



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 418 Juni 2021



Im Würgegriff der Kapitalverwertung
Stadtplanung und Wohnungspolitik
zwischen Aufwertung und Verdrängung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 02.06.2021

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38

🚶 und ♿ Frankfurter Allee 🚶 240

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

♿ Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

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

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an

prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

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

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

INHALT

TITEL

- 4 In Zukunft: Vergesellschafteter Wohnbau**
Das Wiener Modell: Günstiges Wohnen ist keine Utopie
Gabu Haindl
- 7 Der Traum von der „marktgerechten Stadt“**
Die neoliberale Wohnungspolitik hat tiefe Spuren hinterlassen
Andrej Holm
- 9 Alle sitzen in einem Boot**
Die SPD sucht den Schulterchluss mit der Immobilienlobby
Rainer Balcerowiak
- 10 Der lange Schatten der Austerität**
Die Wohnungsprivatisierungen der 90er Jahre wirken nach
Sebastian Gerhardt
- 12 Zwischen Hightech und Holzbau**
Auf und um den Flughafen Tegel entsteht ein neuer Stadtteil
Rainer Balcerowiak
- 13 Aus dem Dornröschenschlaf erwacht**
Bezirksamt will Verdrängung in Reinickendorf eindämmen
Felix Lederle
- 14 Große Ziele, kleine Erfolge**
Frankfurt am Main: Zäher Kampf um kommunale Wohnungen
Initiative „Eine Stadt für alle! Wem gehört die ABG?“
- 16 Wohnungsbau als Fahne**
Die Berliner Siedlungen des „Neuen Bauens“
Simone Hain
- 18 Sold City – der „Film von unten“**
Crowdfunding-Kampagne für ein ambitioniertes Projekt
Rainer Balcerowiak
- 19 Steuergeschenke für Immobilieninvestoren**
Wie Immobilieninvestoren die Grunderwerbsteuer umgehen
Sara Feiner Solis

BERLIN

- 20 Selbstorganisation von Freiräumen**
Die Geschichte der Jugendzentren Drugstore und Potse
Autor*innenkollektiv
- 22 Gegen „Nordkorea an der Spree“**
Immobilienunternehmer will die Berliner Politik aufmischen
Peter Nowak
- 23 Die Akteure der Verdrängung treffen**
Interview mit Aktiven von „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“
Andreas Hüttner

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Worauf bei Eigentümerwechsel und Umwandlung achten?
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

mit der beschlossenen Übernahme von Deutsche Wohnen (DW) durch die Vonovia soll alles ganz anders werden. Schließlich, so der regierende Bürgermeister Michael Müller, seien Wohnungswirtschaft und Politik gleichermaßen an einem konstruktiven Austausch interessiert und nun begännen ein neues Miteinander. Das klingt, als habe der Sozialdemokrat Müller seine politische Kompetenz ausschließlich in der Sonntagsschule erworben.

Pläne für das Zusammengehen der Immobilienkonzerne existieren seit Jahren. Doch lehnte der DW-Chef Michael Zahn eine Fusion mit dem Hinweis auf die Unterschiedlichkeit von Kultur und Geschäftsmodellen beider Unternehmen stets ab. 2015 stiegen durch günstige Neubewertung der DW-Wohnungsbestände und eine daraus folgende Verdreifachung der Buchgewinne die Aktienkurse. Zudem waren die Aussichten für DW in Berlin ohne breitflächige Modernisierungsinvestitionen ein Mietwachstum von 4% zu realisieren, außerordentlich gut, so dass der Vorstandschef Michael Zahn mit dem Kommentar: „Auf dem Berliner Wohnungsmarkt steht jetzt die Ernte an. Warum sollte ich also das Risikoprofil meiner AG ändern?“ den energischen Versuch einer feindlichen Übernahme durch die Vonovia abwehren konnte. Und auch im Herbst 2020 zweifelte der DW-Chef den Sinn einer Übernahme hinsichtlich der Vorteile für die Investoren am Kapitalmarkt noch an.

Ein Unternehmen aber, das permanent im Zentrum politischer Auseinandersetzungen steht, wird vom Kapitalmarkt nicht übermäßig geschätzt, und so kann angenommen werden, dass die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ jetzt als Fusionsbeschleuniger gewirkt hat.

Der Chef der Deutschen Wohnen sieht seinen Gesinnungswechsel positiv: „Wir haben lange viel Kraft in ein Gegenüber investiert, aber jetzt entsteht ein großartiges Unternehmen mit einer Perspektive über Deutschland hinaus.“ Eine solche auf Europa ausgerichtete Perspektive ist für Vonovia nicht neu.

2017 gelang die Übernahme der 2001 gegründeten österreichischen Immobiliengesellschaft Conwert Immobilien Invest. Mit ca. 26.700 Wohneinheiten unter anderem in Berlin, später auch Hamburg, Leipzig, Dresden und Potsdam, gehörte das Unternehmen zu den Branchenführern in Österreich. Ein Jahr später folgte die Vereinnahmung der Wiener BUWOG, die über ca. 48.000 Wohneinheiten verfügte.

Nicht weniger erfolgreich war Vonovia in Schweden. Die 14.725 Wohneinheiten der Victoria Park AB in Stockholm, Malmö und Göteborg waren 2018 ein erster Einstieg. Die nächste schwedische Übernahme Hembla AB mit 21.000 Wohneinheiten folgte ein Jahr später und vervollständigte das Portefeuille der Vonovia in Stockholm. Durch die Fusion mit der Deutschen Wohnen wächst der Vonovia-Bestand in Deutschland auf über 550.000 Wohnungen an und bildet die Grundlage für weitere europäische Expansionen.

IHR MIETERECHO

ERBAUT VON DER GEMEINDE WIEN
IN DEN JAHREN 1927 UND 1928
AUS DEN MITTELN DER WOHNBAUSTEUER

Foto: Clemens/Wikipedia

In Zukunft: vergesellschafteter Wohnbau

Über kritisches Erben vom Roten Wien und das heutige Wiener Modell

Von Gabu Heindl

„Erbaut von der Gemeinde Wien in den Jahren 1927 und 1928 aus den Mitteln der Wohnbausteuern“, steht in Rot auf der Fassade des Rabenhofs im 3. Bezirk. Nicht nur dort: Auf allen Fassaden von Gemeindebauten der Ära des Roten Wien (1919-1934) verkünden große Lettern stolz eine Aufbauleistung. An diesen Aufschriften, die keineswegs technischen Charakter haben, liest sich einiges für uns heute überraschend: Etwa der implizite Hinweis auf die rasche Erreichung hochgesteckter Planungsziele und der Stolz auf vorhandene Mittel (während Städte sich heute allzu oft als „mittellos“ präsentieren, weshalb dann für öffentliche Bauten die öffentlich-privaten Partnerschaften als alternativlos dastehen). Markant aus heutiger Sicht ist vor allem das öffentliche Anschreiben einer Steuer, und nicht irgendeiner: Die Wiener Wohnbausteuern war eine vom Bürgertum vehement bekämpfte progressive Umverteilungssteuer, die als Teil einer ganzen Palette Luxussteuern von oben nach unten verteilte. Stellen wir uns heute eine Regierung vor, die ähnliche Umverteilungsmaßnahmen in der nahen Zukunft entwickelt – ob Steuern oder Enteignungsstrategien – und diese stolz auf die neu genutzten Stadthäuser schreibt: Was würde auf dem vergesellschafteten Wohnbau der Zukunft stehen?

Im Roten Wien wurden 64.000 Wohnungen für die Arbeiter/innenklasse errichtet. Möglich war dies aufgrund der 1922 erlangten Steuerhoheit und der oben genannten Steuer sowie einer historischen Situation, die so heute nicht vorliegt: Ein ausgesprochen guter Mieter/innenschutz (noch aus dem ersten Weltkrieg: Mietzinsstopp und Einschränkung des Kündigungs-



Foto: Katharina Gossow

Gabu Heindl ist Architektin, Stadtplanerin und Aktivistin in Wien. Aktuell lehrt sie an der Architectural Association in London und als Gastprofessorin an der Sheffield University.



Der 1930 eröffnete Karl-Marx-Hof gilt als Ikone des Roten Wien. Mit 1.050 Metern Länge ist er der längste zusammenhängende Wohnbau der Welt. Das schrittweise grundsanierte Ensemble steht unter Denkmalschutz.

rechtes) verleidete damals Privatinvestoren die Bautätigkeit, weil es quasi unmöglich war, mit der Wohnungsnot anderer großen Profit zu machen. Zudem ermöglichte das „Wohnungsanforderungsgesetz“ der Stadt, nicht genutzte Wohnsitze zur Weitergabe an Wohnungsnotleidende anzufordern (wer denkt da nicht an den heutigen Leerstand und die Zweit- und Mehrfachwohnsitze?). Dieser „größte Angriff gegen den Privatkapitalismus“ (so beschrieb Austromarxist Friedrich Adler den Mieterschutz in der sozialdemokratischen Arbeiter-Zeitung vom 24.6.1921) ließ private Spekulation und Bautätigkeit zurückgehen und damit die Bodenpreise sinken. Im neoliberalen Heute würde eine Regierung wohl eher die Privatwirtschaft unterstützen, anstatt wie das austromarxistische Rote Wien selbst zur Tat zu schreiten und das bis heute weltweit gefeierte Gemeindebauprogramm zu starten. Die historische Situation machte es möglich, dass die Politik des Roten Wien innerhalb der Rahmenbedingungen der kapitalistischen Stadt regieren konnte, sie musste kein Enteignungskonzept entwickeln.

Günstiges Wohnen ist keine Utopie

Richtiggehend utopisch mutet heute die geringe Miete der Gemeindebauwohnungen an, die im Schnitt nur 4-8% des Arbeitereinkommens betrug. Viel gefeiert, aber auch kritisiert wurde diese Zahl: Derart niedrige Wohnkosten hielten indirekt die Löhne niedrig, unterstützten die Industrie, vernachlässigten Reproduktionsarbeit, seien nicht kostendeckend. Und doch bietet der Rückblick auf diese Mietkosten eine inspirierende Denkmöglichkeit: Es geht auch anders! Wohnen muss nicht 30, 40, 50 oder noch mehr Prozent des Einkommens kosten.

Zurück zur stolzen Inschrift am Gemeindebau des Roten Wien: Nehmen wir den Namen dieser Art Bau so buchstäblich wie seine Beschriftung. Es heißt nicht „Massenwohnbau“ – obwohl das Wort Masse zu Unrecht abqualifiziert ist, für schablonenhaften Plattenbau steht und eigentlich wiederzugewinnen wäre: Steckt in der Masse doch das Potenzial für Luxus – eben durch Masse. Massenwohnbau heißt auch nicht Standardisierung. Gemeindebau heißt nicht „projects“ (wie stigmatisierte Sozialwohnbauten in den USA genannt werden), auch nicht „Banlieues“ – der Wiener Gemeindebau findet sich in allen Bezirken, als Teil einer hegemoniepolitischen Planungsstrategie der frühen Wiener Sozialdemokratie. Sinnbild dafür wurde der Karl-Marx-Hof im bürgerlichen Döbling. Heute werden die

210.000 Gemeindebauwohnungen und rund 200.000 gemeinnützige Wohnungen unter dem Sammelnamen „sozialer Wohnbau“ zusammengefasst. So positiv das Konzept „sozial“ auch konnotiert ist: Der Name Gemeindebau enthält doch einiges an aktualisierbarem Sinn. Legt er doch die Frage nahe: Wer und was ist die Gemeinde? Oder dort, wo die Gemeinde Kommune heißt: Wer oder was ist die Kommune, wer ist die offene Gemeinschaft des kommunalen Wohnungsbaus?

Umgangssprachlich ist in Wien mit „Gemeinde“ die Stadtverwaltung gemeint. Nicht zuletzt in einer paternalistischen Färbung, wie sie da Tradition hat. Zugespielt sieht es dann so aus: Der Gemeindebau „gehört“ der Verwaltung und die lässt Menschen drin wohnen. Vielmehr: Nur diejenigen, die im etwas exklusiven Kreis der Wiener/innen eingemeindet sind. Die also, wie es der „Wien-Bonus“ klarstellt, mindestens zwei Jahre an derselben Wiener Adresse gemeldet sind. Ein dauerhafter Wohnsitz von bis zu 15 Jahren hilft, vorgereicht zu werden – eine Wien-spezifische Hürde, die viele in der österreichischen Mietlandschaft neu Ankommende oder neu Suchende trifft. Denn aufgrund der seit 1994 im Mietrechtsgesetz verankerten Möglichkeit zur Befristung sind neue Mietverträge in der Privatwirtschaft zu 70% befristet. Wie in Deutschland ist das Mietrecht auch in Österreich auf Bundesebene angesiedelt, mit teilweise zu städtischen Akteur/innen sehr konträren Zielen. Die „Hiesige-Zuerst“-Ausschlusspolitik von Wien hat sich der Bund aber abgeschaut und nun österreichweit durchgesetzt. Ausschlusskriterien gab es auch schon im historischen Roten Wien mit einem Punktesystem für das Anrecht auf eine Wohnung. Und seit damals kollidieren solche Verengungen mit dem universalistischen, gleichheitlichen Projekt, das in den Resten der kollektivistischen „Utopie Gemeindebau“ immer noch anklingt.

Geplant, realisiert, gebaut wurde im Roten Wien „für das Proletariat“. Auch dieses Verständnis eines Adressaten und eines Subjekts der Gemeindebaupolitik ist von dem genannten Spannungsverhältnis charakterisiert: Die Gemeinde beanspruchte zu wissen, wer das Proletariat ist, heute: wer „die Wiener/innen“ sind – und schließt aus. Einem vor hundert Jahren zwar umstrittenen, aber doch definierbaren „Sozialkörper“ des (Industrie-)Proletariats, für das die Gemeinde einen Vertretungsanspruch übernahm, steht heute ein Quasi-Proletariat gegenüber, das sich als Gemeinde vor allem in deren ständiger

Neuöffnung und Neugliederung charakterisiert. Da stellt sich also ständig die Frage, wer dazugehört. Eine wichtige politische Forderung in dieser Hinsicht, und zwar beim Wohnen wie auch beim Wählen, ist verdichtet in dem Slogan „Alle, die hier sind, sind von hier“. Das heißt: Alle in Wien Lebenden haben neben gleichen Pflichten auch die gleichen Rechte, ungeachtet ihrer Herkunft oder Papiere.

Neuer Begriff des Proletariats

Wenn wir Proletariat weniger über organisierte Fabrikarbeit verstehen, als darüber, wer in der Gesellschaft besitzlos, ohne Rechte und im Alltag als Gruppe vulnerabel ist, dann umfasst dieser alte Begriff heute eine vielfältige Gemeinde. Das reicht vom Prekariat und einer abstiegsgefährdeten Mittelschicht über die Working Poor (vielfach Frauen in schlecht bezahlter Reproduktionsarbeit), Alleinerziehende und Menschen mit Migrationserfahrung bis hin zu Menschen, die diskriminiert werden, sei es rassistisch, heterosexistisch oder als Behinderte. Und gleich dazugesagt: Niemand soll aus sozialem Wohnbau ausziehen müssen, wenn er oder sie zeitweise nicht zu den „Armen“ zählt. Statt mit Durchstrukturierung „von der Internationale bis zur Bezirks-Sektion“ haben wir es heute mit einer Intersektionale zu tun: mit Überschneidungen des Betroffenseins von Marginalisierungserfahrungen. Vor dem Hintergrund solcher Konflikt- und Bündnismöglichkeiten stellt sich das Problem der Gemeinde in einem nachdrücklichen Sinn, von der lokal-globalen Ebene des Kommunalen bis hin zu Commons als Gemeineigentum in Selbstverwaltung.

Dass der kommunale Wohnbau etwas Kollektives ist, liegt auf der Hand. Darum ist eine in Privateigentum verkaufte Gemeindewohnung keine solche mehr, und eine verkaufte geförderte Wohnung ist nicht mehr Teil des sozialen Wohnbaus. Verkaufen ist aber das Ziel auch der österreichischen Bundesregierungen. Die Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen im Rahmen der gesetzlichen Miet-Kauf-Option wurde 2019 nochmal erleichtert und ist nun bereits ab 5 Jahren Miete ermöglicht. So gehen um die 1.500 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr in Wien an Privateigentümer/innen verloren. Im Jahr 2000 verkaufte die damalige rechts-konservative Bundesregierung rund 60.000 Bundeswohnungen (BUWOG) zum Schleuderpreis. Heute ist die BUWOG Teil von Vonovia und interessiert sich in Wien als privater Akteur dafür, geförderten Wohnbau zu errichten – was für privatwirtschaftlich gewerbliche Investoren erlaubt und profitabel ist: Sie bewerben sich für die günstigen Grundstücke und Förderungen aus Steuergeldern und nach Ablauf der Förderzeit fallen ihre Wohnungen aus der Gemeinnützigkeit heraus. Dies gilt aber nicht für die geförderten Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauträgern errichtet werden: Sie werden nach Abbezahlung der Investitionen günstiger, nicht teurer. Ihr Mietpreis muss dann per Gemeinnützigkeitsgesetz auf die sogenannte Kostenmiete (das Nötige für Wartung und Erhalt) gesenkt werden.

Gemeinnütziger Wohnbau als Verkörperung von Gemeinwohl beruht also auf dem Verständnis, dass Wohnen ein öffentliches Interesse ist und kein Vorsorgeprodukt für die private hohe Kante. Vorsorge und damit Zukunftsorientierung für viele zu bieten – das ist die Funktion der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Sie gewährleisten Sicherheit: unbefristet, mit gedeckelten Mieten, mit Weitergabe-Empfehlungsrecht und – weil die Last des Eigentums entfällt – Freiheit für Entscheidungen, etwa für einen Wohnorts- oder Wohnformwechsel. Das ist keine Utopie, sondern die Idee des Gemeindebaus.

Seit dem Roten Wien gilt in Wien das Prinzip, dass niemand eine Gemeindewohnung wieder verlassen muss, wenn er/sie zu höherem Einkommen aufsteigt. So wohnen in so manchen sozialen Wohnbauten noch Menschen mit Berufspolitikergehältern neben Menschen mit Pflegeberufsgehältern. Im Rahmen der Objektförderung wird hier kein Unterschied gemacht.

Die imposante Zahl, Größe und Form der Wiener Gemeindebauten führt stets vor Augen, dass ein auch utopisch inspiriertes Projekt hier auf seine entschlossene Realisierung hin verfolgt wurde. Realisierung (mit Abstrichen) nicht zuletzt eines Bekenntnisses zu Urbanität, zur Stadt als damals wie heute „sozialdemokratischer Insel“ in einem strukturell konservativen Land.

Der Gemeindebau der Zukunft

Bleibt die gewichtige Frage: Was ist der Bau der Gemeinde der Zukunft? Hat der Gemeindebau künftig statt Waschküchen Solarkraftwerke im Zentrum? Wird er, rundum begrünt, in Turmform in die Höhe wachsen, wie es schon frühe kommunistische Kunstwerke und sozialdemokratische Filme imaginierten? Das Bauen der Zukunft muss die ökologische und die soziale Frage verbinden. Solche Visionen wollen ganz materialistisch angegangen sein. Zum einen übers Material: Für den Gemeindebau der Zukunft wird Boden nicht mehr unnötig versiegelt oder neu erschlossen, kein Sand, der knapp ist, für Stahlbeton, kein Holz, das anderswo gebraucht wird, kein Styrodur mit seiner Zukunfts-Schrott-Hypothek mehr verbaut, solange in der Stadt ungenutzter Wohnraum vorhanden und Wohnqualität so eklatant ungerecht verteilt ist. Genau genommen wird ein Großteil des Gemeindebaus der Zukunft gar nicht gebaut: Anstelle von Neubau wird es um Umwandlung gehen. Und da zeigt sich in materialistischer Sicht das Umbauen der Bauten als eine Sache sozialer und politischer Prozesse, die auch Konflikte sind – und nicht nur als „Planungsutopie“. Schlicht gesagt: Der Gemeindebau der Zukunft sind die Umbauten all der Spekulationsgebäude, die vergemeinschaftet und zum Gemeindebau umfunktionalisiert werden, es ist der kollektive Umbau von nicht genutztem Privateigentum zu kommunal verwaltetem und genutztem Gemeingut. Es sind die Häuser des Mietshäusersyndikats in Deutschland und seiner Schwesterorganisation habiTAT in Österreich, die Projekte der neu gegründeten community land trusts ebenso wie die Wohnbauten von bestehenden Genossenschaften, deren Gemeinnutzidee wieder ernstgenommen wird.

Und wenn schon Neubau, dann soll er anstelle neoliberaler Profitmaschinen oder Luxus-Macht-Architekturen für die „Happy Few“ eher die Macht der Vielen materialisieren. Wir würden ganz anders über stolze hohe Häuser diskutieren, wenn mit ihnen eigentlich der Gemeindebau der Zukunft angesprochen wäre. Der Gemeindebau der Zukunft liegt in all den guten Lagen, die heute aufgrund von Grundstückspreisspekulation dem Privatwohnbau vorbehalten sind. Er bietet den verschiedensten Wohn- und Arbeitsformen Platz: ob anonymes, fremdveraltetes oder selbstveraltetes, kollektives Wohnen, Co-Housing, schlüsselfertig oder offen für Selbstbau. Er wird auch Raumpolster beinhalten, frei programmierbare Räume für zukünftige Tätigkeiten, deren Raumbedarf und Raumwünsche wir noch nicht kennen. Gemeindebau für die Vielen – für die Intersektionale – ist keine Frage von Typologien oder Turmhöhen, er kann auch niedrig sein, aber eines muss er sein: solidarisch in Hinblick auf rassistische, geschlechts- und klassenbezogene Machtverhältnisse. ●



Der Traum von der „marktgerechten Stadt“

Die neoliberale Deformation der Berliner Wohnungspolitik und der Verwaltung ist noch lange nicht überwunden

Von Andrej Holm

Die Berliner Wohnungspolitik der letzten 30 Jahre ist eine Erfolgsgeschichte des Neoliberalismus. Der Rückzug aus den Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus, die umfangreichen Privatisierungen von öffentlichen Infrastrukturen, die unternehmerische Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Auszehrung der öffentlichen Verwaltung lesen sich wie eine Checkliste aus dem Handbuch neoliberaler Stadtpolitik.

Das politische Programm der Durchsetzung von marktorientierten Lösungen, der Inwertsetzung fast aller Lebensbereiche und der Schwächung staatlicher Handlungsmacht

wurde in Berlin von wechselnden politischen Koalitionen getragen und hat im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung einen bisher einmaligen Ausverkauf öffentlicher Infrastrukturen, Wohnungen und Liegenschaften ermöglicht. Etwa 300.000 Wohnungen und über 10.000 Grundstücke wurden aus der öffentlichen Hand an private Eigentümer übertragen – die größte Umverteilung in der Geschichte Berlins. Die Privatisierung erfolgte überwiegend in den 1990er und 2000er Jahren zu so günstigen Konditionen, dass sich der finanzpolitische Effekt des großen Ausverkaufs auf weniger als 5 Milliarden Euro beschränkte. Der heutige Wert der privatisierten Wohnungen und Liegenschaften liegt bei über 50 Milliarden. Ganz typisch für die Politik der Neoliberalisierung war auch Berlin von einer starken Übereinstimmung staatlicher und

privatwirtschaftlicher Interessen geprägt. Der mit den Berliner Schulden begründete Kurs der „Haushaltskonsolidierung“ legitimierte den als „Aktivierung öffentlichen Vermögens“ verharmlosten Ausverkauf und forcierte den Aufstieg der Fonds und institutioneller Anleger/innen in Berlin.

Aushöhlung der Verwaltung

Parallel zur Privatisierungspolitik vollzog sich eine Neoliberalisierung des staatlichen Handelns. Den öffentlich beauftragten Studien der Unternehmensberatungen KPMG und Price Waterhouse folgend, wurden ab Mitte der 1990er Jahre schrittweise Elemente des New Public Management für die Berliner Verwaltungen übernommen. Aus Fachabteilungen der Bezirksverwaltungen wurden „Leistungs- und Verantwortungszentren (LuV)“, öffentliche Einrichtungen und Angebote verwandelten sich in „Kostenträger“ und statt Einnahmen und Ausgaben abzurechnen, wurden komplexe Modelle von „Produktschneebudgets“ und „kalkulatorischen Kosten“ durchgesetzt. Insbesondere die Finanzierung der Bezirksverwaltungen wurden seit Ende der 1990er Jahre schrittweise auf sogenannte Globalbudgets umgestellt, die auf der Basis der durchschnittlichen Kosten für verschiedene Leistungen berechnet wurden. Wenn es Bezirken gelang, ihre tatsächlichen Ausgaben für z.B. Beratungs- und Betreuungstätigkeiten unter den angesetzten Kosten zu halten, hatten sie einen finanziellen Vorteil. So sollte das neue System – ganz im Sinne der unternehmerischen Stadt – die Konkurrenz zwischen den Bezirken und einzelnen Verwaltungseinheiten anheizen und zu einer höheren Effizienz beitragen. Die deutlichste Auswirkung der „Verwaltungsmodernisierung“ in Berlin war jedoch der drastische Stellenabbau. Gab es 1991 noch über 200.000 unmittelbar im Landesdienst Beschäftigte, sind es derzeit nicht einmal 125.000 Mitarbeiter/innen.

In den kritischen Debatten wird zwischen verschiedenen Phasen und Spielarten des Neoliberalismus unterschieden. Dabei wird der klassische Neoliberalismus, wie er etwa von Margaret Thatcher in den 1980er Jahren in Großbritannien durchgesetzt wurde, als Roll-back-Neoliberalismus bezeichnet, weil die Politik vor allem auf die Rückabwicklung des Wohlfahrtsstaates und seiner Umverteilungsinstrumente setzte. Die Privatisierung, der weitgehende Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau oder auch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit sind typische Merkmale eines solchen Roll-backs. Doch neoliberale Politik setzt auch auf den Umbau des Staates und die Entwicklung von neuen Regulierungsbeziehungen zwischen der öffentlichen Hand und privaten Unternehmen. Projekte wie die Verwaltungsmodernisierung, die Etablierung von Public-Private-Partnerships, aber auch der Übergang von der öffentlichen Infrastrukturfinanzierung zu marktkonformen Förderprogrammen sind dafür typisch und werden als Roll-out-Neoliberalismus beschreiben. Der Staat verschwindet in dieser Perspektive nicht, sondern greift in Form einer Pro-Markt-Regulierung aktiv in die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen ein. Im Bereich der Wohnungspolitik sind etwa der Ausbau von Wohngeldzahlungen, die auch die Armen befähigen sollen, Marktpreise zu zahlen und Eigenheimförderprogramme, die sogenannten Schwellenhaushalten den Kauf von Wohneigentum ermöglichen sollen, typische Beispiele für einen Roll-out-Neoliberalismus. Auch großangelegte „Bündnisse für das Bauen“, in denen staatliche Institutionen und Wirtschaftsverbände gemeinsame Strategien für mehr private Neubauinvestitionen entwickeln, zählen dazu.

Neoliberalismus als soziale Formation

Der Erfolg des Neoliberalismus lässt sich jedoch nicht nur mit einer Ideengeschichte neoliberaler Strategien und einer Analyse ihrer Durchsetzung erklären, sondern wurde von einer kulturellen Verankerung in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft begleitet. Wenn wir aktuelle Debatten verfolgen, wird schnell klar, dass der Status quo von vielen als alternativlos empfunden wird und die neoliberalen Rahmenbedingungen längst als unveränderliche Grundlage des Handelns akzeptiert sind. Das Prinzip der „Eigenverantwortung“ und „Selbstoptimierung“ wurde und wird dabei von Teilen der Neuen Mittelklasse eher als Versprechen wahrgenommen, den Traum vom eigenen Aufstieg selbst in der Hand zu haben und die eigene Individualität entfalten zu können. In der repressiven Variante der neuen Sozialpolitik des „Forderns und Förderns“ seit der Einführung von Hartz IV gibt es keine Freiheitsgewinne. Das Diktum der Selbstbestimmung und Eigenverantwortung firmiert hier als individuelle Schuldzuschreibung für strukturell bedingte Armut.

Der tief verankerte Neoliberalismus begegnet uns auch in vielen wohnungspolitischen Debatten. Das schlichte „bauen, bauen, bauen“ als universale Lösung aller Wohnungsfragen, die breit geteilte Überzeugung, dass ohne private Investitionen keine Stadt gebaut werden kann, oder auch der stille Wunsch, im Wohneigentum die Sorgen drohender Mietsteigerungen und Verdrängung ein für alle Mal loszuwerden, stehen für die Deformationen der Alltagsüberzeugungen in den letzten Jahrzehnten. Auch Diskussionen zu steigenden Umwandlungszahlen oder zum Aufstieg der börsennotierten Wohnungskonzerne werden mit regelmäßigen Verweisen auf ihre Funktion als Altersvorsorge von neoliberalen Grundtönen begleitet.

Selbst dort, wo der Staat mit Milliardensummen in Krisen interveniert, werden vorrangig wirtschaftliche Interessen bedient und sogar Maßnahmen zur Pandemieeindämmung werden in Abwägungen zu möglichen Konsequenzen für „die Wirtschaft“ beschlossen. Auch im Bereich der Wohnungspolitik dominieren nach wie vor Instrumente, die die Gewinnmöglichkeiten privater Eigentümer/innen möglichst unangetastet lassen. Ausnahmen wie der Mietendeckel hatten bisher nur eine begrenzte Halbwertszeit.

Statt den kommunalen Wohnungsbau konsequent durch verlässliche öffentliche Investitionen und den Aufbau eigener Planungs- und Baukapazitäten zu stärken, wird inzwischen wieder über Runde Tische mit der privaten Immobilienwirtschaft diskutiert. Dass die zuständigen Senatsverwaltungen bei den Verhandlungen über die neue Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen höhere Belegungsquoten und Beschränkungen der Miethöhen nur sehr begrenzt durchsetzen konnten, zeigt, dass selbst die öffentlichen Unternehmen kein Garant für eine soziale Mietpolitik sind. Dass sich das Spielfeld zur Durchsetzung sozialer Mieten inzwischen von der Regulation privater Vermieter/innen auf die Aushandlung zwischen staatlichen und para-staatlichen Institutionen verschoben hat, zeigt, wie weit die neoliberale Deformation der Wohnungspolitik vorangeschritten ist. Die Interessen der Mieter/innen müssen inzwischen nicht nur den privaten Gewinninteressen, sondern auch den eigenen Wohnungsunternehmen abgetrotzt werden. Eine Stärkung der kommunalen Wohnungswirtschaft darf sich nicht auf die Ausweitung der Bestände beschränken, sondern muss auch den Geist des Neoliberalismus im Selbstverständnis der öffentlichen Unternehmen überwinden. ●

Alle sitzen in einem Boot

In ihrem Wahlprogramm für die Bundestagswahl vermeidet die SPD Forderungen nach durchgreifenden Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt

Von Rainer Balcerowiak

Nicht nur in Berlin wird die Wohnungspolitik eine wichtige Rolle in den bevorstehenden Wahlkämpfen spielen. Doch in der Hauptstadt könnte das sogar zum Tophema werden. Zum einen sind die Mieten hier noch wesentlich stärker gestiegen als in anderen deutschen Städten. Außerdem hat die Entscheidung der Karlsruher Verfassungsrichter/innen zum Berliner Mietendeckel für Wut und Verbitterung in großen Teilen der Bevölkerung gesorgt. Und falls es der Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen gelingen sollte, bis zum 26. Juni genügend Stimmen für einen Volksentscheid zu sammeln, der dann parallel zu den Wahlen am 26. September stattfinden würde, erhält dieser Themenbereich noch zusätzliche Brisanz.

Nach dem Scheitern des Mietendeckels haben die Parteien der rot-rot-grünen Regierungskoalition versprochen, sich für einen Mietendeckel auf Bundesebene einzusetzen, oder wenigstens eine Öffnungsklausel auf den Weg zu bringen, die den Ländern jene Gesetzgebungskompetenz für eigene Mietregulierungen einräumen würde, die derzeit nicht besteht.

Doch im Programm der SPD zur Bundestagswahl sucht man nach entsprechenden Festlegungen vergeblich. Die Partei will lediglich in „angespannten Wohnlagen“ ein „zeitlich befristetes Mietenmoratorium einführen. Das bedeutet: Mieten können für eine bestimmte Zeit nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden“.

Eine offensichtliche Mogelpackung, denn wenig später beruft sich die SPD auf die „Mietpreisbremse“, die sie entfristen will. Doch diese „Bremse“ bezieht sich ausschließlich auf Neuvermietungen, bei denen die neue Miete bis zu 10% über dem Mietspiegelwert liegen darf. Außerdem müssen bereits zuvor vereinbarte Mieten, die deutlich darüber liegen, nicht abgesenkt werden. Daran will die SPD nichts ändern. Unklar bleibt, ob Modernisierungsumlagen, die oftmals zu enormen Mietsprüngen führen, von dem Moratorium erfasst werden sollen. Angesichts der auch von der SPD geforderten Forcierung der energetischen Gebäudesanierung wird besonders dieses Problem in den kommenden Jahren gewaltig an Fahrt aufnehmen.

Wohneigentum soll gefördert werden

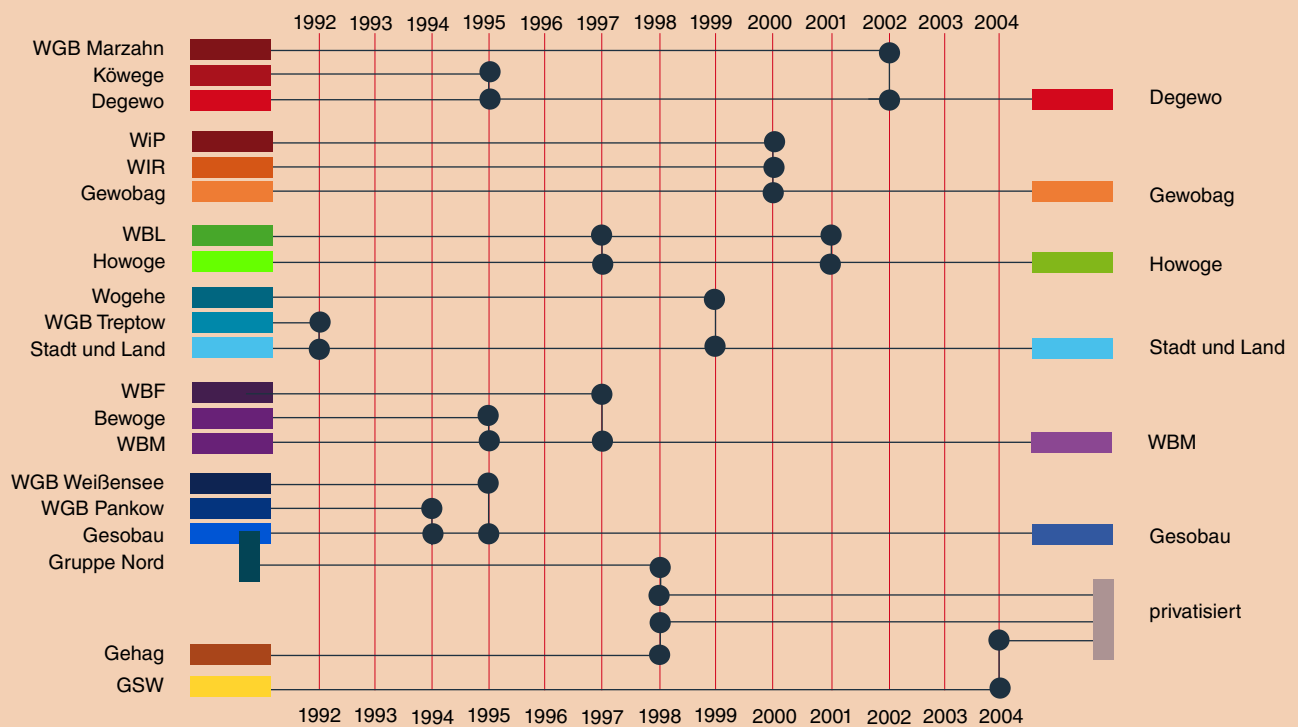
Ein weiteres gravierendes Problem wird nur in einem Nebensatz erwähnt. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die daraus oftmals resultierende Geltendmachung von Eigenbedarf ist in Städten wie Berlin neben der Mietpreisexplosion längst zum größten Verdrängungsmotor geworden. Zwar hat der Bundestag vor einigen Wochen das „Baulandmobilisierungsgesetz“ verabschiedet, das den Kommunen bei angespannter Wohnraumlage einen Genehmigungsvorbehalt



Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels sorgte für massive Proteste in der Hauptstadt. Doch ein bundesweiter Mietendeckel ist mit der SPD nicht zu machen. Foto: Matthias Coers

bei der Umwandlung einräumt. Aber dieses Gesetz ist ähnlich wie die Mietpreisbremse löchrig wie ein Schweizer Käse, da es zahlreiche Ausnahmetatbestände für die Hauseigentümer beinhaltet. Dennoch scheint es für die SPD in dieser Frage keinen weiteren Regelungsbedarf zu geben. Im Gegenteil: „Wohneigentum dient nicht nur der Versorgung mit Wohnraum, sondern auch der Vermögens- und Alterssicherung“, heißt es in dem Programm. Ferner wolle man „Mietkaufmodelle fördern und ein Programm Jung-Kauf-Alt für den Erwerb von Bestandssimmobilien auflegen“.

Den Wohnungsbau will die SPD mit einer Art konzertierten Aktion ankurbeln. „Dazu werden wir alle Beteiligten an einen Tisch bringen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, aber auch private Wohnungsunternehmen und Vermieter*innen, die sich einer sozialverträglichen Vermietung verpflichtet fühlen, sollten dabei sein, wie auch die Bauwirtschaft und die Gewerkschaften“ denn es gebe „eine gemeinsame Verantwortung aller Beteiligten“. Außerdem will die SPD „eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen“, um damit „ein zusätzliches nicht gewinnorientiertes Segment auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen“. Die simple Erkenntnis, dass private Investoren auf dem Wohnungsmarkt vor allem Gewinne für sich oder ihre Anleger realisieren wollen, spielt bei der SPD keine Rolle, die Eigentumsfrage wird, abgesehen von einigen geforderten Regulierungen bei der Bodenpolitik, konsequent ausgeklammert. Mieter/innen haben von dieser Partei jedenfalls wenig zu erwarten.



Der lange Schatten der Austerität

Die Bestände der öffentlichen Wohnungsunternehmen Berlins wurden seit 1990 beträchtlich dezimiert. Ein nachhaltiges Umsteuern ist nötig und möglich

Von Sebastian Gerhardt

Noch vor der Verabschiedung des Berliner Mietendeckels hatte im Sommer 2019 die Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik in einem Sondermemorandum „Gutes Wohnen für alle“ das zentrale Problem knapp umrissen: „Zur kurzfristigen Entlastung kann ein Staat, ein Bundesland oder auch eine Kommune immer nur auf Regulierung setzen – dies gilt auch für viele andere Politikbereiche. Notwendig ist aber, dass der Regulierung auch die Gestaltung folgt.“ Nun, da der Mietendeckel auf Landesebene gescheitert ist, stellt sich um so schärfer die Frage nach den Gestaltungsmöglichkeiten der Berliner Wohnungspolitik.

Das wichtigste Instrument sind dabei die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU): Degewo, Gewobag, Gesobau, Howoge, Stadt und Land und WBM. Die Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) Wohnraumversorgung Berlin schrieb Ende 2020: „Zusammengerechnet wären sie mit knapp 323.000 Wohnungen (Stand Ende 2019) das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland.“ 323.000 Wohnungen – das sind knapp 20% des Mietwohnungsbestands in Berlin. Allerdings sollte der vorsichtige Konjunktiv im Zitat nicht überlesen werden: zusammengerechnet „wären sie“ – sind sie aber nicht. Vor allem im Zusammenhang mit dem notwendigen Neubau zeigt sich, dass die historisch entstandenen Strukturen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der LWU dem Bedarf nicht ge-

wachsen sind. Ein Blick auf die Entwicklung seit 1990 zeigt, warum das so ist und welche politischen Weichenstellungen dazu beigetragen haben.

Westberlin zählte 1989 knapp 1,1 Millionen Wohnungen, davon 87% Mietwohnungen. Die Struktur war geprägt durch den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg und die besondere Westberliner Ausprägung des geförderten „sozialen Wohnungsbaus“. Etwa ein Viertel des Mietwohnungsbestands befand sich in der öffentlichen Hand. Doch seit dem Regierungsantritt Helmut Kohls sollte „der Markt“ – also die Privateigentümer – wieder mehr Freiheiten erhalten. Die Bonner Koalition beendete die letzte Mietpreisbindung des Altbaus in einer bundesdeutschen Großstadt und erzwang den raschen Übergang Westberlins in das Vergleichsmietensystem ab 1988. Parallel wurde zum 31.12.1989 die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft.

Privatisierung Ost

Ostberlin zählte 1989 insgesamt 631.338 Wohnungen, davon waren knapp 60% (374.811) als volkseigen erfasst, fast 24% wurden von Privateigentümern und Sonstigen (z. B. Kirchen), fast 17% genossenschaftlich gehalten. Die extrem niedrigen Mieten – die Belastung durch die Warmmiete lag durchschnittlich unter 4% der Haushaltseinkommen – deckte die Bewirt-

Sebastian Gerhardt arbeitet als freiberuflicher Bildungsreferent und Autor (<https://planwirtschaft.works>).

Bestandsentwicklung der öffentlichen Wohnungsunternehmen zwischen 1993 und 2000

	1993	2000	2000 West	2000 Ost
Bewoge	15.395	15.282	15.267	15
Degewo	33.346	28.089	27.011	1.078
Gehag	33.948			
Gewobag	31.061	24.105	23.240	865
GSW	69.811	59.376	44.976	14.400
Gesobau	24.938	44.064	24.859	19.205
SuL	21.489	27.819	16.270	11.549
Tefag	753			
WIR	23.723	19.451	19.451	0
WGB Friedrichshain (WBF)	44.586	16.778	0	16.778
WGB Hellersdorf	37.770	22.279	0	22.279
WGB Howoge	28.183	22.813	0	22.813
WGB Marzahn	36.389	32.028	0	32.028
WGB Mitte (WBM 2000 mit WBMI)	32.204	13.599	615	12.984
WGB Pankow	27.036			
WGB Köpenick (Köwo)	24.942	15.507	0	15.507
WGB Prenzlauer Berg (WiP)	46.213	13.244	0	13.244
WGB Weißensee (Woge)	17.295			
WGB Lichtenberg (WBL)	46.359	25.975	0	25.975
WGB Treptow	25.854			
Ost 1993	366.831			
West 1993	254.464			
Summe	621.295	380.409	171.689	208.720
Anteil Ost	59,04%	54,87%		
Anteil West	40,96%	45,13%		
Rückgang		Gesamt	West-berlin	Ost-berlin
		38,77%	32,53%	43,10%

Quelle Infografiken: Sebastian Gerhardt

schaftungskosten der Wohnungen nur zu etwa einem Drittel, die Gesamtaufwendungen der Wohnungswirtschaft einschließlich des Neubaus nur zu 20%. Über die Hälfte der Aufwendungen der Wohnungswirtschaft wurde direkt aus dem Staatshaushalt finanziert, der Rest über Kredite, aus denen dann die späteren „Altschulden“ der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wurden. In der DDR galt ein Mietenstopp, der die Bewirtschaftung von Immobilien extrem unattraktiv machte. Deshalb wurde ein Großteil der Wohnungen in privatem Eigentum – soweit nicht selbst genutzt – ebenfalls von den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) bewirtschaftet.

Nach der Währungsunion wurden die KWV der 11 Ostberliner Stadtbezirke in einzelne Kapitalgesellschaften umgewandelt. Konfrontiert mit Wanderungsbewegungen und wachsendem Leerstand, einem Sanierungsstau im Altbau und der Drohung steigender Zinsen waren diese neuen öffentlichen Wohnungsunternehmen ohne massive Beihilfen und staatliche Bürgschaften nicht überlebensfähig. Die stagnierende Einkommensangleichung im Osten an das Westniveau ermöglichte keine großen Mietsprünge. Die ersten Mieterhöhungen kamen – aus Sicht der Wohnungsunternehmen schon zu spät – zum Oktober 1991. Zu diesem Zeitpunkt verwalteten die Ostberliner öffentlichen Wohnungsunternehmen 440.000 Wohnungen, davon 371.000 im eigenen Bestand. Bis 2000 wurden in Ostberlin insgesamt über 200.000 Wohnungen privatisiert.

Ein Teil der politischen Steuerung der Ostberliner Gesellschaften erfolgte über Patenschaften der „alten“ Westberliner Unternehmen, die selbst gerade erst die ersten Schritte in die unternehmerische Freiheit machten. Im Zuge der Ausweitung nach Osten konnten sie ihre Bestände verdoppeln und verdreifachen. Hinter ihren lauten Klagen über die damit geerbten Probleme („Platte!“, „Leerstand!“) – verschwand, dass ihre Ostberliner Bestände gerade in den Großsiedlungen auch viele Vorteile boten.

Die Illusion eines großen Sprungs nach vorn für die Westberliner Provinzelite zerplatzte nach einem kurzen Boom. Der „Aufschwung Ost“ wollte sich nicht einstellen. Die wirtschaftlichen Schwächen Westberlins wurden nicht mehr durch Subventionen und Pauschalzuschüsse zum Landeshaushalt abgefangen. Es folgte eine lange Depression. Die Hoffnungen des Senats und der Immobilienbranche auf ein massives Wachstum der Einwohnerzahl erfüllten sich nicht. Dabei waren die amtlichen Planer viel vorsichtiger als manche „Experten“, die bis zu 6 Millionen Berliner/innen als Zielgröße in den Blick nahmen. Die Grundlage des Flächennutzungsplanes 1994 war die Annahme eines Bevölkerungswachstums auf maximal 3,7 Millionen bis zum Jahr 2010. Tatsächlich wurde diese Größenordnung erst 2019 erreicht.

Wohnungsfrage galt als „gelöst“

Grundlage der Wohnungspolitik des Senats Ende der Neunziger war die Einschätzung, dass die Wohnungsfrage im Prinzip gelöst sei und – abgesehen von Randgruppen – dem Markt überlassen werden konnte. Den LWU blieb in diesem Szenario die Rolle der eierlegenden Wollmilchsau: sie sollten die Berlin-Planungen des Senates umsetzen (Sanierung Ost, Stadtentwicklungsgebiete), soziale Konflikte entschärfen (Quartiersmanagement), ab 1996 verstärkt Dividenden und Sonderdividenden abdrücken (Fusionen, In-sich-Geschäfte) und sich für mögliche Verkäufe hübsch machen. Einigen Vorständen der LWU erschien die Privatisierung als endgültige Befreiung von politischer Einflussnahme und Bevormundung.

Doch die Krise der Bankgesellschaft legte im Jahr 2000 das Scheitern des offiziellen Entwicklungsmodells offen. Senat und Abgeordnetenhaus befürchteten nun, dass in den Bilanzen der LWU weitere Pleiten warten könnten. Die Lösung offerierte die Unternehmensberatung Ernst&Young: „Der derzeit (...) angestrebte Mindestbestand in den städtischen Wohnungsgesellschaften von 300.000 eigenen Wohnungen ist zu überprüfen und mithilfe geeigneter Verfahren auf ein realistisches und tatsächlich erforderliches Maß anzupassen.“ Bis 2009 wurde mit der Privatisierung der GSW und vielen weiteren Verkäufen der Bestand der verbliebenen sechs LWU auf knapp 260.000 Wohnungen reduziert.

Erst 2011 konnten Proteste die Wohnungspolitik und den nötigen neuen kommunalen Wohnungsbau wieder auf die politische Tagesordnung setzen. Doch Privatisierungen und Sparpolitik wirken bis heute nach. Zwar haben sich die LWU wirtschaftlich stabilisiert, aber das notwendige und nunmehr politisch gewünschte Wachstum können sie aus eigenen Ressourcen nicht stemmen. Wenn das Land Berlin mehr Neubau will, muss es erheblich mehr investieren. Zudem betraf der Abbau von Kapazitäten nicht nur die LWU, sondern die gesamte Bauwirtschaft und die öffentliche Verwaltung, die z.B. das gestiegene Planungsaufkommen noch bewältigen kann. Ohne ein langfristiges öffentliches Wohnungsbauprogramm wird es auch hier keine Umkehr geben. ●



Zwischen Hightech und Holzbau

„Urban Tech Republic“ und Schumacher-Quartier sollen Leuchttürme der Stadtentwicklung werden

Von Rainer Balcerowiak

Die Tränen der letzten TXL-Nostalgiker dürften allmählich getrocknet sein, der Flughafen ist Geschichte. Jetzt geht es darum, die anspruchsvollen Pläne für die Nachnutzung des Areals umzusetzen. Dafür verantwortlich ist die Tegel Projekt GmbH, ein landeseigener Betrieb mit rund 60 Mitarbeiter/innen. Entstehen soll ein neues Stadtviertel auf einer Gesamtfläche von 500 Hektar, die Grundstücksvergabe erfolgt in Erbpacht, das Land Berlin bleibt Eigentümer. Im Mittelpunkt stehen ein Forschungs- und Industriepark, ein Universitätscampus und ein neues Wohnquartier.

In der „Urban Tech Republic“ sollen bis zu 1.000 große und kleinere Unternehmen mit rund 20.000 Beschäftigten forschen, entwickeln und produzieren. Schwerpunkte sind der effiziente Einsatz von Energie, nachhaltiges Bauen, umweltschonende Mobilität, Recycling, Wasseraufbereitung und der Einsatz neuer Materialien. Alles eng verzahnt mit der Beuth-Hochschule für Technik, die an ihrem alten Weddingener Standort aus allen Nähten platzt. Insgesamt sollen rund 5.000 Studierende den Campus Berlin TXL nutzen.

Auch beim Wohnungsbau soll geklotzt und nicht gekleckert werden. Im Schumacher-Quartier sollen 5.000 Wohnungen für 10.000 Menschen entstehen, überwiegend in Holzbauweise. Für die Realisierung wurde eine „Bauhütte 4.0“ geschaffen, in der die Senatsverwaltung zusammen mit Stadtplaner/innen, Architekt/innen, Werkstoffforscher/innen sowie Vertreter/innen der Bau- und Forstwirtschaft dieses weltweit einmalige Projekt eines großen Holzbauquartiers koordinieren sollen.

Die Hälfte der Wohnungen soll von kommunalen Wohnungsgesellschaften gebaut werden, der Rest der Grundstücke soll an Baugenossenschaften, Baugruppen und Träger für studentische Wohnformen gehen. Der Anteil geförderter Wohnungen im unteren und mittleren Preisbereich soll laut Senatsverwaltung bei 40% liegen. Dazu kommen noch infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitareale mit einem Quar-

tiers- und einem Landschaftspark. Der Tiefbau soll 2022 beginnen, ab 2024 werden die ersten Wohnungen gebaut. Der Bildungscampus und die ersten Wohngebäude im Schumacher-Quartier könnten nach derzeitiger Planung 2027 fertig sein. Mitte der 2030er Jahre sollen alle Bauarbeiten beendet werden. Für die benachbarten Quartiere Cité Pasteur und TXL Nord sind weitere 4.000 Wohnungen geplant.

Verkehrsplanung hinkt hinterher

Grundsätzliche Kritik an dem Mammutprojekt, für das bereits 2013 der seitdem mehrmals modifizierte Masterplan vorgestellt wurde, ist kaum noch zu vernehmen. Die CDU fordert allerdings, in einem Teil des 200 Hektar umfassenden Landschaftsparks 2.000 Parzellen für Kleingärtner zu schaffen. Der Naturschutzbund NABU wiederum macht sich Sorgen um Biotope rund um das Flughafengelände. Aber größere Proteste sind – anders als bei anderen Stadtentwicklungsgebieten – weitgehend ausgeblieben und auch nicht mehr zu erwarten.

Als Achillesferse des Projekts könnte sich allerdings die Verkehrsplanung erweisen. Die mögliche Verlängerung der U6 bis zur Urban Tech Republic ist nach einer ersten Machbarkeitsstudie vorerst auf Eis gelegt worden. Und die Pläne für eine Straßenbahnanbindung befinden sich in einem sehr frühen Stadium, bislang ist auch noch keine Entscheidung über die Trassenführung gefallen. Da derartige Verkehrsprojekte in Berlin eigentlich immer nur äußerst schleppend realisiert werden, ist nicht damit zu rechnen, dass dieses Problem rechtzeitig gelöst werden kann.

Ein weiteres Problem ist eher mittelbarer Natur, aber dennoch gravierend, besonders aus Mietersicht. Denn das neue, attraktive Stadtviertel und der Wegfall des Fluglärms verursachen einen erheblichen Aufwertungsdruck auf die angrenzenden Quartiere. „Man sieht schon jetzt deutliche Preissteigerungen in Richtung des Kurt-Schumacher-Platzes, im Bereich der früheren Einflugschneise“ so Wolf-Christian Strauss, vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in der österreichischen Zeitung Der Standard. Auch die Umgebung rund um den alten Flughafen Tempelhof sei mit dessen Ende deutlich aufgewertet worden. ●

Aus dem Dornröschenschlaf erwacht

Nach langem Zaudern will jetzt auch das Bezirksamt Reinickendorf gegen den wachsenden Verdrängungsdruck vorgehen

Von Felix Lederle

Milieuschutzgebiete sind das schärfste den Bezirken zur Verfügung stehende Schwert, um die Verdrängung angestammter Mieter/innen durch mietpreissteigernde Modernisierungen und Luxussanierungen zu beschränken. Dazu gehört auch das Vorkaufsrecht. Wie wirksam diese Instrumente sind, hängt aber auch davon ab, wie konsequent das jeweils zuständige Bezirksamt von diesen Instrumenten Gebrauch macht.

Seit dem Regierungsantritt von Rot-Rot-Grün in Berlin hat sich die Anzahl der Milieuschutzgebiete in Berlin verdoppelt. Auch in Reinickendorf wurde in dieser Legislaturperiode rund um den Letteplatz in Reinickendorf-Ost erstmals ein Milieuschutzgebiet ausgewiesen. Der grundsätzliche Konstruktionsfehler besteht nach Auffassung der Linken allerdings darin, dass eine soziale Erhaltungssatzung erst nach einem mehrstufigen, langwierigen Verfahren (Grobscreening und vertiefende Untersuchung) erlassen werden kann.

Alle Gebiete in geschlossener Bauweise in Reinickendorf wurden in einem vom Bezirksamt beauftragten und 2016 vorgelegten Grobscreening untersucht. Für Alt-Tegel wurde in dem Bericht festgestellt, dass sich die Verdrängung zu diesem Zeitpunkt bereits vollzogen hatte. Das Grobscreening kam hier somit zu spät, die Entwicklung war vom Bezirksamt und der schwarz-grünen Zählgemeinschaft in der letzten Legislaturperiode verschlafen worden.

Für alle Planungsräume des Untersuchungsgebiets in Reinickendorf-Ost wurde dagegen ein mittleres Aufwertungs-, Mo-

dernisierungs- und Verdrängungspotenzial festgestellt und die vertiefende Untersuchung durch das Bezirksamt beauftragt. Bei der Bewertung der Ergebnisse und den daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen bezüglich der Größe des Milieuschutzgebietes gab es aber Dissens. Bezirksbürgermeister Frank Balzer (CDU) agierte zwar im Grundsatz erfreulich unideologisch und pragmatisch, so dass das erste Milieuschutzgebiet im Bezirk möglich wurde. Aus Sicht der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung wäre es aber angebracht gewesen, das Milieuschutzgebiet um den Letteplatz von Anfang an weiter zu fassen. Es geht darum, zusätzlichen Druck auf angrenzende, ebenfalls von Aufwertung und Verdrängung bedrohte Gebiete zu vermeiden. Das beträfe die Quartiere um den Hausotterplatz, das Breitenkopfsee, die Weiße Stadt, den Schäfersee und alle Gebiete rund um die Residenzstraße.

Untersuchung lange verweigert

Eine vertiefende Untersuchung für Reinickendorf-West wurde vom Bezirksamt dagegen lange Zeit verweigert, obwohl der Bericht des Grobscreenings von 2016 für die Planungsräume Klixstraße und Scharnweberstraße in Teilbereichen mittlere bis hohe Aufwertungs- und Modernisierungspotenziale und ein ausgeprägtes Verdrängungspotenzial feststellte. Und obwohl klar war, dass die Schließung des Flughafens Tegel und die Pläne für die Urban Tech Republic und das Schumacher-Quartier in der Immobilienbranche Begehrlichkeiten in Bezug auf die umliegenden Quartiere wecken würden.

Der Bericht empfahl dennoch „eine vertiefende Untersuchung erst dann durchzuführen, wenn die Schließung des Flughafens Tegel fest terminiert ist“. Und daran hat sich das Bezirksamt orientiert. Hier wird einerseits deutlich, dass das Verfahren zu kompliziert ist, und zum anderen wäre hier mehr Mut des Bezirksamtes angebracht gewesen.

Erst im Jahr 2020 wurden vorbereitende Maßnahmen für die vertiefenden Untersuchungen eingeleitet. Mittlerweile sind die sozialräumlichen Untersuchungen ebenso durchgeführt worden, wie die notwendige Haushaltsbefragung. Am 27. Mai wurde der Schlussbericht zum Milieuschutzgebiet Reinickendorf-West endlich vorgestellt. Bezirksbürgermeister Balzer hat erfreulicherweise Offenheit dafür signalisiert, noch während der laufenden Legislaturperiode eine soziale Erhaltungssatzung für die Scharnweberstraße bis zur Auguste-Viktoria-Allee und links und rechts entlang der gesamten Klixstraße zu verabschieden. Es wäre ein gutes Signal für die Handlungsfähigkeit des Bezirks, zum Wohle vieler Mieter/innen in Reinickendorf-West, noch bis Ende September entsprechende Beschlüsse in der BVV zu fassen.



Foto: Die Linke Reinickendorf

Felix Lederle ist Vorsitzender der Linksfraktion in der BVV Reinickendorf.



Große Ziele, kleine Erfolge

Frankfurt am Main: Lokale Initiativen und Bündnisse haben beträchtlichen Druck auf die neoliberal ausgerichtete Wohnungspolitik aufgebaut

Von der Initiative
„Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?“

Angesichts der wachsenden sozialen Sprengkraft der Wohnungsfrage ist es städtischen sozialen Bewegungen in den letzten Jahren vielerorts gelungen, Einfluss auf die lokale Wohnungspolitik zu gewinnen. Im Kern wird von den Bewegungen ein Bruch mit der neoliberalen Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte gefordert. Sie versuchen, eine soziale Wohnungsversorgung für untere und mittlere Einkommensklassen auch gegen Renditeerwartungen durchzusetzen und Wohnraum Marktmechanismen zu entziehen: Mit Demonstrationen, Besetzungen, alternativen Formen der Wissensproduktion, Verhindern von Zwangsräumungen und mittels Bürger- oder Volksentscheiden in Quartieren und Kommunen.

Insgesamt haben diese Bewegungen in jüngerer Zeit vielerorts an Reichweite gewonnen, da sie die Gebrauchswerte der Stadt gegen immobilienwirtschaftliche Strategien der Inwertsetzung verteidigen. Indem sie an den lokalen Konfliktlinien neoliberaler Stadtentwicklung, wie beispielsweise an Kämpfen gegen Gentrifizierung und Verdrängung ansetzen, nehmen sie die zentralen Widersprüche eines finanzmarktdominierten

globalen Kapitalismus ins Visier. Die Neoliberalisierung des Wohnens in Deutschland, also der Ausverkauf öffentlicher Bestände vor dem Hintergrund der Sparpolitik, die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit und fehlende effektive rechtliche Instrumente zur Mietpreisregulierung bieten hierfür beste Voraussetzungen.

In Frankfurt hat sich seit den 1980er Jahren eine „Wachstumsethik“ manifestiert, welche die profitorientierte Vermarktlichung des Stadtraums durch eine investorenfreundliche Planungspolitik gezielt fördert. Die Konstruktion der „urbanen Identität“ als Zentrum der internationalen Wirtschafts- und Finanzökonomie bedeutet, dass sich die Stadt in einem globalen Wettbewerb um Unternehmen, Arbeitsplätze und einkommensstarke Haushalte zu behaupten versucht. Daher haben sich einflussreiche Entscheidungsträger/innen in den letzten Jahrzehnten primär auf hochpreisigen Wohnungsneubau fokussiert. Frankfurt gilt bei internationalen Kapitalanlegern als sicherer Anlagestandort. Hiervon zeugen auch 22 kürzlich fertiggestellte oder im Bau befindliche Luxuswohnhochhäuser und andere exklusive Bauprojekte, die von Investoren wie Instone Real Estate gebaut werden. Gleichzeitig ist die Stadt von einer wachsenden Spaltung des Arbeitsmarktes in gut bezahlte, hochqualifizierte Arbeitsplätze und einen großen Niedriglohnsektor geprägt.

Vielfältige Protestlandschaft

Proteste gegen die Wohnungskrise in Frankfurt werden von vielen Gruppen getragen, unter anderem von der Gruppe „Solidarisches Gallus“, „Mieterinitiative Nordend-Bornheim-Ostend“, „Offenes Haus der Kulturen“, „Initiative Zukunft Bockenheim, Mieterverein „MieterhelfenMieter“ und der Initiative „Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?“, die sich 2015 gegründet hat. Im Fokus dieser Initiative steht die Unternehmenspolitik der stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding, die rund 20% aller städtischen Mietwohnungen besitzt. Anstatt sich auf ihren eigentlichen Auftrag zu konzentrieren – die langfristige Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Frankfurter/innen – agiert die ABG gewinnorientiert und erzielt jährlich hohe Überschüsse. 2019 waren es 68,7 Millionen Euro. Mit der Frage „Wem gehört die ABG?“ verbinden wir die Forderung, die städtische Wohnungsbaugesellschaft politisch stärker zu kontrollieren, zu demokratisieren und als wohnungspolitisches Instrument im Interesse unterer und mittlerer Einkommensgruppen zu nutzen. Sie soll deutlich mehr Sozialwohnungen bauen, bestehende Bindungen langfristig sichern, den eigenen Bestand vor weiteren Mietsteigerungen schützen und transparenter und demokratischer aufgestellt werden. Nur so kann es gelingen, Wohnraum vor Spekulation und Profitinteressen zu schützen.

Unser Anliegen ist es, der kapitalistischen Verwertungslogik am Frankfurter Wohnungsmarkt eine solidarische und kämpferische Perspektive für das Recht auf Wohnen für Alle entgegenzusetzen. Dieses Ziel eint uns mit vielen anderen Initiativen im ganzen Land, aber auch auf europäischer Ebene. Gemeinsam kämpfen wir vor Ort gegen eine Instrumentalisierung von Wohn- und Stadtraum zur Gewinnmaximierung, kämpfen gegen Verdrängung und für eine lebenswerte Stadt für alle – ungeachtet von Herkunft, Aufenthaltsstatus und finanziellen Ressourcen. Ausgehend von dem Politikfeld Wohnen setzen wir uns für die Aneignung des städtischen Raums ein, für nichtkommerzielle, kulturelle Freiräume, für soziale Zentren – kurzum für ein gutes, solidarisches Zusammenleben.

Durch den Handlungsdruck, der von den Initiativen aufgebaut wurde, konnte 2016 unter anderem ein fünfjähriger Mietstopp bei der ABG durchgesetzt werden. Die Bestandsmieten können seitdem um nur noch 1% pro Jahr angehoben werden. 2018 wurde dieser Mietstopp um weitere fünf Jahre verlängert. Das 2017 gegründete Bündnis „Mietentscheid Frankfurt“, an dem sich über 40 Initiativen sowie die Partei Die Linke beteiligen, versucht derzeit über ein kommunales Bürgerbegehren

eine soziale und gemeinwohlorientierte Geschäftspolitik des städtischen Wohnungsunternehmens ABG Frankfurt Holding zu erzwingen. Die ABG soll im Wohnungsneubau zu 100% geförderten Wohnraum für geringe und mittlere Einkommenschichten schaffen. Dies könnte jährlich bis zu 1.000 neue preisgebundene Wohnungen schaffen. Für alle Bestandsmieter/innen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, sollen die Mieten auf maximal 6,50 Euro/qm abgesenkt werden. Davon könnten ca. 10.000 Haushalte in Frankfurt profitieren. Ferner wird angestrebt, dass durch Fluktuation freiwerdende Wohnungen der ABG nicht wie bisher zu Marktbedingungen neu vergeben werden, sondern anhand der entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen des geförderten Wohnungsbaus. Dies könnte zusätzlich nochmal bis zu 2.000 preisgebundene Wohnungen pro Jahr schaffen.

Erfolge auf kommunaler Ebene

Die von 2016 bis 2021 aus CDU, SPD und Grünen bestehende Koalition im Frankfurter Römer hat auf die wachsenden Proteste reagiert und unter anderem die Einführung von Milieuschutzsätzen in einigen Gebieten sowie die Aufstockung der Fördermittel für den Ankauf von Belegungsrechten beschlossen. Bei Neubauprojekten wird genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten Akteuren mehr Handlungsspielraum gegeben. Doch diese Ansätze, die Krise in Zaum zu halten, bleiben letztendlich Symbolpolitik, da Konflikte zwischen den Dezernaten und Verwaltungsstellen sowie politische Widersprüche innerhalb der Koalition umfassendere Vorhaben blockieren. Und die schwarz-grüne hessische Landesregierung verfolgt eine rein neoliberale Politik, bei der progressivere Gesetzgebungsverfahren ins Leere laufen.

Auch in anderen deutschen Kommunen führten mietenpolitische Proteste beispielsweise zur Einführung von sozialen Bodenordnungen, Erbbaurechtsvergaben, Milieuschutzsätzen und Konzeptvergabeverfahren oder auch veränderten Geschäftspraktiken bei kommunalen Wohnungsunternehmen. Diese Veränderungen zeigen, dass der neoliberale Konsens in der Wohnungspolitik bei den politischen Eliten bröckelt und kleinere Anpassungen vorgenommen werden. Zugleich setzt sich aber die Privilegierung marktkonformer Wirtschaftsformen oft ungebrochen fort und blockiert bislang grundlegende wohnungspolitische Veränderungen. Lediglich temporäre Krisenmilderungsmaßnahmen und konsensfähige Kompromisse werden umgesetzt, wie das Beispiel Frankfurt zeigt. Ein tiefgreifender Paradigmenwechsel, wie ihn soziale Bewegungen fordern, ist in der kommunalen Wohnungspolitik ausgeblieben. An Ideen und Strategien für eine der Marktlogik entzogene und umfassend demokratisierte Wohnraumversorgung mangelt es nicht. In der Realität scheitert es an der Umsetzung und der langfristigen, demokratischen Kontrolle erkämpfter Maßnahmen „von unten“. Dabei müssen unseres Erachtens nach auch Kompromisse eingegangen und kleinere Reformschritte angestrebt werden, wenn gleichzeitig die Radikalität und Kraft außerparlamentarischer Kämpfe gestärkt werden kann: Reformorientierte und radikale Strategien als zwei Seiten derselben Medaille. Neben sozialen Bewegungen sind auch tendenziell antineoliberale wohnungswirtschaftliche Praktiker/innen, kritische Wissenschaftler/innen sowie Akteur/innen in Politik und Ämtern relevant, um gemeinsam Ressourcen und Wissensbestände für die Demokratisierung des Wohnens aufzubauen. ●



Bild: www.stadt-fuer-alle.net

Wem gehört die ABG?

„Eine Stadt für alle! – Wem gehört die ABG?“ ist eine stadtpolitische Initiative, die sich 2015 gegründet hat. Zentrales Anliegen ist es, der kapitalistischen Verwertungslogik am Frankfurter Wohnungsmarkt eine solidarische und kämpferische Perspektive für das Recht auf Wohnen für alle entgegenzusetzen.

Website: <https://www.stadt-fuer-alle.net/>



Foto: Matthias Coers

Wohnungsbau als Fahne

Die Berliner Siedlungen des Neuen Bauens: Eine Frage des Willens und der Organisation

Von Simone Hain

Aus heutiger Sicht und im Vergleich, etwa zum „Roten Wien“, ist an der Berliner Wohnbaufuror der späten zwanziger Jahre einiges besonders bemerkenswert.

Im Gegensatz zum austromarxistischen Wien haben wir es in Berlin mit einem klaren Fall von „Bewegungssozialismus“ zu tun, dessen wichtigstes Argument bei aller Wirtschaftlichkeit auch die Ästhetik ist. Der hiesige Aufbruch in „sieben fette Jahre“ der Bauproduktion, wie es Bruno Taut 1936 rückblickend im Exil genannt hat, ist nicht vom Himmel gefallen, sondern stellt eine durchaus revolutionäre Neubewertung und Umorganisation der bewährten Praktiken der mittelständischen Wohnbau- und Sparvereine dar. Will sagen, dass eine Handvoll junger Architekten am Anfang genügte, etwas bereits Etabliertes in eine deutlich neue Richtung zu überführen – und damit, was die Grundrissarbeit betrifft, auch noch den ganzen Massenwohnungsbau mitzunehmen.

Es ist ein Generationswechsel und ein politisch-ästhetisches Experiment gewesen, das sich gegen die konservative „Heimatschutz“-Architektur mit hohen Schwarzwalddächern und Säulenkram richtete und statt dieses Aufwandes perfekt geplante horizontale „Scheunen“ mit seidig schimmernden,

einfachen Putzfassaden anbot. Seriale Gleichheit und Farbe statt allerlei museale Bauzier im Einheitsgrau. Darf man denn typisieren? Ja, wenn nur jeder Standort sein eigenes Gepräge erhält. Zügig bauen, aber sehr gründlich planen. Geduld und Liebe im Vorfeld, Effizienz im Bau. Ein neu-



Foto: Sissy Furgler

Prof. Dr. Simone Hain ist Architekturstudienhistorikerin, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und war zuletzt Leiterin des Instituts für Stadt- und Baugeschichte an der Technischen Universität Graz. Ihre Schwerpunkte sind Stadtforschung und Geschichte des modernen Planens und Bauens.

es Bild der Stadt entsteht, das im besten Sinne preußisch ist, nicht bayrisch, steirisch oder Davos. Einfach gereichte Sozialgerechtigkeit, aber im Sonnenlicht leuchtend und kinderfreundlich grün. Das Ganze zu Baupreisen, die schlagartig ein Drittel unter denen der Konkurrenz lagen.

Bauhütten als Selbsthilfegruppen

Diese neue Praxis ist in Berlin bereits seit dem Fall des Sozialistengesetzes diskutiert worden, sie hatte einen langen Vorlauf und konnte dann mit einem Male explodieren. Man könnte sie auch als konkrete Form des Übergangs vom liberalen, freigemeinwirtschaftlichen Genossenschaftsgedanken zu einer sozialisierten Produktions- und Verbrauchergesellschaft diskutieren, die unmittelbar mit dem Entstehen einer sozialdemokratischen Linken in der SPD verbunden war. Es sind institutionelle Übergangsformen, die hier in Berlin wie unter dem Mikroskop zu studieren sind. Um daraus für heute zu lernen. In diesen strikt aus dem Wirtschaftlichen diskursiv entwickelten Ablöseprozess vom (Neo-)Liberalismus zum Sozialismus war allerdings ein revolutionärer Quantensprung eingetreten, als sich mit den freien Baugewerkschaften 1919 eine arbeiterliche Organisation des Konzeptes eines promovierten Architekten versicherte. Geführt und organisiert von dem Schöneberger Stadtbaurat Dr. Martin Wagner entstand damals deutschlandweit aus einer spontanen sozialen Selbsthilfebewegung mit dezentralen großen und vor allem kleineren gewerkschaftlichen Bauhütten ein im ersten Schritt bereits überaus konkurrenzfähiger Dachverband, der sich Initiativen, Kommunen und dem Weimarer Staat als Träger sozialer Wohnbauprojekte anbot. In der Kombination von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, Teilhabeoökonomie und siedlungspolitischer Landnahme konnten die Bauhütten anfangs 10 bis 30% unter Marktpreisen produzieren. Das Geld wurde auf sehr verschiedenen Wegen beschafft, die Voraussetzung aber stellten ab 1924 amerikanische Anleihen dar. Bereits die Sozialisierung des Baubetriebes und der Architektenschaft war ein Coup, aber der langfristige Hauptgewinn lag in der Chance, gestalterisch, konstruktiv und distributiv frei entscheiden zu können. Bauvorschriften, Heimatschutz und Gestaltungsdogmen wurden rigoros außer Kraft gesetzt, um sukzessive neue Prinzipien durchzusetzen, mit denen der „Kapitallogik“, die Friedrich Engels in der „Wohnungsfrage“ als unausweichlich begriff, erstmals die Kontur einer, auch sinnlich erfahrbaren „Soziallogik“ gegenübergestellt werden konnte. Das sind Begriffe aus späterer Zeit, die aber hilfreich sind, den „Berliner Weg“ des sozialen Wohnungsbaus besser zu begreifen. Berlin beweist, wie alle Hindernisse fallen, sobald eine überzeugende Idee konkrete Gestalt gewinnt. Wir können es besser!

Anders als man erwarten würde, war die programmatische Umpolung bereits nach dem Sozialistengesetz sukzessive im Milieu der Berliner Arbeiterbildungsschule und des „Architektenhauses“ in der Wilhelmstraße durch eine eigene, sehr spezielle Marx-Interpretation bzw. Marx-Kritik auf den Weg gebracht worden. Die allgemeine Überzeugung war hier, dass es auch im Kapitalismus möglich ist, sich geistig, existenziell, wie kulturell zu emanzipieren. Das war das Programm, dem auch ein „Bauhaus“, aber fast mehr noch der Berliner Siedlungsbau seine weltanschaulichen Grundlagen verdanken. Dem Sozialismus mitten in der kapitalistischen Welt durch vollendete Kooperation von unten her eine Kathedrale zu errichten. Und wenn es denn auch nur ein Waschhaus sein sollte, das als Raum für Frauen funktioniert. Oder ein Hügelchen mit

ein paar Stufen, wo man gut Theater veranstalten kann. „Gebt eine Fahne, denn ein Glaube ist noch da: Der soziale Gedanke!“ (Bruno Taut).

Das eigentümliche, ganz Besondere am Berliner Modell des Volkswohnungsbaus ist dessen Verbindung von totaler Rationalisierung aller Vorgänge am Bau mit andererseits sublimer Ästhetisierung im Produktionsprozess von Raum. Es geht hier im Marx'schen Sinne um Vergegenständlichung, um Gestaltung – nicht von Dingen, sondern von Beziehungen. Gestaltungsfreiheit war genauso wichtig wie Kostenersparnis durch gute Gestalt. Man kann das als avancierte Technisierung bei gleichzeitiger poetischer Rückkopplung in die Sphäre der Kunst betrachten. Genau durch diese Komplexität erreichte die Moderne gerade in Berlin ihre volle Spannweite und neu-sachliche Ausformulierung.

Sozialer Gedanke als Zivilreligion

Die klassischen Gestaltqualitäten waren nicht von Anfang an gegeben, sondern wurden situativ, leistungsorientiert und selbst-regulierend ausverhandelt. Von Projekt zu Projekt, *learning by doing*.

Die Verhandlungsleistung der Akteure muss immens gewesen sein, Taut spricht von endlosen „Besuchen“, die er machen musste, bei durchschnittlich vier Jahren der planerischen Vorbereitung und wöchentlich im Roten Rathaus stattfindenden Planbesprechungen des Bundes Deutscher Architekten (BDA). Die Architekten erklärten die Pläne öffentlich, und sie besuchten mit ihren Planrollen die „grauen Eminenzen“ der Stadt, wie den längst pensionierten, aber einflussreichen Ludwig Hoffmann. Das verlief voller Widersprüche, es gab innergewerkschaftlich krasse Auseinandersetzungen über den Grad der erreichten Gemeinnützigkeit und die Grenzen von Wirtschaftlichkeitserwägungen.

Der Hauptvorwurf war, dass die Sozialisierung des Bauens doch nur eine verbrämte Form des Syndikalismus sei, alter Proudhon-Sozialismus. Niemals im Zweifel stand allerdings das ideologische wie wissenschaftlich-methodische Programm, das stets belastbar blieb: Den sozialen Gedanken als neue Zivilreligion zu etablieren, ihn in Gestaltungen zu transzendieren und zugleich faktenbasierte Entwicklungsziele und planerische Methoden verbindlich zu machen. Mit der „Stadtkrone“ von Bruno Taut, den Manifesten von Erich Baron und Adolf Behne ist von Anfang an ein Programm da gewesen, dass in der Dissertation und Forschungsarbeit Martin Wagners für Groß-Berlin seine technische und planungsmethodische Übersetzung hatte.

Das kulturelle, namentlich architektonisch ausformulierte Programm, das inspirativ auf eine zukunftsfähige Umgestaltung des Planeten zielt, ist damit zugleich in praktische städtebauliche und raumordnerische Handlungsfelder hinein vermittelt, die wissenschaftlich gut begründet sind. Es kommt aus dem organischen Funktionalismus und hat zugleich bereits die Tendenz zum rechtwinkligen Plattenbau. Als freiheitliche „Spiel-form“ (Adolf Behne), gedacht in einem ideal entwickelten Baukasten, nicht als zwanghafter Schematismus. Entscheidend für den Berliner Siedlungsbau ist sein utopisches Versprechen von Heimat und menschheitlich entfalteter Zukunft und wie dieses Pathos dann in jedem einzelnen Ausführungsplan technisch konkret übersetzt worden ist: Ob Tuschkastensiedlung, Britzer Hufeisen, Onkel Toms Hütte oder Weiße Stadt. Man könnte auch sagen: Berlins klassische Moderne ist groß genug gedacht, dass sie im Einzelnen nicht fehl gehen kann. Anders als heute. ●

Sold City – der „Film von unten“

Mit einer Crowdfunding-Kampagne wollen 2 Filmemacher/innen ein anspruchsvolles Projekt zur Verdrängung in mehreren Städten realisieren

Von Rainer Balcerowiak

Die Produktion eines professionellen Films kostet Geld, viel Geld. Dafür stehen in Deutschland diverse Fördertöpfe zur Verfügung und auch die Etats der öffentlich-rechtlichen TV-Sender spielen eine Rolle. Doch wer die dafür notwendigen Kompromisse und Anpassungen scheut, muss einen anderen Weg gehen. Für ihr Projekt „Sold City“ haben die beiden Dokumentarfilmer/innen Leslie Franke und Hordolor Lorenz eine Crowdfunding-Kampagne gestartet. Spendenziel sind 160.000 Euro, um die bereits begonnenen Dreharbeiten wie geplant fortsetzen und beenden zu können. Ab einem Betrag von 20 Euro erhält jeder Spender eine DVD-Kopie mit der Lizenz zur nichtkommerziellen Vorführung.

Der Film wird an den Schauplätzen Berlin, Paris, Hamburg, München, London und Wien den Fragen nachgehen, wie die Menschen den Immobilienboom erleben, woher die Preissteigerungen kommen, welche Möglichkeiten und alternative Modelle es gibt, sich ihrer zu erwehren. Er will dokumentieren, wie gewachsene Stadtviertel zu herausgeputzten Hipster-Vierteln mit überall gleicher Kunst- und Kneipenkultur mutieren. Wo die dort Arbeitenden nachts wieder in die Randgebiete verschwinden, weil sie die Mieten hier nicht mehr bezahlen können.

„Sold City“ macht nicht nur die Gefahren für die Stadtkultur sichtbar. Es geht um eine komplexe soziale Frage und eine im-

mense Gefahr für die Demokratie. „Dabei bleiben wir nicht wie andere Filme zum Thema beim Klagelied zur Mieternot stehen. Wir helfen den Zuschauern zu verstehen, warum seit der Finanzkrise die Immobilien- und die Mietpreise so stark steigen. Wir zeigen Beispiele, wie sich Bürger erfolgreich gegen diese Entwicklung organisieren. Und der Film führt auch zur Frage, warum es nötig ist, über eine grundlegende Bodenreform zu diskutieren“ heißt es in der Ankündigung.

Bei ARD-Sendern unerwünscht

Entstehen soll ein „Film von unten“, finanziert von denen, die ihn sehen wollen, die ihn zeigen wollen, die dieses Hilfsmittel zur Aufklärung brauchen, beschreiben die beiden Filmemacher/innen ihr Konzept. 1989 gründeten sie die Produktionsfirma KernFilm als Plattform für engagierte Dokumentarfilme. Zuletzt entstanden „Water makes Money“, „Der marktgerechte Patient“ und „Der marktgerechte Mensch“. KernFilm produziert neben eigenen Projekten auch zahlreiche Filme in Kooperation mit anderen Filmemacher/innen und Autor/innen und hilft dabei, die Finanzierung zu organisieren, auch durch Crowdfunding-Kampagnen.

Franke und Lorenz kennen das Dokfilm-Business sehr genau und haben auch diverse Filme für öffentlich-rechtliche Sender produziert, unter anderem für arte, WDR und NDR. Doch allmählich sorgten ihre engagierten Dokumentationen, z. B. über das Schicksal von Flüchtlingen und deren Ausbeutung in Deutschland, für beträchtlichen Unmut in den Chefetagen der Sender. Und nach einem Film über die Wasserprivatisierung intervenierte 2005 sogar der Konzern Veolia direkt bei der Intendanz. „Das war dann nicht nur unser endgültiges Aus beim NDR, sondern auch bei allen anderen Redaktionen in der ARD“ berichten die beiden Filmemacher/innen in einem Interview mit den Nachdenkseiten. Nur beim deutsch-französischen Kulturkanal arte habe man danach noch Projekte realisieren können. Zwar gebe es für einige Projekte noch Filmförderung, doch die 2005 begonnene Crowdfunding-Strategie sei inzwischen ein wichtiges Standbein ihrer Arbeit. Denn faule Kompromisse kommen nicht in Frage: „Wir wollen mit unseren Filmen aufklären. Wer nicht Bescheid weiß, kann sich nicht wehren. Widerstand muss von unten kommen – und der kommt nur auf, wenn die Menschen wissen, worum es geht“, beschreibt Lorenz die Motivation, die auch zu Ideen wie „Sold City“ geführt hat. Auch die Berliner MieterGemeinschaft beteiligt sich am Crowdfunding für den Film und ruft ihre Mitglieder dazu auf, das im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch zu tun. ●



Mit dem Film „Sold City“ sollen ein tieferes Verständnis für die Hintergründe neoliberaler Stadtpolitik und Formen des Widerstands vermittelt werden.

Foto: Matthias Coers

Weitere Infos zum Film: <https://sold-city.org>

Spendenkonto. SOLD CITY, IBAN: DE49 4306 0967 2020 3462 00

BIC: GENODEM1GLS, GLS BANK

Steuergeschenke für Immobilieninvestoren

Durch Share Deals entgehen Ländern und Kommunen pro Jahr eine Milliarde Euro – die Novellierung des Gesetzes wird daran wenig ändern

Von Sara Feiner Solís

Wenn Otto Normalbürger und Lebenspartner/in ein Haus, eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück kaufen, müssen sie Grunderwerbsteuer bezahlen. Diese Steuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5% und wird auf den Kaufpreis aufgeschlagen. In Berlin liegt die Grunderwerbsteuer bei 6%. Bei einer Berliner Wohnung für 300.000 Euro wären das zusätzliche 18.000 Euro. Das ist ganz schön viel für Otto und seine Familie.

Wenn es nicht um den Kauf einer einzelnen Wohnung geht, sondern um einen ganzen Häuserblock, dann ist der Steuerbetrag entsprechend höher: Es geht dann um riesige Summen. Immobilieninvestoren wie Wohnungsunternehmen, Fonds oder Banken können aber legale Schlupflöcher finden, um die Grunderwerbsteuer zu umgehen. Somit entgehen den Ländern und Kommunen bundesweit jährlich rund eine Milliarde Euro an Steuereinnahmen. In Berlin sind es etwa 100 Millionen Euro jährlich – das wären etliche Schulen und Krankenhäuser oder auch kommunale Wohnungen. Doch wie genau drücken sich die Investoren vor der Steuer? Durch sogenannte „Share Deals“. Share Deals bezeichnen Geschäfte, bei denen Anteile an einer immobilienbesitzenden Firma gekauft werden, ohne dass die Immobilie selbst gekauft wird. Die Immobilie wird dafür in eine Unternehmenshülle gesteckt. Diese Unternehmenshülle hat oft weder Beschäftigte noch ein konkretes Geschäftsmodell. Wenn nun der Käufer Anteile an diesem Unternehmen

erwirbt, dann wechselt der Eigentümer der Immobilie im Grundbuch nicht. Es ist dieselbe Firma, die laut Grundbuch die Immobilie besitzt. Was sich geändert hat, sind die Eigentümer, die Anteile an dieser Firma besitzen. Die Käufer müssen dann keine Grunderwerbsteuer bezahlen. Selbst wenn der Käufer die überwiegende Mehrheit der Anteile, also knapp 95% der Anteile, kauft. Oft wird ein anderer Partner involviert, der die restlichen 5% behält. Dieses Modell wird in Berlin beispielsweise von Akelius und mit ihr eng verbundenen Unternehmen in Zypern gerne benutzt.

Nur eine kosmetische Korrektur

So ersparen sich Immobilieninvestoren enorm viel Geld. Der Kauf und Verkauf von Immobilien (genauer gesagt, Anteilen an Immobilien) wird somit profitabler. Das fördert Spekulation und trägt dazu bei, dass Miet- und Kaufpreise in die Höhe schießen. Dass dieses Schlupfloch immer noch existiert, liegt in der Verantwortung des Staates.

Kürzlich hat der Bundestag eine Reform der Grunderwerbsteuer verabschiedet. Allerdings löst diese Reform das Problem nicht. Es wurde im Kern lediglich die Grenze an Anteilen verschoben, ab denen man von der Steuerzahlung befreit ist. Zuvor konnte der Käufer die Grunderwerbsteuer umgehen, wenn er unter 95% der Anteile kaufte. Nun wird diese Grenze auf 90% gesenkt. Das macht Share Deals allenfalls ein wenig unattraktiver, ist aber für große Investoren nicht abschreckend genug. Effektive Wirkung hätte eine solche Grenze erst ab einer Schwelle von 50%. Denn erst ein Anteil von mehr als 50% an einem Unternehmen begründet eine beherrschende Stellung. Außerdem können Immobilieninvestoren mit Share Deals Regulierungen wie das kommunale Vorkaufsrecht umgehen, was zu weiterer sozialer Verdrängung führt. Denn bisher erfährt der Bezirk oft gar nicht von den Share Deals, weil, wie oben erläutert, keine Änderung im Grundbuch stattfindet. Hoffnungen macht deswegen die Initiative des Berliner Senats, wonach Anteilskäufe anzeigepflichtig werden sollen, damit der Bezirk das Vorkaufsrecht überhaupt nutzen kann.

Die legale Steuervermeidung mittels Share Deals ist ungerecht, weil der normale Bürger deftig bezahlt, während große Investoren oft überhaupt keine Grunderwerbsteuern bezahlen und somit maximalen Gewinn aus Immobilientransaktionen erlangen. Der Staat fördert somit, dass sich Spekulation lohnt. Dieser Ungerechtigkeit muss ein Ende gesetzt werden, da diese Spekulation dazu führt, dass Wohnungspreise und Mieten für viele noch unerschwinglicher werden. ●



Foto: Privat

Sara Feiner Solís ist Ökonomin und arbeitet als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bundestagsbüro von Fabio De Masi (Die Linke).



Foto: Matthias Coers

Selbstorganisation von Freiräumen

Eine kurze Geschichte der selbstverwalteten Jugendzentren Drugstore und Potse in Berlin

Vom Autor*innenkollektiv
Drugstore & Potse

Für den 19. Mai 2021 war die Räumung des selbstverwalteten Jugendzentrums Potse in der Potsdamer Straße 180 angesetzt worden. Dagegen gab es breiten Widerstand mit zahlreichen Aktionen. Vorerst ist die Räumung verschoben. Mit ihr hätte eine über vierzigjährige Geschichte der Selbstorganisation geendet.

In derselben Etage des Gebäudes befand sich auch das ebenfalls selbstverwaltete Jugendzentrum Drugstore. Nach diversen Vermieterwechseln und Mieterhöhungen kündigte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2015 die Räume und das Kollektiv ging Ende 2018 ins Exil. Obwohl dem Drugstore neue Räume zur Nutzung versprochen wurden, wurde der Umbau für „leise“ Nutzungen in der Potsdamer Straße 134-136 bis heute nicht beendet und kein vergleichbarer Standort für „laute“ Nutzungen gefunden. Im Rahmen der Kampagnen gegen die Räumun-

gen hörten viele Unterstützer/innen zum ersten Mal von der langen Geschichte der Projekte.

Die Gründung des Drugstore wurzelt in der Jugendzentrumsbewegung, die sich Anfang der 1970er Jahre herausbildete. Der Vorläufer hand drugstore bestand seit Anfang 1971 in der Schöneberger Motzstraße 24. Das ehemalige Ladengeschäft wurde als Kneipe geführt. Es sollte ein Kommunikationszentrum für undogmatische Linke sein und die Selbstorganisation sozialistischer Gruppen unterstützen. Im Unterschied zu anderen Treffpunkten der linken Szene war der Laden offen für sogenannte Randgruppen, was Treber/innen, proletarische Jugendliche, entwichene „Fürsorgezöglinge“ und Menschen mit Suchterfahrungen einschloss. Die Nutzung durch minderjährige Treber/innen rief schnell die einschlägigen Institutionen auf den Plan.

Eingebettet in eine kollektive Struktur entwickelte sich ein Konzept, das insbesondere auf Treber/innen zugeschnitten war und die Unterstützung durch Sozialarbeiter/innen einschloss. Die Erfahrun-

gen der Jugendwohngemeinschaften (angestoßen durch die Heimkampagne Ende der 1960er Jahre) aufgreifend, sollten durch die Anmietung von Wohnungen und den Aufbau von Wohnkollektiven neue Erziehungseinrichtungen und -methoden für obdachlose Jugendliche realisiert werden.

Hausbesetzungen und Verhandlungen

Am 29. Februar 1972 gründete sich der Verein Sozialpädagogische Sondermaßnahmen Berlin e.V. (SSB e.V.). Hauptziel des Vereins war zunächst die Legalisierung der Treber/innen und die Schaffung eines selbstverwalteten Jugendzentrums, um unterstützende Strukturen für die Jugendlichen zu schaffen. Durch deren große Zahl (über 2.000) war der Berliner Senat unter Handlungsdruck geraten, wirksame Resozialisierungsmaßnahmen anzubieten. Dadurch begünstigt wurden kurzzeitig alternative Projekte gefördert. Vorschub leisteten die abgeschlossenen Verträge mit dem Georg-von-Rauch-Haus 1972 am Kreuzberger Mariannenplatz und dem Schöneberger „Jungarbeiter- und Schülerzentrum“ in der Belziger

Straße 4-6. Nach Verhandlungen schloss der SSB e.V. im Mai 1972 einen Vertrag mit dem Bezirk über eine ca. 600 qm große Fläche zur Nutzung für „Randgruppenarbeit“ in der Potsdamer Straße 180. Die Selbstverwaltung des Jugend- und Kulturzentrums war von Anfang an ein zentraler Eckpfeiler des Gesamtkollektivs, das sich aus Frauen-, Knast-, Wohn-, Programm- und Thekengruppe zusammensetzte. Unter Selbstorganisation verstanden die Betreiber/innen ein wöchentliches Plenum, auf dem alle ein Recht auf Anhörung ihrer Belange hatten, Aufgaben verteilt wurden und die verschiedenen Gruppen ihre Arbeit vorstellten. Entscheidungen wurden gemeinsam getroffen und getragen, ohne dass es eine Abstimmung benötigte.

Im Laufe des Jahres bekamen die Treiber/innen immer mehr Probleme – viele von ihnen hatten keinen Schlafplatz und wollten im Drugstore übernachten. Das war weder vertraglich erlaubt, noch war es aufgrund der großen Zahl der Betroffenen realisierbar. Polizeirazzien führten dann zu einer kurzzeitigen Schließung des Drugstores durch das Kollektiv.

Nach der Wiedereröffnung starteten Wohngruppe und Treiber/innen eine Öffentlichkeitskampagne mit Flugblättern, Pressemitteilungen und Demonstrationen, um den Bezirk zu Verhandlungen über ein leerstehendes Haus inmitten einer Nachkriegsbrache in Kreuzberg in der Wilhelmstraße 9 zu zwingen. Um den Gesprächen Nachdruck zu verleihen, besetzten 70 Jugendliche im Februar 1973 das Drugstore und erhöhten durch zahlreiche Aktionen den Druck auf den Bezirk. Vierzehn Tage nach der Besetzung wurden Verhandlungen mit der Senatsverwaltung für Familie, Jugend und Sport aufgenommen. Am 3. März 1973 schloss der SSB e.V. einen Nutzungsvertrag mit dem Berliner Jugendclub e. V., der dem Senat vorgeschaltet war. Der Vertrag regelte die Förderung des Projekts und beinhaltete einen Etat für die Instandsetzung des maroden Hauses. Am 2. März 1973 wurde das Haus in Tommy-Weisbecker-Haus umbenannt, nach einem militanten Aktivist, der ein Jahr zuvor von der Polizei erschossen wurde.

Nach der Vertragsunterzeichnung zogen ca. 70 Jugendliche, unter ihnen größtenteils Treiber/innen, in das selbst erkämpfte Haus ein, das sich als starker Anziehungspunkt für minderjährige Treiber/innen erwies. Wie auch das Drugstore wurde das Tommy-Haus selbstverwaltet. Mehrere Plena in der Woche regelten das



Aufkleber wie dieser aus den 1990er Jahren verdeutlichten, worum es ging: Freiräume für Jugendkultur.

Bild: Autor*innenkollektiv Drugstore & Potse

Zusammenleben. Vier Wohnungen waren (und sind noch heute) für eine kurzfristige Unterbringung und anschließende Legalisierung jugendlicher Treiber/innen vorgesehen.

Der SSB e.V. konnte in den folgenden Jahren um eine Umzugsfirma, ein KFZ-Kollektiv, eine Tischlerei, eine Elektrowerkstatt und ein Ferien- und Tagungshaus in Wernsdorf, Brandenburg erweitert werden. Mit der Hausbesetzerbewegung Anfang der 1980er Jahre kamen die selbstverwalteten Häuser der Bülowstraße und in der Mansteinstraße. 10 dazu. Ende des Jahrzehnts folgte die Marchstraße 23. Nicht alle genannten Projekte haben zum jetzigen Zeitpunkt noch Bestand. Über die Jahrzehnte blieb das Drugstore ein wichtiger Ort für politische Gruppen, kulturelle Veranstaltungen und Konzerte.

Auch die Potse stetig unter Druck

Die Räume der Potse wurden 1979 ursprünglich vom Bezirk für die SPD-nahe Jugendorganisation „Die Falken“ als Jugendtreff angemietet. Mit der Zeit entwickelte sich eine kollektive, selbstverwaltete Struktur. Auch die Potse musste um ihre Existenzberechtigung kämpfen und existierte jahrelang ohne Verträge oder Trägerverein. Mit der Legalisierung durch den Verein Potse e.V. und Verträge mit dem Jugendamt standen die Jugendlichen vor dem Problem, dass das selbstverwaltete autonome Jugendprojekt sich mit der Sozialbürokratie herumschlagen musste. Es gab nie eine Förderung, geschweige denn angestellte Sozialarbeiter/innen oder Erzieher/innen. Der Trägerverein ist an dem Widerspruch von Autonomie und Verträgen mit der öffentlichen Hand zu Bruch gegangen, weswegen der neue Verein Potse e.V. gegründet wurde.

Generationen von Jugendlichen haben den Laden immer weiter bespielt und zu dem gemacht, was das selbstverwaltete Jugendzentrum heute ist: ein bekannter Veranstaltungsort und Treffpunkt für Punks und andere Jugendsubkulturen, in dem, wie im Drugstore, alle Veranstaltungen für alle umsonst waren.

Seit den Anfangstagen waren beide Projekte Anfeindungen seitens des Bezirks ausgesetzt. Nach Übernahme der Immobilie durch die BVG verschärfte sich 1987 der Ton und es kam zu häufigen Auseinandersetzungen mit dem Vermieter. Ein Anti-Kriegs-Transparent an der Außenfassade des Drugstores sorgte für eine Abmahnung, angebliche Mängel an der Elektrik führten zu einer kurzzeitigen Schließung 2006. Die Situation spitzte sich 2015 weiter zu, als der Gebäudekomplex an einen privaten Investor ging, der die Verträge aufkündigte und ein Business-Hostel in die Räume über die Jugendzentren ziehen ließ.

Mit dem Beginn des aktuellen Existenzkampfes sind Potse und Drugstore verstärkt in die Öffentlichkeit getreten. Silvester 2018 verweigerten die Jugendlichen der Potse vor laufenden Fernsehkameras die Übergabe der Schlüssel an den Jugendstadtrat Oliver Schworck. Damit begann die inzwischen 2 1/2-jährige Besetzung. Sie wollten im Weg sein, falls das Jugendamt die Potse ohne Räumungstitel räumen wollen würde. Im Frühjahr 2019 hat die Potse dann wieder aufgemacht und hat einen Raum für hunderte von Jugendlichen geboten, die dort das sein konnten, was sie sind und sein wollten. Mit der teilweisen Räumung der Läden endet die Geschichte nur zu einem Teil, da die Kollektive und deren Idee der Selbstorganisation weiterhin existieren, wenn auch an anderen Orten. ●

Gegen „Nordkorea an der Spree“

Ein berühmter Immobilienunternehmer will die Berliner Politik aufmischen

Von Peter Nowak

„Ein Investor und Hotelier aus Prenzlauer Berg will der nächste Bürgermeister von Berlin werden – und hat große Pläne für die Hauptstadt“. So stellt die Kiezzeitung Prenzlauer Berg Nachrichten (PBN) Alexander Skora vor, der bei den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus als Kandidat antritt. Unterstützt wird der Parteilose von einer Gruppe, die sich BerlinBrains nennt. Die Parole „Zieht Berlin die Zwangsjacke aus“, die Skora zum Leitspruch seiner Kampagne gemacht hat, ist ein Aufruf für einen Kapitalismus ohne jede Begrenzung. Dabei beziehen sich Skora und seine Unterstützer/innen auf die US-Philosophin Ayn Rand. Sie genießt in den USA bei der rechten Tea-Party-Bewegung Kultstatus, weil sie strikt gegen jegliche Form von Kollektivismus und Sozialstaat und für einen schrankenlosen Kapitalismus eingetreten ist. Diese Ideologie wird auch in den Verlautbarungen von Skora und seinen Unterstützer/innen deutlich.

„Die andauernden destruktiven Drangsalierungen von nicht funktionierenden Verwaltungen, krassen Krankenständen in allen Bereichen der Berliner Behörden und die allgemeine Anti-Haltung bei großen Teilen der arbeitenden und arbeitslosen Menschen hält Berlin in einem erschreckenden Dämmerzustand, der an Zeiten erinnert, als die Mauer noch stand“, wird auf der Webseite von BerlinBrains lamentiert. Dort wird auch benannt, welche Kräfte entfesselt werden sollen. „Das große Potenzial, welches Berlin durch die vielen Start-ups und unternehmungslustigen Bewohner/innen und Besucher/innen aus aller Welt in sich trägt, wird wie unter einer Käseglocke oder in einer Zwangsjacke am Atmen gehindert.“ In dem PBN-Interview sagt Skora ganz offen, dass ihn nur die Zugezogenen und die jüngere Generation interessieren. Dem aktuellen Berliner Senat wirft Skora vor, die Alt-Bewohner/

innen von Berlin zu privilegieren – „indem man die Mietpreise extrem absenkt“. Das ist für Skora „fast so wie Nordkorea an der Spree“. „Kommunistische Städte kann man so regieren, ja. Aber dann muss man auch eine Mauer drum ziehen.“ Das ist die Ideologie von Ayn Rand, für die schließlich jede Form von Sozialstaat Kommunismus war und bekämpft werden musste. Gentrifizierung ist für Skora „etwas ganz Natürliches“, wie er im Interview mit den PBN betonte.

Leidgeprüfte Mieter

Schließlich sind die Brüder Alexander und Michael Skora seit Jahren im Berliner Immobiliengeschäft tätig und haben bereits mehrmals für Schlagzeilen gesorgt. So ließ der Bezirk Neukölln im Oktober 2017 das Fantastic Foxhole Hostel schließen, das Skora in der Weserstraße 207 über mehrere Monate illegal betrieben hatte. Bewohner/innen des Hauses, die sich in der Nachbarschaftsinitiative Weserstraße zusammengeschlossen hatten, beklagten Lärm und die Zweckentfremdung von Wohnraum. Nach der Schließung warf Skora dem Bezirk auf Twitter Stasi- und Nazimethoden vor. Die Tageszeitung Neues Deutschland berichtete im Dezember 2017, dass ein Mieter der Weserstraße 107, der sich gegen das Hostel engagiert hatte, mit fadenscheinigen Gründen die Kündigung erhielt. Auch das Haus in der Weddinger Hochstraße 13 ist im Besitz von Alexander Skora. „Er lässt das Haus einfach verfallen“, klagt ein langjähriger Mieter, der seinen Namen nicht in der Zeitung lesen will. Er hat Skora verklagt, weil durch unterlassene Reparaturen die Wände feucht und Einrichtungsgegenstände von Schimmel befallen sind. Ein MieterEcho vorliegendes Gutachten, das nach einer Feuchtigkeitsmessung erstellt wurde, bestätigte diese Vorwürfe im Kern.

Wenn am 4. Oktober über die Klage des Mieters vor dem Berliner Amtsgericht verhandelt wird, sind die Wahlen vorbei und Alexander Skora, das ist sicher, wird



Auch dieses Haus in der Weddinger Hochstraße gehört zum Immobilienportefeuille des Möchtegern-Bürgermeisters. Foto: Matthias Coers

nicht designierter Regierender Bürgermeister von Berlin sein. Doch seine Kandidatur zeigt, dass manche Akteure in der Immobilienwirtschaft ganz offen für einen Turbokapitalismus ohne jegliche Beschränkungen eintreten. Da ist Alexander Skora keine Ausnahme. Auch der Chef der CG-Gruppe Christoph Gröner, der als Großspender der Berliner CDU bekannt wurde, hat in einem Fernsehinterview mit der Gründung einer eigenen politischen Bewegung der Macher und Entscheider gedroht.

Die Akteure der Verdrängung treffen

Interview mit Aktiven von „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K)

Mieter/innen, die von Eigenbedarfskündigungen bedroht sind, brauchen praktische Unterstützung in den betroffenen Häusern.

MieterEcho: Seit wann gibt es Ihre Gruppe und was war der Anlass der Gründung?

E3K: Die Arbeitsgruppe E3K gibt es seit 2,5 Jahren. Anlässlich der immer häufiger werdenden Anfragen in verschiedenen Mieterinitiativen zu Eigenbedarfskündigungen mit und ohne Umwandlung lud die Initiative Wem gehört Kreuzberg im Herbst 2018 zu einer Versammlung zu diesem Thema ein. Daraus entstand unsere Arbeitsgruppe.

Sie haben Mitte Mai anlässlich eines Berufungsprozesses eine Kundgebung vor dem Landgericht Mitte abgehalten. Um was ging es bei dem Prozess?

Eigenbedarfskündigungen sind die am häufigsten verhandelten Kündigungen am Landgericht Berlin. Wir wollten mit der Kundgebung unsere Solidarität mit den betroffenen Mieter/innen zeigen und auf das zu wenig beachtete Thema der Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen aufmerksam machen. Konkret ging es in diesem Berufungsprozess um die 5. und 6. Eigenbedarfskündigung in der Reichenberger Straße 73. Dieses Haus gehört dem Justiziar der Berliner CDU, Ernst Brenning.

Wie ist der Prozess verlaufen, haben die Proteste etwas bewirkt?

Die endgültige Entscheidung wird erst am 9. Juni verkündet (nach Redaktionsschluss). Aber es sieht ganz gut aus für die Mieter/innen, die ja bereits in der 1. Instanz gewonnen hatten. Bereits vor 2 Jahren verlor die Familie Brenning einen ähnlichen Prozess vor dem Amtsgericht Köpenick.

Die Proteste waren im Gerichtssaal gut zu hören. Ob das Richter/innen beeinflusst, lässt sich schwer sagen. Es ist aber eine wichtige Unterstützung

für die Mieter/innen, mit gemeinsamen Protesten der Individualisierung der Wohnungsfrage vor Gericht etwas entgegenzusetzen.

Haben Sie auch noch andere Aktionsformen im Kampf gegen Eigenbedarf?

Die Begleitung von Besichtigungen bei Wohnungsverkäufen ist eine von uns unterstützte Aktionsform, die einfach zu machen ist und sich als recht erfolgreich erwiesen hat. Außerdem trifft man dabei direkt auf die Akteure der Verdrängung in Form von Makler/innen und Wohnungskäufer/innen.

Dabei werden Mieter/innen, die das wünschen, in ihren Wohnungen, die zu Verkaufszwecken besichtigt werden, durch Nachbar/innen und solidarische Mieter/innen unterstützt und gestärkt.

Weitere Nachbar/innen und Mieter/innen können sich zum Termin spontan vor dem Haus versammeln, sich austauschen und auch den Kaufinteressierten, sowie den Makler/innen mitteilen, was sie von der Gentrifizierung in der Stadt und konkret im Haus halten. Betroffene Mieter/innen können uns dazu einladen, aber Nachbar/innen können das auch schnell selbst organisieren.

Wie reagieren potentielle Wohnungskäufer/innen darauf?

Die Reaktion ist sehr unterschiedlich. Da gibt es die, denen das sehr unangenehm ist und andere denen sowieso alles egal ist. Unabhängig davon sind alle erst einmal überrascht und sehen sich oft erstmalig direkt mit den Auswirkungen ihres Handelns konfrontiert. Als Ergebnis lassen einige von ihrem Kaufvorhaben ab und auch Makler/innen haben schon auf weitere Besichti-

Sonja Sonnenwasser* und **Erich Dunkel*** engagieren sich bei Eigenbedarf kennt keine Kündigung (E3K). Dort organisieren sich Mieter/innen, die von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind.

* Name von der Redaktion geändert



Protest in der Voigtstraße in Friedrichshain gegen geplante Besichtigungen durch potenzielle neue Eigentümer. Manche konnten „überzeugt“ werden, ihr Vorhaben aufzugeben. Foto: Peter Homann

gungen verzichtet. Letztlich haben wir damit bereits mehr Verkäufe verhindern können.

Wie kann man bei ihnen mitmachen oder Sie um Unterstützung bitten?

Wir empfehlen sich an eine lokale Mieterinitiative zu wenden. Wenn dieser Wissen zu Eigenbedarfskündigungen fehlt, werden sie sich an uns wenden. Die Initiativen in Berlin sind gut vernetzt. Wir verstehen uns eher als eine Arbeitsgruppe, die Initiativen und Mieter/innen zu diesem speziellen und komplexen Thema zuarbeitet und Öffentlichkeit herstellt. Unabhängig davon sind wir eine offene Gruppe. Wer zu diesem Thema arbeiten möchte oder anderweitig keine Unterstützung findet, kann sich gerne an uns wenden.

Vielen Dank für das Gespräch

Das Interview führte Andreas Hüttner.

Website: <https://tinyurl.com/E3K-start>

E-mail: e3k@riseup.net

Twitter: @E3K19



Mieter/innen fragen – wir antworten

Worauf müssen Mieter/innen bei Eigentümerwechsel und Umwandlung achten?

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Wie erfahre ich, ob der Eigentümer gewechselt hat? Muss mein Vermieter mir das mitteilen?

Eine Verpflichtung zur Mitteilung besteht nicht. Nicht selten kommt es vor, dass Vermieter wechseln, ohne dass die Mieter/innen dies mitbekommen oder hierüber informiert werden. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn mit dem Eigentümerwechsel kein Wechsel der Hausverwaltung einhergeht und die Miete weiterhin auf dasselbe Konto überwiesen wird. In derartigen Fällen kommt ein Wechsel meist nur durch Zufall heraus, zum Beispiel durch einen Blick in das Grundbuch oder wenn bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen plötzlich ein anderer Eigentümer ausgewiesen wird. Erfolgt mit dem Eigentümerwechsel auch ein Wechsel der Hausverwaltung, kommt eine Information sowohl durch die bisherige Verwaltung/den bisherigen Eigentümer als auch durch die neue Verwaltung/

den neuen Eigentümer in Betracht. Dabei erhalten die Mieter/innen in der Regel die Information, dass das Mietobjekt verkauft wurde und die Verwaltung zu einem bestimmten Zeitpunkt endet. Gleichzeitig erfolgt die Ankündigung, dass sich die neue Verwaltung/der neue Eigentümer mit weiteren Informationen melden wird.

Sollten Sie keine entsprechende Nachricht erhalten haben und es stellt sich plötzlich eine neue Verwaltung vor, prüfen Sie bitte, ob dem Schreiben eine Originalvollmacht beigelegt ist. Ist dies nicht der Fall, sollten Sie das Fehlen der Vollmacht unverzüglich schriftlich rügen und diese nachfordern. War die Vollmacht beigelegt, lohnt es sich, einen Abstecher zum Grundbuchamt zu machen, um zu prüfen, ob der neue Eigentümer dort tatsächlich eingetragen ist.

Wo finde ich das Grundbuchamt und wie bekomme ich da Einsicht?

Die Grundbuchämter befinden sich in Berlin bei den jeweiligen Amtsgerichten. Um Einsicht in das Grundbuch zu bekom-

men, bedarf es eines rechtlichen Interesses. Das haben Sie als Mieter/in zum Beispiel dann, wenn Sie herausfinden möchten, wem das Mietobjekt gerade gehört und ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Als Nachweis des berechtigten Interesses müssen Sie Ihren Mietvertrag zusammen mit einem Ausweisdokument vorlegen.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Franziska Dams ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Sie können den Antrag auf Einsicht schriftlich stellen oder nach vorheriger Terminvereinbarung persönlich hingehen.

Beim Grundbuchamt wurde mir mitgeteilt, dass eine „Vormerkung“ für unser Haus eingetragen ist. Was bedeutet das?

Die Vormerkung signalisiert, dass ein Eigentümerwechsel stattfinden wird. Der Kaufvertrag wurde bereits unterzeichnet. Zur Sicherung der Rechte des neuen Eigentümers wird eine Vormerkung eingetragen. Wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde, wird die Vormerkung gelöscht und der neue Eigentümer endgültig in das Grundbuch eingetragen.

Bei uns hat sich mit Schreiben vom 28. März der neue Eigentümer gemeldet. Der Grundbuchauszug liegt uns vor. Der Eigentümer will, dass wir ab 1. April die Miete bereits an ihn überweisen. So schnell schaffe ich es aber nicht, den Dauerauftrag zu ändern, was nun?

Keine Sorge, Sie dürfen die Miete weiterhin auf die alte Bankverbindung des vorherigen Eigentümers überweisen und müssen nicht doppelt zahlen. Geht Ihnen nämlich ein derartiges Schreiben nach dem 15. eines Monats zu, können Sie schuldbefreiend an den alten Vermieter leisten. Der Neue holt sich dann das Geld von dem vorherigen Eigentümer. Geht Ihnen das Schreiben hingegen vor dem 15. zu, müssen Sie rechtzeitig die Änderung von Dauerauftrag/Überweisung etc. an den Neuen veranlassen.

Bei uns hat vor kurzem der Vermieter gewechselt. Wie läuft das nun mit der Betriebskostenabrechnung? Kriegen wir jetzt zwei Abrechnungen?

Nein, bei einem Vermieterwechsel im laufenden Abrechnungszeitraum wird nur eine Abrechnung erstellt. Dies erfolgt grundsätzlich durch den neuen Vermieter.

Wir haben diverse Mängel in unserer Wohnung. Wir haben diese wiederholt gemeldet und unseren Vermieter zu deren Beseitigung aufgefordert. Nun hat er das Haus verkauft, es gibt auch eine neue Verwaltung. Muss ich jetzt alles nochmal neu melden oder kann ich mich darauf verlassen, dass alles weitergeleitet wird?

Auch wenn es nervt, Sie sollten die Mängel jetzt auch gegenüber der neuen Verwaltung/dem neuen Vermieter anzeigen. Denn leider ist es die Ausnahme, dass Mieterakten, in denen unter anderem der Schrift-

verkehr in Bezug auf Mängel enthalten ist, vollständig an den neuen Eigentümer und/oder die neue Verwaltung weitergeleitet werden. Im Idealfall haben Sie ja ohnehin eine Kopie Ihrer Schreiben behalten. Sie müssen also das Rad nicht neu erfinden. Es reicht vielmehr aus, dass Sie die bisherige Korrespondenz beifügen und darauf hinweisen, dass eine Beseitigung bislang nicht stattgefunden hat. Setzen Sie wiederum eine Frist für die Beseitigung. Aufpassen müssen Sie hingegen, wenn es um die Mietminderung geht. Etwaige Rückzahlungsansprüche wegen überzahlter Miete aufgrund einer Mietminderung müssen dann zeitlich abgegrenzt und gegenüber dem alten als auch neuen Vermieter geltend gemacht werden.

Wir haben Angst, dass unser Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt werden soll. Muss uns der Vermieter eigentlich mitteilen, wenn er so was vorhat?

Nein, muss er nicht, denn die bloße Umwandlung in Eigentumswohnungen wirkt sich zunächst einmal nicht auf Sie aus, wenn nicht gleichzeitig ein Eigentümerwechsel erfolgt. Wenn Sie den Verdacht haben, dass eine Umwandlung bereits erfolgt ist oder unmittelbar bevorsteht, lohnt ein regelmäßiger Besuch beim Grundbuchamt. Dort erfahren Sie sowohl, ob

eine Umwandlung bereits erfolgt ist oder aber ob diese beantragt wurde und demnächst bevorsteht.

Eine Freundin von mir, die in Neukölln wohnt, hat vom Bezirk eine Nachricht bekommen, dass ihr Haus umgewandelt werden soll. Die haben sogar die Möglichkeit bekommen, sich dazu zu äußern. Wie kommt das denn? Kann man die Umwandlung in Eigentumswohnungen irgendwie verhindern?

Augenscheinlich befindet sich das Mietobjekt in einem Milieuschutzgebiet. In diesen Gebieten ist die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen grundsätzlich genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet das Bezirksamt (Abteilung Stadtplanung). Die Genehmigung ist eine zwingende Voraussetzung, ohne diese darf keine Eintragung vom Grundbuchamt vorgenommen werden. Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Genehmigung ist, dass dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Verzicht auf eine Umwandlung soll unzumutbar sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. In der Praxis spielt dies jedoch keine Rolle. Relevant sind vielmehr die gesetzlich geregelten Ausnahmefälle. Danach ist eine Umwandlungsgenehmigung zu erteilen, wenn

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum/Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 2 BauGB),
- das Wohnungseigentum/Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll (§ 172 Abs. 4 Nr. 3 BauGB),
- ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist (§ 172 Abs. 4 Nr. 4 BauGB),
- das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung auf Begründung von Wohnungseigentum/Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 172 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) oder
- der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab Begründung



In Milieuschutzgebieten müssen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen vom jeweiligen Bezirksamt genehmigt werden.

des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter/innen zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

Regelfall ist, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter/innen zu veräußern. In dieser Konstellation erfolgt dann auch eine Information durch das Bezirksamt: Die Mieter/innen werden angeschrieben und es erfolgt eine Mitteilung, dass der Eigentümer die Umwandlung in Wohnungseigentum beantragt hat. Gleichzeitig erfolgt die Information, dass dieses Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist, da der Eigentümer zugesichert hat, sieben Jahre nur an die Mieter/innen zu verkaufen. Verhindert werden kann die Umwandlung letztendlich nicht, der vorgenannte Genehmigungsvorbehalt wird jedoch im Grundbuch vermerkt, sodass dieser nicht umgangen werden kann.

Was bedeutet Umwandlung in Eigentumswohnungen? Was passiert da?

Voraussetzung für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist zunächst eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese muss durch den Vermieter bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt werden.

Diese wird erteilt, wenn keine bauordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. Abgeschlossen bedeutet, dass die Wohnungen in sich „lebensfähig“ sein müssen. Dies ist beispielsweise dann nicht der Fall, wenn die Wohnung noch über ein Außen-WC verfügt. In derartigen Fällen darf keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden. Eine Umwandlung ist dann ausgeschlossen. Nach Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt die eigentliche Umwandlung beim zuständigen Grundbuchamt. Für jede umgewandelte Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, in welches der Eigentümer der Wohnung eingetragen wird.

Und was bedeutet Eigentumswohnung?

In den meisten Fällen gehört ein Mietobjekt (Haus mit mehreren Wohnungen) einem Eigentümer allein. Dieser kann in den gesetzlichen Grenzen allein bestimmen, ob und welche Maßnahmen am und im Gebäude durchgeführt werden.

Anders ist es, wenn eine Umwandlung erfolgt ist. In diesen Fällen gehören Gebäude und Grundstück zum Miteigentum. Hierbei handelt es sich um Eigentum an gemeinschaftlichen Flächen. Die einzelne Wohnung hingegen zählt zum sogenannten Sondereigentum. Jeder Wohnungsei-

gentümer hat Sondereigentum an seiner Wohnung und darüber hinaus als Mitglied der Eigentümergemeinschaft Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum. Entscheidungen in Bezug auf das Miteigentum bedürfen der Zustimmung einer Mehrheit der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

Unsere Wohnung befindet sich in einem Milieuschutzgebiet und wurde letztes Jahr umgewandelt. Von meinen Nachbar/innen weiß ich, dass diese beim Vermieter wegen des Kaufs ihrer Wohnung angefragt haben, der blockt aber ab. Darf er das überhaupt?

Ja, die Verpflichtung innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter/innen zu verkaufen führt nicht dazu, dass der Vermieter in dieser Zeit auch verkaufen muss. Es ist sogar der Regelfall, dass Vermieter die Wohnungen zunächst für die sieben Jahre im Bestand halten und sie erst nach Ablauf dieser Zeit auf dem Markt anbieten. Ist dies der Fall, haben Sie dann natürlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht, sofern Sie bereits vor der Umwandlung in Eigentum dort Mieter/in waren.

Wie ist das mit leeren Wohnungen in Milieuschutzgebieten? Dürfen die vor den sieben Jahren verkauft werden?

Nein, wenn die Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Umwandlungsgenehmigung bereits leer standen, können auch diese erst nach Ablauf der sieben Jahre an Dritte verkauft werden.

Wie wirkt sich die Umwandlung auf mein Mietverhältnis aus?

Weder die Umwandlung noch der Verkauf führen dazu, dass das Mietverhältnis endet. Der einmal abgeschlossene Mietvertrag bleibt auch weiterhin mit allen Rechten und Pflichten bestehen. Ein etwaiger Erwerber tritt in das bestehende Mietverhältnis ein. Haben Sie bereits vor der Umwandlung in der Wohnung gewohnt und wird die Wohnung nach der Umwandlung verkauft, profitieren Sie von einer 10-jährigen Kündungssperrfrist. Das heißt, vor Ablauf von 10 Jahren kann der/die neue Vermieter/in Ihnen nicht wegen Eigenbedarfs kündigen.

Hierzu ein Beispiel: Wurde die Wohnung im Januar 2020 umgewandelt, im April 2020 verkauft und der neue Eigentümer am 5. Mai 2020 in das Grundbuch eingetragen, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vor dem 5. Mai 2030 aufgrund der Kündungssperrfrist nicht möglich. Wird die Wohnung innerhalb dieser 10 Jahre

wieder durch den/die Eigentümer/in verkauft, läuft die 10-Jahresfrist einfach weiter und beginnt nicht von vorn. Das bedeutet, wird die Wohnung aus dem vorgenannten Beispiel bereits im Mai 2021 wieder veräußert, ist auch der/die neue Eigentümer/in weiter an die Kündigungssperrfrist bis zum 5. Mai 2030 gebunden.

Gilt die Kündigungssperrfrist überall?

Die Kündigungssperrfrist gilt für ganz Berlin. Handelt es sich um eine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet, besteht ein Schutz vor Eigenbedarfskündigungen sogar für insgesamt 12 Jahre. Sieben Jahre darf nur an die Mieter/innen verkauft werden und nach Ablauf dieser sieben Jahre besteht ein weiterer Kündigungsschutz von fünf Jahren. Wichtig: War die Wohnung bereits bei Ihrem Einzug eine Eigentumswohnung, greift der besondere Kündigungsschutz über die Sperrfrist nicht. Hier gelten dann die allgemeinen Kündigungsfristen, die gestaffelt nach der Länge des Mietverhältnisses 3, 6 oder 9 Monate betragen können.

Was ist mit Mieterhöhungen und Modernisierungsmaßnahmen, gelten für Eigentumswohnungen hier besondere Regelungen?

Nein, auch Mieter/innen von Eigentumswohnungen genießen dieselben Rechte wie Mieter/innen nicht umgewandelter Wohnungen. Auch hier müssen die Vermieter Modernisierungsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ankündigen. Auch für Mieterhöhungen gelten die ganz normalen gesetzlichen Regelungen.



Weder die Umwandlung noch der Verkauf von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen führen dazu, dass ein Mietverhältnis endet. Wer schon vor der Umwandlung in der Wohnung gewohnt hat, wird durch die 10-jährige Kündungssperrfrist der Kündigungsschutzverordnung vor Eigenbedarfskündigungen des neuen Vermieters geschützt.

LG Berlin
Beschluss vom 12. April 2021
AZ: 66 S 153/20

Mieterhöhung nach Modernisierung und finanzielle Härte

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

1. Für den vom Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang einer Modernisierungsankündigung zu erhebenden Härteeinwand reicht es aus, wenn in der Mitteilung an den Vermieter der Umstand, der nach Auffassung des Mieters eine Härte begründet, hinreichend deutlich wird; beim Einwand der finanziellen Härte im Falle der angekündigten Mieterhöhung ist somit ausreichend, wenn der Mieter mitteilt, dass die künftig zu erwartende Miete den Anteil von 30% des Haushaltseinkommens übersteigen würde. Belege müssen zu diesem Zeitpunkt – jedenfalls wenn der Vermieter dies nicht ausdrücklich wünscht – nicht übersandt werden.

2. Jedenfalls bei niedrigen Nettoeinkünften liegt eine Härte vor, soweit die Bruttowarmmiete nach Modernisierung 30% des Haushaltseinkommens übersteigen würde.

3. Der vom Mieter eingewandte finanzielle Härtegrund entfällt nicht zwingend deshalb, weil der Vermieter ihm zwei kleinere Wohnungen mit etwas niedrigerer Miethöhe angeboten hat.

Die Vermieterin einer Genossenschaftswohnung in Lichtenberg kündigte der dort seit 1990 wohnenden Mieterin am 21. Oktober 2016 Modernisierungsmaßnahmen an. Die voraussichtliche Mieterhöhung nach Modernisierung sollte 81,73 Euro betragen. Die Mieterin teilte mit Schreiben vom 8. November 2016 mit, dass die Mieterhöhung nach Modernisierung für sie eine finanzielle Härte darstellen würde, da die Gesamtmiete dann 30% ihres Nettoeinkommens übersteige. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen machte die Vermieterin mit Schreiben vom 22. Februar 2018 eine Mieterhöhung in Höhe von 87,18 Euro monatlich geltend, die Bruttowarmmiete sollte danach künftig 577,61 Euro betragen. Die Mieterin verlangte daraufhin unter Vorlage aktueller Einkommensnachweise eine Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung auf einen Betrag von 26,22 Euro monatlich, womit die Gesamtmiete für sie lediglich 30% ihres Nettoeinkommens betragen würde. Nachdem die Vermieterin daraufhin weitere Einkommensbelege forderte, legte die Mieterin noch ihren letzten Lohnsteuerbescheid vor und teilte mit, weder Sparkonten noch Wertanlagen Grund-



Eine finanzielle Härte bei einer Modernisierungsankündigung kann von Mieter/innen geltend gemacht werden, wenn die Bruttowarmmiete nach Modernisierung 30% des Haushaltseinkommens übersteigen würde.

vermögen oder ein Auto zu besitzen. Ihr monatliches Nettoeinkommen belegte sie mit 1.722,18 Euro monatlich. Ihr Antrag auf Wohngeld wurde mit Bescheid des zuständigen Bezirksamts vom 20. Juni 2018 abgelehnt. Das Amtsgericht Lichtenberg gab der Klage der Mieterin auf Begrenzung des Mieterhöhungsbetrages auf 26,22 Euro monatlich statt. Die Berufung der Vermieterin hatte beim Landgericht Berlin keinen Erfolg. Den Einwand der Vermieterin, das Schreiben der Mieterin zur Mitteilung ihres Härteeinwands vom 8. November 2016 sei nicht ausreichend gewesen, da sie keine Belege für die finanzielle Härte beigefügt habe, ließ das Gericht nicht gelten. Es stellte klar, dass dies für die wirksame Erhebung des Härteeinwands nicht erforderlich sei, sondern es vielmehr ausreiche, dass der mitgeteilte Härtegrund identifizierbar sei. Belege müssten jedenfalls dann zu diesem Zeitpunkt nicht vorgelegt werden, wenn der Vermieter sie nicht anfordere. Es gehe bei der kurzen Frist zur Mitteilung von Härteeinwänden nämlich darum, dass der Vermieter Planungssicherheit erhalte. Er könne dann noch abwägen, ob er die Modernisierung ganz oder teilweise doch unterlassen möchte, um spätere Risiken bei der Anwendung der Härtefallregelung auszuschließen. „Das Maß und der Umfang dessen, was der Mieter darlegen muss, kann auch davon abhängen, in welcher konkreten Weise der Vermieter seine Bedürfnisse nach prüfbarer Information verbalisiert, bzw. ob er (auch für den Mieter erkennbar) seine (gegebenenfalls weitergehenden) Interessen nach Information ausdrückt“. Da die Vermieterin hier das Schreiben der Mieterin vom

8. November 2016 damit beantwortet hatte, man habe dies zur Kenntnis genommen und werde zu gegebener Zeit darauf zurückkommen, musste die Mieterin auch nicht von sich aus weitere Informationen und Belege übersenden. Das Landgericht folgte auch der Mieterin, dass ein höherer Modernisierungszuschlag als monatlich 26,22 Euro wegen ihres insoweit erfolgreichen Härteeinwands nicht von ihr verlangt werden könne. Der Mieter müsse nach Abzug der erhöhten Miete noch über ausreichende „Mittel verfügen, die ihm eine Lebensführung wie bisher erlauben“. Wenn wie hier ein vergleichsweise geringes Gesamteinkommen erzielt werde, sei der prozentuale Ansatz von 30% für Mietkosten sachgerecht. Ob dies anders zu bewerten sein könnte, wenn einem Mieter nach Abzug der Miete immer noch Beträge von 2.000 oder 3.000 Euro für eine Einzelperson zur Verfügung stünden, ließ das Gericht offen. Auch der Einwand der Vermieterin, sie habe der Mieterin als Ersatz für Ihre 68,11 qm große Wohnung zwei andere Wohnungen mit 54,10 qm bzw. 46,69 qm zu einer etwas geringeren Miete angeboten, führte zu keiner anderen Beurteilung des Landgerichts. Der angebotene Umzug habe schon deshalb für die Mieterin keine zumutbare Alternative dargestellt, „weil die erheblichen Umzugskosten bei ihrem knapp bemessenen Haushaltseinkommen eine so erhebliche Belastung dargestellt hätten, dass dadurch genau diejenige wirtschaftliche Notlage (auf anderem – noch extremeren – Wege) ausgelöst worden wäre“, die die Mieterin „mit ihrem berechtigten Einwand gegen die Mieterhöhung gerade abwenden wollte (und durfte)“.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 14. April 2021
Beschluss vom 12. Mai 2021
AZ: 65 S 305/20

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Beruft sich der Mieter im Streit um eine Mieterhöhung auf das Fehlen eines Anschlusses für einen Geschirrspüler, ist das schlichte Bestreiten durch den Vermieter zu unsubstantiiert.
2. Verfügt eine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet über keinen Balkon, kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, dass ihm der Anbau aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sei, wenn die geltende Erhaltungssatzung lediglich regelt, dass der Anbau „besonders kostenaufwändiger Erstbalkone“ nicht genehmigt werden soll.

Die Mieterin einer Wohnung in Rixdorf und ihr Vermieter stritten um die Berechtigung einer Mieterhöhung zum 1. April 2019. Das Amtsgericht Neukölln hat die Küche negativ bewertet, nachdem die Mieterin geltend gemacht hatte, dass dort kein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine existiere. Dies hatte der Vermieter schlicht bestritten. Das Landgericht Berlin folgte in zweiter Instanz der Auffassung des Amtsgerichts, wonach das schlichte Bestreiten des Vermieters nicht ausreiche. Den Anschluss für einen Geschirrspüler hätte der Vermieter schaffen müssen, „anderenfalls wäre eine etwaige (...) Anschließbarkeit nicht als vermietet-seitige Ausstattung zu berücksichtigen“. Das Landgericht teilt auch die Auffassung der Mieterin, dass der fehlende Balkon negativ zu berücksichtigen sei. Zwar hatte der Vermieter eingewandt, dass sich die Wohnung im „Milieuschutzgebiet“ Rixdorf befindet und er deshalb baurechtlich am Anbau eines Balkons gehindert sei. Die Mieterin hatte allerdings bereits im Verfahren vor dem Amtsgericht klargestellt, dass die maßgebliche Verordnung den Anbau eines gewöhnlichen Balkons nicht hindere. Dies stellte auch das Landgericht Berlin fest: Der Vermieter habe sich „weder Kenntnis vom Inhalt der das Gebiet betreffenden Erhaltungssatzung (Rixdorf) verschafft, noch – erfolglos – die Genehmigung eines Balkonbaus beantragt“. Die für die Wohnung der Mieterin maßgebliche Erhaltungssatzung für Rixdorf regelt lediglich, dass „keine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung für den Anbau besonders kostenaufwändiger Erstbalkone erteilt werden“ solle. Die Genehmigungsfähigkeit des Anbaus eines Erstbalkons sei demnach gerade nicht ausgeschlossen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 03. Dezember 2020
AZ: 15 C 157/20

Untermieterlaubnis und Untermietzuschlag

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

1. Zieht einer von zwei Hauptmietern aus einer Dreizimmerwohnung aus, besteht ein Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für ein Zimmer der Wohnung, wenn sich der verbleibende Mieter auch künftig die Kosten der Wohnung teilen will.
2. Ein Anspruch des Vermieters auf Zahlung eines Untermietzuschlags besteht jedenfalls dann nicht, wenn aufgrund der Untervermietung nicht mehr Personen in der Wohnung leben als bei Vertragsschluss vereinbart.

Der Mieter einer 85,66 qm großen Dreizimmerwohnung in Kreuzberg bewohnte diese zunächst mit seiner damaligen Lebensgefährtin (und Mitmieterin), deren zwei Kindern und seiner eigenen Tochter. Nachdem die Lebensgefährtin mit ihren Kindern ausgezogen war, begehrte er die Erlaubnis zur Untervermietung eines der drei Zimmer (bei gemeinsamer Benutzung des Wohnzimmers und von Bad und Küche). Die gewünschte Untermieterin füllte die von der Vermieterin begehrte „Mitbewohnerauskunft“ aus. Die Vermieterin wollte die erbetene Erlaubnis jedoch nur gegen Zahlung eines Untermietzuschlags in Höhe von 20% der voraussichtlichen Untermiete genehmigen. Damit war der Mieter nicht einverstanden. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass der Mieter sie grundsätzlich an den Einnahmen aus der Untervermietung zu beteiligen habe. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht nicht und verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der Erlaubnis. Das Gericht stellte klar, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung habe, welches nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist: Er habe die Wohnung ursprünglich mit seiner damaligen Lebensgefährtin und drei Kindern bewohnt; nachdem seine Lebensgefährtin, mit der er sich vorher die Miete geteilt habe, ausgezogen sei, ermögliche es ihm die Untervermietung, dies auszugleichen und Einnahmen zu erzielen, um die Miete zu finanzieren. Es stünden auch keine „berechtigten Interessen“ der Vermieterin entgegen, da offensichtlich in der Person der Untermieterin, welche der Vermieterin alle gewünschten Auskünfte erteilt hat, keine Gründe liegen, die Erlaubnis zu verweigern. Ebenso sei die Weigerung des Mieters, einen Unter-



Vermieter haben keinen Anspruch auf einen Untermietzuschlag, wenn durch die Untervermietung nicht mehr Personen in der Wohnung leben, als bei Vertragsabschluss vereinbart.

mietzuschlag zu zahlen, kein Grund, die Untermieterlaubnis zu verweigern. Der Vermieterin sei nämlich die Überlassung eines Teils der Wohnung an die Untermieterin auch ohne angemessene Erhöhung der Miete zumutbar. Dies gelte jedenfalls angesichts der bisher praktizierten Vertragsdurchführung. Durch die Aufnahme einer Untermieterin in die Wohnung werde „lediglich ein Zustand hergestellt, der in der Vergangenheit bereits bestand und vertraglich auch vorgesehen war“. Da nicht mehr Personen als zuvor in der Wohnung wohnen sollten, sei eine erhöhte Abnutzung oder eine Erhöhung der Betriebskosten nicht zu erwarten. Anderenfalls hätte der Mieter „konsequenterweise für die Zeit nach Auszug der Mitmieterin eine Absenkung der Miete verlangen können“. Schließlich ergebe sich ein Anspruch des Vermieters auf Partizipation an der Untermiete auch nicht aus der Höhe der vom Mieter mit der Untermieterin vereinbarten Untermiete. Diese soll 250 Euro betragen, bei einer Bruttokaltmiete von 654,19 Euro könne sich der Mieter daher auch nicht auf Kosten der Vermieterin bereichern.

BGH,
Urteil vom 18. März 2021
AZ: VIII ZR 305/19

Modernisierungsankündigung und Beginn der Modernisierungsmaßnahmen

a) Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs.1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB und dem dort angekündigten voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.

b) Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555c Abs. 1 BGB und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Vielmehr ist eine Modernisierungsankündigung ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wenn sie die Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB erfüllt. Ist dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 eine in diesem Sinne ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zugegangen, führt dies zur Anwendung von §§ 555c und 559 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung.

c) Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter einer großen Wohnanlage seinen Mietern bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine den Anforderungen des § 555c BGB genügende Modernisierungsankündigung noch vor dem 31. Dezember 2018 und somit mehr als elf Monate vor dem geplanten Ausführungsbeginn zusendet, damit für die nach der Modernisierung beabsichtigte Mieterhöhung nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB noch die für ihn vorteilhafte, bis zu diesem Zeitpunkt geltende Fassung der §§ 555c und § 559 BGB Anwendung findet.

Die Eigentümerin eines Wohnblocks mit insgesamt 23 Gebäuden in München kündigte allen Mieter/innen mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an – unter anderem die Dämmung der Außenwände, den Austausch der Fenster, die Anbringung

bzw. den Austausch von Rollläden und den Anbau von Balkonen. Laut Ankündigung sollten die Arbeiten ab Dezember 2019 beginnen und bis Juni 2023 durchgeführt werden. Inhaltlich war das Ankündigungsschreiben „formvollendet“, d. h. es enthielt alle vom Gesetz geforderten Angaben zu Art und Umfang sowie Ausführungszeitraum der einzelnen Maßnahmen sowie zu den voraussichtlichen Kosten und der daraus voraussichtlich resultierenden Mieterhöhung. Außerdem wurden die Mieter/innen auf ihr Sonderkündigungsrecht sowie die Frist zur Mitteilung von Härtegründen hingewiesen, wobei die Vermieterin beide Fristen gegenüber den gesetzlichen Vorgaben für die Mieter/innen verlängerte. Die Mieter/innen störte jedoch etwas ganz anderes. Am 1. Januar 2019 trat eine Gesetzesänderung in Kraft, wonach nicht mehr wie bisher 11% der aufgewendeten Kosten für eine Modernisierung pro Jahr auf die Mieter/innen umgelegt werden können, sondern nur noch 8%. Außerdem wurde mit dieser Änderung erstmals eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung eingeführt. Die vom Gesetzgeber getroffene Übergangsregelung im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sieht vor, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Anwendung des alten oder des neuen Rechts der Zugang der Modernisierungsankündigung (hier gerade noch im Dezember 2018) ist. Die Mieter waren daher – sicherlich zu Recht – der Meinung, dass die Vermieterin die Arbeiten, die erst mehr als elf Monate später beginnen sollten, nur deshalb so frühzeitig noch im Dezember 2018 angekündigt hatte, um noch die wesentlich höhere Umlage nach altem Recht erzielen zu können. Auch der Münchner Mieterverein hielt das Vorgehen der Vermieterin für „rechtsmissbräuchlich“ und begehrte im Wege einer „Musterfeststellungsklage“ unter anderem die Feststellung, dass eine auf die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen gestützte Mieterhöhung nach § 559 BGB nur nach dessen neuer, ab 1. Januar 2019 gültigen Fassung (Grenze von 8% sowie Kappungsgrenze) erfolgen könne. Das Oberlandesgericht München gab der Klage des Mietervereins insoweit statt. Auf die Revision der Vermieterin hob jedoch der Bundesgerichtshof dieses Urteil auf und wies die Klage des Mietervereins ab. Anders als der Münchner Mieterverein und das Oberlandesgericht München störte sich der Bundesgerichtshof nicht daran, dass die Ankündigung mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn erfolgte. Eine Modernisierungsankündigung sei in zeitlicher Hinsicht bereits dann zulässig, „wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs.1 BGB“ (Ankündigung von



Für eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs.1 BGB bedarf es keines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem voraussichtlich angekündigten Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes.

Modernisierungsmaßnahmen) eingehalten werden können“. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedürfte es hingegen nicht. Nach dem Wortlaut des § 555c Abs.1 BGB habe die Ankündigung spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen zu erfolgen. Der Begriff „spätestens“ drücke aus, „dass es sich um eine Mindestfrist handelt, eine frühere Ankündigung indes möglich ist. Zeitliche Einschränkungen im Sinne einer Höchstfrist ergeben sich aus dem Wortlaut ebenso wenig wie das Erfordernis eines fortgeschrittenen Planungsstandes oder einer schützenswerten Planungssituation“. Die Ankündigung solle den Mieter vor kurzfristigen Modernisierungsmaßnahmen schützen „und ihm die Möglichkeit erhalten, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen zu reagieren und seine diesbezüglichen Rechte fristgerecht ausüben zu können. (...) Dieser Schutzzweck erfordert es nicht, dass zwischen der Ankündigung und dem Baubeginn ein enger zeitlicher Zusammenhang liegen muss“. Auch die Gefahr der rechtsmissbräuchlichen Nutzung einer frühzeitigen Ankündigungsmöglichkeit rechtfertige es nicht, eine solche Höchstfrist zu verlangen. Vor Ankündigungen „ins Blaue hinein“ ohne konkrete Planung der Baumaßnahmen sei der Mieter ohnehin geschützt, da solche Ankündigungen bereits unwirksam seien. Nach den hier getroffenen Feststellungen des Oberlandesgerichts München waren jedoch die Modernisierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Ankündigung tatsächlich im angekündigten Umfang geplant und wurden auch nach der Ankündigung weiter vorbereitet. Es sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sich die Vermieterin durch die Ankündigung am 27. Dezember 2018 die Anwendung des bis zum 31. De-

zember 2018 geltenden, im Hinblick auf die Höhe der Mieterhöhung für sie deutlich günstigeren Rechts sichern wollte. Es sei einer Stichtagsregelung, wie der hier vom Gesetzgeber im EGBGB getroffenen, immanent, dass sie für die Beteiligten Rechtskreise Vor- und Nachteile mit sich bringen kann und für eine Übergangszeit zu einer ungleichen Behandlung von – mit Ausnahme des Zeitmoments – gleichen Sachverhalten führt. Dementsprechend ist es mit dieser Stichtagslösung zwingend verbunden, dass Mieter, denen eine Ankündigung noch vor dem Stichtag zugeht, höher an den Kosten der Modernisierung beteiligt werden können, als Mieter, denen die Ankündigung erst danach zugeht. Das Verhalten der Vermieterin sei daher auch nicht „treuwidrig“. Sei es dem Vermieter – wie hier – möglich, noch vor dem 31. Dezember 2018 eine den Anforderungen des § 555c Abs.1 BGB entsprechende Ankündigung zu erstellen und den Mieter/innen zuzuleiten, kann er sich grundsätzlich die vom Gesetzgeber getroffene und als billig empfundene Interessenabwägung zu Nutzen machen. Das Verhalten der Vermieterin stelle sich auch nicht wegen des zeitlichen Vorlaufs zwischen Ankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Bauarbeiten als rechtsmissbräuchlich dar. Da ihre Planung Ende 2018 bereits so weit fortgeschritten war, dass sie eine Ankündigung nach den gesetzlichen Vorgaben erstellen konnte, sei es ihr nicht vorwerfbar, dass sie die Modernisierungsmaßnahmen trotz der noch relativ langen Zeit bis zum Maßnahmenbeginn bereits am 27. Dezember 2018 ankündigte und sich damit die für sie günstigere Rechtslage sicherte. Denn hieran bestand ein erhebliches und legitimes Eigeninteresse der Vermieterin, für die die Geltung des neuen Rechts erhebliche wirtschaftliche Nachteile gehabt hätte. Sie musste „angesichts dieses schützenswerten Interesses die Ausübung der ihr zustehenden Rechtsposition nicht unterlassen, um zu ihren eigenen Lasten den Mietern eine ihnen zu diesem Zeitpunkt noch nicht zustehende günstigere Rechtsposition zu verschaffen“. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Vermieterin den Plan zur Modernisierung nicht kurzfristig im Hinblick auf die geplante Gesetzesänderung gefasst habe, sondern mit den Planungen bereits vor der Veröffentlichung des entsprechenden Gesetzesentwurfs vom 12. Juli 2018 begonnen hatte. Schließlich sei das Ergebnis für die Mieter, auch wenn die zulässige Mieterhöhung damit erheblich höher ausfallen werde als nach neuem Recht, nicht „unbillig“ oder unzumutbar, „denn das zur Anwendung kommende, bis zum 31. Dezember 2018 geltende Recht hat der Gesetzgeber bis zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Interessen von Vermietern und Mieter/innen als angemessen erachtet“.

BGH
Urteil vom 13. Januar 2021
AZ: VIII ZR 66/19

Anwendung von Wohnraummietrecht bei gewerblicher Weitervermietung

a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter bei der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. (...) Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar (...).
b) (...)

Eine GmbH & Co. KG mietete im Jahr 2009 acht Wohnungen in einem Haus in Berlin. Die Vertragsurkunde war mit „Mietvertrag über Wohnraum“ überschrieben, im Vertrag war angegeben, dass die Vermietung „zu Wohnzwecken“ erfolge. Weiter war unter anderem vereinbart, dass sich die Kündigungsfrist nach § 573c BGB (Kündigungsfristen in Wohnraummietverhältnissen) richte, und dass die Mieterin „zu einer Untervermietung und zur Stellung eines Nachmieters oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt ist“.

Die Mieterin vermietete fortan die Wohnungen an andere Personen zu Wohnzwecken.

Im August 2011 wurde der Mietvertrag von Vermieterseite ohne Angabe von Gründen zum 30. November 2011 gekündigt. Am 21. September 2011 vermietete die Mieterin eine der acht Wohnungen an einen neuen Wohnungsmieter. Diesem kündigte die Vermieterin am 16. Juni 2016 wegen Zahlungsverzugs. Sie war der Auffassung, dass das Mietverhältnis mit dem neuen Wohnungsmieter durch ihre Kündigung des Hauptmietverhältnisses mit der GmbH & Co. KG gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB auf sie übergegangen sei. Das Landgericht Berlin wies ihre Räumungs- und Zahlungsklage jedoch ab, da es bereits ihre Kündigung gegenüber der GmbH & Co. KG vom August 2011 für unwirksam hielt. Aufgrund der Bezeichnung des Mietvertrages und der dort enthaltenen Regelungen ging es davon aus, dass sich die Vermieterin und die GmbH & Co. KG als Mieterin auf die Geltung des Wohnraummietrechts geeinigt hätten, wonach eine Kündigung ohne Angabe von Gründen (zum Beispiel Eigenbedarf) nicht möglich ist. Das sah der Bundesgerichtshof anders und hob das Urteil des Landgerichts auf. Das Mietverhältnis zwischen der Eigentümerin



Ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, hängt davon ab, welchem Nutzungszweck der als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebene Vertrag dienen soll. Erfolgt die Anmietung nicht zu eigenen Wohnzwecken, sondern zur Weitervermietung, gelten die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts nicht.

und der GmbH & Co. KG sei – „gemessen an dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck“ – kein Mietverhältnis über Wohnräume, weshalb auch die Kündigungsregeln für Wohnraummietverhältnisse keine Anwendung fänden. Gehe „der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar“. Entscheidend sei, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet. Dies sei hier ersichtlich nicht der Fall gewesen, da die Mieterin eine Personengesellschaft (GmbH & Co. KG) sei, welche keinen eigenen Wohnbedarf haben könne. Selbst bei einer natürlichen Person spräche die gleichzeitige Anmietung von acht Wohnungen gegen eine Nutzung zu (eigenen) Wohnzwecken. Der Zweck der Anmietung war hier vielmehr, die gemieteten Wohnräume gewerblich (als „Zwischenvermieterin“) Dritten zu Wohnzwecken weiterzuvermieten. Dieser Vertragszweck ergebe sich bereits aus der weiteren Regelung im Mietvertrag, wonach die Mieterin ohne Einschränkungen zur Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt war. Auch den einzelnen Bezugnahmen im Mietvertrag auf Regelungen des Wohnraummietrechts sei keine Vereinbarung der Vertragsparteien dahingehend zu entnehmen, dass insgesamt der im Wohnraummietrecht geltende Mieterschutz (einschließlich Kündigungsschutz) in ihrem Vertragsverhältnis gelten sollte.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
in Umsetzung des § 32 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes und den darauf basierenden Verordnungen des Senats über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus hat auch die Berliner MieterGemeinschaft Einschränkungen im Beratungs- und Service-Angebot veranlasst.

Wir sehen uns nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.

Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot.

Deshalb finden in unseren Beratungsstellen derzeit noch keine regulären Beratungen statt.

Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir unter anderem erweiterte Telefonberatung, bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 - 21 00 25 70

030 - 21 00 25 71

030 - 21 00 25 72

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

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

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Die Berater/innen werden Ihnen in der Telefonberatung in derartigen Fällen eine Empfehlung zur Verfahrensweise geben.

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

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **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
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 und 18 bis 19 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** 19 bis 20 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** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
☎ Greifswalder Straße ☎ M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- **Freitag** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
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., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ 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., ☎
☎ Nollendorffplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.