtig ausgedrückt, spätestens ab Sommer 1990 unterschiedliche Vorstellungen von der Art und Weise, wie politische Diskussionen geführt werden. Leute aus Ost-Berlin warfen den „Westlern“ Mackerverhalten und Besserwessitum vor. Die wiederum konterten mit dem Vorwurf des „Sektierertums“. Inhaltliche Auseinandersetzungen über die Vorwürfe wurden nicht geführt. Dem Unverständnis der einen stand die Arroganz der anderen gegenüber. Aus dem Riss innerhalb des B-Rats wurde schnell eine tiefe Kluft. Eine mindestens informell wichtige Institution löste sich so aus kleinlichen Gründen und menschlichem Unvermögen auf. Einzig ein neuer Terminus war in der Diskussion angekommen: der „Ost-West-Konflikt“.

Zu diesem Zeitpunkt hatte die monatelange Hinhaltetaktik von Bezirken, Magistrat und Senat Früchte getragen. Die Besetzer/innen standen mit leeren Händen da. Die westdeutsche Normalität war im Osten Berlins angekommen. Nun wurden andere Saiten aufgezogen. Der Senat hatte nicht mehr nur den Willen, sondern endlich auch die Macht, massive Räumungsaktionen durchzusetzen. Die Berliner Polizei war dafür bestens gerüstet und hatte bereits Wochen vorher ausgiebig trainiert. Man hatte sich eigens dafür bei den US-Streitkräften eingemietet, die in Gatow über ein spezielles Übungsgelände für den Häuserkampf verfügten. Es kursierten Informationen, nach denen die Polizei darauf spekulierte, dass infolge des Vollzugs von Räumungstiteln in der Lichtenberger Pfarrstraße in der Gegend um die Mainzer Straße Unruhen ausbrechen könnten, die man als Vorwand für eine Räumung nach Polizeirecht nutzen könnte. Der Berliner Senat und natürlich auch die BRD-Regierung konnten und wollten die Hausbesetzungen in Ost-Berlin keinesfalls dulden. Und eine derart kompakte Konzentration wie in der Mainzer Straße schon gar nicht.

### **Schlacht um die Mainzer Straße**

Nachdem im August und September mehrere Demonstrationen stattgefunden hatten, eine Neubesetzung in Mitte gescheitert war, eine weitere in Friedrichshain aufgrund des großen Widerstands geduldet werden musste, der Ton immer rauer geworden war und die Besetzerszene inzwischen eine eigene „BesetzerInnenZeitung“ gegründet hatte, ging der Senat zum Angriff über. In den frühen Morgenstunden des 12. November 1990 wurden zwei Häuser in Lichtenberg und ein Haus in Prenzlauer Berg geräumt. Begründet wurde das mit der Berliner Linie. Bezirkspolitiker/innen, wie etwa der stellvertretende Bürgermeister von Prenzlauer Berg Martin Federlein (CDU), die noch am Wochenende zuvor durch eilige Depeschen versucht hatten, den Wahnsinn aufzuhalten, wurden an die Wand gedrängt. Der Protest gegen die Räumungen, besonders in der Mainzer Straße, entwickelte sich binnen Stunden zu einer Straßenschlacht. Die erste Runde dieses Spektakels endete in

der Nacht zum 13. November und ging an die Besetzer/innen. Am Tag darauf wurde die Straße dann von über 4.000 Polizist/innen mit Wasserwerfern, Räumpanzern, Hubschraubern und Sondereinheiten geräumt.

Es wurde viel darüber spekuliert, wer die Verantwortung für diese Eskalation trägt. Berücksichtigt man alle Aspekte und die Aussagen von Politiker/innen und Zeitzeug/innen, dann bleibt nur der Schluss, dass die Mainzer Straße nicht geräumt wurde, weil – wie ominöse Gerüchte behaupteten – eine mittlere und CDU-dominierte Ebene der Berliner Polizei gegen den damaligen rot-grünen Senat geputscht hätte. Sondern es wurde geräumt, weil die Berliner SPD-Führung um den Regierenden Bürgermeister Walter Momper (SPD) den Befehl dazu gab und dies auch unbedingt so wollte. Und das unter Ausklammerung des kleinen Regierungspartners, des Abgeordnetenhauses sowie der Bezirkspolitik. Man glaubte offenbar, mit einer überzogenen Law-and-Order-Strategie bei den Wähler/innen derart punkten zu können, dass man zukünftig auf die Grünen verzichten könne. Im Ergebnis zerfiel Rot-Grün und die SPD ging aus den Neuwahlen als kleiner Koalitionspartner der CDU hervor.

Nach der „Schlacht“ machte sich allorts Resignation breit. Die stadtweiten Strukturen und vor allem der B-Rat zerbröselten vollständig. Eine wirkliche Aufarbeitung der Ereignisse fand nie statt, bis heute nicht. Alle Beteiligten waren sich mehr oder weniger darin einig, dass die Phase des Häuserkampfes hinter den Barrikaden und vor den Wasserwerfern ihr Ende gefunden hatte. Dass damit im Grunde nachträglich den Senatsstrategen, die sich später mit Lügen, Legenden und Verdrehungen zu rechtfertigen versuchten, Recht gegeben wurde, ist innerhalb der Besetzerbewegung nie vollständig realisiert worden.

### **Mietenexplosion und emanzipatorische Inseln**

Nach über 25 Jahren ist von der Ost-Berliner Hausbesetzerbewegung nicht viel mehr als ein Mythos geblieben. Schon zur Demonstration zum fünften Jahrestag der Räumung der Mainzer Straße erschienen gerade einmal 300 Leute. Trotz allem lieferte die Hausbesetzerbewegung im Ost-Berlin der Wendezeit, ebenso wie jene im Westteil der 80er Jahre, Anstöße für viele Menschen in anderen Teilen des Landes. Inspiriert durch die Vorgänge in Ost-Berlin besetzten vor allem junge Leute in vielen anderen ostdeutschen Städten Häuser und schufen dort ein ganz neues und wichtiges soziopolitisches Umfeld. Letztendlich ist es einigen Aktivist/innen zu verdanken, dass sie im Nachhinein das Menetekel der Schlacht um die Mainzer Straße politisch klug benutzen konnten, um durch zähe Verhandlungen an runden Tischen längerfristige Mietverträge auszuhandeln. So konnte ein beträchtlicher Teil dieser Häuser und Freiräume bis in die heutige Zeit bewahrt werden. Sie sind noch heute wichtige, emanzipatorische und soziokulturelle Inseln. Das kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass viele der Ziele und Hoffnungen auf ein selbstbestimmtes Leben, gerechte Lebensbedingungen und bezahlbare Mieten unerfüllt geblieben sind. Schlimmer noch. Die ungezügelter Mietenexplosion und die skrupellose Verdrängung haben die Berliner Innenstadtbezirke für viele Menschen unbezahlbar gemacht. Was also tun? Hausbesetzungen sind heute weit schwieriger als 1990 – schon allein, weil in der Innenstadt kaum mehr leere Wohnhäuser herumstehen. Ein richtiges politisches Signal wären sie trotzdem. Auf jeden Fall darf man nicht damit aufhören, Widerstand gegen die aktuelle Wohnungsmisere zu leisten. ●



Die Mainzer Straße im November 1990 kurz vor der endgültigen Räumung.  
Foto: Umbruch Bildarchiv





# Soziale Wohnraumversorgung unter ferner liefen

Der Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030  
ist ein Dokument der Mut- und Hilfslosigkeit des Senats

Von Rainer Balcerowiak

**Auch dem Berliner Senat ist mittlerweile aufgegangen, dass der im August 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen) bereits Makulatur ist. Im vor einigen Wochen veröffentlichten Zwischenbericht zum neuen StEP Wohnen 2030 heißt es dazu, dass der seinerzeit angenommene Bedarf von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr aufgrund der „beschleunigten Entwicklungsdynamik“ nicht mehr realitätstauglich sei, da Berlin zwischen 2011 bis 2016 um mehr als 250.000 Einwohner/innen gewachsen ist.**

Für die Erarbeitung des StEP Wohnen 2030 wurde zunächst ein 29-köpfiger beratender Begleitkreis eingerichtet, um die Leitlinien zu erarbeiten. Seine Mitglieder bestehen in erster Linie aus Vertreter/innen

der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik, aber auch der Berufsverbände der Bauwirtschaft und der Wissenschaft. Im Sinne der im Koalitionsvertrag festgeschriebenen „neuen Beteiligungskultur“ wurden auch „alternative“ Institutionen und Initiativen eingeladen, unter anderem das Mietshäuser Syndikat und die Gruppe „Stadt von unten“. Den drei großen Mieterorganisationen der Stadt wurde allerdings nur ein Platz zugestanden. Der Zwischenbericht zum StEP Wohnen 2030 und ein „Mengengerüst“ wurden im September vom Senat verabschiedet. Letzteres beziffert den Neubaubedarf für den Zeitraum 2017 bis 2030 auf 194.000 Wohnungen. Davon entfallen allein 77.000 auf den sogenannten Entlastungsbedarf. Damit sind fehlende Wohnungen gemeint, die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung bereits in den Jahren 2013 bis 2016 hätten gebaut werden müssen, aber nicht gebaut wurden. Um diesen Rückstand einigermaßen aufzuholen, müssten in den

Jahren 2017 bis 2021 laut Senat mindestens 20.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt werden. Danach würde sich der Neubaubedarf auf jährlich ca. 10.000 Einheiten reduzieren, da mit einer „nachlassenden Einwohnerdynamik“ zu rechnen sei. Es sei allerdings „erkennbar, dass die bisher bekannten Potenziale den Bedarf langfristig nicht decken können“. Für die kommenden fünf Jahre sei das Bauland „rechnerisch noch ausreichend“, allerdings nur „sofern die verfügbaren Flächen mobilisiert werden können“. Dass genau daran erhebliche Zweifel angebracht sind, hat der rot-rot-grüne Senat bereits zu Beginn seiner Amtszeit demonstriert, als er das größte von der Vorgängerregierung ausgewiesene Entwicklungsgebiet, die Elisabeth-Aue in Pankow, aufgrund von Bürgerprotesten komplett aufgab. Vollkommen unklar ist derzeit ferner, ob – und wenn ja wann – mit dem geplanten Bau von 5.000 Wohnungen auf dem Areal des Flughafens Tegel begonnen werden kann.



In einem Interview mit der Berliner Zeitung bezifferte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) das Risikopotenzial einer Offenhaltung von Tegel sogar auf 25.000 Wohnungen, da von einer entsprechenden Entscheidung auch viele mögliche Neubauflächen in der Umgebung des Flughafens betroffen wären.

Die Belastbarkeit der mittelfristigen Neubauplanungen ist also ohnehin nicht besonders hoch, aber die im Zwischenbericht zum StEP Wohnen 2030 formulierten acht Leitlinien machen darüber hinaus auch deutlich, dass man den eingeschlagenen Kurs der Ermunterung von Neubaugegner/innen fortzusetzen gedenkt. Es wimmelt nur so vor Allgemeinplätzen und hehren Absichtserklärungen nebst ständiger Betonung der „partizipativen Prozesse“. Das Kernproblem, nämlich der jetzt schon dramatische und weiter wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung wird kaum benannt. Auch die Profitlogik des Wohnungsmarkts wird durch bestimmte Neubauanteile der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und zeitlich begrenzte Belegungsbindungen bei privatwirtschaftlich errichteten Wohnungen nur ein wenig flankiert, aber im Kern nicht angetastet.

### Hauptsächlich Allgemeinplätze

Die Präambel beginnt mit dem Satz: „Vorausschauende Stadtentwicklung dient dem Gemeinwohl“. Der StEP Wohnen 2030 sei daher die „Agenda für die räumlichen Aspekte des Wohnens wie Wohnflächenbedarfe und -potenziale, Neubau-, Bestands- und Quartiersentwicklung und Flächenvorsorge“. Ziel sei es, „urbane Quartiere mit ihren vielfältigen Funktionen zu bewahren und zu entwickeln, die im Sinne einer sozial gerechten, innovativen und umweltverträglichen Stadtentwicklung die vielfältigen Bewohner- und Nutzerinteressen berücksichtigen. (...) Zentral für den StEP Wohnen ist dabei der Blick auf die gegenwärtige und künftige Lebenswirklichkeit in Berlin“. Die Leitlinien seien daher dem „Gebot der Nachhaltigkeit mit ihren ökologischen, ökonomischen, sozialen, kulturellen und partizipatorischen Dimensionen verpflichtet“.

Viel mehr erfährt man auch in der Folge nicht. In der Leitlinie 1 wird unter der Überschrift „Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten“ die „breite Vielfalt von Akteuren“ beschworen, die „ein enges, kleinräumiges Neben- und Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zulässt und Monostrukturen ver-

meidet“. Das präge „den Charakter der unterschiedlichen Kieze und stärkt deren Identifikationskraft“. Ziel sei „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“.

Die Leitlinie 2 trägt den Titel „Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen“. Zwar wird zugestanden, dass „eine wachsende Stadt eine qualitätsvolle Erhöhung der Dichte erfordert“. Doch Verdichtung habe Grenzen, „denn es gilt, die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zu sichern sowie Grünräume für Belange der Erholung, des Naturerlebens und des Stadtklimas zu schützen und zu qualifizieren“. Nachverdichtung sei daher darauf zu beschränken, „im Quartier einen Mehrwert zu schaffen“, zum Beispiel durch „eine ökologische und gestalterische Aufwertung von Quartieren und Freiräumen“. Was das konkret heißt, demonstrierte die zuständige Senatorin im August mit ihrem „Baum-Erlass“. Durch diesen werden die Fällung und der Rückschnitt von Straßenbäumen verboten, auch wenn diese Eingriffe für die Schaffung eines gesetzlich vorgeschriebenen zweiten Rettungswegs – damit ist die Rettung über die Leitern der Feuerwehr gemeint – notwendig wären. „Effektiver“ kann man wohl kaum gegen Verdichtung durch Dachgeschossausbauten vorgehen.

In der Leitlinie 3 („Stadtentwicklung integriert betreiben“) wird immerhin eine „strategische Liegenschaftspolitik“ gefordert, um „die Spekulation mit Boden aktiv einzudämmen und langfristig die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten“. Der Erhalt und Ausbau landeseigener Raumressourcen sei dabei für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung. Zudem sei die Liegenschaftspolitik „auf die Bedürfnisse der wachsenden Stadt auszurichten“. Doch prompt und quasi gleichberechtigt folgt der verbale Kotau vor der eigenen Klientel, denn bei der Umsetzung gelte es nicht nur, „Wohnungsneubau mit den erforderlichen sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastrukturen synchronisiert zu entwickeln“, sondern auch „Raum für die Realisierung experimenteller und modellhafter Ansätze zu schaffen und vorzuhalten, auch um flexibel unterschiedlichen Entwicklungsprozessen gerecht zu werden“.

### „Guter Städtebau“, aber für wen?

Vollkommen nebulös wird es dann in der Leitlinie 4 unter der Überschrift „Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen“. Dort heißt es zu den Kriterien eines „guten Städtebaus“: „Der Mensch



Ein Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Juni 2017 verbietet den „Rückschnitt von Straßenbäumen oder deren Fällung, um den 2. Rettungsweg für den Neubau (Dachgeschossausbau und Lückenschließung) planmäßig zu ermöglichen“. Stattdessen ist ein zweites Treppenaus oder ein Sicherheitstreppehaus erforderlich. Damit wird der Ausbau von Dachgeschossen erheblich erschwert, obwohl damit Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung geschaffen werden kann. Foto: Matthias Coers

als Maßstab ist wichtig, um angemessene Räume unterschiedlicher Öffentlichkeit und eine lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen“. Voraussetzung dafür sei, „die Einbindung und Beteiligung einer Vielfalt von Akteuren, insbesondere von Eigentümern und Nutzern“. Verwiesen wird auch auf den „Konflikt zwischen den Zielen schnellen und kostengünstigen Bauens einerseits und hoher Energieeffizienz und städtebaulicher Qualität andererseits“. Dieser Konflikt müsse vor allem „durch dialogische Verfahren (Wettbewerbe, Konzeptverfahren, Baukollegium, interdisziplinäre Gremien etc.) gelöst werden“ (zu Konzeptverfahren siehe Seite 20).

In der Leitlinie 5 („Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln“) wird mehr oder weniger offen eingeräumt, dass gemeinsame Planungen mit dem Land Brandenburg bzw. mit den Umlandgemeinden bislang sträflich vernachlässigt wurden und „intensiviert“ werden müssten. Dass betreffe nicht nur die räumliche Planung beispielsweise für die Ausweisung von Bauflächen, sondern auch „die Wohn-, Arbeits- und Freizeitfunktionen in ihren räumlichen Verflechtungen



Der StEP Wohnen 2030 beziffert den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen auf 194.000. Allein bis 2021 sollen jährlich 20.000 Wohnungen gebaut werden. Im Schumacher-Quartier sind aktuellen Planungen des Senats zufolge auf dem Areal des Flughafens Tegel nach dessen Schließung bis zu 5.000 „bezahlbare“ Wohnungen vorgesehen. Foto: Nikolai Karaneshev/ Wikipedia

und besonders ihren verkehrlichen Auswirkungen“. Auch in dieser Frage wird wieder eine „Stärkung der kommunalen Nachbarschaftsforen“ als Lösungsansatz ins Spiel gebracht.

Die Überschrift der Leitlinie 6 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren“ weckt ein bisschen Hoffnung, zumal in diesem Abschnitt formuliert wird, dass „der Aspekt einer dauerhaften Bezahlbarkeit von zentraler Bedeutung“ sei. Konsequenter angewendet würde dies eine Abkehr von der bisherigen Förderpolitik bedeuten, die ja in den meisten Fällen aufgrund der zeitlich begrenzten Belegungsbindung nur eine befristete soziale Zwischennutzung der geförderten Wohnungen beinhaltet. Doch wer jetzt auf ein ambitioniertes Programm für den kommunalen Wohnungsbau hofft, wird schnell enttäuscht. Vielmehr werde der Senat „verstärkt auf Genossenschaften, gemeinwohlorientierte sowie alle weiteren Akteure zugehen, die Berlin bei der Schaffung bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnens unterstützen“, um „möglichst langfristig bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Verschwommener geht es kaum.

Natürlich muss im Stadtentwicklungsplan einer rot-rot-grünen Landesregierung auch das quasi identitätsstiftende grüne Steckenpferd gepflegt werden. Das geschieht in der Leitlinie 7 („Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten“), die eine eindeutige Handschrift trägt. „Zur Verminderung der unvermeidlichen Folgen des Klimawandels (...) sind stadtklimatisch relevante Freiräume wie Frischluftschneisen zu erhalten. Diese sind auch als Räume für das Naturerleben

der Anwohnerinnen und Anwohner, als Wege- und Biotopverbindung und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt zu qualifizieren. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen möglichst vor Ort auszugleichen.“ Das ist eine Steilvorlage für Neubau- und Verdichtungsgegner/innen in allen Teilen der Stadt. Gerade in innerstädtischen Quartieren werden sich bei jeder auch noch so kleinen Baumaßnahme eine blockierte Frischluftschneise und ein eingeschränktes Naturerlebnis finden lassen, das dann im Rahmen von Bürgerbeteiligung ins Feld geführt werden kann.

### Ein Plan gegen Verdrängung

Nahezu zynisch wird es in einer späteren Passage: „Die Reduzierung von klimawirksamen Emissionen durch sozialverträgliche energetische Maßnahmen an Gebäuden (...) ist für das Ziel der klimaneutralen Stadt unabdingbar“. Dem lässt sich ohne Weiteres zustimmen, aber dem Senat sollte bekannt sein, dass die Bundesgesetzgebung zur energetischen Modernisierung deren „Sozialverträglichkeit“ nicht nur einschränkt, sondern faktisch ausschließt. Längst sind derartige Modernisierungen unabhängig von der damit tatsächlich erzielten Energieeinsparung eines der wichtigsten Instrumente der Vertreibung einkommensschwächerer Mieter/innen aus ihren Quartieren. Und so wird im Zwischenbericht auch eingeräumt, dass eine „klimagerechte Stadtentwicklung ein hohes Maß an Kreativität und Innovation bei der Umsetzung erfordert“, aber eine große Chance „für mehr

Lebensqualität in der Stadt“ eröffne. Fragt sich nur für wen.

In der Leitlinie 8 („Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben“) wird dann schließlich so ziemlich alles, was man eigentlich vorhat, unter eine Art Zustimmungsvorbehalt der jeweils betroffenen Bewohnergesellschaft gestellt. Wie das nun genau funktionieren soll, weiß man im StEP-Begleitkreis allerdings noch nicht, denn gegenwärtig laufe ja erst „ein umfassender Prozess mit der Stadtgesellschaft zur Erarbeitung von Leitlinien für die Partizipation“, der laut bisheriger Planung in der zweiten Jahreshälfte 2018 abgeschlossen werden soll. Dem könne in diesem Zwischenbericht „nicht vorgegriffen werden“. Denn nur „beteiligende Stadtentwicklung schafft für die Bewohnerinnen und Bewohner eine Möglichkeit, die Entwicklung des eigenen Lebensumfelds mitzugestalten. Frühzeitigkeit, Transparenz und Verbindlichkeit in Bezug auf die Spielregeln, die Rollen, die Entscheidungskompetenzen und die Umsetzung sind wesentliche Faktoren erfolgreicher Partizipation. Dafür sind ausreichend Ressourcen für Beteiligungsprozesse abzusichern“.

Unterm Strich: Der Senat konstatiert einen Neubaubedarf von 194.000 Wohneinheiten bis 2030. Davon definiert er 77.000 als „Altlast“, die aus dem Versagen der Vorgängerregierung resultiert. Das geplante Neubausvolumen ist bislang nicht durch entsprechenden Flächenvorhalt gedeckt. Dazu kommen große Unsicherheiten bei den bereits ausgewiesenen Entwicklungsgebieten, besonders bei der Nachnutzung des Flughafens Tegel und seines Umfelds. Wie auch bereits in der Vergangenheit zu beobachten war, wird es bei vielen Neubausvorhaben erheblichen Widerstand geben, dem der geplante Ausbau der „Partizipation“ hervorragende Instrumente zur Verzögerung und Reduzierung der Bauvorhaben liefert. Dabei können sich Neubau- und Verdichtungsgegner/innen auch unmittelbar auf einige Passagen des StEP-Berichts stützen, wenn es zum Beispiel um „Lebensqualität im Quartier“ und „Klimaverträglichkeit“ geht. Dazu kommt, dass die besonders ambitionierten Ziele von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum 2017 bis 2021 angesichts der derzeit deutlich geringeren Zahl von Fertigstellungen und Bauanträgen bereits jetzt Makulatur sind. Wie auf dieser Grundlage der dramatische Mangel an bezahlbarem Wohnraum mittelfristig überwunden werden kann, bleibt das Geheimnis der Autor/innen dieses Berichts. ●



# Kennen wir nicht, wissen wir nicht

Bezirksamt Mitte zeigt sich hilflos bei der Verfolgung missbräuchlichen Leerstands in Moabit

Von Rainer Balcerowiak

**Mit dem seit Mai 2014 geltenden Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und der zu dessen Durchführung erlassenen Verordnung soll nicht nur die missbräuchliche Nutzung von Wohnraum für Ferienapartments, sondern auch der Leerstand von Wohnungen unterbunden und gegebenenfalls geahndet werden.**

Laut Gesetz handelt es sich um Zweckentfremdung, wenn Wohnraum länger als ein halbes Jahr leer steht. Allerdings gibt es zahlreiche Ausnahmen. So wird die Frist auf zwölf Monate verlängert, wenn in dieser Zeit „Wohnraum zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird“ oder eine Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen anhängig ist. Auch der Verkauf eines Hauses hebt das Zweckentfremdungsverbot aus, da die Übergangsfristen dann wieder von Neuem gelten. Die Bezirksämter haben kaum einen Überblick über den tatsächlichen Leerstand und sind auf entsprechende Meldungen von Anwohner/innen angewiesen. In Moabit versucht der „Runde Tisch gegen Gentrifizierung“ seit Jahren durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit leer stehende Wohnungen zu ermitteln und zu melden, aber leider oft ohne jegliche Resonanz der Behörden. Die Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte stellte daher bereits im Juni eine schriftliche Anfrage an das Bezirksamt. Dabei wurden 21 Häuser benannt, in denen von Anwohner/innen Leerstand festgestellt und gemeldet wurde. Das Bezirksamt wurde gebeten mitzuteilen, ob es sich dabei um Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes handelt oder nicht.

Zwar beträgt die Erledigungsfrist für derartige Anfragen in der Regel zwei Wochen, doch das Bezirksamt brauchte dafür mehrere Monate. Und die Antwort selbst demonstriert deutlich, wie es um den Vollzug

Hinweisformular, um eine zweckentfremdete Wohnung zu melden:  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung\\_wohnraum](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum)



Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz richtet sich nicht nur gegen die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen, sondern auch gegen Leerstand. Mit der Ermittlung und Ahndung von Zweckentfremdungen sind Bezirksämter nach wie vor überfordert. Foto: Peter Homann

des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes bestellt ist. Zu 13 der 21 Häuser wurde schlicht mitgeteilt, dass Leerstand dort nicht bekannt sei. Man werde in solchen Fällen „im Rahmen der Möglichkeiten eine Ermittlung durchführen“. In einem Fall sei noch „strittig“, ob es sich überhaupt um schützenswerten Wohnraum handle. Dabei ist nach Recherchen des Runden Tisches offensichtlich, dass Wohnungen in diesem Haus nach dem Auszug der Mieter/innen vom Eigentümer bewusst unbewohnbar gemacht wurden, um das Zweckentfremdungsverbot zu umgehen.

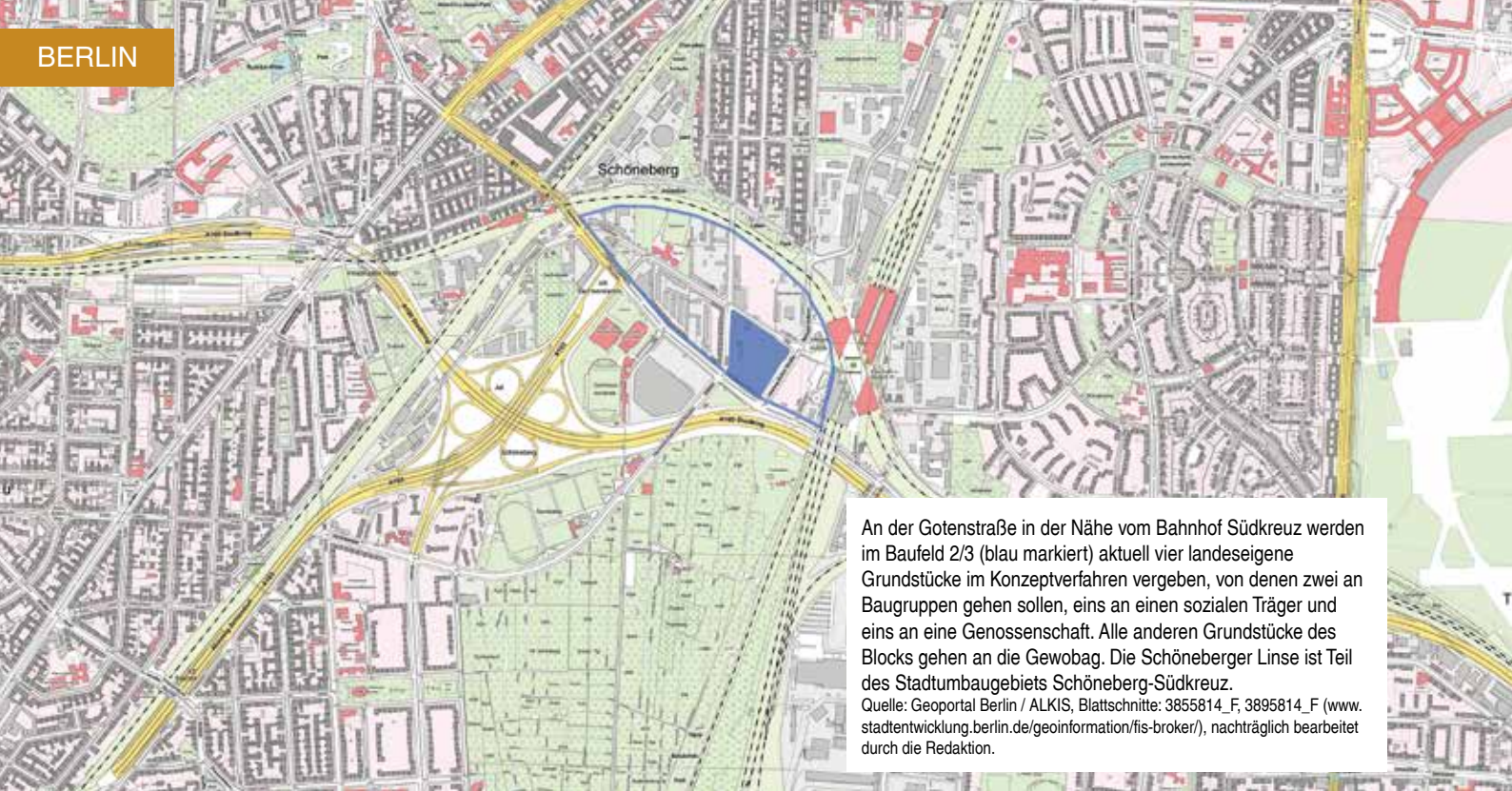
## Entlarvende Antwort auf BVV-Anfrage

In einem weiteren Fall war der Leerstand bis zum 31. Dezember 2016 genehmigt gewesen. „Nachweise über die gesetzeskonforme Nutzung wurden angefordert, zum Beispiel Mietverträge, diese liegen noch nicht vor“, heißt es in der Antwort auf die Anfrage. Der Bezirk hat es also nicht vermocht, in den neun Monaten nach Ablauf der Leerstandsgenehmigung zu verifizieren, ob der gesetzeswidrige Zustand beendet wurde. In einem weiteren Haus sei „der Eigentümer nicht bekannt“. Das Haus befinde sich in der Zwangsvollstreckung, eine „Zuständigkeit nach dem

Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ist aktuell nicht gegeben“.

Bei allen ungelösten Fällen will der Runde Tisch am Ball bleiben. Auch die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Linksfraktion in Mitte, Katharina Mayer, hat zugesagt, weitere entsprechende Anfragen an das Bezirksamt zu stellen. Ohnehin ist davon auszugehen, dass es sich bei den in der Anfrage behandelten Leerstandsmeldungen nur um die Spitze des Eisbergs handelt. Offiziell ermuntern der Senat und die Bezirke die Bürger/innen ausdrücklich, entsprechende Fälle zu melden, aber ein offizielles Leerstandsregister lässt noch immer auf sich warten. Zudem ist es für engagierte Anwohner/innen ausgesprochen demotivierend, wenn ihre Meldungen schlicht versanden, obwohl diese direkt bei den zuständigen Stellen des Bezirksamts oder auf im Internet angebotenen Formularen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgegeben werden können.

Schnelle Abhilfe ist nicht in Sicht. Dennoch wird der Runde Tisch weiterhin versuchen, Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot zu ermitteln. Ein bewährtes Mittel sind dabei Infostände und Kiezspaziergänge der Gruppe, bei denen stets neue Fälle bekannt werden. ●



An der Gotenstraße in der Nähe vom Bahnhof Südkreuz werden im Baufeld 2/3 (blau markiert) aktuell vier landeseigene Grundstücke im Konzeptverfahren vergeben, von denen zwei an Baugruppen gehen sollen, eins an einen sozialen Träger und eins an eine Genossenschaft. Alle anderen Grundstücke des Blocks gehen an die Gewobag. Die Schöneberger Linse ist Teil des Stadtumbaugebiets Schöneberg-Südkreuz.  
Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS, Blattschnitte: 3855814\_F, 3895814\_F (www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/), nachträglich bearbeitet durch die Redaktion.

# Hohe Ansprüche und hohe Kosten

Erfahrungen mit der Liegenschaftsvergabe im Konzeptverfahren zeigen Widerspruch zwischen Verwertungsdenken und dauerhafter Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Von Jutta Blume

**Im Jahr 2014 fasste der Berliner Senat nach langen Debatten den Beschluss zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“, zu einem Zeitpunkt, als der größte Teil der gut verwertbaren Grundstücke der Stadt bereits verkauft war (Mieter-Echo Nr. 385/ Dezember 2016). Im Prozess des „Clusters“ wird seitdem darüber entschieden, ob die Grundstücke und Immobilien langfristig für öffentliche Zwecke gebraucht werden und damit in den sogenannten Fachvermögen verbleiben, oder ob sie auf die eine oder andere Weise veräußert werden sollen.**

War in Berlin lange Jahre der Verkauf zum Höchstpreis im Bieterverfahren üblich, verschiebt sich die Praxis nun hin zur Direktvergabe, oftmals an städtische Wohnungsbaugesellschaften, und in kleinerem Umfang zum Konzeptverfahren. Bei letzterem soll das Nutzungskonzept der Bewerber im Vordergrund stehen, während der gebotene Preis weniger

ausschlaggebend sein soll. Angewendet wird es auf Grundstücke mit „Entwicklungsperspektive“, bei deren künftiger Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

## Schöneberger Linse

In Tempelhof-Schöneberg steht mit der „Schöneberger Linse“ ein seit März 2016 laufendes Konzeptverfahren kurz vor dem Abschluss. „Das Verfahren Schöneberger Linse gilt berlinweit als Pilotprojekt zur Umsetzung wohnungs- und sozialpolitischer Zielsetzungen mit dem Instrument Konzeptverfahren“, schreibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Doch bereits vor der Vergabeentscheidung gibt es Kritik, ob das Verfahren den Entwicklungszielen gerecht wird. Die vermarktende Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und die Finanzverwaltung geben sich derweil lernwillig.

Am 1. November 2017 lud die BIM zu einer Infoveranstaltung zum Stand der aktuellen und zukünftigen Konzeptverfahren ein. Insgesamt laufen vier Ausschreibungen

auf dem Gebiet der Schöneberger Linse, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet, das vom Sachsendamm und der S-Bahn zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz begrenzt wird. Ein Teilstück davon nahe dem Südkreuz befindet sich in Landesbesitz und wird nun von der BIM vergeben. Der größere Teil des Grundstücks wird wiederum an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gehen. Das laufende Konzeptverfahren bezieht sich auf vier angrenzende Grundstücke, von denen eins an einen sozialen Träger, eins an eine Genossenschaft und zwei an Baugruppen vergeben werden sollen. Auf diese Weise bemüht sich die Stadt, vielfältige Akteure zu berücksichtigen. Doch auch jeder einzelne der Bieter sollte noch möglichst viele Interessen unter einen Hut bekommen. Dahinter steht ein Grundproblem: „Wir haben immer weniger Grundstücke bei steigendem Bedarf. Es gilt daher zunehmend, Interessen abzuwägen und vielfältige Interessen auf einem Grundstück unterzubringen“, erklärt Sascha Piastowski, der bei der BIM



für die Konzeptverfahren mitverantwortlich ist.

Das im Mietshäuser Syndikat organisierte „Linse Hausprojekt“ hat sich trotz der bislang positiven Bewertung ihres Konzepts kurz vor der Vergabeentscheidung dagegen entschieden, das Bauvorhaben weiterzuverfolgen. „Auch nach sorgfältiger Prüfung des uns zuletzt vorgelegten Kaufvertrags, erscheint es unmöglich, die im Ausschreibungsverfahren formulierten Ziele einer nachhaltigen und sozialen Stadt- und Kiezentwicklung zu diesen Bedingungen umzusetzen“, heißt es im Schreiben zur Begründung des Ausstiegs. Der geforderten Nutzungsvielfalt und Öffnung für die Anwohner/innen versuchte die Hausprojektgruppe in ihrem Konzept gerecht zu werden. So sollte Wohnraum für rund 100 Personen in unterschiedlichsten und veränderbaren Wohnformen entstehen, Barrierefreiheit gewährleistet sein und 10% an einen sozialen Träger für betreutes Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Im Erdgeschosses waren ein Späti mit Café, eine Theaterprobephöhne und eine Familien- und Erziehungsberatung geplant. Doch die Kosten wie auch die Risiken wären zu hoch gewesen, um noch dem eigenen sozialen Anspruch gerecht zu werden. „Wir hatten einen großen Anteil an gefördertem Wohnraum geplant“, so Frank Hajdu von der Hausprojektgruppe. „Dieser wird aber nicht komplett gefördert. Je mehr es davon gibt, desto teurer werden die anderen Wohnungen.“ Förderfähigen Mieten von 6,50 Euro/qm hätten so frei finanzierte von 12 bis 14 Euro/qm nettokalt gegenübergestanden. Und auch die Gewerberäume wären für die vorgesehenen Nutzer zu teuer geworden. Hajdu kritisiert nicht nur den hohen Mindestpreis, den die BIM für das Grundstück verlangt, sondern auch eine Menge versteckter Kosten und Risiken. So würden sich auf dem Gelände Altlasten befinden, die Gruppe hätte dafür einen Sicherungskredit von 750.000 Euro aufnehmen müssen, so Hajdu. Der Grundwiderspruch des Verfahrens liege in der Vielzahl der sozialen und ökologischen Ansprüche und dem gleichzeitigen Beharren auf einem am Verkehrswert orientierten Bodenpreis. Der Verkehrswert hätte sich daran orientiert, zu welchem Preis die Immobilie in einigen Jahren wieder verkauft werden könnte – bei Wohnungen mit langfristiger Sozialbindung keine besonders sinnvolle Größe. Genossenschaften könnten dem Kostenproblem vielleicht damit begegnen, in 15 bis 20 Jahren einen Teil der



Baufeld der Konzeptverfahren-Grundstücke an der Gotenstraße. Bei Konzeptverfahren gehen öffentliche Grundstücke in einem Wettbewerb an den Bieter mit dem besten Konzept, der Preis spielt keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Das aktuelle Verfahren an der Schöneberger Linse steht in der Kritik, weil die Anforderungen an die Bieter zu hoch und die Grundstücke zu teuer sind und bezahlbarer Wohnraum somit kaum geschaffen werden kann. Foto: ME

Wohnungen in Eigentum umzuwandeln. Die im Mietshäuser Syndikat organisierten Projekte haben aber extra eine rechtliche Konstruktion geschaffen, um den Weiterverkauf und die Aufteilung in Einzeleigentum zu verhindern.

### Erbbaurecht statt Verkauf

Doch die Schöneberger Linse könnte das letzte Konzeptverfahren gewesen sein, bei dem die BIM die zu bebauenden Grundstücke überhaupt verkauft. Drei Grundstücke in Steglitz und Lichtenberg sollen bald ausgeschrieben werden, wobei jeweils Erbbaurechte für 60 Jahre vergeben würden. Bei der künftigen Höhe des Erbbauzinses zeigt sich die BIM flexibel. Nach Vorstellung von Geschäftsführerin Birgit Möhring sollten Interessent/innen den Zinssatz anbieten, wobei ein höherer Erbbauzins nicht das bessere Konzept schlagen sollte. Bislang gilt in Berlin für den Erbbauzins ein Richtwert von 4,5% für Wohnnutzungen, rund das Doppelte aktueller Bankfinanzierungen. Möhring deutete daher an, dass die BIM künftig weit weniger als 4,5% akzeptieren könnte.

Um den Arbeitsaufwand für alle Beteiligten zu reduzieren, sollen die Konzeptverfahren nicht mehr zweistufig verlaufen wie bei der Schöneberger Linse, sondern einstufig und innerhalb von einem Jahr entschieden werden. Auch sollen die Grundstücke erst ausgeschrieben werden, wenn bereits Baurecht besteht, was ebenfalls vom bisherigen Verfahren abweicht, da der Bebauungsplan für die Schöneberger Linse noch nicht festgesetzt ist.

Grundsätzliche Kritik wurde am 1. November vonseiten der Genossenschaften laut, die sich als Akteure beim Woh-

nungsbau gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften benachteiligt fühlen. Bereits im Juli hatten 20 Genossenschaften in einem offenen Brief an die Berliner Landesregierung die aktuelle Wohnungspolitik kritisiert, die Genossenschaften zu wenig berücksichtige. Sie forderten unter anderem eine „gleichberechtigte Vergabe von Baugrundstücken zum Festpreis nach dem Münchner Modell: Schlanke Konzeptverfahren mit hohem Stellenwert auf sozialen, gemeinschaftlichen und integrativen Aspekten bei nur äußerst geringer Betrachtung des Preises“. Kooperationsprojekte von mehreren Genossenschaften sowie von Genossenschaften und sozialen Trägern sollten erleichtert werden.

In München ist beispielsweise vorgesehen, dass auf bis zu 30% der ausgeschriebenen Wohnbauflächen sogenannter konzeptioneller Mietwohnungsbau entsteht. Die Stadt setzt dabei Festpreise für die Grundstücke deutlich unterhalb des Marktwerts an. Im Gegenzug sind die Erst- und Wiedervermietungsmieten begrenzt, Mieterhöhungen sind gedeckelt und frühestens im sechsten Jahr nach Erstbezug möglich. Zudem besteht eine 60-jährige Bindung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verhindern, sowie das Verbot von Eigenbedarfskündigungen.

Abgesehen von der Frage, wie die Vergabeverfahren auch für kleinere Akteure zugänglicher werden könnten, bleibt in Berlin die Forderung nach mehr Transparenz und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung im Raum stehen. So könnte ein Liegenschaftskataster über alle Grundstücke der öffentlichen Hand Auskunft geben. ●

# Zur Miete in einem Land des Wohneigentums

Eine Reportage über Wohnungsmarktprobleme und Mieteraktivitäten aus Madrid

Von Matthias Coers und Grischa Dallmer

**In Madrid findet jährlich das soziale Filmfestival „16 Kilómetros de Cañada Real“ statt, zu dem 2017 der Berliner Dokumentarfilm „Mietrebellen – Widerstand gegen den Ausverkauf der Stadt“ eingeladen wurde. Nach der Filmvorführung standen eine Diskussion zu Stadtpolitik auf dem Programm und am folgenden Tag Zusammenkünfte von Aktiven, die sich für Mieterrechte und für das Recht auf Wohnen einsetzen.**

Der Name des Festivals nimmt Bezug auf eine 16 Kilometer lange Straße am südlichen Rande Madrids, in der Menschen mit niedrigem Einkommen abgeschnitten von städtischer Infrastruktur leben. Das Festival wurde 2011 von der Stiftung Voces (Stimmen) als Sozialarbeitsprojekt gestartet, um mit dort wohnenden Kindern Kurzfilme zu erstellen, und präsentiert mittlerweile auch im Zentrum Madrids internationale Filme, die soziale Fragen thematisieren.

Nach der Filmvorführung entspannt sich eine Debatte über Stadtpolitik. Daran beteiligen sich unter anderem ein Rechtsprofessor von der Universität Cordoba, eine Sozialpsychologin, die in Cañada Real arbeitet, eine Stadtplanungsprofessorin aus Alcalá, ein Vertreter von Arquitectura sin fronteras (Architektur ohne Grenzen) sowie ein Aktivist, der zu den Favelas Brasiliens arbeitet. Bei den Diskutant/innen herrscht Einigkeit darüber, dass die derzeitige Stadtpolitik sich nicht genügend um die drängenden Fragen des Wohnens in der spanischen Hauptstadt kümmert. Man müsse an Sozialwohnungsprojekte anknüpfen, die es in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts noch gab, bevor sich Francos Eigentumsförderung und Mietrechtsbeschränkungen durchsetzen konnten. Die Menschen in Cañada Real sind vom Wohnungsmarkt und von der städtischen Infrastruktur wie dem Personennahverkehr abgeschnitten. Eine Politik, die die Situation der Menschen dort verbessern will, müsse die mit der Segregation einhergehende Stigmatisierung angehen, so die Diskutant/innen. Zugleich brauche es einen positiven Umgang mit den lebensnotwendigen informellen Netzwerken der Communities.

**FRAVM:** Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid

**ILP:** Iniciativa Legislativa Popular

**LAU:** Ley de Arrendamientos Urbanos

**PAH:** Plataforma de los Afectados por la Hipoteca

**PP:** Partido Popular

## Wohnungsmarkt den Banken überlassen

Dass die Wohnproblematik bis weit in die Mittelschicht hineinreicht, berichten Aktive am Tag nach der Filmvorführung. So meint Diego Sanz, ein Aktiver der PAH Vallekas, dass derzeit zwar Wirtschaftswachstum vorherrsche, viele internationale Investitionen, auch im Immobiliensektor, erfolgten und insgesamt die Arbeitslosigkeit gesunken sei. Aber dennoch lägen die Löhne um einiges niedriger als vor der Krise von 2008. Zudem habe 2012 eine von der Europäischen Union als Bedingung für das Auszahlen der Rettungspakete auferlegte Arbeitsmarktreform Arbeitnehmerrechte und Verhandlungsmöglichkeiten von Gewerkschaften stark eingeschränkt. Der Staat kürzte außerdem bei den Sozialleistungen.

Ähnliches berichtet Gomer Nuez, Mitglied der neugegründeten Mieterorganisation Inquilinato, betont jedoch ein weiteres Problem. Mit der Krise habe es eine enorme soziale Polarisierung gegeben, bei der die Eigentümer und Wohlhabenden reicher geworden sind und der Großteil der Bevölkerung inklusive Mittelschicht um einiges ärmer. Dies habe auch katastrophale Auswirkungen auf die Wohnsituation in Madrid und in ganz Spanien. Seit Jahren fehle eine Politik der Wohnungsvorsorge, denn das Thema wurde komplett den Banken überlassen. Deren hypotheckenbasierte Konzepte kamen jedoch mit der Krise selbst in



Mehrmals in der Woche trifft sich die PAH Centro in einem ehemaligen Bankgebäude im Stadtteil Lavapiés. Derzeit versuchen die Aktivist/innen eine Gesetzesinitiative durchzusetzen, die das Recht auf sozialen Wohnraum in Madrid garantieren soll. Fotos: Matthias Coers



eine Krise und so entstanden die Probleme der zahllosen Zwangsräumungen und der lebenslangen Verschuldung der Zwangsgeräumten. Nuez zufolge sehen sich viele Familien gezwungen, leerstehende Wohnungen zu besetzen, weil sie sonst obdachlos wären. Allein in Madrid stehen ungefähr 200.000 Wohnungen leer. Zudem weist Madrid eine hohe Mobilitätsrate auf, was Zu- und Wegzüge angeht. Hinzu kommt der Besuch von 9 Millionen Tourist/innen pro Jahr. Das ist zwar noch nicht vergleichbar mit Barcelona mit mehr als 30 Millionen, doch beides verschärft den Preisanstieg bei den Wohn- und Lebenshaltungskosten. Seit den 1950er Jahren ging es in Spanien darum, basierend auf den Stabilisierungsplänen Francos, Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete zu stärken. Dadurch sollte eine Mittelschicht entstehen, die sich aus Angst vor Verlusten nicht sozialen Protesten anschließen würde. Im Zuge dessen wurden die Rechte von Mieter/innen stark abgebaut. Bis

heute ist das die gängige Praxis. Zuletzt wurde 2013 die aus den 50ern stammende Mietgesetzgebung (LAU) zuungunsten der Mieter/innen verschärft. Eine der Neuerungen war, dass Mietverträge statt zuvor für fünf Jahre nun nur noch für drei Jahre abgeschlossen werden können. Zugleich ist in Spanien die Nachfrage nach Mietwohnungen groß, aber das Angebot äußerst klein. Der verschwindend geringe öffentliche Bestand an Sozialwohnungen beträgt nur 1% des Wohnungsmarkts. Das führt dazu, dass sich viele Menschen Wohnungen ungewollt teilen müssen, da sie weder die Möglichkeit haben, per Kredit eine Wohnung zu kaufen, noch die Miete zu bezahlen. Außerdem sind die Kosten für Gas, Strom und Wasser stark angestiegen. So kommt es selbst bei Familien der unteren Mittelschicht zu Energiearmut. Besonders in den letzten zwei Jahren sind die Mieten in Madrid enorm angestiegen, vor allem im Zentrum, aber auch in den Außenbezirken. Dass Miethäuser für Investoren interessant sind, ist in Spanien noch recht neu. Das ökonomische Modell, das die Eigentumswohnung favorisiert, erzeugt auch ein kulturelles Modell, Sozialwohnungen ausschließlich für Randgruppen zur Verfügung zu stellen. Dies ermöglicht wiederum einen Diskurs, der die Notwendigkeit von Sozialwohnungen überhaupt negiert. Die Verantwortung für die Wohnsituation wird dann vermeintlichen individuellen Verfehlungen angelastet.

### Mietergewerkschaft und PAH

Der Großteil der Zwangsräumungen, in Barcelona sogar über 90%, findet heute bei Mieter/innen statt und nicht mehr bei Hypothekenbetroffenen. Angesichts der brisanten Lage der Mieter/innen hat sich in Madrid eine Gruppe aus verschiedenen sozialen Bewegungen für das Recht auf Wohnraum und Einzelpersonen zusammengefunden. Sie nennt sich Mietergewerkschaft, da sie ihre Auseinandersetzungen in die Geschichte der Arbeitskämpfe stellt und auf die Praxis gewerkschaftlicher Arbeit Bezug nimmt. Formell ist sie keine Gewerkschaft, sondern eine Initiative, die sich über Versammlungen und verschiedene Kommissionen organisiert. Derzeit wird eine Satzung erarbeitet, die als Grundlage der Arbeit dienen soll. In der Mietergewerkschaft sind drei Kommissionen aktiv.



Jahrzehntelang wurde die Wohnraumversorgung in Spanien den Banken überlassen. Mit der Bankenkrise kam es zu massenhaften Zwangsräumungen und Verschuldungen. In Arbeiter- und Migrantenstadteilen wie Vallecas sind die Menschen besonders betroffen.

Die Kommission für Kommunikation ist für Pressearbeit und Zusammenarbeit mit anderen Gruppen zuständig. Um die aktuelle Situation zu analysieren, eigene Positionen zu entwickeln und diese in die öffentliche Debatte zu bringen, hat sich die Kommission für Argumentation gebildet. Die dritte Kommission organisiert die Beratungsarbeit und wechselseitige Unterstützung vor Ort. Die Mietergewerkschaft arbeitet eng zusammen mit den PAHs, die sich bisher am aktivsten um Probleme von Mieter/innen gekümmert hatten, doch dies bei der Komplexität der Lage nicht mehr allein bewältigen können.

In einem angeeigneten ehemaligen Bankgebäude findet eine Versammlung der PAH Centro statt. Hier wird eine aktuelle Gesetzesinitiative von unten (ILP) thematisiert, an der die Madrider PAHs zusammen mit dem Bündnis der Nachbarschaftsversammlungen (FRAVM) und weiteren Gruppen arbeiten. Das Gesetz soll das Recht auf würdevollen und sozialen Wohnraum für alle Menschen in Madrid garantieren. Fast zwei Jahre hat es gedauert, den Gesetzestext zu entwickeln. Innerhalb von drei Monaten wurden über 77.000 Unterschriften gesammelt. Die ILP ist laut der Aktivist/innen der PAH zwar ein Instrument direkter Demokratie, doch letztlich entscheiden die Parteien, ob sie den Entwurf überhaupt bearbeiten. Aktuell wird Druck ausgeübt, damit sich die Abgeordneten verpflichtet fühlen. Ende Oktober lehnten die konservative Volkspartei (PP) und die Ciudadanos-Partei es ab, sich dem Entwurf zu widmen. Zur nächsten Abgeordnetenversammlung mobilisieren nun die Initiativen. Das Gesetz wäre ein großer Schritt. Denn es sieht die Schaffung sozialer Mietwohnungen vor und die Kopplung der Mieten an die Höhe der Einkommen.

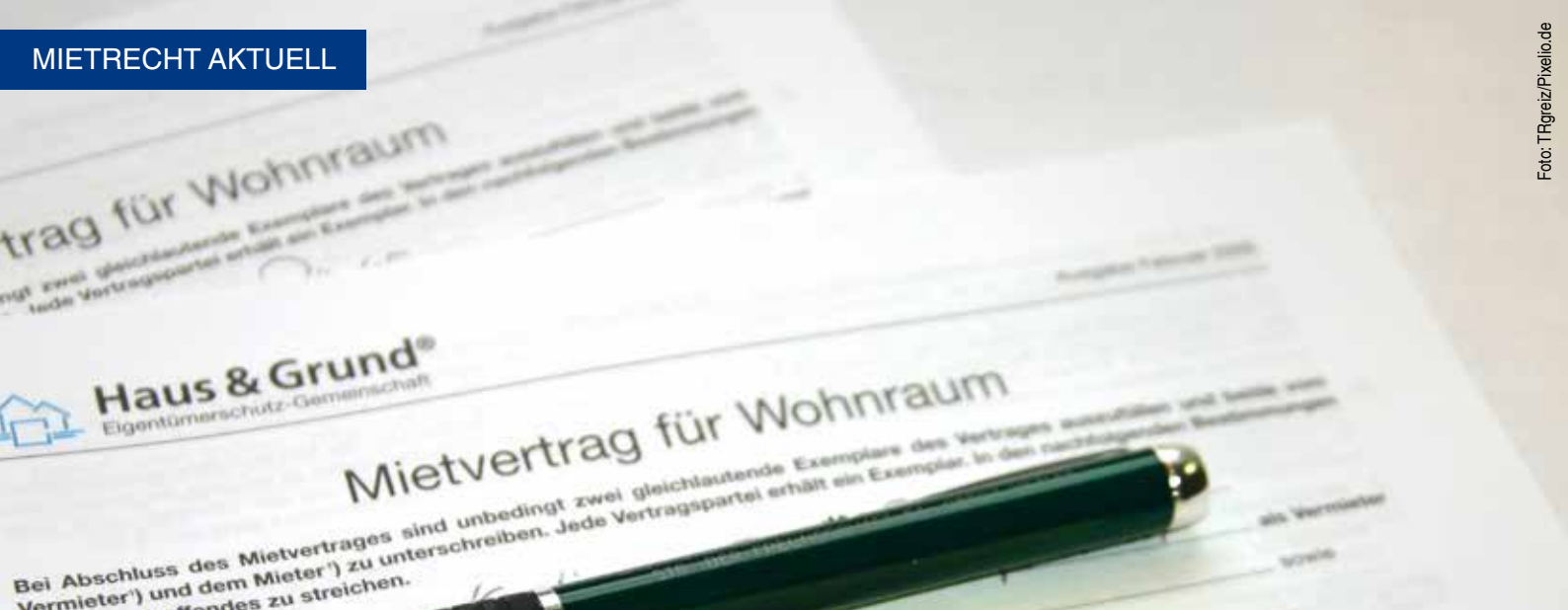


Gomer Nuez, Stadtaktivist in Madrid, ist Mitbegründer der Mietergewerkschaft Inquilinato.



Der Journalist Diego Sanz ist Sprecher der PAH Vallecas.

Weitere Informationen zu Wohnungsmarkt und Mieteraktivitäten in Spanien siehe MieterEcho Nr. 361/ Juli 2013 und 376/ September 2015.



# Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu häufigen Mietrechtsirrtümern

Von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedman

**Ich wohne seit 2002 in einer Altbauwohnung im Wedding. Die Wohnung wurde komplett frisch renoviert übergeben, seither hat der Vermieter aber keine Malerarbeiten durchgeführt. Da diese überfällig waren, habe ich letztes Jahr teilweise die Wände und Decken neu gestrichen. Ein Problem sind aber die alten Holz-Kastendoppelfenster. Der Lack bröckelt auf allen Seiten ab, teilweise**

**großflächig. Da mich die „fachgerechte“ Bearbeitung einschließlich Entfernung alter Lackschichten, Grundierung usw. überfordert, habe ich meinen Vermieter gebeten, die Fenster malermäßig überarbeiten zu lassen. Dieser will nur den Anstrich der Außenseiten der äußeren Fenster übernehmen. Er meint, die drei Innenseiten müsste ich renovieren und verwies auf eine Klausel in meinem Mietvertrag, in der es heißt: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“ Eine Freundin meinte, das Gesetz habe sich geändert und Mieter müssten generell keine Schönheitsreparaturen mehr durchführen. Stimmt das? Wie soll ich mich verhalten?**

Sie können Ihrem Vermieter eine konkrete Frist für die Durchführung der Lackierarbeiten setzen. Am besten lassen Sie sich ein entsprechendes Schreiben vor Absendung in einer unserer Beratungsstellen „absegnen“. Sollte er bei seiner Verweigerung bleiben, sollten Sie Klage auf Instandsetzung einreichen lassen. Es hat zwar keine „Gesetzesänderung“ gegeben, allerdings hat der Bundesgerichtshof in den letzten 15 Jahren viele Klauseln in Altmietverträgen, welche die Schönheitsreparaturen auf Mieter/innen abwälzen, für unwirksam erklärt. Die in Ihrem Vertrag verwendete Klausel bisher jedoch

nicht. Allerdings hat die derzeit für die Bezirke Mitte, Tiergarten und Wedding zuständige Mietberufungskammer beim Landgericht Berlin am 9. März 2017 entschieden, dass die in Ihrem Mietvertrag enthaltene Klausel auch dann wegen „unangemessener Benachteiligung“ des Mieters unwirksam ist, wenn die Räume bei Mietbeginn renoviert übergeben wurden (AZ: 67 S 7/17). Demnach müsste Ihr Vermieter sämtliche Schönheitsreparaturen auch innerhalb der Wohnung durchführen.

Es ist noch nicht bekannt, ob sich die anderen Mietberufungskammern des Landgerichts der Auffassung dieser Kammer anschließen werden. Weil der Vermieter gegen das Urteil des Landgerichts vom 9. März 2017 keine Revision eingelegt hat, wird es zu diesem keine Entscheidung des Bundesgerichtshofs geben.

**Ich möchte Silvester in meiner Wohnung in Kreuzberg wieder eine Party feiern. Wir werden wie immer auch tanzen und es wird sicher sehr laut und ausgelassen bis in die Morgenstunden gefeiert werden. Ich bin bisher davon ausgegangen, dass man Silvester so verbringen kann, wie man mag. Letztes Jahr gab es allerdings Beschwerden eines griesgrämigen Nachbarn, der**



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht **Hans-Christoph Friedman** berät Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Bergmannstraße und Möckernstraße.



**schon um 23 Uhr „seine Ruhe haben“ wollte. Kann er das verlangen? Sollte ich die Party lieber absagen?**

Die Einhaltung der Nachtruhe ist gegeben, wenn ab 22 Uhr in der Wohnung keine störenden Geräusche aus anderen Wohnungen mehr zu hören sind. Ein generelles Recht, an Silvester solche Hausordnungsregeln zu missachten, gibt es nicht. Zweifellos kann zu Silvester aber um 22 oder 23 Uhr von „Nachtruhe“ keine Rede sein. Es dürfte an diesem Tag also reichen, wenn Sie den Lärmpegel den Gegebenheiten außerhalb Ihrer Wohnung anpassen. Denn auch Ihr Nachbar muss im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme die örtlichen Gepflogenheiten berücksichtigen. Ob es „griesgrämig“ ist, weil er es auch zu Silvester lieber ruhig mag, kann dabei dahingestellt bleiben. Er dürfte mit seinem Wunsch, eine Stunde vor dem Jahreswechsel eine real nicht existierende Nachtruhe zu genießen, in Berlin eher zu den Ausnahmen gehören und wird dementsprechend – unabhängig von Ihrer Feier – Zugeständnisse an den Geschmack der übrigen Bevölkerung machen müssen. Ähnliches dürfte beispielsweise im Rheinland auch während des Karnevals gelten, in Berlin eher nicht. Ich empfehle Ihnen, wie geplant Silvester zu feiern. Wenn im Großteil der Stadt gegen 1.00 Uhr allmählich Ruhe einkehrt (in Kreuzberg, je nach Lage, vielleicht auch später), sollten Sie dies bei der Lautstärke der Musik und den sonstigen Aktivitäten Ihrer Gäste berücksichtigen und – falls es Beschwerden gibt – die Party oder zumindest die laute Musik beenden. In jedem Fall sollten Sie, um unnötigen Ärger mit den Nachbar/innen zu vermeiden, einige Tage vorher (z. B. per Aushang bei den Briefkästen) Ihre Absicht ankündigen und die Nachbarn um Verständnis bitten. Hilfreich kann es natürlich auch sein, den Nachbarn anzubieten, mit Ihnen zu feiern, sofern es zum „Partyplan“ passt.

**Mein Vermieter hat angekündigt, meine Wohnung besichtigen zu wollen, da er zuletzt vor zwei Jahren in der Wohnung gewesen sei. Einen anderen Grund hat er nicht genannt. Seine früheren Besuche habe ich stets als sehr unangenehm empfunden und die Besichtigung würde ich nur ungern dulden. Mein Vermieter verweist auf eine Klausel im Mietver-**



Einen Anspruch darauf, die Silvesternacht in der Wohnung laut zu feiern, gibt es nicht. Allerdings sollte es an diesem Tag reichen, den Geräuschpegel dem Umfeld außerhalb der Wohnung anzupassen, da an Silvester in der Berliner Innenstadt auch nach 22 Uhr üblicherweise keine Nachtruhe gegeben ist. Foto: pixabay.com

**trag, wonach ich den Zutritt nach entsprechender Ankündigung „zur Überprüfung des Wohnungszustands“ stets zu gewähren hätte. Außerdem habe ich gehört, dass der Vermieter auch ohne besonderen Grund alle zwei Jahre die Wohnung besichtigen darf. Stimmt das?**

Nein. In der früheren Rechtsprechung wurde häufig die Auffassung vertreten, dass Vermieter auch ohne besonderen Grund alle ein bis zwei Jahre Anspruch auf Zutritt zu der von ihnen vermieteten Wohnung haben. Diese Rechtsprechung ist glücklicherweise durch ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 4. Juni 2014 überholt (AZ: VIII ZR 289/13). Der BGH stellte in der Entscheidung klar, dass ein turnusmäßiges Recht des Vermieters auf Besichtigung der Wohnung ohne besonderen Grund nicht besteht und dass anderslautende Formulklauseln in Mietverträgen unwirksam sind. Wenn Ihr Vermieter Ihnen also keinen vernünftigen sachlichen Grund für seinen Besuch nennt, müssen Sie ihn nicht in die Wohnung lassen. Ein solcher Grund könnte zum Beispiel in geplanten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, einer Neuvermessung der Wohnfläche, einem geplanten Verkauf der Wohnung oder deren Neuvermietung nach Ihrer Kündigung bestehen, sowie – selbstverständlich – zur Besichtigung von Mängeln, die Sie gemeldet haben. Bitte suchen Sie in Zweifelsfällen eine unserer Beratungsstellen auf.

**Ich habe vor gut vier Jahren eine Wohnung in Schöneberg bezogen. Der nette Vermieter, der mir von Anfang an etwas chaotisch erschien und zu dem ich über einen gemeinsamen Bekannten Kon-**

**takt bekommen hatte, teilte mir die von ihm gewünschte – eher moderate – Miete mit und übergab mir in der Wohnung die Wohnungsschlüssel. Seitdem zahle ich die mündlich vereinbarte Miete und bin eigentlich sehr zufrieden. Nur seine Zusage, einen schriftlichen Mietvertrag werde er mir noch zusenden, hat er bis heute nicht eingehalten. Auf meine gelegentlichen Nachfragen im Hausflur (er wohnt selbst im Haus) vertröstet er mich immer. Ich möchte ihn nicht nerven, mache mir aber Sorgen, weil ich noch immer keinen Mietvertrag habe.**

Sie haben einen Mietvertrag. Sie haben sich mit Ihrem Vermieter über die Mietwohnung, die Miethöhe und den Vertragsbeginn geeinigt. Damit ist ein wirksamer Mietvertrag zustande gekommen. Ein mündlicher Mietvertrag ist für Sie sogar von Vorteil. Die (übliche) Schriftform ist gemäß § 550 BGB nur für Wohnraummietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vorgeschrieben. Ihr mündlicher Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit, kündigen kann Ihr Vermieter nur unter den bekannten Voraussetzungen (fristlos wegen Zahlungsverzugs oder sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen, fristgemäß beispielsweise wegen Eigenbedarfs). Die üblichen vom Gesetz abweichenden Regelungen in Formularmietverträgen (Übernahme von Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturklausel etc.) gelten für Sie nicht. Sie sollten also Ihre gelegentlichen Nachfragen im Hausflur einstellen und sich der „entspannten“ Haltung Ihres Vermieters anpassen. Etwas anderes kann gelten, falls Sie mündliche Vereinbarungen zur Untervermietung, zu von Ihnen getätigten Umbauten usw. ge-

troffen haben. In solchen Fällen lassen Sie sich bitte in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

**Ich habe von meinem Vermieter eine Modernisierungsankündigung erhalten. Er möchte eine „energetische Modernisierung“ durchführen. Die erst 10 Jahre alten doppelt verglasten Isolierglasfenster sollen gegen dreifach verglaste Isolier- und Schallschutzfenster ausgetauscht werden, statt der vorhandenen zuverlässig funktionierenden Öl-Zentralheizung soll ein „modernes Blockheizkraftwerk“ künftig für die Beheizung des Hauses sorgen, außerdem sollen die Fassaden mit einer 14 cm dicken Dämmung versehen werden. Der Vermieter kündigt mir an, dass durch die Maßnahmen eine Einsparung von 20% der Heizenergie zu erwarten sei, die voraussichtliche Mieterhöhung nach Modernisierung werde für meine Wohnung 217 Euro monatlich betragen. Ich zahle bisher durchschnittlich 70 Euro Heizkosten pro Monat. Wenn die Behauptung einer 20%igen Einsparung tatsächlich eintreten sollte, beträgt diese 14 Euro pro Monat, das ergibt für mich künftige Mehrkosten von 203 Euro pro Monat. Von wegen Einsparung! Auch wenn ich ein sehr umweltbewusster Mensch und diesbezüglich auch zu persönlichen Opfern bereit bin, frage ich mich: Was ist mit der Energieverschwendung durch den Ersatz vollkommen intakter zehn Jahre alter Isolierglasfenster, das Entsorgen einer intakten Heizungsanlage und dem energetischen Aufwand für die Herstellung des Fassadendämmmaterials und der geplanten sechsmonatigen Bauarbeiten? Das kann doch alles nicht Recht sein!**

Doch. Genauso ist es vom Gesetzgeber vorgesehen: Eine „energetische Modernisierung“, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden können, liegt nach der aktuellen Rechtslage dann vor, wenn die Baumaßnahme zu einer „nachhaltigen“ Einsparung von Endenergie – also der Energiemenge, die benötigt wird, um Ihre Räume auf eine bestimmte Temperatur zu erwärmen – führt. „Nachhaltig“ ist danach, wie der Bundesgerichtshof festgestellt hat, jede dauerhafte Reduzierung des Energiebedarfs, 1% würde also bereits ausreichen. Weiter regelt das Gesetz, dass 11% der tatsächlichen Kosten einer derartigen Baumaßnahme pro Jahr auf die Miete umgelegt werden können. Ein irgendwie „vernünftiges“ Verhältnis zwischen Energieeinsparung und zusätzli-



Die Keller von Altbauten dienten ursprünglich dem Lagern von Kohlenbriketts. Zum Lagern von Kleidung, Möbeln und Unterlagen sind sie ungeeignet, da sie häufig feucht sind. Foto: Mendoza

chen Kosten für die Mieter/innen muss nach dem Gesetz nicht bestehen. Ebenso finden die von Ihnen richtigerweise (aber nicht „zu Recht“) angemahnten Energieverschwendungen durch den Austausch voll funktionsfähiger Bauteile im Gesetz keine Berücksichtigung. Ihr Ärger ist also gut begründet, aber Ihr Vermieter hat Recht. Er kann prinzipiell die Duldung solcher Maßnahmen von Ihnen verlangen. Ob er dazu allerdings auch in der Lage und die Ihnen übersandte Modernisierungsankündigung wirksam ist, sollten Sie umgehend in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen. Eine schnelle Überprüfung ist auch hinsichtlich eventueller (zum Beispiel finanzieller) Härteeinwände wichtig, da Sie solche bis zum Ablauf des auf den Zugang der Ankündigung folgenden Monats geltend machen müssen.

**Ich habe vor zwei Jahren eine Altbauwohnung in „Kreuzkölln“ angemietet. Wie im Haus üblich habe ich mir im unsanierten Altbaukeller ein leeres Abteil durch Anbringung eines Vorhängeschlosses und Beschriftung mit meinem Namen gesichert. Da die Wohnung sehr klein ist, habe ich dort unter anderem einige Möbel und Kisten mit alten Unterlagen und Kleidung gelagert. Durch die starken Regenfälle im Sommer war längere Zeit der ganze Kellerboden durchfeuchtet. Als ich jetzt meine Winterklamotten aus dem Keller holen wollte, musste ich feststellen, dass sowohl die Kleidung als auch alle Unterlagen feucht und zum größten Teil verschimmelt waren, ein schöner alter Holzschrank und zwei Stühle sind durch das Wasser aufgequollen und völlig ruiniert. Was muss ich tun, um Schadensersatz von meinem Vermieter zu bekom-**

**men und diesen dazu zu bringen, den Keller in einen ordentlichen Zustand zu bringen, damit sich so etwas nicht wiederholt?**

Als erstes sollten Sie anhand Ihres Mietvertrags prüfen – besser noch in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen – ob überhaupt ein Kellerabteil an Sie vermietet wurde. Falls ein solches im Mietvertrag nicht erwähnt ist, riskieren Sie bei einer entsprechenden Meldung an Ihren Vermieter die Aufforderung, Ihr Kellerabteil zu räumen. Die von Ihnen geschilderte, in Berlin häufig übliche Praxis, sich ein leeres Abteil im Keller einfach zu nehmen und zu nutzen, verpflichtet den Vermieter nicht, Ihnen dieses dauerhaft zur Verfügung zu stellen, wenn er sich dazu im Mietvertrag nicht verpflichtet hat. Selbst wenn Sie einen vertraglichen Anspruch auf ein solches Kellerabteil haben, können Sie jedoch leider keinen Schadensersatz für Ihre zerstörten und beschädigten Sachen verlangen. Der Zustand des „unsanierten“ Altbaukellers, die Abteile dienten vor noch nicht allzu langer Zeit im Wesentlichen zum Lagern von Kohlen, dürfte sich nach Vertragsbeginn kaum geändert haben. Solche Keller sind „gerichtsbekannt“ regelmäßig feucht und zum Lagern von Möbeln, Papierunterlagen etc. nicht geeignet. Sie sollten in einem derartigen Keller also künftig keine Sachen mehr lagern, die entweder einen persönlichen Wert oder einen nennenswerten Geldwert haben. Dies gilt, aufgrund der unzureichenden Sicherung mit Vorhängeschlössern, auch wegen der Einbruchgefahr. ●

Alle bisher im MieterEcho veröffentlichten Beiträge „Mieter/innen fragen – wir antworten“ finden Sie auf unserer Website unter [www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html](http://www.bmgev.de/mietrecht/fragen-und-antworten.html)



AG Schönberg  
Urteil vom 18.07.2017  
AZ: 16 C 73/17

## Modernisierung oder Mangelbeseitigung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

1. Die Kosten eines Balkonanbaus können nicht als Modernisierung auf die Miete umgelegt werden, wenn die Wohnung bei Anmietung mit einem Balkon ausgestattet war, welcher rund 30 Jahre zuvor wegen Baufälligkeit abgerissen werden musste.
2. Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist nicht verwirkt, wenn er den Vermieter zur Mangelbeseitigung auffordert und diesen Anspruch danach über 30 Jahre nicht durchsetzt, sondern lediglich geringfügig die Miete mindert.
3. Eine Verjährung von Mangelbeseitigungsansprüchen ist während des laufenden Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Die Wohnung einer Mieterin in Schönberg war bei Anmietung im Jahr 1970 mit einem Balkon ausgestattet gewesen. Wegen Baufälligkeit wurde der Balkon im Jahr 1982 entfernt. Die Aufforderungen der Mieterin, den Balkon wiederherzustellen, blieben vergeblich. Sie minderte die Miete daraufhin über Jahrzehnte hinweg geringfügig, was der Vermieter akzeptierte. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2013 ließ der neue Vermieter wieder einen Balkon anbauen. Er verlangte von der Mieterin einen Modernisierungszuschlag von 15,47 Euro. Da die Mieterin die Zahlung dieses Zuschlags verweigerte, ließ er ein Gitter anbringen, welches die Mieterin am Betreten und der Nutzung des Balkons hinderte. Die Mieterin klagte auf Entfernung dieses Gitters. Mit Erfolg: Das Amtsgericht Schönberg verurteilte den Vermieter zur Beseitigung des Gitters und stellte fest, dass die Mieterin für die Dauer der Sperrung des Balkons zur Minderung ihrer Bruttokaltmiete um 5% berechtigt ist. Es folgte der Auffassung des Vermieters nicht, der Anspruch der Mieterin auf Wiederherstellung des ursprünglichen Balkons sei verwirkt. Hierfür reiche der reine Zeitablauf von mehr als 30 Jahren seit Entfernung des alten Balkons nicht aus. Für eine solche Annahme seien vielmehr weitere besondere Umstände bzw. ein Verhalten der Mieterin erforderlich, aus denen der Vermieter hätte entnehmen können, dass die Mieterin ihr Recht auf Wiederherstellung des Balkons nicht mehr geltend machen wolle. Da sie jedoch den damaligen Vermieter bereits im Jahr des Balkonabrisse zur Wiederherstellung aufgefordert und im Anschluss über Jahrzehnte die Miete gemindert habe, habe er hiervon gerade



Verfügte eine Wohnung bei Anmietung über einen Balkon, der später wegen Baufälligkeit abgerissen wird, können die Kosten eines Balkonanbaus in der Regel nicht als Modernisierungskosten geltend gemacht werden. Foto: ME

nicht ausgehen können. Auch eine Verjährung des Instandsetzungsanspruchs der Mieterin verneinte das Amtsgericht unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach eine solche während des laufenden Mietverhältnisses nicht möglich ist. Da der Vermieter somit nach Auffassung des Amtsgerichts mit dem Anbau eines neuen Balkons lediglich den vereinbarten Zustand der Mietwohnung wiederhergestellt hatte, konnte er auch keine Modernisierungsumlage von der Mieterin verlangen. Die Sperrung des neuen Balkons stellte folglich einen Mangel dar, welcher die Mieterin zur Minderung berechtigte.

*Anmerkung: Eine Umlage von Modernisierungskosten käme in einem derartigen Fall infrage, wenn der Vermieter einen – im Vergleich zum ursprünglich vorhandenen – besseren (insbesondere größeren) Balkon angebaut hätte. Er könnte dann die tatsächlich angefallenen Kosten abzüglich der ersparten Instandsetzungskosten (Kosten eines Balkons in ursprünglicher Qualität und Größe) auf die Mieterin umlegen. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter aber nicht behauptet, dass der neue Balkon irgendeine höhere Qualität als der alte hätte.*

LG Berlin  
Urteil vom 09.03.2017  
AZ: 67 S 7/17

## Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel

Vom Vermieter gestellte Formalklauseln, in denen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnraummietter abgewälzt wird, sind – gemäß §§ 536 Absatz 4 BGB, 307 Absatz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB – auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mieter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde.

In einem Mietvertrag vom 12. Juni 2001 fand sich folgende weit verbreitete Klausel: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der – Mieter – Vermieter“. Das Wort „Vermieter“ war handschriftlich gestrichen. Im Jahr 2015 endete das Mietverhältnis, da der Vermieter Eigenbedarf für seinen Sohn geltend machte. Der Mieter gab die Wohnung unrenoviert zurück, worauf der Vermieter Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 6.345,96 Euro verlangte. Er behauptete, die Wohnung sei dem Mieter im Jahr 2001 renoviert übergeben worden. Anders als der Bundesgerichtshof in seiner bisherigen Rechtsprechung hielt die für Urteile des Amtsgerichts Wedding und des Amtsgerichts Mitte zuständige Mietberufungskammer des Landgerichts Berlin (ZK 67) dies jedoch für unerheblich. Die Klausel sei auch dann unwirksam, wenn die Wohnung renoviert übergeben worden wäre, und begründete ihre Entscheidung wie folgt:

1. Die Klausel verpflichtete den Mieter nach ihrem Wortlaut zur Kostentragung (der vom Vermieter durchgeführten Schönheitsreparaturen) und eröffnete ihm nicht die Möglichkeit der kostengünstigeren Selbstvornahme.

2. Selbst wenn man der (nach Auffassung des Bundesgerichts falschen) Auffassung des Bundesgerichtshofs folge, der in einem Urteil aus dem Jahr 2005 zu dieser Klausel davon ausgegangen war, dass diese den Mieter nur zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichten solle, sei sie wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ebenfalls unwirksam, da sie gegen § 536 Absatz 4 BGB verstoße. Danach sind in Wohnraummietverträgen Vereinbarungen unwirksam, die von den in § 536 Absatz 1 bis 3 BGB geregelten Ansprüchen des Mieters auf Minderung der Miete bei Mängeln der Wohnung zum Nachteil des Mieters abweichen. Die Klausel sei aber dahingehend zu verstehen, dass dem Mieter diese Gewährleistungsrechte (Mietminderung) nicht zustehen, sofern und solange er der ihm übertragenen Durchführung der Schön-



„Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“, diese Klausel steht in zahllosen Mietverträgen. Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hält diese Klausel für unwirksam, selbst wenn die Wohnung renoviert vermietet wurde. Ob dieser Auffassung die anderen Mietrechtskammern des Landgerichts und der Bundesgerichtshof folgen, ist offen. Foto: Rainer Sturm/Pixelio.de

heitsreparaturen nicht nachkommt. Damit weiche sie zum Nachteil des Mieters von § 536 Absatz 1 bis 3 BGB ab und sei damit nach § 536 Absatz 4 BGB zwingend unwirksam. Die bei einem längeren Mietverhältnis zwingend eintretende Renovierungsbedürftigkeit einer Wohnung stelle nämlich zweifellos einen Mangel dar, welcher zur Minderung berechtige. Dementsprechend habe der Bundesgerichtshof Klauseln, die den Mieter zur Vornahme von Kleinreparaturen verpflichten, wegen Verstoßes gegen § 536 Absatz 4 BGB für unwirksam erklärt. Nichts anderes könne für die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gelten.

3. Auch aus einem weiteren Grund benachteilige eine solche Klausel den Mieter unangemessen. Die Unterscheidung des Bundesgerichtshofs bezüglich der Wirksamkeit derartiger „Vornahmeklauseln“ danach, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde, hält das Landgericht für falsch. Die mit der Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen verbundene wirtschaftliche Belastung des Mieters erfordere „nicht anders als bei einer unrenoviert überlassenen Mietsache entweder eine kostenmäßige Begrenzung (...) oder die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter“. Der tatsächliche und wirtschaftliche Aufwand, der mit der Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen (einer renoviert vermieteten Wohnung) verbunden ist, geht in der Regel weit über den einer – auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kompensationspflichtigen – Anfangsrenovierung hinaus, weil die Durchführung von Schönheitsreparaturen im Laufe eines lange andauernden Mietverhältnisses nicht nur einmalig, sondern mehrfach erforderlich werde. Dabei spiele es keine Rolle, ob die Abwäl-

zung der Schönheitsreparaturen „der Verkehrssitte“ entspreche. Eine solche gäbe es im Übrigen nicht, da die dem gesetzlichen Leitbild widersprechende und die kostenmäßig unbegrenzte Abwälzung von Schönheitsreparaturen keineswegs auch von Mieterseite als „maßgeblich und noch dazu angemessen“ angesehen werde.

*Anmerkung: Nach dieser Rechtsprechung dürfte es derzeit keine wirksamen Schönheitsreparaturklauseln geben. Es bleibt aber abzuwarten, ob die anderen Mietrechtskammern des Landgerichts Berlin und der Bundesgerichtshof der Auffassung dieser Kammer folgen.*

**Landgericht Berlin  
Beschluss vom 14.09.2017  
AZ: 67 S 149/17**

## Mietpreisbremse (1)

**Die Vorschrift des § 556d Absatz 1 BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“) verstößt gegen Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz, da sie den Gleichheitsgrundsatz verletzt.**

Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hatte sich im Rahmen einer Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts Wedding mit der Frage der Wirksamkeit der im Jahr 2015 in Kraft getretenen „Mietpreisbremse“ (§§ 556d ff BGB) zu befassen. In einem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 teilte die – außer für Wedding auch für Urteile des Amtsgerichts Mitte und des Amtsgerichts Tiergarten zuständige – Berufungskammer mit, dass nach ihrer Überzeugung die Mietpreisbremse gleich in zweifacher Hinsicht in verfas-

sungswidriger Weise gegen den Gleichheitsgrundsatz des Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes verstoße. Zum einen verstoße die in § 556d Absatz 1 BGB vorgenommene Bemessung der zulässigen Neu- und Wiedervermietungsmiete an der ortsüblichen Vergleichsmiete „selbst bei Anlegung eines am Willkürverbot orientierten großzügigen Prüfungsmaßstabs“ gegen Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz (GG). Die Regelung belaste die Vermieter in Kommunen mit einer vergleichsweise niedrigen ortsüblichen Vergleichsmiete (z. B. Berlin) wesentlich stärker als solche in Kommunen mit einer hohen ortsüblichen Vergleichsmiete (z. B. München). So läge die durchschnittlich gemäß § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete (ortsübliche Miete plus 10%) im Jahr 2016 in Berlin (West) bei 7,14 Euro/m<sup>2</sup>, in München dagegen bei 12,28 Euro/m<sup>2</sup> und somit rund 75% darüber. Der Gesetzgeber habe mit der Vorschrift den Zweck verfolgt, „die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Mieter aus begehrten Wohnlagen zu begrenzen und dort Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten“. Wenn aber der Gesetzgeber der Meinung sei, diese Ziele mit einer durchschnittlichen Miete von 12,28 Euro/m<sup>2</sup> in München zu verwirklichen, sei es nicht folgerichtig, Vermietern in Berlin z. B. Mieten über 6,49 Euro/m<sup>2</sup> zu versagen. Eine sachliche Rechtfertigung dieser Ungleichbehandlung sei „allenfalls dann in Betracht zu ziehen, wenn die vom Gesetzgeber adressierten einkommensschwächeren Haushalte und Durchschnittsverdiener“ in Berlin und München z. B. über entsprechend unterschiedliche Einkommen verfügen würden, wofür es keine Anhaltspunkte gäbe. Zum anderen verstoße § 556d BGB auch deshalb gegen Artikel 3 Absatz 1 GG, weil gemäß § 556e Absatz 1 BGB ohne sachliche Rechtfertigung diejenigen Vermieter von der 10%-Grenze ausgenommen seien, die bereits vorher zu einer über der jetzigen Mietobergrenze liegenden Miete vermietet hatten. Dies stelle eine ungleiche Behandlung dar, welche ebenfalls gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße. Der Gesetzgeber habe bei diesem Ausnahmetatbestand den Gesetzeszweck seiner Mietrechtsreform aus dem Blick verloren, „denn dieser lag gerade nicht in der Unterbindung von ‚Preissprüngen‘, sondern in der Marköffnung für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten und in der Verhinderung zunehmender Gentrifizierung“. Für die Verwirklichung dieser Gesetzesziele seien nicht gegenüber der vorherigen Miete gesteigerte Wiedervermietungsmieten schädlich, solange sie einkommensschwache Mieter nicht an der Anmietung hinderten, dagegen sehr wohl „stabile Wiedervermietungsmieten (...)“, die zwar zu keinem ‚Preissprung‘ gegenüber der Vormiete führen, jedoch we-



gen ihrer beträchtlichen absoluten Höhe einkommensschwächere Mieter von einer Anmietung ausschließen oder über ihren Einfluss auf die Bildung der ortsüblichen Miete zumindest mittelbar die Verdrängung von Bestandsmietern fördern“. Die Regelung widerspreche zudem dem Gerechtigkeitsgedanken. Ausgerechnet diejenigen Vermieter, die bisher zu einer „maßvollen Miete“ vermietet und damit dem Gesetzeszweck der Mietrechtsreform entsprochen hätten, auch einkommensschwachen Mietern die Anmietung von Wohnraum zu ermöglichen, würden gegenüber den Vermietern benachteiligt, die durch maximale Ausschöpfung der am Markt erzielbaren Miete „in ungleich höheren Maße zu einer Anspannung des betroffenen Wohnungsmarktes beigetragen haben“.

Gegen das Urteil hat das Landgericht die Revision zugelassen.

*Anmerkung: So gerne man den Ausführungen 67. Kammer des Landgerichts zur Bestandsschutzregelung für gewohnheitsmäßige Mietpreisüberhöher folgen möchte, bleibt doch offen, weshalb dann nicht nur § 556e BGB, der diesen Bestandsschutz regelt, verfassungswidrig sein soll, sondern gleich die ganzen als „Mietpreisbremse“ bekannten Regelungen der §§ 556d bis 556g BGB.*

**Landgericht Berlin**  
**Urteil vom 29.03.2017**  
**AZ: 65 S 424/16**

## Mietpreisbremse (2)

**Die Vorschriften des §§ 556d ff BGB (sogenannte „Mietpreisbremse“) sowie die auf dieser Grundlage erlassene Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 sind verfassungskonform.**

Die (derzeit für Berufungen gegen Urteile des Amtsgerichts Neukölln zuständige) 65. Kammer des Landgerichts Berlin kommt in ihrer Entscheidung zum entgegengesetzten Ergebnis und stellt fest, dass die Mietpreisbremse verfassungskonform ist. Sie führt in ihren Entscheidungsgründen aus, dass es Zweck des Gesetzes sei, durch die vorübergehende Regulierung der Wiedervermietungs-mieten, wozu es die Landesregierungen ermächtigt, „den durch die Mangellage verursachten Preisanstieg (zu) dämpfen, bis die Maßnahmen der jeweiligen Landesregierung greifen, die den Ursachen begegnen und Abhilfe schaffen sollen“. Dies schaffe, was der Gesetzgeber auch gesehen habe, zwar keinen zusätzlichen Wohnraum, sei aber erforderlich, „um



Auch wenn die 67. Kammer des Berliner Landgerichts laut eines im September gefassten Beschlusses die Mietpreisbremse für verfassungswidrig hält, bleibt diese Einschätzung wirkungslos, da über die Verfassungsgemäßheit eines Gesetzes nur das Bundesverfassungsgericht urteilen kann. Die 65. Kammer des Berliner Landgerichts hingegen hält die Mietpreisbremse für verfassungskonform. Foto: Chris 73/ Wikipedia

zeitnah die sozialpolitisch unerwünschten negativen Auswirkungen der erheblichen Preissteigerungen auf angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen“. Die Regelung greife zwar in das grundgesetzlich verbürgte Eigentumsrecht ein, bestimme „aber in verfassungsrechtlich zulässiger Weise dessen Inhalt und Schranken“. Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) gewährleiste nicht nur das Eigentum, sondern stelle darüber hinaus die Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums auf. Dies schließe das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen ein, die auf die Nutzung des betreffenden Eigentumsgegenstands angewiesen sind. Der Wohnung als Mittelpunkt der privaten Existenz komme dabei „als Eigentumsobjekt ein erhebliches sozialpolitisches Gewicht zu“, da der überwiegende Teil der Bevölkerung auf die Anmietung von Wohnraum zur Deckung dieses existenziellen Bedarfs angewiesen sei. Vor diesem Hintergrund habe das Bundesverfassungsgericht bereits vielfach klargestellt „dass die Möglichkeit, ohne jede Verzögerung sofort und in voller Höhe die Marktmiete zu erhalten, durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG nicht garantiert“ sei. Das Grundgesetz habe dem Gesetzgeber insoweit vielmehr einen großen Gestaltungsspielraum eingeräumt. Eine zwischenzeitliche Einbuße des Vermieters an Verwertungsmöglichkeiten würde demnach das Grundgesetz erst verletzen, wenn dies die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich infrage stelle. Es gebe jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung dadurch infrage gestellt würde, dass es Vermietern zeitlich und örtlich begrenzt nicht möglich sei, sofort die Miete zu erzielen, die der Markt aufgrund seiner angespannten Situation hergibt. In Berlin (z. B.) beruhten die sprunghaften Anstiege der Mieten und damit einhergehend die ebenso sprunghafte Wertsteigerung der Immobilien „nicht auf einer Leistung des Vermieters,

sondern auf einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region, etwa dem Ansehen einer Universität, einer erhöhten Zuwanderung aufgrund der Wertschätzung der Stadt, die auf ihre Infrastruktur, ihr Arbeitsmarkt- und/oder Kulturangebot und viele andere Gründe zurückzuführen ist“. Damit hätten aber Leistungen der Allgemeinheit und nicht Investitionen oder sonstige Leistungen der Vermieter zu einer Steigerung der Verwertungsmöglichkeiten ihres Eigentums geführt. Es könne daher verfassungsrechtlich nicht beanstandet werden, „wenn die Allgemeinheit über die verfassungsrechtliche Rückbindung des Eigentums an Gemeinwohlbelange dem von den Leistungen der Allgemeinheit in besonderer Weise profitierenden Vermieter (...) Kürzungen zumutet, ohne ihm die wirtschaftliche Verwertung seines Eigentums zu nehmen“. Das mit der gesetzlichen Regelung verfolgte Ziel sei auch legitim. Es solle den in prosperierenden Städten aktuell starken Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen begrenzen. Der mangelbedingte Mietanstieg beeinflusse das Mietniveau in den betroffenen Gebieten „insgesamt und längerfristig, über die ortsübliche Vergleichsmiete letztlich auch die Höhe der Bestandsmieten“. Dieser Entwicklung solle die Regelung vorübergehend und räumlich begrenzt entgegenwirken, bis die zur Abhilfe eingeleiteten Maßnahmen (Bekämpfung des Wohnungsmangels) Wirkung entfalten. Legitim sei auch das Ziel, „den Anreiz zu vermindern, Bestandsmieter zu verdrängen, weil große Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietvertrags nicht mehr möglich sind“. Die „Mietpreisbremse“ verstoße auch nicht gegen den Gleichheitssatz nach Artikel 3 Absatz 1 GG. Vermieter, die auf den entsprechenden Märkten agieren, würden gleichbehandelt. Ungleichbehandlungen, wie beispielsweise durch den Bestandsschutz bereits höherer Vormieten, beruhten auf einem sachlichen Grund und seien noch nicht als „sachwidrige Differenzierung

runge“ anzusehen. Dies habe das Bundesverfassungsgericht beispielsweise 1974 bezüglich der Begrenzung der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete bereits entschieden, obwohl der Gesetzgeber dort die Erhöhung der Miete nur für bestehende Mietverhältnisse, nicht jedoch für Neuvermietungen gebunden hatte. Die 65. Kammer des Landgerichts vertrat in ihrem Urteil zudem die Auffassung, dass die „Mietbegrenzungsverordnung Berlin“ vom 28. April 2015 von der gesetzlichen Ermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB gedeckt und damit wirksam ist. Die Revision gegen dieses Urteil hat das Landgericht nicht zugelassen.

*Anmerkung: An anderer Stelle in seinem Urteil verweist das Landgericht auch auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Kappungsgrenze vom 4. Dezember 1985 (AZ: BVerfGE 71, 230). Diese hielt das Bundesverfassungsgericht für verfassungsgemäß, obwohl auch dort der Einwand der 67. Kammer (siehe oben unter „Mietpreisbremse 1“) zuträfe, dass der bisher zu moderaten Preisen vermietende Vermieter durch diese Regelung härter getroffen wird, da die Kappungsgrenze den Erhöhungsspielraum nicht absolut, sondern bezogen auf die bisherige Miete begrenzt.*

*Es bleibt abzuwarten, welche der unterschiedlichen Auffassungen der beiden Kammern des Landgerichts sich durchsetzt und wie gegebenenfalls der Bundesgerichtshof bzw. das Bundesverfassungsgericht die „Mietpreisbremse“ beurteilen.*

**BGH**  
**Beschluss vom 22.08.2017**  
**AZ: VIII ZR 226/16**

## Kinderlärm

**a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarnwohnung eines Mehrfamilienhauses.**  
**b) Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigung es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.**

Die Mieterin einer Wohnung in Tiergarten machte Minderungs- und Mangelbeseitigungsansprüche gegenüber ihrem Vermieter geltend. Seit dem Einzug einer Familie mit zwei kleinen Kindern in die über ihr gelegene Wohnung komme es fast täglich zu massiven Störungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern und



Kinderlärm, der aus einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten resultiert, ist in der Regel „als sozial adäquat hinzunehmen“. Bei einem Fall mit erheblichem Kinderlärm und einem brüllenden Familienvater sah der BGH jedoch das hinzunehmende Maß als überschritten an und hielt für wiederkehrende Beeinträchtigungen durch Lärm eine Beschreibung anstatt eines Protokolls für ausreichend. Foto: Heike Berse/Pixelio.de

Schreie sowie durch lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen, unter anderem mit lautem Schreien des Familienvaters. Dies trete nicht nur gelegentlich, sondern manchmal mehrmals täglich für die Dauer von 1 bis 4 Stunden auf. Der Lärm sei sogar bei Verwendung von Ohrstöpseln noch hör- und spürbar, Töpfe wackelten durch die Erschütterungen in den Regalen, die Schallübertragung über die Bauteile sei heftig und als andauerndes Wummern zu hören und zu spüren. Besucher übernachteten daher inzwischen nicht mehr in ihrer Wohnung. Auch die in der Wohnung über der Familie lebende Mieterin könne den Lärm trotz Schwerhörigkeit selbst ohne Hörgerät wahrnehmen.

Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hielt die Klage der Mieterin für unbegründet. Es vertrat die Auffassung, dass die von der Mieterin in ihrer Wohnung wahrnehmbare „Geräusch- und Erschütterungskulisse“ nicht das normale Maß des in einer Mietwohnung sozial Zumutbaren überschreite und damit keinen Mangel darstelle. Zudem handele es sich bei dem Haus um mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraum. Von Mietern solcher Wohnungen sei ein höheres Maß an „Geräuschtoleranz“ zu erwarten, da sie insbesondere auch für Familien mit Kindern attraktiv seien, weil auf dem freien Markt in Berliner Innenstadtlagen kaum bezahlbare Wohnungen vorhanden seien. Zudem seien die Lärmprotokolle der Mieterin lückenhaft, für einige Monate fehle jeder Vortrag zu konkreten beeinträchtigenden Ereignissen. Die vorgetragenen Belästigungen seien von Mietern als ein Schritt der natürlichen Entwicklung von Kindern hinzunehmen und entsprächen normaler Wohnnutzung.

Dieser Beurteilung des Landgerichts wi-

dersprach der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vehement, hob das Urteil der 67. Kammer auf und wies die Sache zur erneuten Verhandlung an eine andere Kammer des Berliner Landgerichts zurück. Es treffe zwar zu, dass nach allgemeiner Auffassung in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbelästigungen grundsätzlich „als sozial adäquat hinzunehmen“ seien und deshalb nicht automatisch einen Mangel darstellen würden. Hierzu zähle auch üblicher Kinderlärm. Es seien daher einerseits Geräusche, „die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen“. Andererseits habe auch die insoweit zu fordernde „erhöhte Toleranz“ ihre Grenzen, welche im Einzelfall nach Art, Dauer, Qualität und Zeit der Geräusche, des Alters der Kinder sowie der Vermeidbarkeit durch erzieherische – gegebenenfalls auch bauliche – Maßnahmen zu bestimmen seien.

Das entsprechende Vorbringen der Mieterin habe das Landgericht in wesentlichen Teilen übergangen, wonach der von den Kindern wie auch vom Vater der Familie ausgehende Lärm jedes noch irgendwie hinzunehmende Maß überschritten hatte. Dabei habe das Landgericht auch zu Unrecht Störungszeiträume, für die kein Lärmprotokoll vorlag, außer Betracht gelassen. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedürfe es nämlich nicht der Vorlage eines Protokolls. „Es genügt vielmehr eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigung es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten“.



Von Weihnachten bis Silvester bleiben die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die geöffneten Beratungsstellen angegeben.

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

Montag 16 bis 18 Uhr\*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln (auch am 27.12.2017)

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr\*, Neukölln (auch am 29.12.2017)

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr  
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr  
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr  
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr  
Christburger Straße 29

Wedding Jeden 2. Mittwoch im Monat, 19 Uhr  
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof

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

Aktuelle Termine unter: [www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html](http://www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html)

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

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr (auch am 28.12.2017)

Freitag 14 bis 16 Uhr (auch am 29.12.2017)

## VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln (auch am 27.12.2017)

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg (auch am 28.12.2017)

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln (auch am 29.12.2017)

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr, Prenzlauer Berg (auch am 29.12.2017)

Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, 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 Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen. Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

Mittendrin leben e.V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b

Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

☎ Landsberger Allee, Storkower Straße ☎ M5, M6, M8 ☎ 156

# Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

**Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.**

Von Weihnachten bis Silvester bleiben die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit \* gekennzeichneten Beratungsstellen vom 27. bis 29.12.2017 geöffnet.

## Charlottenburg

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

## Friedrichshain

- Montag** 18 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße ☎ 21
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße ☎ 21

## Hellersdorf

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Albert-Kuntz-Straße 58  
Mittendrin leben e.V., ☎  
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

## Hohenschönhausen

- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Neustreitzer Straße 63  
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.  
☎ M5, M16 ☎ 256

## Köpenick

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

## Kreuzberg

- Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19  
tercuman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ 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
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎  
☎ Storkower Straße  
☎ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Einbecker Straße 85, 4. OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität  
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

## Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.  
Kontakt- und Begegnungsstätte  
(bitte klingeln)  
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18  
☎ X 54, 154, 192, 195

## Mitte

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

## Neukölln

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

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltabelleau benutzen)  
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
☎ Eberswalder Straße  
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Esmarchstraße 18  
Bürgerverein Pro Kiez e.V.  
☎ M4, M10 ☎ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Greifenhagener Straße 28  
Sonntags-Club e.V.  
☎ und ☎ Schönhauser Allee  
☎ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH  
☎ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr  
Fehrbelliner Straße 92  
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am  
Klingeltabelleau benutzen)  
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz  
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

## Spandau

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

## Steglitz

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

## Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-  
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
☎ 170, 184, 246

## Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am  
Paechbrunnen.  
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche  
☎ Birkenstraße ☎ Westhafen  
☎ M27, 123

## Treptow

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., Alte Schule  
☎ Adlershof ☎ 60, 61
- Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

## Wedding

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

## Weißensee

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

## Wilmerdorf

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

## Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.