



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 439 März 2024

## VERSAGEN AUF DER GANZEN LINIE

Ampel-Regierung ohne Plan gegen Wohnungsnot



## IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Foto: Matthias Coers / Gestaltung: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 16.2.2024

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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




## 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       |

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

**Friedrichshain** Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr  
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23,   
 Frankfurter Tor  M10  
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

**Kreuzberg** Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr  
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92  
 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße  Yorckstraße  M19  
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

**Lichtenberg** Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr  
Café Wostok, Weitlingstraße 97  
 Nöldnerplatz  240, 194  
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

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

## GESCHÄFTSSTELLE

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

### ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße,  Yorckstraße,  M19

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch  gekennzeichnet.

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,00 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Weiter voran auf alten Irrwegen**  
Geplante Neue Wohngemeinnützigkeit wird ausgebremst  
Andrej Holm
- 6 **Ein neuer Paragraph als Rohrkrepiierer**  
Comeback neoliberaler Konzepte für den Wohnungsbau  
Jonathan Diesselhorst
- 8 **Heiße Luft statt Zeitenwende**  
Die Ampel-Regierung versagt beim sozialen Wohnungsbau  
Philipp Möller

### BERLIN

- 10 **Wohnungsbaustatistik als Zahlen-Voodoo**  
Berliner Senat hat keinen Überblick über Fertigstellungen  
Nicolas Šustr
- 12 **„Der Kampf gleicht einem Marathon“**  
Interview mit „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K)  
Andreas Hüttner
- 14 **Kein Abgesang auf das SEZ**  
Über ein Monument der sozialistischen Alltagskultur  
Karin Baumert
- 16 **„Das SEZ wird dringend benötigt“**  
Interview mit Carl Waßmuth („Gemeingut in BürgerInnenhand“)  
Karin Baumert
- 17 **„Wir wollen hier wohnen bleiben“**  
Tegeler Senior/innen wehren sich gegen Verdrängung  
Carsten Fuchs
- 18 **Luftschlösser statt Verkehrskonzepte**  
Ausbaupläne für die Berliner U-Bahn sind kaum realisierbar  
Nicolas Šustr
- 20 **Kampf um das Jugendzentrum „Linse“**  
Lichtenberg: Proteste für Weiterbetrieb zeigen Wirkung  
Peter Nowak
- 21 **Wenig erforschter Aspekt des NS-Terrors**  
Ausstellung zur Massenvertreibung jüdischer Mieter/innen  
Peter Nowak
- 22 **Heizkosten-Schock bei der Nebenkostenabrechnung 2022**  
Rechtsanwältin Franziska Dams

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Fragen und Antworten zum Eigentümerwechsel  
Rechtsanwalt Hagen Richter
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

Katrin Schmidberger, wohnungspolitische Sprecherin der Grünen, stellte auf der Sitzung des Abgeordnetenhauses am 1. Februar 2024 fest: „Während der Neubau von Wohnungen stockt, tut es der Abriss von Wohnungen leider nicht. Die Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum ist immer noch die Regel und nicht die Ausnahme.“

Das ist richtig. Besonders gefährdet sind die inzwischen in die Jahre gekommenen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus der 50er, 60er und 70er Jahre. Ihre noch immer günstigen Mieten sind für die Investoren nicht attraktiv, aber durch Abriss lassen sich sowohl Mieteinnahmen als auch der Wert der Immobilie um ein Vielfaches steigern. Obgleich seit 2018 Abrisse von den Bezirken genehmigt werden müssen – vorher bedurften sie keiner Genehmigung, ja sie wurden noch nicht einmal statistisch erfasst – steigt ihre Zahl kontinuierlich an. Exemplarisch für diese sehr lukrative Verwertung ist die Fasanenstraße 64 in Charlottenburg-Wilmersdorf. In dem Sozialbau aus den 60er Jahren befanden sich 2018 noch 40 preisgünstige Wohnungen. Von der Erwerberin, der „PRIMUS Projekt Fasanenstraße 64 GmbH“ erhielten die Mieter/innen Kündigungen wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung, gleichzeitig wurden Modernisierungen mit Mietsteigerungen von ca. 5 Euro/qm angedroht und zum Ausgleich Abfindungsangebote gemacht.

Diese konsequente Aktion führte zum Auszug fast aller Mieter/innen und ein freundlicher Gutachter, Prof. Dr. Manfred Puche, stellte – obwohl das Haus erst kurz zuvor eine Wärmedämmung und neue Fenster erhalten hatte – einen Sanierungsbedarf von 4,6 Millionen Euro fest. Die Eigentümerin konnte folglich argumentieren, dass angesichts des hohen Leerstands die Sanierungskosten außerordentlich unwirtschaftlich seien und erhielt prompt von der überzeugten Verwaltung des Bezirks die Abrissgenehmigung. Inzwischen ist der bescheidene soziale Wohnungsbau verschwunden und durch einen Prachtbau ersetzt worden.

„Der Neubau der Nr. 64 versteht sich als zeitgemäße Antwort auf die Frage danach, was wir heute unter einer innerstädtischen Wohnlage höchster Qualität verstehen können. Die hochwertige und nachhaltige Materialwahl, die sorgfältige handwerkliche Detaillierung und die auf flexibles Wohnen ausgelegte Formenwelt erzeugen zudem ästhetische Nachhaltigkeit, deren Ziel vor allem Dauerhaftigkeit ist.“ Dieser parfümierte Wortbrei beschreibt, was hier entstanden ist. Zwei Wohnungen stehen noch zum Verkauf: 147,07 qm für 3.495.000 Euro und 162 qm für 3.425.500 Euro.

Der Architekt ist unschwer an den gerundeten Kanten des Hauses zu erkennen. Es ist Tobias Nöfer, Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins Berlin und engagierter Kämpfer für die Refeudalisierung der Berliner Altstadt. Katrin Schmidberger hat auf der obigen Sitzung gefordert, dass alle durch Abrissgenehmigung errichteten Neubauten 50% sozialen Wohnungsbau enthalten sollen. Für die Fasanenstraße 64 käme das leider zu spät.

IHR MIETERECHO



Wir gestalten das Berlin der Zukunft  
sozialer, Mehr als gewohnt.

HOWOGE

### Wir bauen: Nur-Strom-Häuser Lückstraße

Neubau eines Ensemble aus 7 Stadthäusern mit insg. 358  
Wohnungen und Gartenanlage auf vormals versiegelte Fläche.

- 155 Mietwohnungen mit 1-4 Zimmern
- 2 weitere Wohnungen für soziale Träger (MCI)
- alle Wohnungen barrierefrei erreichbar, mit Balkon/Terrasse,
- Fußbodenheizung, ebenerdigen Durchlauf
- Typenhäuser in ansprechender Architektur sowie Ausführung
- als energieeffiziente Nur-Strom-Häuser
- haben Energieeffizienzgrad durch Neubausparpaket
- verackerungsfähige Außenanlagen mit klimaangepasster
- Dachbegrünung
- Fertigstellung geplant Ende 2025

Gefördert durch das Land Berlin. Geplant und gebaut bei  
Zugabe der HOWOGE Nachbarschaftsstrategie. Vermietet im  
Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten“.

Business

HOWOGE (Hilfsunternehmen)

gegründet durch

Industrie-Region Nord 1

10246 Berlin

Projektleitung

Architekt: Gertler, Gertler

KIESEWETTER GmbH

10245 Berlin

Anbieter

Bauunternehmung: Antonissen

Carlstr. 100, 10245 Berlin

10245 Berlin

Gesamtlösung

100% Neuen Energieeffizienz

und Gebäudetechnik-Gebäude

10245 Berlin

10245 Berlin



Seit Jahren gefordert, auch von der Ampel nicht erfüllt: öffentliche  
Investitionen in einen kommunalen Wohnungsbau mit dauerhaft  
preiswerten Mieten. Foto: Matthias Coers

# Weiter voran auf alten Irrwegen

Weder bei der sozialen Wohnraumförderung noch bei der  
Wohngemeinnützigkeit hat die Ampel-Regierung ihre Vorhaben umgesetzt

Von Andrej Holm

**Der Koalitionsvertrag der selbsternannten Fortschrittsregierung aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP im Jahr 2021 war vor allem rhetorisch ambitioniert: „Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten“. Doch die vorgeschlagenen Instrumente sind eher bieder und alles andere als innovativ. Insbesondere der Mix aus Fördergeldern in falsch konzipierten Programmen verfehlt bisher jede Wirkung, und die versprochenen Neubauziele werden regelmäßig verfehlt.**

Statt auf neue Strategien zur Überwindung der Wohnversorgungskrise setzte die Koalition auf Altbekanntes: Mehr Wohnungen sollten gebaut werden – 400.000 pro Jahr und 100.000 davon als geförderte Wohnungen. Die Mittel für die Soziale Wohnraumförderung sollten aufgestockt werden. Ein Förderprogramm für junges Wohnen sollte eingeführt werden. Daneben noch die erwartbaren Ankündigungen, Förderprogramme für die energetische Ertüchtigung der Wohngebäude und den altersgerechten Umbau fortzuführen, junge Familien beim Eigentumserwerb zu unterstützen, eine Förderung für Genossenschaften auf den Weg zu bringen und im Mietrecht kleinere Reformen einzuleiten. Insgesamt ein bunter Strauß an Instru-

menten, die für möglichst alle was zu bieten haben: für jung und alt, für Mieter/innen und Eigentümer/innen, für Menschen in Städten und auf dem Lande. Nur einen Ausweg aus den sich verschärfenden Wohnversorgungskrisen hat der Koalitionsvertrag nicht zu bieten.

Ein Bekenntnis zu Bauzielen baut noch keine neue Wohnung. Die Ampel-Regierung setzte im Koalitionsvertrag ungebrochen auf den Glauben an die heilende Kraft des Neubaus und erklärte das Bauen-Bauen-Bauen-Mantra zum Regierungsziel. Doch die Realität ist ernüchternd: In den ersten zwei Jahren wurden gerade einmal 270.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Das entspricht nicht einmal 70% der Zielvorgaben. Noch größer ist die Diskrepanz zwischen Versprechen und Umsetzung bei den Sozialwohnungen. Statt der angekündigte 100.000 geförderten Wohnungen wurden nur etwa 25.000 Sozialwohnungen pro Jahr gebaut.

### Fördermittel werden verschwendet

Ein Vergleich der freifinanzierten und geförderten Bauaktivitäten zeigt, dass das Scheitern der Neubauziele vor allem auf den fehlende Neubau von geförderten Wohnungen zurückzuführen ist. Während von den 300.000 freifinanzierten Wohnungen im Jahr 2022 etwa 270.000 (90%) und im Jahr 2023 immerhin noch 220.000 (73%) der angestrebten Neubauten realisiert wurden, hinken die Fertigstellungszahlen im geförderten Bereich mit gerade einmal 25% deutlich hinterher.

Die inzwischen erhöhten Fördersummen sollen für den Gesamtzeitraum 2022 bis 2027 über 18 Milliarden Euro betragen und werden vom Ministerium stolz als „historischen Mittelaufwuchs“ beschrieben. Übersehen wird dabei jedoch, dass die aufgestockten Mittel vor allem dafür genutzt werden müssen, die komplizierter gewordenen Finanzierungsbedingungen auszugleichen. Wenn höhere Förderbeträge in die einzelnen Vorhaben fließen, wird mehr Geld nicht zu mehr Wohnungen führen. Auch die Immobilienverbände sind eher zurückhaltend, und GdW-Präsident Axel Gedaschko schätzt ein: „Mit dem Geld ließen sich bei der richtigen Ausgestaltung des neuen Förderprogramms zirka 35.000 neue Wohnungen bauen“. Die Ziele für den geförderten Wohnungsbau werden also auch in den nächsten Jahren deutlich verfehlt werden.

Doch das Problem von Förderprogrammen mit zeitlich befristeten Bindungen ist grundsätzlicher Natur. Solange Mietpreis- und Belegungsbindungen nur für einen festgelegten Zeitraum von meist 20 bis 30 Jahren galten, fallen regelmäßig mehr Sozialwohnungen aus der Bindung, als neu geförderte Wohnungen erstellt werden. Selbst deutlich erhöhte Fördervolumen werden so zu einer Durchlaufsumme, die nur für einen begrenzten Zeitraum einen Beitrag für die soziale Wohnversorgung bieten. Beunruhigend an der aktuellen Diskussion auf der Bundesebene ist nicht nur, dass den ambitionierten Förderzielen eine völlig unzureichende Finanzausstattung gegenübergestellt werden, sondern der Umstand, dass diese Mittel – unbeirrt von allen Kritiken am fehlerhaften System der Wohnraumförderung – weiterhin in einem Programm der sozialen Zwischenutzung verschwendet werden.

Die seit Jahren erhobenen Forderungen nach einem öffentlichen Investitionsprogramm für einen kommunalen Wohnungsbau mit dauerhaften Versorgungsaufgaben werden auch von der Ampelregierung weitgehend ignoriert. Die Entscheidung, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Bund wieder selbst Wohnungen zu bauen, klang wie ein Schritt in die richtige Richtung. Doch mit bundesweit gerade einmal 42 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 fällt die praktische Umsetzung des öffentlichen Bauens eher bescheiden aus. Die einzig unerwartete Ankündigung des Koalitionsvertrages war das Versprechen, „zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf

den Weg bringen“. Seit gut 10 Jahren kursiert in fachpolitischen Diskussionen und bei Sozialverbänden die Forderung nach einer Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Die Ende der 1980er Jahre in der alten Bundesrepublik abgeschaffte Gemeinnützigkeit umfasste etwa 4 Millionen Wohnungen, die den Prinzipien einer Gewinnbeschränkung und einer Zweckbindung unterlagen. Dabei orientierten sich die Mieten an den tatsächlichen Kosten und nicht an möglichen Höchstströgen. Überschüsse mussten in den Bau von neuen gemeinnützigen Wohnungen investiert werden. Mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit wurden insbesondere die großen, oft geförderten Wohnanlagen der Kommunen in handelbare Bestände verwandelt, die dann in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert werden konnten.

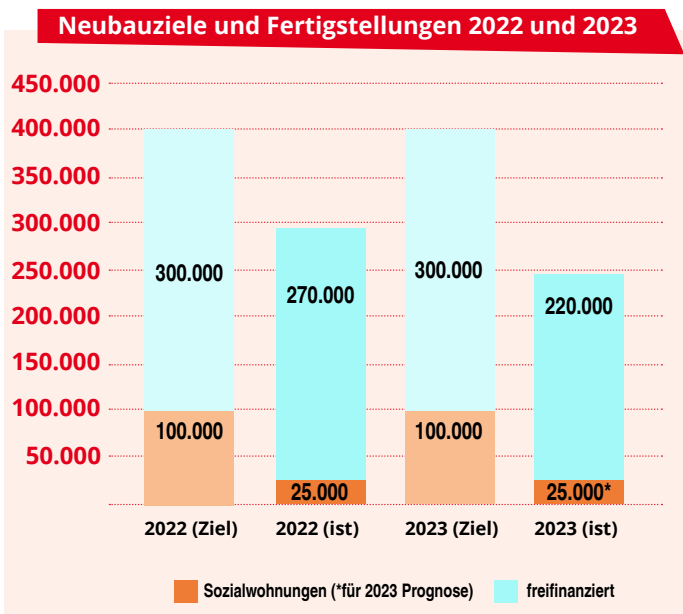
Die Diskussion über eine Neuauflage der Gemeinnützigkeit war mit der Hoffnung verbunden, möglichst große Bestände aus einer Verwertungslogik herauszulösen und den Prinzipien der Gemeinnützigkeit zu unterstellen. In gemeinsamen Beratungen mit verschiedenen Sozialverbänden, Mieterorganisationen und Gewerkschaften wurden bereits kurz nach Regierungsantritt der neuen Koalition mit dem Bundesbauministerium verschiedenen Varianten für eine neue Wohngemeinnützigkeit erarbeitet, die im Kern darauf zielten, Investitionen für dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen zu mobilisieren.

### Wohngemeinnützigkeit auf dem Abstellgleis

In einem von dem Kommunal- und Unternehmensberater Jan Kuhnert erarbeiteten Konzept wurden für unterschiedliche Einkommensgruppen, die mit den gemeinnützigen Wohnungen versorgt werden sollen, verschiedene Kombinationen von Steuervorteilen und Zuschussförderungen vorgeschlagen. Neben der Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer, die es auch in der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit gab, setzte das Konzept auf umfangreiche Entlastungen bei der Grunderwerbssteuer, der Ertragssteuer und der Umsatzsteuer. In der relativ simplen Logik, dass sich auch die Steuersätze von Grundnahrungsmitteln und Luxusgütern unterscheiden, wurden dabei substantielle steuerliche Entlastungen für den Bau von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen vorgeschlagen.

Das Koalitionsversprechen von einer „zeitnahen“ Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit wurde mit der Einrichtung einer Arbeitsgruppe im Ministerium, Beratungen mit Expert/innen und Verbänden und der Vorlage von konkreten Konzepten zunächst tatsächlich mit einigem Eifer angegangen. Doch auch wenn die zuständige Ministerin und ihre Staatssekretärin immer wieder betonten, dass die Federführung – also die Verantwortung für die Erarbeitung des Gesetzes – im Bundesbauministerium liege, sind alle Ankündigungen einer zeitnahen Umsetzung ins Leere gelaufen.

Grund dafür sind wohl die Bedenken der mitzeichnenden FDP-geführten Ministerien für Justiz und Finanzen. Es gibt dazu keine öffentlichen Stellungnahmen, aber den letzten Wasserstandsmeldungen zufolge sind die ambitionierten Vorschläge inzwischen auf einen Minimalkonsens geschrumpft. Demnach soll die Neue Gemeinnützigkeit in der Abgabenordnung verankert werden – aber ohne weitergehende Steuererleichterungen und ohne gesonderte Investitionszulagen. Eine solche Wohngemeinnützigkeit light würde möglicherweise die Aktivitäten von kleinen selbstorganisierten Bauprojekten erleichtern. Das angestrebte Ziel einer „neuen Dynamik“ für den Bau von dauerhaft gebundenen Sozialwohnungen wird jedoch meilenweit verfehlt.



Quelle: Statistisches Bundesamt 2024; BMWiSB 2024

# Ein neuer Paragraph als Rohrkrepierer

Die Neubaukrise beflügelt das Comeback neoliberaler Konzepte für den Wohnungsbau

Von Jonathan Diesselhorst

**Es steht derzeit nicht besonders gut um den Wohnungsneubau. Der rapide Anstieg der Zinsen bescherte dem von niedrigen Kapitalkosten getriebenen zehnjährigen Wohnungsbauboom in Deutschland ein jähes Ende. Das Auftragsvolumen in der Bauwirtschaft ging im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 22% zurück, die Zahl der Baugenehmigungen sackte um fast 30% ab. Wirtschaftsforschungsinstitute verschiedener Couleur, wie das gewerkschaftsnahe IMK und das unternehmerfreundliche ifo-Institut, gehen einhellig davon aus, dass in 2024 und 2025 weniger Wohnungen gebaut werden als in den vorhergehenden Jahren.**

Schlechte Nachrichten für die Ampel-Regierung und deren Bauministerin Klara Geywitz (SPD). Hatte man sich doch 2021 vorgenommen, den dramatischen Wohnungsmangel und die vielerorts horrenden Mieten ganz marktkonform vor allem durch privaten Wohnungsneubau zu bekämpfen und nicht etwa durch eine striktere mietrechtliche Regulierung oder öffentliche Bauprogramme. Da die erhofften privaten Investitionen angesichts hoher Finanzierungskosten nun reihenweise ausfallen, macht sich im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) offenbar Nervosität breit. Das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 Wohnungen, davon 100.000 gefördert, errichten zu lassen, ist auf absehbare Zeit nicht erreichbar. Offiziell abrücken möchte man davon aber dennoch nicht.



Foto: Privat

**Jonathan Diesselhorst** arbeitet für die Gewerkschaft IG BAU im Bereich Wirtschafts- und Sozialpolitik.

Ende September 2023 fand im Bundeskanzleramt ein „Wohnungsbaugipfel“ statt, ursprünglich um die vermeintlichen Erfolge des vom Bauministerium initiierten „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ zu bilanzieren, an dem zahlreiche Verbände aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, aber auch Sozial- und Umweltverbände sowie Gewerkschaften beteiligt sind. Da es aber wenig Erfolge vorzuweisen gab und einzelne Lobbyverbände bereits mit dem Ausstieg aus dem Bündnis drohten, wurde vom Ministerium eiligst ein Paket aus 14 Maßnahmen zusammengestellt, mithilfe derer der lahmende Wohnungsbau wieder angekurbelt werden soll. Darin finden sich einige Forderungen, die von Lobbyverbänden der Immobilienwirtschaft schon länger erhoben werden.

## Freifahrtschein für Immobilienbranche

Durch die Einführung eines neuen Paragraphen (§246e) in das Baugesetzbuch mit einer Generalklausel soll erreicht werden, in ausgewiesenen „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ für den Neu- oder Umbau von Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen umfassende Abweichungen sowohl von geltenden Bebauungsplänen als auch den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erlauben. Mit dem Paragraphen dürften Wohnungen auch in Gewerbegebieten oder im Außenbereich („auf der grünen Wiese“) neu gebaut, sowie durch Nutzungsänderungen oder Umbauten im Gebäudebestand geschaffen werden, wo geltende Bebauungspläne oder die Vorschriften des Baugesetzbuches eine Genehmigung von Wohnungen bisher ausgeschlossen hatten. Die Sonderregelung soll befristet bis Ende 2026 gelten.

Bei der Baugenehmigung von Wohngebäuden müssten dann keine Vorgaben des Baugesetzbuchs, etwa zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, zur Schaffung sozialer Infrastrukturen, Umweltverträglichkeit oder Öffentlichkeitsbeteiligung mehr eingehalten werden, wenn die Gemeinde in einem Bereich mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt.

Eine ähnliche Regelung war bereits 2014 unter dem Eindruck steigender Zahlen registrierter Geflüchteter für die kurzfristige Schaffung von kommunalen Unterkünften von der damaligen Großen Koalition eingeführt worden. Es dauerte nicht lange, bis Lobbyverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für sich das strategische „Potenzial“ dieser Regelung erkannten. Bot die Regelung doch die Möglichkeit, langwierige Bebauungsplanverfahren und „lästige“ kommunale Auflagen mit sozialen oder ökologischen Maßgaben einfach zu umgehen. Dahingehende Befürchtungen von Kritiker/innen, die Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte könnte nicht nur zu

segregiertem Wohnen von Geflüchteten führen, sondern auch ein Einfallstor für eine umfassende Deregulierung des Bauplanungsrechts sein, erweisen sich nun offenbar als begründet. Profitieren tun davon aber allenfalls Bau- und Wohnungsunternehmen sowie Immobilieneigentümer/innen. Bauarbeiter, die angesichts des Auftragseinbruchs nun um ihre Arbeitsplätze bangen, hingegen kaum. Denn das, woran Bauprojekte derzeit scheitern, ist nicht etwa fehlendes Bauland, sondern fehlendes Kapital aufgrund hoher Finanzierungskosten. Der sogenannte Bauüberhang an genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen ist zuletzt auf über 880.000 Wohneinheiten angestiegen. Auch Wohnungssuchenden, die auf günstige Mietangebote angewiesen sind, dürfte mit der Reform kaum geholfen werden. Denn nichts in dem neuen Paragraphen stellt sicher, dass die neu geschaffenen Wohnungen mit Mietpreisbindungen für Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen angeboten werden. Er enthält nicht einmal die Maßgabe, dass Mietwohnungen entstehen sollen. Das wahrscheinliche Resultat der auf dieser Grundlage erteilten Baugenehmigungen sind weitere, im wahrsten Sinne des Wortes exklusive, hochpreisige Wohnungen, die nichts zur Deckung der gesellschaftlichen Bedarfe beitragen. Schlimmstenfalls könnte die Neuregelung auch geltende kommunale Vorgaben zur anteiligen Errichtung von gefördertem Wohnraum (wie z.B. das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung) aushebeln. Da Wohnungsbau nahezu überall erlaubt wird und erteilte Baugenehmigungen – im Gegensatz zum §246 BauGB selbst – in der Regel auch über das Jahr 2026 hinaus gelten sollen, dürfte das zur weiteren spekulativen Wertsteigerung von Grundstücken führen. Darüber hinaus kann die Anwendung des „Bau-Turbo“ zu weiteren Folgeproblemen führen. Zum einen ist der §246e auf die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden ausgelegt, ohne notwendige soziale Infrastruktur und Flächen für gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Das kann dazu führen, dass bei einer Erweiterung bestehender Wohngebiete schlicht keine zusätzlichen Kita- und Schulplätze geschaffen werden – keine guten Aussichten in Anbetracht des vielerorts gravierenden Mangels. Auch Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen für den täglichen Bedarf der Bewohner/innen dürften mit dem „Bau-Turbo“ gar nicht genehmigt werden.

### Kommunen werden entmündigt

Gerade dort, wo hohe Bodenpreise entsprechend hohe Renditeerwartungen nach sich ziehen, gehören Handwerks- und Industriebetriebe oder auch Clubs wirtschaftlich meist zu den weniger profitablen Nutzungen. Da auch die Rechtsprechung dem Wohnen in solchen Fällen regelmäßig eine höhere Schutzwürdigkeit zuspricht, ist eine schleichende Verdrängung von Gewerbe- und Industriebetrieben und der örtliche Verlust von Arbeitsplätzen bei heranrückender Wohnbebauung oft nur eine Frage der Zeit.

Auch unter ökologischen Gesichtspunkten ist der §246e fragwürdig. Denn die Generalklausel weicht die Voraussetzungen für die Bebauung im Außenbereich „auf der grünen Wiese“ erheblich auf. Flächenverbrauch, Zersiedelung und der damit verbundenen Umweltzerstörung würde weiterer Vorschub geleistet.

Ein gewichtiger Einwand gegen den §246e ist ferner, dass er die Planungshoheit und demokratische Selbstverwaltung in den Kommunen aushöhlt. Denn die Generalklausel eliminiert allgemein anerkannte Prinzipien von Planung und Städtebau, einschließlich der Abwägung öffentlicher Belange sowie Be-



Flüchtlingsunterkünfte als Präzedenzfall für eine umfassende Deregulierung des Bauplanungsrechts. Foto: Matthias Coers

teiligungen der Öffentlichkeit. Indem sie Wohnungsbauvorhaben weitgehend ins behördliche Ermessen stellt, umgeht sie auch die übliche Diskussion und den Beschluss über Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen in den Gemeinderäten – ein Verfahren, das noch ein Mindestmaß an demokratischer Legitimation von Planungen vor Ort gewährleisten kann. Ob der Gesetzentwurf aus dem Bauministerium in der jetzt kursierenden Form tatsächlich beschlossen wird, ist noch nicht ausgemacht. Denn dieser bevorzugt die Bau- und Immobilienwirtschaft derart einseitig, dass das Vorhaben nicht nur den Protest der „üblichen Verdächtigen“, sondern auch von Wirtschaftsverbänden und Kammern, sowie der kommunalen Spitzenverbände auf den Plan ruft. Doch unter dem Eindruck eines verschärften Mangels an leistbarem Wohnraum fällt der Bundesregierung offenbar nicht viel mehr als Deregulierung ein. Neoliberale Ideen aus dem letzten Jahrtausend irrlichern in der Wohnungspolitik umher wie Zombies. Es wäre Zeit, diesen Spuk zu beenden.

# Heiße Luft statt Zeitenwende

Die Ampel-Regierung versagt beim sozialen Wohnungsbau

Von Philipp Möller

**50 Milliarden Euro für ein Sondervermögen „Sozialer Wohnungsbau“: Mit dieser Forderung machte das Bündnis „Soziales Wohnen“ Anfang des Jahres auf die dramatische Situation im geförderten Wohnungsbau aufmerksam. Der Zusammenschluss aus Gewerkschaften, Sozialverbänden und Mieterorganisationen untermauerte seine Forderung mit einer neuen Studie des Pestel-Instituts, die einen Rekord-Wohnungsmangel von bundesweit 912.000 fehlenden Sozialwohnungen ausweist.**

Doch statt dieses historische Defizit als Anlass zu nehmen, das Ruder beim sozialen Wohnungsbau endlich herumzureißen, kritisierte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) die Pestel-Studie als „hochgradig unseriös“, da sie mit „ausgedachten Zahlen“ operiere. Eine Schuld für die Misere im sozialen Wohnungsbau wies sie weit von sich. Ein genauerer Blick auf die Vorhaben der Bundesregierung offenbart jedoch: Die Ampel versagt bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus mit Ansage. Das Grundproblem des deutschen Modells des sozialen Wohnungsbaus, welches der Wohnungswissenschaftler Christian Donner als „Förderung privater Mietwohnungsinvestitionen mit sozialer Zwischennutzung“ beschrieb, bleibt ohnehin unangetastet.

Die Studie offenbart das Scheitern der Bundesregierung an ihren selbstgesteckten Zielen. In ihrem Koalitionsvertrag wurde das Ziel von 100.000 neu geförderten Sozialwohnungen pro Jahr vereinbart. Davon ist sie meilenweit entfernt. 2022 wurden bundesweit gerade einmal 22.500 neue Sozialwohnungen bewilligt. Trotz der vermeintlichen Kraftanstrengungen des sozialdemokratisch geführten Bundesbauministeriums wurden damit sogar 3.500 weniger Sozialwohnungen gefördert als vor fünf Jahren unter Heimat- und Bauminister Horst Seehofer (CDU).

## Immer weniger Sozialwohnungen

Seit 2017 sank der bundesweite Sozialwohnungsbestand um mehr als 134.000 auf aktuell nur noch 1,08 Millionen Wohnungen. In den vergangenen 20 Jahren hat sich der Bestand laut einer Studie des Instituts der deutsche Wirtschaft mehr als halbiert, da deutlich weniger Sozialwohnungen neu gebaut wurden als aus der Bindung fielen. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen sind im deutschen System des sozialen Wohnungsbaus zeitlich befristet, aktuell betragen die Bindungszeiträume in den meisten Förderprogrammen 15 bis 30 Jahre. Während der Hochphase der neoliberalen Wende in der Wohnungspolitik in den 2000er Jahren, in der sich der Staat aus der Förderung zurückzog, kam der soziale Wohnungsbau bundesweit nahezu zum Erliegen.

Erst zu Beginn der 2010er Jahre nahmen Bund und Länder

die Förderung wieder auf, jedoch nur mit geringem Mitteleinsatz. Gleichzeitig erhöhte sich der Bedarf an Sozialwohnungen durch die wachsende Zahl von Beschäftigten im Niedriglohnssektor, die sich Wohnraum auf dem freien Markt kaum leisten können, sowie den anhaltenden Zuzug. Allein im vergangenen Jahr wuchs der Bedarf laut den Autor/innen der Pestel-Studie um mehr als 100.000 Wohnungen. Für die kommenden Jahre werden weitere Wanderungsgewinne erwartet, wodurch weitere Wohnungsbedarfe entstehen.

Die Ampel begegnet dem jedoch lediglich mit viel heißer Luft. Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) verkündete in der Bundestagsdebatte um den Doppelhaushalt 2024/2025, es stünde die „Rekordsumme“ von insgesamt 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 bereit. Darunter seien 18 Milliarden Euro Bundesförderung, der Rest würde durch die Länder übernommen. Statt wie bisher 30 übernimmt der Bund künftig 40% der Anteile an der Förderung. Wer etwas genauer hinschaut, erkennt jedoch, dass die Ampel bei der Finanzierung vor allem auf das Prinzip Hoffnung setzt.

In einem Faktencheck nimmt Caren Lay, Sprecherin für Mieten und Wohnen der Linkspartei im Bundestag, die schönen Worte des Kanzlers auseinander. Zwischen 2022 und 2024 wurden demnach insgesamt lediglich 7,65 Milliarden Euro für die Wohnungsbauaufförderung ausgegeben. Ab 2025 will die Ampel dann jährlich 3,5 Milliarden Euro investieren, das muss jedoch erst durch den Bundestag beschlossen werden. Im September 2025 sind Bundestagswahlen, das heißt „für 2026 und 2027 kann die Ampel gar keine Versprechen machen“, führt Lay aus. Noch weniger kann die Ampel vorhersagen, wie sich die Finanzierung in den Ländern entwickeln wird. „Würden die Eigenanteile gleich der Bundesförderung angehoben, wären das bis 2027 rund 29 Milliarden Euro, die Bund und Länder zusammen ausgeben würden“, heißt es im Faktencheck. Die 45 Milliarden Euro sind lediglich die Hoffnung darauf, dass die Länder künftig deutlich mehr Geld für die Förderung ausgeben. Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Kürzungspolitik auf Bundes- wie auf Landesebene ist das jedoch fraglich. Selbst wenn 45 Milliarden Euro in den kommenden drei Jahren für den sozialen Wohnungsbau investiert würden, reicht die Summe laut Berechnungen des Pestel-Instituts nicht annähernd aus, um die avisierten 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu finanzieren. Für eine realistische Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus fehlt der Bundesregierung der politische Wille, denn soziale Wohnungspolitik hat in der Ampel keine Priorität. Das war nicht immer so. In der „goldenen Ära“, während des Wiederaufbaus zwischen 1950 und 1956, gab die BRD rund 2% ihres Bruttoinlandsprodukts für die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus aus. Deutlich mehr als die Hälfte aller errichteten Wohnungen waren sozial gefördert. Dies wären im Jahr 2022 laut Pestel-Institut rund 77 Milliarden Euro



Sozialen  
WOHNUNGSBAU  
NEU: NACH  
Salzburger  
MODELL!

Woanders ist man schlauer – aber die Bundesregierung bleibt trotz enormer Wohnungskrise bei zu wenig und grundfalscher Förderung. Foto: Matthias Coers

gewesen. Neben einer adäquaten Förderung bräuchte es auch leistungsfähige Träger, um die Mammutaufgaben im sozialen Wohnungsbau zu stemmen.

Auch hier lohnt ein Blick in die Geschichte. In der Bundesrepublik waren es die „Wohn-Fords“, wie der Stadtsoziologe Walter Prigge die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften einmal nannte, die gezielt gefördert wurden und in der Phase des Wiederaufbaus hunderttausende Sozialwohnungen errichteten. Laut Daten des Gesamtverbands gemeinnütziger Wohnungsunternehmen errichteten die Wohn-Fords nicht nur einen Großteil dieses sozialen Wohnungsbaus, sondern ihre Bauaktivitäten machten in den 1950er Jahren deutlich mehr als ein Drittel der gesamten Bautätigkeit aus.

### Bruch mit Profitlogik notwendig

Heute fristet der soziale Wohnungsbau ein Schattendasein. 2022 waren nur 6,3% aller bundesweit genehmigten Wohnungen sozial gefördert. Die Träger des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit fallen aus, denn die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde 1990 abgeschafft. Zwar taucht deren Wiedereinführung im Koalitionsvertrag der Ampel auf, jedoch liegt bislang immer noch kein Gesetzentwurf auf dem Tisch. Die Fachwelt geht inzwischen davon aus, dass eine etwaige neue Wohnungsgemeinnützigkeit lediglich als kleines Nischenprodukt für einen Wohnungsbau durch soziale Träger enden wird. Damit bleibt auch das grundsätzliche Problem der befristeten Sozialbindungen weiter bestehen. Denn mit der absehbar scheiternden Wohnungsgemeinnützigkeit wird auch die Hoff-

nung enttäuscht, dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen durch einen sozialen Wohnungsbau durch neue, gemeinnützige Träger aufzubauen. Die aufgestockten Mittel für den sozialen Wohnungsbau können damit weiter in die Taschen privater Investoren fließen.

Ein anderer Weg wäre eine Aktivierung des kommunalen Wohnungsbaus durch eine großzügige Co-Finanzierung durch den Bund, um dauerhaft gebundene Wohnungen in öffentlichem Eigentum zu schaffen. Bereits jetzt stemmen die öffentlichen Wohnungsunternehmen in den meisten Städten und Gemeinden den Mammutanteil des sozialen Wohnungsbaus. Für diesen Systemwechsel müsste jedoch mit dem Prinzip der Investorenförderung und der Orientierung auf private Profitinteressen gebrochen werden.

Indessen drängt die Zeit für ein ambitioniertes Handeln. Mitten in der Wohnungskrise gerät die Baubranche in Schieflage. Die Stimmung im Bausektor ist auf einem historischen Tiefstand, die Baugenehmigungen sind massiv eingebrochen und Analyst/innen rechnen mit einem Verlust von rund 30.000 Arbeitsplätzen in diesem Jahr. Deshalb fordert mittlerweile eine ganze Reihe an Top-Ökonom/innen, durch eine Investitionsoffensive in den sozialen und kommunalen Wohnungsbau antizyklisch gegenzusteuern, um einen Kapazitätsabbau im Bausektor zu verhindern und gleichzeitig die bezahlbaren Wohnungen zu schaffen, die so dringend gebraucht werden. An eine Umsetzung dieser nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch ökonomisch gebotenen Forderung durch die Ampel glaubt derweil wohl niemand mehr. ●

# Wohnungsbaustatistik als Zahlen-Voodoo

Der Berliner Senat hat keinen Überblick über die tatsächlichen jährlichen Fertigstellungen

Von Nicolas Šustr

**Die statistische Erfassung der Wohnungsbauzahlen für 2023 läuft noch. Aber für die Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist schon klar, dass sie weit unter dem im Koalitionsvertrag vereinbarten Bauziel von 6.500 Wohneinheiten geblieben sind. Mit Stand Ende September 2023 gingen sie von fast genau 4.800 neuen Wohnungen aus, wie die Antwort der Senatsbauverwaltung auf eine Anfrage des Wohnungspolitikers Niklas Schenker (Die Linke) zeigt. Bemerkenswert ist, dass im Ende August 2023 veröffentlichten jährlichen Bericht zur Schaffung von Wohnraum noch die Fertigstellung von rund 5.800 Wohnungen prognostiziert wurde.**

Seit Veröffentlichung der Baustatistik für 2022 geht Bausenator Christian Gaebler (SPD) damit hausieren, dass Berlin

mit der Fertigstellung von rund 17.300 Wohnungen angesichts der desaströsen Baukonjunktur eigentlich noch mit einem blauen Auge davon gekommen sei. Aber die vom Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlichten Zahlen stimmen nicht. Gesichert fertig wurden 2022 nur rund 13.800 Wohnungen, die weiteren rund 3.500 sind Nachmeldungen aus den Vorjahren. Das ergibt sich aus Daten, die das Statistikamt auf Anfrage vom *MieterEcho* zur Verfügung gestellt hat. Die offene Frage: Wie viele Fertigstellungen werden noch nachgemeldet? Coronakrise und kriselnde Baukonjunktur deuten darauf hin, dass es nicht allzu viele sein werden.

Laut den Daten des Amtes für 2016 bis 2022 gab es in jedem Jahr Nachmeldungen im großen Stil. 2022 lag deren Anteil an der Gesamtzahl der Fertigstellungen bei einem Rekordwert von über 20%. 2021 waren es beispielsweise fast 16%, was über 2.500 Wohnungen entspricht.

Dabei erklärt die Bauverwaltung, diese Statistik sei „ein wichtiger Indikator für die Analyse des Wohnungsmarktes“. Der korrekten Baustatistik werde eine bedeutende Rolle beigemessen, da sie eine wichtige Grundlage für die Planung, Entwicklung und Steuerung des Wohnungsbaus bilde. „Eine präzise Statistik ermöglicht es, die Bedarfe im Wohnungsbau besser zu verstehen, Ressourcen effektiver zu verteilen und angemessene politische Maßnahmen zu entwickeln“.

## Bezirke teilweise überfordert

Die Aussagen machen den Eindruck, als würde die Verwaltung von Senator Gaebler der korrekten Statistik eine hohe Relevanz zumessen. Sie finden sich in der Antwort auf eine schriftliche Anfrage von Katrin Schmidberger und Julian Schwarze, die für die Grünen im Abgeordnetenhaus die Bereiche Mieten, Wohnen und Stadtentwicklung verantworten.

Um das Versagen besser zu verstehen, hilft der Blick darauf, wie die Daten zustande kommen. Verantwortlich für die Erhebung der sogenannten Bauüberhangstatistik sind die Bauaufsichtsämter der Bezirke. Jeweils zum 31. Dezember jeden Jahres müssen sie laut Hochbaustatistikgesetz des Bundes den tatsächlichen Stand aller Vorhaben ermitteln, die genehmigt, aber noch nicht als fertig gemeldet wurden. Jeweils im November verschickt das Amt eine Liste dieser Objekte an die Bauaufsicht. Diese muss dann bis Mitte Februar für jedes Objekt eine von fünf Angaben machen: „(1) noch nicht begonnen; (2) begonnen, nicht unter Dach; (3) begonnen, unter Dach; (4) fertiggestellt einschließlich Datum; (5) Genehmigung erloschen“. Jedes nicht fertige Objekt durchläuft lückenlos jährlich diese Abfrage.

Sind die Informationen zu alt, muss eine Abfrage beim Bauherrn erfolgen. Ist diese nicht erfolgreich oder die Antwort



Neubau der Howoge in Lichtenberg, der als einziger Bezirk neben Spandau weitgehend korrekte Zahlen zur Wohnungsbaustatistik liefert. Foto: Matthias Coers

nicht glaubhaft, ist eine Inaugenscheinnahme des Objekts erforderlich. Bei der Überhangserhebung fallen deshalb am Jahresende automatisch alle bisher nicht gemeldeten Fertigstellungen auf. Denn viele Bauherren melden nicht rechtzeitig, weshalb dieser Erhebung eine wohnungspolitisch überragende Bedeutung zukommt.

In der Antwort auf die parlamentarische Anfrage der Grünen wird auch das Meldeverhalten der einzelnen Bezirke dargestellt. Nach Auswertung der Zahlen für die Jahre 2016 bis 2022 lassen sich die einzelnen Bezirke in drei Gruppen einteilen. Mit Lichtenberg und Spandau gibt es zwei Bezirke, die recht kontinuierlich weitgehend korrekte Zahlen lieferten. Bei acht weiteren Bezirken ist es eher wild. Mal gibt es viele, mal kaum Nachmeldungen. Diese sind aber, das sollte man im Hinterkopf behalten, eine Folge von Versäumnissen vor allem des Vorjahres. Denn fast drei Viertel der verspäteten Meldungen hätten jeweils ein Jahr zuvor in die Statistik einfließen müssen.

Und dann gibt es mit Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf noch zwei Bezirke, die offenbar dauerhaft kaum Ehrgeiz zeigen, eine korrekte Bauüberhangstatistik abzuliefern. Immerhin räumten sie die schlechte Praxis auf Anfrage unumwunden ein. „Die Bau- und Wohnungsaufsicht Steglitz-Zehlendorf konnte im Rahmen der Feststellung des Bauüberhangs in den letzten Jahren nicht den aktuellen Bautenstand vor Ort ermitteln“, heißt es aus dem Südwesten. Angesichts von „Personalmangel und der anfallenden Ordnungsaufgaben (Gefahr in Verzug) muss hier die Bauaufsicht Prioritäten setzen“, erklärt die Reinickendorfer Bauaufsicht. „Insofern kommt es hier leider sehr oft zu nicht unerheblichen Zeitverzögerungen

bei der Meldung zum Bautenstand und der Fertigstellungsmeldung.“

Bemerkenswert ist die Antwort von Marzahn-Hellersdorf. Das Bezirksamt lässt durchblicken, dass die schlecht geführte Statistik eigentlich kein Beinbruch ist. „Auf lange Datensicht“ sei die Abweichung irrelevant. „Es wird die Aktualität schlechter, jedoch nicht Quantität und Qualität.“

„Die Datengrundlage muss dringend verbessert und eine systematische Erfassung ermöglicht werden“, fordert Grünen-Politikerin Schmidberger. „Der Senat war hier in der Vergangenheit schon weiter und hatte bereits ein Programm zur Unterstützung der Bezirke in den Jahren 2020 und 2021 angeboten, um eine bessere Datengrundlage zu erreichen“, erinnert sie. Die Stadtentwicklungsverwaltung finanzierte in jenen Jahren externe Dienstleister, die die Erhebung des Bautenstands übernahmen. Denn als durchaus nachvollziehbarer Grund für die schlechte Datenlage wird aus den Bezirken fast einstimmig Personalmangel genannt. Doch offenbar liegt es auch an weit verbreitetem Desinteresse, denn maximal vier der Bezirke nahmen das Angebot in Anspruch. Das Programm lief schließlich aus.

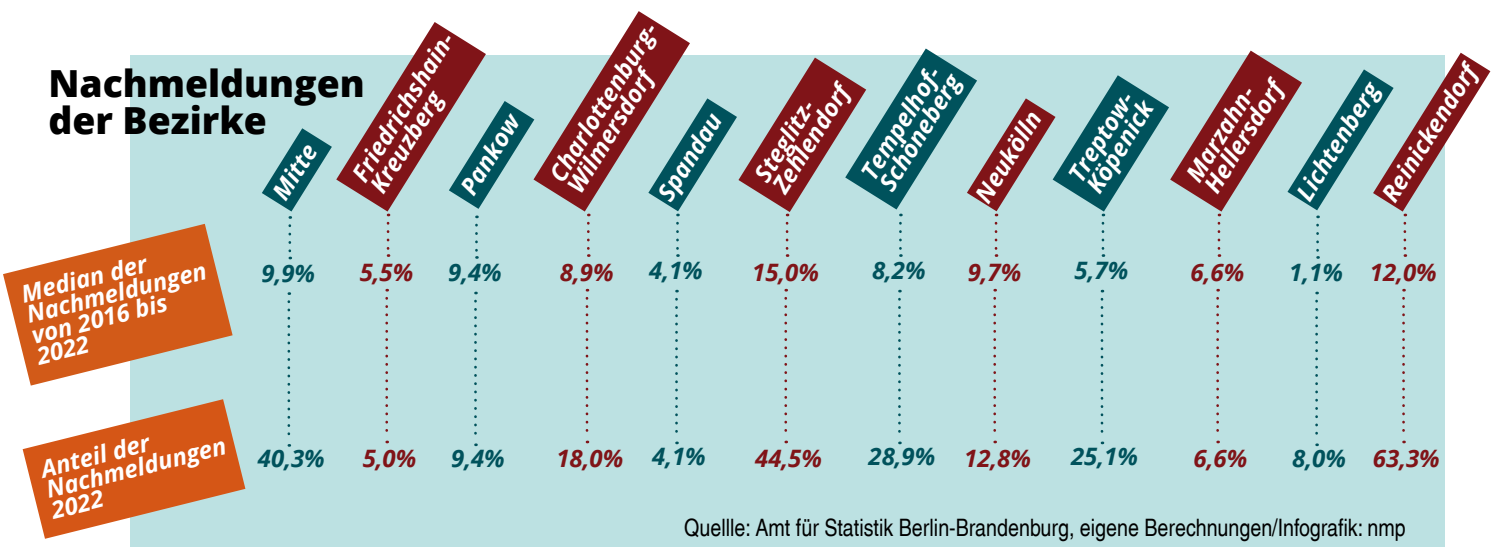
### Kritik von Linken und Grünen

„Angesichts der massiven Herausforderungen beim Wohnungsbau ist die Erarbeitung einer besseren Datenlage kein Hexenwerk“, sagt Schmidberger. Diese sei zwingende Voraussetzung, um die Bedarfe im Wohnungsbau zu ermitteln und entsprechend politische Maßnahmen abzuleiten. „Dass sich der Senat selbst bei dieser vergleichsweise einfachen Aufgabe wegduckt, beweist seine Halbherzigkeit, wenn es um den richtigen Neubau geht“, so die Parlamentarierin.

SPD-Stadtentwicklungsexperte Mathias Schulz hat angesichts der Situation vorgeschlagen, Maßnahmen zur Verbesserung der Bauüberhangstatistik zu prüfen und in den Senatsentwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz zu übernehmen, erklärt er auf *MieterEcho*-Anfrage. „Ziel muss es sein a) die Verzögerungen bei der Datenberichterstattung zu reduzieren und b) die Bezirke dazu zu verpflichten, die Gründe für Verzögerung eines Bauvorhabens zu ermitteln“, so Schulz weiter. Dies könne auch bei der Durchsetzung von Baugesetzen helfen. Er glaubt, dass eine bessere Bauüberhangstatistik ein Beitrag wäre, um Bodenspekulation angemessen bekämpfen zu können.

„Seit Jahren weisen wir auf die fehlende Ausstattung der Baubehörden der Bezirke und die verlotterten Zustände bei der Kontrolle der Bauherr/innen und die falsche, investorenfreundliche Baupolitik in Berlin hin“, sagt Stadtentwicklungspolitikerin Katalin Gennburg (Die Linke). Es sei „nicht hinnehmbar, dass auf einer um 20% abweichenden Grundlage Wohnungsbauzahlen ausgegeben und immer neue Grundstücke freigegeben werden“. Berlin müsse sich endlich einen verlässlichen Überblick verschaffen und auf dieser Grundlage sozial, ökologisch und zukunftsfest planen. Sie spricht von einem „exorbitanten Kontrollverlust durch die Regierung in puncto Wohnungspolitik“. *MieterEcho* hat auch den CDU-Baupolitiker Christian Gräff um eine Einschätzung gebeten. Er erklärte jedoch, nicht antworten zu wollen. Bausenator Gaebler macht derweil unbeirrt mit seinem Zahlen-Voodoo weiter. Im Dezember gab er gegenüber der Nachrichtenagentur dpa an, die Fertigstellung von 16.000 Wohnungen für 2023 zu erwarten.

## Nachmeldungen der Bezirke



# „Der Kampf gegen eine Eigenbedarfskündigung gleicht einem Marathon“

*Interview mit der Initiative „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K)*

**MieterEcho: Sie engagieren sich seit 2018 gegen Eigenbedarfskündigungen, jetzt waren Sie Mitorganisatorin von zwei Veranstaltungen. Was war der Zweck und wer hat teilgenommen?**

**E3K:** Bei den Veranstaltungen ging es um Informationsvermittlung zu Eigenbedarfskündigungen, den Austausch untereinander, und wie wir uns gemeinsam juristisch und politisch wehren können. Teilgenommen haben betroffene Mieter/innen und solidarische Unterstützer/innen.

**Waren Sie mit den Veranstaltungen zufrieden und wie geht es jetzt weiter?**

Wir waren sehr zufrieden. Bei der ersten Veranstaltung im November waren 120 Leute anwesend, bei der Folgeveranstaltung im Januar kam fast die Hälfte wieder, das hat uns positiv überrascht. Bei den Veranstaltungen wurden verschiedene Themen in Gruppen besprochen, wie Recherche zu Eigentümer/innen, Auswirkungen auf die Gesundheit, solidarische Prozessbegleitung, die Phasen von der Kündigung bis zum Urteil, um nur einige zu nennen. Bei der zweiten Veranstaltung hatten wir aber auch überlegt, welche öffentlichen, politischen Aktionen wir machen können. Daran wollen wir jetzt bei weiteren Treffen anknüpfen, gerne können Interessierte dazukommen.

**Was sind denn die von Ihnen angesprochenen Phasen von der Kündigung bis zum Urteil?**

Wir haben aufgrund unserer bisherigen Erfahrung die Zeit von der Kündigung bis zum Urteil in fünf Phasen eingeteilt. Das beginnt mit dem Eigenbedarfskündigungsschreiben, geht dann weiter mit der Räumungsklagezustellung, den Prozessen an Amts- und Landgericht bis hin zu der Zeit danach.

Diese Übersicht ist aber keine juristische Beratung, das müssen Anwältinnen und Anwälte machen. Um dabei abgesichert zu sein, sollten Mieter/innen unbedingt eine Mietrechtsversicherung abschließen.

**Auf die fünf Phasen würden wir gerne näher eingehen. Der ganze Ärger für die Mieter/innen beginnt, wenn man das Eigenbedarfskündigungsschreiben erhält. Was macht man dann am besten?**

Wenn das Eigenbedarfskündigungsschreiben im Briefkasten liegt, sollte man nicht in Panik geraten, sich aber zügig anwaltlich beraten lassen. Es gilt zu prüfen, ob die Kündigung rechtmäßig ist. Mit der Anwältin oder dem Anwalt sollte während des ganzen Verfahrens eng zusammengearbeitet und alle Schritte abgesprochen werden. Ganz wichtig ist, sich nicht gegenüber der Vermieterseite zu äußern. Alle Fristen müssen penibel eingehalten werden, aber man kann sie ausreizen, so gewinnt man Zeit.

Da der Kampf gegen eine Eigenbedarfskündigung eher einem Marathon gleicht, sollte man sich Verbündete suchen, die einen dabei unterstützen, wie Freund/innen, Familie, Nachbar/innen oder Mieterinitiativen. Auch der Kontakt zu anderen Betroffenen ist sehr hilfreich. Man kann Tipps und Tricks austauschen und andere bei ihren Prozessen begleiten. Da erfährt man schon mal vorab, wie so was abläuft, und unterstützt dabei andere auch noch.

**Wie geht es dann weiter, wenn man der Eigenbedarfskündigung, natürlich fristgerecht, widersprochen hat?**

Sehr wichtig ist es, in diesem ersten Widerspruch mögliche Härten, die gegen eine Kündigung sprechen, zu benennen. Denn es gibt die sogenannte Härtefallregelung. Diese Gründe können sonst später beim Gericht keine Beachtung finden. Wenn man der Eigenbedarfskündigung widerspricht, und Eigentümer/innen an der Kündigung festhalten, müssen sie auf

Räumung klagen, dann kommt es zum Prozess. Das Gericht prüft die Kündigung durch die Befragung von Zeuginnen und Zeugen. Dazu muss man natürlich der Räumungsklage mit Hilfe der Anwältin oder des Anwalts fristgerecht widersprechen haben.

Vor dem Prozess steht die Recherche zum Eigentümer und der Person, für die Eigenbedarf angemeldet wurde. Auf dem Grundbuchamt kann man erfahren, ob die Eigentümer noch weitere Wohnungen besitzen und die Frage stellen, warum sie nicht da einziehen. Auf „Social Media“ kann man nach Anhaltspunkten suchen, ob die Person auch wirklich einziehen will. Die Befragung der Zeug/innen sollte gründlich vorbereitet werden. Können die Angaben der Eigentümerseite begründet in Zweifel gezogen werden, bestehen gute Aussichten, den Prozess zu gewinnen.

**Wie läuft so eine Gerichtsverhandlung über eine Räumungsklage ab?**

Bei einer Gerichtsverhandlung ist man auf ungewohntem Terrain, die Abläufe und die Sprache sind oft schwer zu verstehen. Deshalb ist es gut, wenn man das nicht alleine durchstehen muss. Wir nennen das solidarische Prozessbegleitung, wenn verschiedene Menschen einem den Rücken stärken. Obwohl die Prozesse öffentlich sind, ist da normalerweise niemand. Wenn also Leute im Gerichtssaal sitzen, beeindruckt das das Gericht und verunsichert die Gegenseite. Das kann man noch durch eine Kundgebung vor dem Gericht oder weitere Öffentlichkeits- und Pressearbeit verstärken. Mieter/innen

Bei E3K organisieren sich Mieter/innen, die von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind. Die Gruppe führt auch Veranstaltungen durch, um zu informieren und die Organisation weiterer Betroffener anzustoßen.



Um das bedingungslose Recht auf Wohnen auch bei Eigenbedarfskündigungen durchzusetzen, tauschten sich Betroffene um die Jahreswende bei Veranstaltungen aus. Foto: Peter Homann

sollten das aber nicht selbst machen, um Eigentümern keinen Vorwand zu bieten, dies gegen sie zu verwenden.

### **Der erste Prozess findet vor dem Amtsgericht statt. Wie ist der Ablauf und was ist besonders wichtig?**

Der Prozess beginnt meist mit einem Güetermin. Sich gütlich zu einigen ist natürlich schwierig, wenn die eine Seite die andere aus der Wohnung werfen will. Davon abgesehen sollte man Angebote der Eigentümerseite sehr gründlich prüfen. So ist bei Zugeständnissen bei der Auszugsfrist zu bedenken, dass es bereits gesetzliche Kündigungsfristen gibt, je nach Mietdauer mehrere Monate. Auch braucht das Verfahren seine Zeit und selbst bei einem verlorenen Prozess gewährt das Gericht oft eine längere Auszugsfrist. Man sollte deshalb die Angebote der Gegenseite genau abwägen.

Bei angebotenen finanziellen Abfindungen für einen Auszug sollte man ebenfalls genau rechnen.

Wenn man den Güetermin ausschlägt, kommt es in der Regel zu einen oder mehreren Verhandlungstagen mit der Befragung der Zeuginnen und Zeugen. Wir wollen noch einmal bekräftigen, dass dies der wichtigste Teil des Prozesses ist, hier können die Argumente der Gegenseite

für die Eigenbedarfskündigung entkräftet oder in Zweifel gezogen werden.

Nach dem Prozess wird das Urteil schriftlich zugestellt. Gegen das Urteil kann Berufung eingelegt werden, diese muss vor dem Landgericht eingereicht werden. Auch den Antrag auf Räumungs- und Vollstreckungsschutz sollte man jetzt stellen.

### **Der nächste Prozess findet dann vor dem Landgericht statt, durch was unterscheidet er sich vom Amtsgerichtsprozess?**

Das verläuft relativ ähnlich. Auch am Landgericht gibt es zunächst einen Güetermin. Gibt es keine Einigung, kann der Prozess mehrere Verhandlungstage und eine Befragung der Zeug/innen umfassen. Oft folgt aber direkt nach der Güteverhandlung beim selben Termin das Hauptverfahren.

Das Gericht prüft noch einmal alle Fakten und wägt neu ab. Danach fällt es das Urteil. Wenn der Prozess verloren wird, setzt das Gericht einen Räumungstermin fest. Zu diesem Zeitpunkt muss die Wohnung dann verlassen werden. Man kann aber noch Räumungsschutz beantragen und damit vielleicht den Auszug hinauszögern. Der muss aber nicht gewährt werden.

### **Und dann ist endlich alles vorbei?**

Naja, kommt drauf an. Wenn man verloren hat und ausziehen muss, fängt der Stress mit der Wohnungssuche an. Das ist bei der katastrophalen Lage auf dem Wohnungsmarkt natürlich nicht einfach. Hat man gewonnen, kann man erst mal feiern, sollte aber die gesundheitlichen Folgen des ganzen Prozesses nicht unterschätzen. Eine Eigenbedarfskündigung durchzustehen, schlaucht ganz gehörig. Da ist es gut, sich mit anderen Betroffenen auszutauschen. Und wer die Kraft hat, kann andere Betroffene unterstützen. Man hat ja eine Menge Erfahrungen und Wissen gesammelt, und andere sind bestimmt dankbar, wenn man das mit ihnen teilt. Politisch können wir diesem Damoklesschwert der Eigenbedarfskündigung, das über zehntausenden Mieter/innen schwebt, aber ohnehin nur gemeinsam etwas entgegensetzen. Wir haben damit schon mal angefangen und freuen uns auf Mitstreiter/innen.

### **Vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Andreas Hüttner.*

Weitere Informationen  
 Webpage: <https://tinyurl.com/E3K-start>  
 E-mail: [e3k@riseup.net](mailto:e3k@riseup.net)  
 X: @E3K19



# Kein Abgesang auf das SEZ

Das Sport- und Erholungszentrum in Friedrichshain war ein Monument der sozialistischen Alltagskultur – der Weg in die „Freiheit“ ist ihm nicht gut bekommen

Von Karin Baumert

**Es gibt diese verrückte Geschichte zur Entstehung des Sport- und Erholungszentrums, kurz SEZ. Der Architekt wechselte die Welten. Er kam aus der DDR und machte rüber nach drüben. Übrig blieb die Legende vom schwedischen Team und einem ausgereisten Architekten. Aber in der DDR waren Architektur und Städtebau Kollektivleistungen. Das SEZ, erbaut an der Leninallee, Ecke Dimitroffstraße, war eine Kollektivleistung im schwedischen Gewand.**

Das SEZ war ein Geschenk. Was strömten wir da hin. Wenn man in der Umgebung wohnte, gab es kein Wochenende ohne die Frage: „...und ins SEZ?“ Nicht immer gaben wir dem nach. Es gab auch viele andere Möglichkeiten, die Freizeit zu verbringen. Selbst die Karl-Marx-Allee war zu dieser Zeit noch eine beliebte Bummelstraße. Aber die Kinder konnten auch einfach „runter gehen“. Die Haustüren waren noch nicht abgeschlossen, und so ging es denn über Hof und Stein. Gern fuhr man auch mit dem Fahrrad aus der Stadt raus, d.h. mit der S-Bahn nach j.w.d. und dann weiter mit Pedalkraft. Bei Regen ging man eher in den Zoo oder

ins Kino, denn niemand war aus Zucker und keiner war arm. Freizeit mit Kindern, auch mit vielen Kindern, war niemals eine Sache des Geldbeutels. Du konntest getrost Nachbars Kinder mitnehmen und mit einem Zehner kamst du mit allen Gören zum Tierpark und jede bekam noch ein Eis oder eine Bockwurst. Natürlich hatte man auch Stullen und Obst dabei. Das Freizeitbad im SEZ kostete für einen Erwachsenen 50 Ostpfennig und für Kinder 20. Jede/r konnte es sich leisten und man ging auch gern in einer Gruppe.

Das SEZ musste nicht mit Werbung finanziert werden. Dafür gab es eine Vielfalt an Angeboten, die uns erst richtig bewusst wurden, als wir nach der Wende das erste Mal ins „Blub“ nach Westberlin gingen, dem Spaßbad schlechthin – dachten wir. Unser Budget war mit den Eintrittskarten komplett ausgeschöpft. Wir mussten zusammenlegen. Fast wären wir nicht alle reingekommen. Darauf waren wir nicht vorbereitet, dass nur für Freizeit und ein bisschen Schnickschnack soviel Geld bezahlt werden sollte.

## Wenn das Leben zur Ware wird

Und jetzt mal ehrlich, war doch alles eine bunte Kindergeburtstagsstorte ohne Eier und Butter. Der SEZ-Stammgast vermisste sehr viel. Und dann die Geschichte mit

der Sauna im Blub – alles so ineffektiv geplant und so aufgeblasen. Im SEZ war die Sauna auch immer der Treff, wie in nordischen und osteuropäischen Ländern üblich, an dem man schwieg oder an dem man plapperte. Aber immer war es eine Stimmung der Übereinkunft bis zum nächsten Aufguss, dann zog Bedächtigkeit ein und blieb. Hatte man genug geschwitzt, lief man durch das Schwimmbad ins Außenbecken und genoss die Freiheit.

Ganz anders im Blub. Jemand hatte ein Handtuch scheinbar vergessen und pochte dann auf seinen Platz. Es stellte sich heraus, dass er seinen Platz reserviert hatte. Kannten wir nicht. Oder der Gang zum Außenbecken, vorbei an den Restaurants im Schwimmbereich und den ausgestellten Körpern. Blicke verfolgten einen wie Freiwild. Sexismus, bis dahin ein Fremdwort, bekam seine ersten Konturen.

Denn der Alltag im Osten sah so anders aus. Als wir uns noch nicht entscheiden konnten: Gehen wir heute bowlen, Schlittschuh laufen oder Federball spielen. Oder trödeln wir einfach mal um das SEZ herum und schauen, wie lang die Schlangen sind. Vielleicht gehen wir

Karin Baumert ist Stadtsoziologin und politische Aktivistin.



am Sonnabend auch zum Mitternachtschwimmen und schauen uns die Boys an und haben irgendwie einfach nur Spaß.

Ach wie schön war das SEZ. Es war so viel mehr als ein Zentrum mit zahlreichen Angeboten, sondern der Ort für Freizeit und Sport, gleichermaßen vielfältig wie alltäglich. Sogar die Kids konnte man kurz mal abgeben, und diese Betreuung war für die Kids keine Strafe, sondern einer der vielen Höhepunkte. Familie, Beruf und Erholung, Lust und Liebe und natürlich Sport und Freizeit waren Tätigkeiten und Formen, die einander bedingten, aber nicht in Konkurrenz zueinander standen.

Darum war die Kinderbetreuung auch sowas von üblich. Weder eine Errungenschaft von Feministinnen, noch ein Abgabeort, der von Wundermuttis belächelt wird. Das durfte einfach alles nebeneinander sein. Von drei Ehen wurden in der DDR zwei wieder geschieden. Aber damit waren viele nicht glücklich, denn alleinerziehend zu sein, das war kein Armutrisiko. Frauen kannten ihren Orgasmus und mussten darüber gar nicht reden, sondern lebten ihr Glück. Ein Nein konnte gut gehört werden, weil ein Ja immer auch möglich war. Das SEZ war der Inbegriff Ostberliner Lebensweise. Nun scheint es tot! Wie konnte es nur soweit kommen?

Ja, nach strengen Maßstäben bewertet war es unrentabel. Also musste es privatisiert werden. Der SPD-Finanzsenator Thilo Sarrazin, uns noch bekannt für seinen Rassismus, glaubte an die Marktwirtschaft und verscherbelte mein SEZ für einen Euro. Im goldenen Westen gab es Liebe, Luft und Sonne jetzt nicht mehr umsonst und für alle. Hier wurde nun aufgeräumt und neu strukturiert. Alles änderte sich, und das hat natürlich auch

seinen Eintrittspreis. Oder auch keinen, denn erst mal stand das SEZ leer und stand leer und stand leer. Bis der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt sprach, so geht es nicht, zurück auf Anfang, das Grundstück fällt an das Land Berlin zurück.

Es gab in der DDR diesen Satz von der zweiten Lohntüte. Damit kümmerte sich der Staat um kostenlose Bildung, Gesundheit, Mobilität und Freizeit für alle und zwar fast umsonst. Dann wechselten wir in die Freiheit, und da gab es das alles dann nicht mehr. Geblieben ist die Erzählung von Diktatur und Stasi.

Die Freiheit des Eigentümers ist hier fast grenzenlos. Er hat nichts weiter gemacht, als den Ort wie eine Zitrone mit Zwischennutzungen auszupressen, derweil verfallen lassen und auf was gewartet? Bis der BGH nun endlich als Retter kam. Solange blieb das SEZ in der Schwebelage und wurde von Tag zu Tag nicht besser. Die eigentliche Idee wurde portioniert, ausgeweidet und privatisiert. Das Erfolgsrezept der Profite sollte nun auch für die Freizeit gelten. Die westliche Stadtsoziologie hat dafür einen Begriff, den der Kommodifizierung. Soll heißen, dass jedes Bedürfnis in der Stadt kommerzialisiert wird und zu einer Ware verkommt. Auf dem Weg dahin gibt es Verlierer/innen und Gewinner/innen. Wir nennen das gern Spekulation mit Grund und Boden und mit der ganzen Stadt. Am Alexanderplatz kann man dieses Treiben besichtigen.

### Der Traum ist noch lange nicht aus

Als das Kapital das SEZ übernahm, gab es keine Sieger mehr. Und mal ehrlich, kann Freizeit wirklich nur die Sache eines Einzelnen sein? Am SEZ kann man beispielgebend sehen, was eine Gesellschaft ausmacht. Dazu haben wir eine historische Erfahrung gemacht: Solidarität ist

unsere Sache, Völkerverständigung ist unser Ziel. Darum ist der Kampf um das SEZ auch noch nicht beendet.

Er hat gerade erst angefangen. Denn es geht um mehr als um eine Vergangenheit, um Steine oder um Konflikte. Gern wird dann die Schule und der fehlende Wohnungsbau herausgeholt. In der Sache funktionieren aber alle Elemente der Stadt heute nach dem selben Prinzip: Privatisiert, ausgebeutet und die Gesellschaft gespalten.

Auf change.org kannst du unterschreiben. Bei „Gemeingut in BürgerInnenhand“ gleich noch mit. Das kann natürlich nie schaden. Aber wie viel bewirkt eine Unterschrift angesichts der Übermacht privater Interessen an der Stadt? Die Ausbeutung von Mensch und Natur und Kriege um die Neuordnung der Welt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten machen uns die Hoffnung schwer, wie wir miteinander umgehen können, damit niemand ausgeschlossen wird. Gern geben wir uns dieser Hoffnung hin, mit einer Unterschrift werden wir dann vielleicht alle gehört.

Lasst uns dabei davon träumen, baden zu gehen, in der Schlange zu stehen und mit Kleingeld den Tag zu verbringen, denn das ist die Zukunft an jedem Ort der Welt. Es lebe das SEZ, egal ob die Zukunft für das SEZ noch zu retten ist. Die Idee wurde schon einmal gelebt und wird überdauern. Zu kämpfen lohnt es sich, denn wir haben gar keine andere Wahl. Im Hintergrund trommeln schon die Hausbesetzer/innen und tanzen, „...du hörst da vorn die Internationale und tanzt deinen Tanz wie eh und je, und pfeifst auf die Völker und ihre Signale, vorn zieht Polizei auf spiegelverkehrt, vielleicht, vielleicht wird es niemals wieder so schön...“ (aus einem Song von Ulla Meinecke). ●

# „Das SEZ wird dringend benötigt“

Sanierung des Sport- und Erholungszentrums wäre möglich

*Interview mit Carl Waßmuth von der Initiative „Gemeingut in BürgerInnenhand“*

**MieterEcho: Ihre Initiative hat für den Erhalt des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) in Friedrichshain eine Unterschriftenkampagne initiiert. Warum wollen Sie das SEZ retten?**

**Carl Waßmuth:** Das SEZ ist in seiner Grundkonstruktion noch voll erhalten. Ein Sport- und Freizeitzentrum ist angesichts des Wohnungsneubaus in der Umgebung dringend notwendig. Wir sind überzeugt, dass soziale Infrastruktur ein Gemeingut ist. Dazu gehören neben Schulen, Wasserversorgung und Krankenhäusern auch Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Das Land Berlin hat auf Einhaltung des Kaufvertrages geklagt. Der sah als Bedingung des Verkaufs die Wiedereröffnung des Schwimmbades vor. Der Eigentümer hat das Gebäude mit Zwischennutzungen ausgepresst, aber das Schwimmbad nie eröffnet. In privater Hand gibt es eben kein Interesse an Gemeingütern. Gut, dass die SPD unter Finanzsenator Matthias Kollatz vor Gericht gegangen ist. Nun bekommt das Land das SEZ zurück und will es selbst nicht mehr eröffnen, sondern abreißen. Warum?

**Wegen einer Schule und weiteren dringend erforderlichen Wohnungen? Wohnungen ohne soziale Infrastruktur?**

Zum Wohnen gehört auch ein Sport- und Freizeitangebot dazu. Familien, die es sich leisten können, fahren nach Bad Saarow in die Therme oder nach Brand zu Tropical Islands. Aber das können sich viele nicht leisten und ist auch weit außerhalb von Berlin. Berlin ist an Sport- und Freizeiteinrichtungen unterversorgt. Immer mehr Schwimmbäder schließen. Das SEZ wird dringend benötigt, und vor allem existiert es noch.

**Aber der Senat spricht trotzdem davon, dass es abgerissen werden muss.**

Ich bin Bauingenieur für Hochbau und konnte mich bereits zweimal persönlich davon überzeugen, dass das Tragwerk noch voll intakt ist. Das SEZ hat eine geniale Konstruktion, die ist von außen auch weithin sichtbar. Durch die Glasfenster war das Tragwerk, obwohl eigentlich außen liegend, immer vor der Witterung geschützt. Es gibt auch keine Schadstoffbelastung durch Asbest. Sicher müssen die Fassade und der Innenausbau saniert werden. Aber das ist normal, und das bedeutet keinesfalls, dass das SEZ abrisssreif wäre. Das ist eine politische Legende.

**Warum hält man am Abriss fest?**

Niemand weiß das so genau. Auch Abgeordnete halten das SEZ für abrisssreif. Sie sehen draußen Graffiti, die maroden Treppen und den ungepflegten Außenbe-

reich. Daraus schließen sie vom Gesamteindruck auf die Substanz. Dann hat es auch mit der heutigen Baupolitik und der Bauwirtschaft zu tun. Abreißen und neu bauen scheint ökonomischer, ist es aber nicht. Auch energetisch war das Gebäude, als es 1981 eröffnet wurde, europaweit einzigartig. Die Abwärme des Eisstadions wurde z.B. für das Schwimmbad genutzt, das ist eine große Wärmepumpe mit hohem Wirkungsgrad. Durch die Fenster hatte man im Winter Wärmege- winne. Ganz zu schweigen von der grauen Energie, die beim Abriss abgeschrieben werden müsste. So nennt man die Energiekosten, die beim Bau reingesteckt wurden und durch den Abriss vernichtet werden.

**Was würden Sie machen, wenn Ihnen der Senat das SEZ zur weiteren Entwicklung überließe?**

Gute Frage, wir würden einen Bürgerbeteiligungsprozess starten und die Ideen der Menschen sammeln. Dazu würden wir eine Bauaufnahme machen und die Möglichkeiten der Räume untersuchen. Danach ein Sanierungs- und Ausbauprojekt erarbeiten und es den Berliner Bäderbetrieben zur Realisierung übergeben. Die könnten das sicher.

**Wie kann man dieses Vorhaben unterstützen?**

Man kann unsere Petition „Rettet das SEZ“ unterschreiben und am 20. März, dem Jahrestag der Eröffnung 1981, zu unserer Kundgebung vor dem SEZ kommen. Die Petition und Näheres zur Kundgebung findet man auf unserer Website.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Karin Baumert.*

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



Heruntergekommener Außenbereich, aber innen noch gut in Schuss. Foto: Z Thomas/Wikipedia

Website: [www.gemeingut.org/rettet-das-sez](http://www.gemeingut.org/rettet-das-sez)



# „Wir wollen hier wohnen bleiben“

Tegel: Seit Jahren wehren sich Mieter/innen einer kleinen Stadtrandsiedlung gegen Verdrängung

Von Carsten Fuchs

„Wir wollen hier wohnen bleiben“ oder „Kommt der Luxus in unser Haus, fliegen hier die Mieter raus“: Diese Parolen finden sich auf Transparenten nicht etwa in den Stadtteilen Kreuzberg oder Neukölln, sondern in der kleinen Straße „Kehrwieder“ in der Siedlung am Steinberg im Stadtteil Tegel. Die kleinen, gepflegten Häuser lassen eher an eine Kleinstadtidylle denken. Doch die Bewohner/innen leisten hier ungewöhnlich zähen Widerstand, dessen Verlauf sie stets auf einer weißen Fahne dokumentieren. „Dauerdemo 3800 Tage“ stand kürzlich darauf.

Dass die Bewohner/innen der kleinen Tegeler Siedlung, fast alle im Seniorenalter, noch immer um ihre Wohnungen bangen müssen, ist eine späte Folge der Privatisierungspolitik des „rot-roten“ Berliner Senats nach der Jahrtausendwende. In der Folge der Zerschlagung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW gingen die fünf Reihenhauszeilen und drei zweistöckigen Mehrfamilienhäuser 2010 schließlich an eine private Fondsgesellschaft, die wie überall auch am Steinberg mit Wohnraum Profit machen will.

Dabei haben sie wohl nicht mit dem Widerstandswillen der Mieter/innen in „Klein-Kleckersdorf“ gerechnet, wie die Bewohner/innen ihre Siedlung selbstironisch nennen. Dass ihnen bei ihrem langjährigen Widerstand der Humor nicht vergangen ist, zeigt sich auch an den großen Fotos am „Dorfplatz“ der Siedlung, der auch der Ort der Dauerdemonstration ist. Dort sind einige Mieter/innen zu sehen, die auf ihren Pullovern, Jacken und Mützen ihr selbst kreierte Logo „Wir können uns überall sehen lassen“ verewigt haben. Und natürlich das selbstbewusste Motto: „Siedlung am Steinberg – kein Bock auf Luxus“.

Für Erika, eine ältere Frau, die gerade mit ihrem Hund spazieren geht, ist der Grund für diesen lang andauernden Widerstand in der kleinen Siedlung sehr einfach zu erklären. „Wir sind langjährige Mieter, die in unseren Wohnungen bleiben wollen. Das sehen meine Nachbarn genauso.



Viel Ärger und viel Wut haben die Bewohner/innen der Siedlung am Steinberg nun schon seit mehr als 3.800 Tagen. Foto: Matthias Coers

Wir kennen uns schon lange und sind alle im Rentenalter. Also machen wir unsere Dauerkundgebung und zeigen der Öffentlichkeit, dass unsere Wohnungen keine Geldanlage sind“, meint Erika. Und tatsächlich ist ihr Dauerwiderstand für viele Berliner Mieter/innen, die ebenfalls gegen Verdrängung kämpfen, zu einer Art Inspiration geworden. Immer wieder werden sie eingeladen und müssen über das Geheimnis ihres langen Atems reden.

## Mieter/innen als Investorenschreck

Dieses Selbstbewusstsein der Bewohner/innen der Siedlung hat auch die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft GmbH“ zu spüren bekommen. Dabei handelt es sich um eine private Investorengruppe, die umfangreiche bauliche Maßnahmen in der Siedlung plant. „Nur so kann der Fortbestand dieses einmaligen Baudenkmals für die nächsten 100 Jahre gesichert werden“, heißt es auf der Website der Entwicklungsgesellschaft, die die Häuser unter dem Namen „Stonehill Gardens“ zahlungskräftigen Käufern anpreist.

Laut Firmen-Homepage sind mittlerweile alle Häuser verkauft. Doch die Mieter/innen wissen um ihre Rechte und machen

den Wohnungskäufer/innen deutlich, dass sie dafür auch weiter kämpfen werden. In den vergangenen Jahren wehrten sie sich erfolgreich gegen falsche Betriebskostenabrechnungen, Abmahnungen und Kündigungsdrohungen.

Anfang Januar 2024 machte die Meldung die Runde, dass einem 84-jährigen Mieter gekündigt wurde, weil er seine Wohnung in der Siedlung wegen der Modernisierungsarbeiten nicht verlassen will. Später wurde klargestellt, dass es keine Räumungsklage gegen den Senior geben wird.

Doch für die Bewohner/innen der Siedlung sind damit die Gründe für ihren Dauerprotest längst nicht entfallen. Für viele ist er zu einem wichtigen Teil ihres Lebens geworden. Sie werden auch weiterhin an berlinweiten Protesten teilnehmen, denn die Bewohner/innen der Siedlung verstehen sich als Teil der Berliner Mieterbewegung. Die kann von den Mieter/innen der Steinberg-Siedlung lernen, wie man sich auch ohne neue Methoden wie Community-Organizing und digitale Vernetzung wehren kann, wenn man einfach seine Nachbar/innen gut kennt und mit ihnen gemeinsam agiert. ●

# Luftschlösser statt Verkehrskonzepte

Die Pläne für den massiven Ausbau des Berliner U-Bahn-Netzes sind kaum realisierbar

Von Nicolas Šustr

**Die schwarz-rote Koalition verspricht dutzende Kilometer neue U-Bahnstrecken. In fortgeschrittenen Planungsphasen sind zwei Verlängerungen der U7. Einerseits 4,3 Kilometer vom Endbahnhof Rathaus Spandau bis zur Heerstraße sowie satte neun Kilometer von Rudow bis zum Flughafen BER, letzteres großteils oberirdisch. 2020 schätzte die BVG die Baukosten für die Spandauer Verlängerung auf 578 Millionen Euro, die Realisierung der Strecke im Südosten sollte mit 900 Millionen Euro zu Buche schlagen.**

Realistisch betrachtet wird der Bau der komplett unterirdischen Strecke an den nordwestlichen Stadtrand ein Vielfaches der damals veranschlagten Kosten verschlingen, sollte es jemals dazu kommen. Das zeigt der Blick nach Hamburg und München, wo derzeit neue U-Bahnstrecken entstehen. Aktuell wird in den beiden Metropolen mit Preisen zwischen 407 und 466 Millionen Euro pro Kilometer kalkuliert. Auf das Spandauer Beispiel umgelegt würde das 1,75 bis 2 Milliarden Euro bedeuten.

Ohne Bundesförderung könnte sich Berlin das niemals leisten. Bis zu 75% Zuschuss für die Baukosten können aus Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) gewährt werden, wenn der sogenannte Nutzen-Kosten-Faktor über 1 liegt. In einer formalisierten Berechnung werden dabei der erwartete volkswirtschaftliche Nutzen und die Baukosten verglichen.

Schon das ist eine Hürde, die Hamburg und München allerdings bei ihren Projekten genommen haben. An der Elbe jubelte man Anfang des Jahres über einen Förderbescheid des Bundesverkehrsministeriums für den ersten Bauabschnitt der neuen U5. Rund 70% Zuschuss soll es für die erwarteten zwei Milliarden Euro Baukosten geben.

München wurde zwar für die Verlängerung der dortigen U5 zum Bahnhof Pasing grundsätzlich die Förderfähigkeit bescheinigt. Einen Bescheid hält man jedoch bis heute nicht in den Händen. Letztlich kann es sein, dass die Stadt auf fast den kompletten Baukosten von 1,3 Milliarden Euro für 3,2 Kilometer Tunnelstrecke sitzenbleibt. Denn die Bundesmittel sind gedeckelt, in diesem Jahr auf eine Milliarde Euro, 2025 ist die doppelte Summe vorgesehen. Außerdem werden sie nach einem Bundesländer-Proporz verteilt – und Bayern hat in den vergangenen Jahren schon viel kassiert.

## **Straßenbahn wäre effektiver**

Für rund 800 Meter Neubaustrecke der U3 in Berlin von Krumme Lanke bis zum S-Bahnhof Mexikoplatz startet dieses Jahr die Genehmigungsplanung. Anfang Februar hat der Senat das beschlossen. 103 Millionen Euro werden laut Angaben von Verkehrssenatorin Manja Schreiner für den Bau kalkuliert, die prinzipielle Förderfähigkeit durch den Bund soll gegeben sein.

Die Mini-Verlängerung soll nach Koalitionswillen eigentlich der Einstieg in die U-Bahn-Offensive sein. Aufgrund ausbleibender Bundesmittel könnte sie aber ein Rohrkrepiierer werden. Das zeigt nicht nur das Beispiel München, das unterstreichen auch Aussagen der Berliner FDP-Bundestagsabgeordneten Daniela Kluckert, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesverkehrsministerium. „Die Kosten für die U-Bahnpläne möchte der Senat auf den Bund abwälzen. Aber diese Mittel sind gedeckelt“, sagte sie kürzlich der *Berliner Morgenpost*.

Ende 2023 behauptete die Berliner Senatsverkehrsverwaltung, ein Verkehrskonzept für den Berliner Nordosten erarbeitet zu haben, wo in den nächsten Jahrzehnten bis zu 30.000 Wohnungen entstehen sollen. Die U2 soll demnach vom Bahnhof Pankow bis nach Franzö-

sisch-Buchholz verlängert werden, die U9 von der Osloer Straße über Pankow-Kirche, Heinersdorf und Blankenburg bis nach Karow. Außerdem soll noch eine neue U10 vom Alexanderplatz über Weißensee in den Nordosten führen. Nach Vorstellungen der CDU mindestens bis Buch. Die Inbetriebnahme der U9 könnte nach Darstellung der Verwaltung von Senatorin Manja Schreiner „in den 2040er Jahren mit dem Einzug der letzten neuen Bewohner erfolgen“. Das Multimilliarden-Ausbauprogramm könnte also fertig sein, wenn sich die letzten der dort Eingezogenen schon lange ein Auto gekauft haben. Die Berliner und Pankower Linksfraktion hält mit einem deutlich realistischen Verkehrskonzept dagegen, das neben einer kurzen Verlängerung der U2 bis Pankow-Kirche vor allem auf fast 50 Kilometer Straßenbahn-Neubaustrecken setzt. Die Kapazität wäre den zu erwartenden Fahrgastzahlen angemessen, während die U-Bahnstrecken bei Weitem nicht ausgelastet wären. Außerdem wären, wie es zu DDR-Zeiten üblich war, attraktive ÖPNV-Verbindungen bereits bei Einzug der Bewohner vorhanden. Und alles zu einem Bruchteil der Kosten neuer U-Bahnen, wo der Kilometer Neubaustrecke mindestens zehnmal so teuer wie die Straßenbahn ist. Den Verkehrspolitiker Kristian Ronneburg (Die Linke) erinnern die U-Bahn-Träume der CDU an die Versprechungen, die in West-Berlin für das Märkische Viertel gemacht worden sind. Vor 60 Jahren zogen die ersten Bewohner dort ein. „Bis heute fährt dort keine U-Bahn“, so Ronneburg. Nun verspricht sie die Koalition erneut.

Ganz abgesehen von den riesigen Fragezeichen, was Realisierungshorizonte und die Finanzierung neuer U-Bahnstrecken betrifft, muss Berlin auch sehr teure Aufgaben im Bestandsnetz der U-Bahn bewältigen. Für die Sanierung der 155 Kilometer Strecke rechnete die BVG im Jahr 2022 mit Kosten von 3,5 Milli-



Ein Kilometer Neubaustrecke U-Bahn ist zehnmal so teuer wie ein Kilometer Straßenbahn, die allerdings bei Anhänger/innen des Autoverkehrs wenig beliebt ist, da sie diesem Platz auf der Straße streitig macht. Foto: Matthias Coers

arden Euro bis ins Jahr 2035. Eines der besonderen Sanierungsprojekte ist der Neubau der Spreequerung des sogenannten Waisentunnels in Mitte. Der Tunnel wird nicht im Fahrgastbetrieb befahren, ist aber die einzige Gleisverbindung der U5 mit dem restlichen Gleisnetz des sogenannten Großprofils. Die Züge von U5 bis U9 sind breiter als der U1 bis U4, können dort also nicht fahren. Der Tunnel zweigt bei der Jannowitzbrücke von der U8 ab und trifft zwischen Alexanderplatz und Rotes Rathaus auf die U5. Seit 2018 ist er gesperrt. Er ist so marode, dass ein Durchbruch der Spree droht.

Das ist ein großes Problem für die Wartung. Denn bereits seit 2014 ist damit laut Angaben der BVG die Betriebswerkstatt Friedrichsfelde an der U5 vom Restnetz abgeschnitten. U-Bahnwagen können nur per Tieflader über die Straße getauscht werden. Seitdem muss die Werkstatt Britz an der U7 für alle anderen Großprofil-Linien die tägliche Wartung übernehmen, was 82% des Fahrzeugbestands ausmacht. Weil die Kapazitäten dafür nicht ausgelegt sind, ist der Standort seit nunmehr einem Jahrzehnt überlastet.

### Finanzierung ist weitgehend unklar

Das Planfeststellungsverfahren für Abriss und Neubau der alten Spreequerung läuft. Ein halbes Jahr nach Planfeststellungsbeschluss könnten die Bauarbeiten starten, heißt es von der BVG. Doch es gibt erhebliche Hürden. Einerseits hat das zuständige Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel offenbar große Bedenken. Andererseits ist die Finanzierung offen. „Abstimmungen zu entsprechenden Beschlüssen und der Finanzierung werden derzeit intern bzw. mit der Senatsverwaltung geführt“, so die BVG. Jahrelang war die Erwartung, dass der Bau aus den regulären Instandhaltungsmitteln finanziert wird. Nun werden dafür von der BVG zusätzliche Mittel gefordert. SPD-Haushaltspolitiker Sven Heinemann hält die angegebenen Kosten für „Augenwischerei“, fordert zum wiederholten Mal die Prüfung von Alternativen. „Das Thema immer wieder aufzuwärmen macht so keinen Sinn. Je länger es dauert, desto teurer wird es“, entgegnet Verkehrspolitiker Kristian Ronneburg (Die Linke). „Der Waisentunnel ist von existenzieller Bedeutung für die Berliner U-Bahn“, un-

terstreicht die BVG deutlich.

Das gilt auch für die Pläne, U5 und U8 auf das zeitgemäße Signalsystem CBTC umzustellen, das einen großteils automatisierten Betrieb ermöglichen soll. Die entsprechend ausgerüsteten Züge sollen in Friedrichsfelde stationiert werden. Der Kostenrahmen ist noch unklar, aber billig wird das Vorhaben nicht und die Finanzierung ist nicht geklärt. Ebenso unklar ist derzeit, woher die über 300 Millionen Euro kommen werden, die für Erneuerung und Erweiterung der insgesamt vier U-Bahn-Werkstätten nötig sind. Diese ist zwingend, um die mindestens 1.000 neuen U-Bahnwagen warten zu können, die in den nächsten Jahren den überalterten Fahrzeugpark ersetzen und aufstocken sollen.

Alle Sanierungs- und Modernisierungsprojekte der U-Bahn hängen zusammen, Streckungen oder Streichungen einzelner Maßnahmen würden zu erheblichen Problemen führen. Doch gerade die CDU scheint sich nicht mit den Mühen der Ebene abgeben zu wollen. Das kann fatal für den Betrieb werden. ●

# Kampf um das Jugendzentrum „Linse“

Lichtenberg: Bezirksverordnetenversammlung spricht sich nach Protesten für Weiterbetrieb des Jugendclubs aus

Von Peter Nowak

**Dass in der Jugendarbeit Mittel gestrichen und daher Jugendclubs geschlossen werden, ist eine traurige Realität in vielen Stadtteilen Berlins, die kaum noch Schlagzeilen macht.**

**Das ist bei der „Linse“ anders. Seit mehreren Wochen treffen sich an jedem Mittwochnachmittag junge Menschen vor dem Rathaus Lichtenberg. Sie fordern den Erhalt des Jugendzentrums, das seit über 30 Jahren in der Parkaue existiert hat. Es war zum Jahresende 2023 geschlossen worden. Den Grund hat der Vorstandsvorsitzende der SozDia-Stiftung Berlin, der Trägerorganisation des Jugendclubs, schon vor einigen Monaten im Tagespiegel klar benannt. Es sei einfach nicht mehr genug Geld vorhanden.**

Doch das wollen viele Nutzer/innen und Unterstützer/innen nicht hinnehmen. Sie haben sich im linken Solidarnetzwerk Berlin organisiert und mit ihren regelmäßigen Kundgebungen seit Oktober letzten Jahres schon einiges erreicht. Sie haben sich auch nicht davon abschrecken lassen, dass der Jugendclub seit dem 31. Januar leer steht. An diesem Tag musste der Gemeinnützige Verein Libero e.V., der sich der Förderung der Rockmusikkultur in Lichtenberg widmet, seine Musikinstrumente aus der Linse räumen. Dem Verein, der dort seine Proberäume hatte, war gedroht worden, dass das Equipment sonst auf seine Kosten beräumt und eingelagert wird.

Der Verein hat auch an den bisher drei Runden Tischen teilgenommen, den die Jugendlichen gemeinsam mit Unterstützern aus Lichtenberg, darunter der Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft, initiiert haben. Am Runden Tisch wurden die Forderungen formuliert, die in dem Antrag „Erhalt der Jugendfreizeiteinrichtung Linse“ mündeten. Einen wichtigen Teilerfolg erzielten

die Verteidiger/innen der Linse am 24. Januar. Denn an diesem Tag hat die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg den Antrag in großen Teilen übernommen, berichtet Lewin vom Solidaritätsnetzwerk Berlin. „Die Annahme des Beschlusses ist auf unseren gemeinsam organisierten Druck hin geschehen, nicht weil den Politiker/innen das Thema am Herzen liegt“, betont Lewin.

## Neue Chance für die Potse

Doch für ihn ist auch klar, dass mit dieser Entscheidung der BVV der Jugendclub noch nicht gerettet ist. So seien die Formulierungen an einigen Stellen sehr vage geblieben. Zudem sei nicht klar, ob bei den Runden Tischen, die der Bezirk nach dem BVV-Beschluss einberufen soll, auch die Initiativen und Einzelpersonen, die in den letzten Monaten für den Erhalt der Linse auf die Straße gegangen sind, ihren Platz finden werden. Ihre Forderungen werden von Lewin klar benannt: „Dazu gehört, dass die Politik schnellstmöglich die Sanierung der Räume des Jugendclubs in die Wege leitet, damit die Aktivitäten dann gemeinsam mit dem Potse-Kollektiv wieder aufgenommen werden können.“

An den Namen Potse können sich viele vielleicht noch erinnern. Es handelt sich um ein Kollektiv, das über viele Jahre gemeinsam mit dem Drugstore einen Jugendclub in Schöneberg in der Potsdamer Straße betrieben hat. Über mehrere Jahre wehrten sich beide Trägergruppen gegen ihre Verdrängung, letztendlich vergeblich. 2022 musste auch die Potse ihr Domizil verlassen. In der Zollgarage in der Nähe des Tempelhofer Felds, wo sie seitdem untergekommen ist, kann sie viele ihrer bisherigen Aktivitäten aber nicht durchführen. Aber nach dem „gütlichen“ Umzug war die Potse weitgehend aus den Medien verschwunden.

Daher sah auch der Bezirk Schöneberg-Tempelhof keine Veranlassung mehr,



Erster Erfolg durch öffentlichen Druck der Jugendlichen: Der Antrag zum Erhalt der „Linse“ wurde in der BVV angenommen. Foto: Matthias Coers

die vor dem Zwangsumzug zugesagten Sanierungsarbeiten in der Zollgarage tatsächlich durchführen zu lassen. Jetzt sieht das Potse-Kollektiv die Chance, in der Linse seine Arbeit doch noch fortsetzen zu können. Das wäre doch mal eine gelungene Kooperation zwischen bedrohten Einrichtungen in Ost- und Westberlin. Jugendliche wehren sich gegen die Schließung eines Jugendclubs in Lichtenberg, und ein aus Schöneberg vertriebenes Jugendzentrumskollektiv wird darauf aufmerksam und bekommt möglicherweise neue Räume. Aber noch ist es nicht soweit, und „dafür müssen wir weiter kräftig Druck machen“, gibt Lewin die Marschrichtung vor. ●

# Wenig erforschter Aspekt des NS-Terrors

Die Ausstellung „Zwangsräume Berlin“ dokumentiert die Massenvertreibung jüdischer Mieter/innen aus ihren Wohnungen

Von Peter Nowak

**Wenn man „Zwangsräume“ in eine Suchmaschine eingibt, wird man zunächst auf den Begriff Zwangsräumung verwiesen. Tatsächlich handelt es sich bei der digitalen Ausstellung „Zwangsräume Berlin“ um die größte staatlich betriebene Zwangsräumung der deutschen Geschichte. Es geht um die Vertreibung von Berliner Juden aus ihren Wohnungen in den Jahren 1939 bis 1945. Und es geht darum, dass die NS-Behörden von großen Teilen der Bevölkerung unterstützt wurden. Vor allem von jenen, die in die Wohnungen einziehen konnten, aus denen ihre jüdischen Nachbar/innen gerade vertrieben worden waren.**

Bisher ist wenig dazu geforscht worden. Darum ist es umso verdienstvoller, dass das „Aktive Museum“ Berlin mit der digitalen Ausstellung „Zwangsräume Berlin“ diese antisemitische Massenvertreibung, von der über die Hälfte der jüdischen Bevölkerung Berlins betroffen war, anschaulich darstellt. Dazu gehören auch die knapp 800 Häuser mit sogenannten Judenwohnungen, in denen die zwangsgeräumten Menschen unterkamen, bis sie meistens in die Vernichtungslager deportiert wurden. Eine „Judenwohnung“ bedeutete, dass mehrere Familien oder Einzelpersonen zwangsweise in einer Wohnung beengt leben mussten.

In der digitalen Ausstellung kann man einige dieser Häuser anklicken. Da wird die Kluckstraße 3 (ehemals Blumhof) beschrieben, wo heute eine Jugendherberge steht. „Im ehemaligen Bezirk Tiergarten, zwischen dem Landwehrkanal und der Lützowstraße – unweit der damals mondänen Potsdamer Straße – stand das stattliche Haus mit der Hausnummer 15 in Blumhof. Mindestens zehn Wohnungen wurden als Zwangswohnungen für Jüdinnen und Juden genutzt. Von den 78 jüdischen Mieter/innen an dieser Adresse

wurden 50 von hier aus deportiert“, lesen wir dort.

Besonders traurig ist die Geschichte des Hauses Großgörschenstraße 24 in Berlin-Schöneberg, das zwischen zwei Bahntrassen am Rande der „Roten Insel“ lag, einem Viertel, das lange Zeit als Hochburg der linken Arbeiterbewegung galt. Die Ausstellung informiert über seine Geschichte: „Laut einem handschriftlichen Vermerk galt es im Mai 1940 offiziell als ‚Judenhaus‘. Die Namen von 71 Menschen, die in dem Gebäude wohnen mussten, sind bekannt. Aus dem Haus sind mindestens 69 Menschen deportiert worden. Sie wurden fast alle ermordet.“ Sehr detailliert werden auch die Zwangsräume in der Holsteinischen Straße 2 im Bezirk Wilmersdorf geschildert. Dort wohnten zwischen 1942 und 1944 mehrere jüdische Familien. Einige konnten noch auswandern, andere fielen der faschistischen Vernichtungsmaschinerie zum Opfer.

## Neue Form der Gedenkpolitik

Die interaktive Ausstellung Zwangsräume Berlin ist ein Beispiel für eine neue Form der Gedenkpolitik. „Wir wurden schon von aktuellen Bewohner/innen der Häuser kontaktiert, die mit einem Stolperstein oder einer Tafel an die Menschen erinnern wollen, die vor über 80 Jahren dort lebten“, sagt Kaspar Nürnberg vom Aktiven Museum gegenüber dem *MieterEcho*. Für viele Menschen sei es ein Schock, wenn sie sehen, dass die Vorgeschichte zur Shoah auch direkt in ihrem Haus begonnen hat.

Die digitale Ausstellung macht auch deutlich, wie viel es über den eliminatorischen deutschen Antisemitismus noch zu erforschen gibt. Sie ist ein klares Zeichen gegen alle Politiker/innen, die am liebsten einen Schlussstrich unter die NS-Geschichte ziehen wollen. Denn in der Forschung ist die Zwangsräumung jüdischer Menschen bisher wenig behandelt wor-



Erinnerung an die ehemaligen Bewohner/innen der Holsteinischen Str. 2a in Wilmersdorf. Jeweils am 4. und 5. Mai 2024 findet eine Veranstaltung vor Ort statt. Informationen auf [zwangsraeume.berlin](http://zwangsraeume.berlin) unter „Aktuelles“. Foto: Matthias Coers

den. So ist bisher nicht bekannt, wie viele der wenigen überlebenden jüdischen Bewohner/innen wieder in ihre alten Wohnungen einziehen konnten. Bekannt ist bislang nur, dass es sich um sehr wenige Fälle handelt. Und die waren dann oft auch mit dem Hass der Menschen konfrontiert, die jetzt in ihren „arisierten“ Wohnungen lebten.

Ein besonders drastisches Beispiel dafür ist in der Ausstellung „Der Tod ist ständig unter uns“ dokumentiert, die noch bis zum 24. März in der Topografie des Terrors zu sehen ist. Die Shoah-Überlebende Marianne Winter wurde von den Bewohnern ihrer ehemaligen Wohnung mit den Worten begrüßt: „Wenn die nicht im KZ verreckt ist, verreckt sie hier. Dann schmeißen wir sie die Treppe runter.“ ●

Die interaktive Ausstellung Zwangsräume Berlin kann man hier besuchen: [zwangsraeume.berlin](http://zwangsraeume.berlin)

# Heizkosten-Schock bei der Nebenkostenabrechnung 2022

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

**Kaum ein Thema beschäftigt Mieter/innen aktuell so stark wie die gestiegenen Heiz- und Betriebskosten, die mit der Nebenkostenabrechnung 2022 in den vergangenen Monaten ins Haus geflattert sind. Laut aktuellem Heizspiegel sind die Kosten um bis zu 81% gestiegen.**

Ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus mit einer 70-Quadratmeter-Wohnung musste 2022 fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro bezahlen – 80% mehr als im Vorjahr. Nachforderungen von teilweise mehreren tausend Euro und die in diesem Zusammenhang durch Vermieter geltend gemachte Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen bringen nicht wenige Mieter/innen in akute finanzielle Schwierigkeiten. Viele haben ernsthafte Sorgen, die Miete nicht mehr zahlen zu können und im schlimmsten Fall ihre Wohnung zu verlieren. Und: Nach einer Prognose des Energiedienstleisters Ista könnte der Heizkostenschock viele Mieter/innen auch noch mit der Heizkostenabrechnung 2023 treffen.

Gerade in letzter Zeit häufen sich Meldungen über absurde Kostensteigerungen und Fehler in den Abrechnungen. Nach Schätzungen von Verbraucherexperten ist jede zweite Abrechnung fehlerbehaftet. Sie sind also gut beraten, die Abrechnungen gewissenhaft zu prüfen. Jedoch sind viele Mieter/innen von der Vielzahl der in den Abrechnungen aufgeführten Kostenarten, Quadratmetermengen und Berechnungen schlichtweg überfordert. Dabei macht es gerade jetzt Sinn, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen einer genaueren Prüfung zu unterziehen. Doch worauf ist hierbei zu achten?

## Abgleich mit dem Vorjahr und Belegeinsicht

Weist die aktuelle Betriebskostenabrechnung im Vergleich zur Vorjahresabrechnung erhebliche Kostensteigerungen auf,

sollten Sie die Posten genauer unter die Lupe nehmen. Hierfür ist regelmäßig eine Belegeinsicht erforderlich. Da Sie bis auf wenige Ausnahmen (Vermieter hat seinen Sitz nicht in Berlin oder es handelt sich um eine preisgebundene Wohnung) keinen Anspruch auf Übersendung von Kopien haben, müssen Sie die Belegeinsicht in den Räumen des Vermieters vornehmen.

Schreiben Sie den Vermieter hierzu per Fax oder Einwurfeinschreiben unter Benennung von Terminvorschlägen an und bitten um schriftliche Bestätigung eines der Termine mit entsprechender Frist. Zudem sollten Sie darauf hinweisen, dass Sie ohne eine Rückmeldung auf die Terminvorschläge zu dem letztgenannten Termin erscheinen und die Belegeinsicht wahrnehmen werden. Stehen die Belege zu dem Datum dann nicht zur Verfügung oder lässt der Vermieter Sie gar nicht erst in die Büroräume, gilt die Belegeinsicht als verweigert und Sie können diese gerichtlich durchsetzen.

Achtung: Bis Sie Belegeinsicht erhalten haben, steht Ihnen ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung zu. Das bedeutet, Sie müssen die Nachforderung nicht zahlen, sofern die strittigen zu prüfenden Posten in Summe die Nachforderung ergeben oder übersteigen. Sie sollten

daher in Ihrem Schreiben mit der Bitte um Belegeinsicht auch darauf hinweisen, dass Sie bis zur vollständigen Überprüfung der Abrechnung von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen.

Bitte beachten Sie bei der Vorbereitung und Durchführung der Belegeinsicht auch die Hinweise aus der Infoschrift „Betriebskostenabrechnung“ sowie „Heizkostenabrechnung“ und den Beitrag im MieterEcho 437/2023 „Fragen und Antworten zur Betriebskostenabrechnung“.

## Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

Da die größten Kostensteigerungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu verzeichnen sind, lohnt hier eine genauere Prüfung. Vergleichen Sie die Abrechnung für 2022 mit der Vorjahresabrechnung. Sind die Nummern der Heizkostenverteiler, Warmwasser- und Wärmemengenzähler etc. identisch mit denen der Abrechnung aus dem Vorjahr? Ist die angesetzte Gesamt- und Individualheizfläche gleichgeblieben oder hat sich diese ohne Erläuterung verringert? Fordern Sie auch hierzu von Ihrem Vermieter per Fax oder Einwurfeinschreiben unter Fristsetzung eine Klärung. Ist Ihr Verbrauch trotz sparsamen Heizens gestiegen, fordern Sie die Ableseprotokolle und Verbrauchsaufstellung für die gesamte Liegenschaft zur Prüfung an. Verlangen Sie ggfs. eine monatliche Verbrauchsaufstellung für Ihre Wohnung, um die Werte auf Plausibilität zu überprüfen. Ist Ihr Wasserverbrauch unerklärlich gestiegen, kontrollieren Sie auch die Eichfrist der in der Wohnung verbauten Wasseruhren. Ist diese abgelaufen, monieren Sie dies schriftlich gegenüber dem Vermieter.

Bei stark gestiegenen Brennstoffkosten empfiehlt sich ein Abgleich mit Portalen wie [www.destatis.de](http://www.destatis.de). Die dort ausgewiesenen Durchschnittspreise für die einzelnen Brennstoffe können Sie mit den Kosten aus der Abrechnung vergleichen. Liegen die Brennstoffkosten in Ihrer



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Franziska Dams ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und berät für die Berliner MieterGemeinschaft.



Stark gestiegene Heiz- und Betriebskosten bringen nicht wenige Mieter/innen in akute finanzielle Schwierigkeiten und zum Protest auf die Straße. Foto: Peter Homann

Abrechnung deutlich über den Durchschnittswerten, kann dies auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hindeuten. Beruft sich Ihr Vermieter auf Vertragsänderungen oder -anpassungen durch den Energieversorger, sollten Sie Einsicht in die Verträge nehmen. Auch hier müssen Vermieter das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten: Verträge sind zu angemessenen Preisen abzuschließen, bei Vertragsanpassungen müssen ggfs. bestehende Sonderkündigungsmöglichkeiten genutzt werden u. ä. Prüfen Sie neben den Verträgen und Brennstoffrechnungen zwingend auch die Zahlungsbelege.

Aus Ihrer Heizkostenabrechnung muss sich zudem ergeben, wie hoch die Entlastung aufgrund der diversen Hilfen und Entlastungspakete – wie beispielsweise dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – ist. Fehlt ein Hinweis in der Abrechnung, bitten Sie den Vermieter unter Fristsetzung um Klärung. Während sich bei Gas oder Fernwärme die Entlastungsbeträge in der Regel unmittelbar aus den Brennstoffrechnungen der Versorger ergeben, mussten Vermieter beispielsweise bei Öl aktiv werden und eine Entlastung über die Heizkostenhilfe Berlin und/oder die Härtefallhilfe des Bundes beantragen. Wurde dies versäumt, kann auch dies einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darstellen, mit der Folge, dass Sie von Mehrkosten freizustellen sind.

### Die Heizkostenverordnung und die Kürzungsrechte

Heiz- und Warmwasserkosten müssen nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizKV) abgerechnet werden. Diese schreibt vor, dass eine Umlage im Verhältnis Grundkosten und Verbrauch erfolgen muss. In der Regel findet eine Aufteilung zu 50:50 oder 30:70 statt. Eine Abrechnung zu 100% nach Verbrauch oder nur nach Fläche ist in Mehrfamilienhäusern unzulässig. Bei einem Verstoß dagegen steht Ihnen nach § 12 HeizKV ein Kürzungsrecht von 15% der auf Sie entfallenden Kosten zu. Einen Anspruch auf Erteilung einer neuen Abrechnung haben Sie nicht. Sie können den Betrag selbst errechnen und diesen dann von der Nachforderung abziehen. Haben Sie ein Guthaben, erhöht sich dieses.

Wird das Warmwasser über eine zentrale Heizungsanlage mit erzeugt, prüfen Sie, ob die auf das Warmwasser entfallende Wärmemenge mit einem Zähler gemessen wurde (das ist ein übergeordneter Zähler im Haus). Ist dies nicht der Fall, erkennen Sie dies in der Regel an folgender Formel, die gern kleingedruckt in der Abrechnung oder am Rand auftaucht:  $Q = 2,5 \times V \times (tw-10)$ . Wurde die auf das Warmwasser entfallende Wärmemenge nicht gemessen, dürfen Sie Ihre Heizungs- und Warmwasserkosten gemäß § 12 HeizKV um 15% kürzen.

Hat Ihr Vermieter nach dem 1. Dezember 2021 neue Verbrauchserfassungsgeräte für die Heizung einbauen lassen und sind diese nicht fernablesbar, besteht ein Kürzungsrecht von 3%.

Bei fernablesbaren Zählern müssen Vermieter Ihnen zudem seit 2022 monatlich folgende Informationen zur Verfügung stellen: Verbrauch des betreffenden Monats; Verbrauch im Vormonat mit Angabe, um wie viel Prozent er sich erhöht hat oder gesunken ist; Verbrauch im Vorjahresmonat, sofern Sie dort bereits in der Wohnung gewohnt haben nebst Veränderung des Verbrauchs in Prozent sowie Durchschnittsverbrauch vergleichbarer Wohnungen im selben Zeitraum. Ist der Vermieter dieser Pflicht nicht/nicht rechtzeitig/nicht vollständig nachgekommen, besteht ebenfalls 3% Kürzungsrecht.

Bei mehreren Verstößen sind die Prozentsätze zu addieren. Ohne fernablesbare Zähler und ohne monatliche Verbrauchsinformationen beträgt das Kürzungsrecht 6%. Wurde zudem nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, sind es sogar 21%. In all diesen Fällen gilt, dass Sie Ihre Ansprüche aktiv schriftlich gegenüber dem Vermieter geltend machen müssen.

*Wenn Sie Fragen haben oder unsicher sind, lassen Sie sich in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft beraten.*



# VERKAUFT

## Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Eigentümerwechsel

Von Rechtsanwalt Hagen Richter

**Wohnhäuser werden nicht nur von sogenannten Investoren als Ware betrachtet und auch als solche gehandelt. Dementsprechend kommt es häufig vor, dass Mietshäuser die Eigentümer wechseln. Mieter/innen müssen sich daher darauf einstellen, dass sie sich im Laufe des Mietverhältnisses wechselnden Eigentümern gegenübersehen. Für sie stellen sich bei jedem Eigentumswechsel erneut die gleichen Fragen: An wen zahle ich meine Miete? Wer ist nun für die Beseitigung von Mängeln verantwortlich? Wer zahlt im Falle der Kündigung der Wohnung die Kautions zurück? Zahle ich eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung an den neuen oder alten Vermieter? Wer zahlt mein Guthaben zurück? Die nachfolgenden Antworten auf wiederkehrende Fragen helfen Ihnen dabei, sich richtig zu verhalten!**

### Was bedeutet ein Eigentumsübergang für mein Mietverhältnis?

Ein Eigentumswechsel hat auf das Bestehen Ihres Mietvertrags rechtlich keine Auswirkungen, denn es gilt der gesetzliche

Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Das bedeutet, dass der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten des vorherigen Vermieters voll eintritt. Der neue Eigentümer ist damit zwar Ihr neuer Vermieter, aber am Inhalt Ihres Mietvertrags ändert sich nichts.

**Ich verstehe, dass der genaue Zeitpunkt des Eigentumsübergangs wichtig ist, da ab dann der neue Vermieter in die**



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hagen Richter berät in der Beratungsstelle Schöneberg, Kurfürstenstraße.

### Rechte und Pflichten eintritt. Wann und wie erfolgt der Eigentumsübergang eines Mietshauses?

Für sämtliche Immobilien gibt es ein sogenanntes Grundbuch, das den aktuellen Eigentümer rechtssicher ausweist. Der entscheidende Zeitpunkt des Eigentumsübergangs liegt daher in der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Grundbücher werden vom Grundbuchamt beim Amtsgericht geführt. Unter dem folgenden Link können Sie ermitteln, welches Grundbuchamt für Ihr Mietshaus zuständig ist: [www.berlin.de/gerichte/\\_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf](http://www.berlin.de/gerichte/_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf)

### Was ist die größte Gefahr für mein Mietverhältnis im Falle eines Eigentumsübergangs?

Es kommt häufig vor, dass die Miete fehlerhaft weiter an den alten Vermieter statt an den neuen gezahlt wird – etwa, weil die Änderung der Kontodaten des Dauer- oder Überweisungsauftrags versäumt worden ist. Überschreitet der Mietrückstand dann eine Monatsmiete, berechtigt dies den Vermieter dazu, zu kündigen. Kann der



Vermieter dann nachweisen, dass er den Eigentumswechsel korrekt angezeigt und die neue Kontoverbindung mitgeteilt hat, kann die Kündigung wirksam sein. Eine andere Gefahr kann darin liegen, dass Ihre Wohnung eine Eigentumswohnung ist und Ihr neuer Vermieter Eigenbedarf geltend machen möchte. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung lassen Sie sich rasch von uns beraten.

### Wer benachrichtigt mich über den Eigentümerwechsel und wie sollte ein Eigentumsübergang im Idealfall ablaufen?

Idealerweise werden Mieter/innen vom alten Eigentümer darüber informiert, dass ein Eigentumswechsel stattfindet und wer der neue Vermieter ist. Diese Mitteilung sollte durch einen Grundbuchauszug belegt werden, sodass Sie die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch nachvollziehen können. Zugleich sollte ein solches Schreiben enthalten, ab wann die Mietzahlungen an den neuen Eigentümer gehen. Der neue Eigentümer sollte mitteilen, ob die bisherige Verwaltung weiterhin zuständig ist oder welche andere Verwaltung bevollmächtigt wurde. Zudem muss er darüber informieren, auf welches Konto die Miete fortan zu zahlen ist. Mit diesen Informationen können Sie sicher sein, dass der Eigentumswechsel tatsächlich echt ist und wissen, an wen und auf welches Konto Sie Ihre Mietzahlung zu leisten haben.

### Warum ist es so wichtig, dass mir ein Grundbuchauszug vorgelegt wird?

Es kam in den letzten Jahren vor, dass Mieter/innen falsche, betrügerische Schreiben erhalten haben, die einen Eigentumsübergang behaupteten, obwohl dieser tatsächlich gar nicht stattgefunden hatte. Die Mieter/innen zahlten die Miete an den vermeintlich neuen Vermieter. Es ist daher besonders wichtig, dass der Eigentumsübergang vom neuen Vermieter mittels eines Grundbuchauszugs nachgewiesen wird. In Zweifelsfällen sollten Sie beim zuständigen Amtsgericht nachfragen, ob tatsächlich ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist.

### Was kann ich tun, wenn mir kein Grundbuchauszug vom angeblich neuen Vermieter vorgelegt wird?

Wenn Sie trotz Aufforderung zum Nachweis des Eigentümerwechsels keinen Grundbuchauszug vom neuen Vermieter erhalten, sollten Sie selbst das Grundbuch einsehen. Einsicht erhält nur, wer ein be-

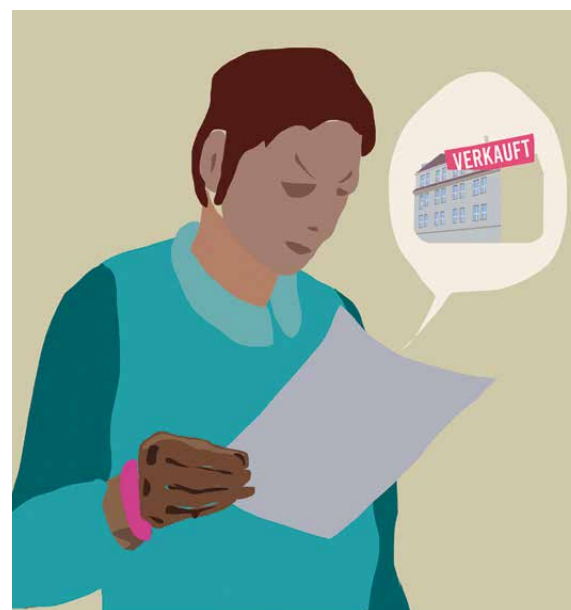
rechtigtes Interesse nachweisen kann. Dazu genügt jedoch bereits, dass Sie ermitteln möchten, wer der tatsächliche Vermieter ist. Zur Einsichtnahme müssen Sie einen Antrag stellen. Diesen können Sie mündlich direkt beim Grundbuchamt stellen. Dabei müssen Sie Ihr berechtigtes Interesse erläutern. Nehmen Sie Ihren Personalausweis, eine Kopie des Schreibens zum angeblichen Eigentümerwechsel sowie Ihren Mietvertrag in Kopie mit und legen die Unterlagen zur Begründung des berechtigten Interesses an der Einsichtnahme vor. Wenn Sie den Antrag schriftlich stellen, muss der Antrag formuliert („Ich beantrage die Einsichtnahme in das Grundbuch zur Liegenschaft ...“) und das berechtigte Interesse unter Vorlage der genannten Dokumente begründet werden. Sie erhalten dann einen Termin zur Einsichtnahme. Da Sie das Grundbuch ohnehin nur vor Ort beim Grundbuchamt einsehen können, empfiehlt es sich, den Antrag mündlich direkt bei der Behörde zu stellen. Die Einsichtnahme ist kostenfrei. Für die Anfertigung von Kopien entstehen Kosten.

### Wie entnehme ich dem Grundbuch die für mich wichtigen Informationen?

Grundbücher sind in drei sogenannte Abteilungen untergliedert. Es ist ausreichend, wenn Sie die Einsicht auf die Abteilung 1 des Grundbuchs beschränken, denn dort sind die Eigentümer namentlich eingetragen. Wenn also der neue Vermieter tatsächlich in Abteilung 1 genannt ist, liegt ein Eigentumsübergang vor. Nunmehr wissen Sie sicher, wer Ihr neuer Vermieter ist.

### Der angebliche neue Vermieter meint, dass die Miete nun an ihn zu zahlen ist, obwohl er noch gar nicht im Grundbuch steht. Gibt es Ausnahmen von dem Grundsatz, dass die Miete an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer/Vermieter zu zahlen ist?

Ja, es gibt einige Ausnahmen. Aber im Regelfall ist die Miete an den im Grundbuch eingetragenen Vermieter zu zahlen. Der Verkäufer des Wohnhauses – also der bisherige Vermieter – kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen jedoch bereits vor der Eintragung in das Grundbuch an den Erwerber – also den künftigen Vermieter – abtreten oder diesen bevollmächtigen, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Das ist Ihnen gegenüber in geeigneter Weise – etwa durch Vorlage einer Abtretungsurkunde – nachzuweisen. Auch im Falle der Zwangsversteigerung



Auch wenn der neue Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann der alte Vermieter seine Ansprüche auf die Miete an den neuen Vermieter abtreten, bevor dieser als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Dies muss er den Mieter/innen gegenüber nachweisen.

Ihres Wohnhauses gelten Abweichungen. Bei einer Zwangsversteigerung wird der Erwerber bereits mit dem sogenannten Zuschlag Eigentümer und damit Vermieter; der Beschluss ist als Nachweis ausreichend. Ebenso gibt es Abweichungen, wenn Ihr Vermieter verstorben ist. Bei einem Eigentumsübergang durch Erbschaft werden die Erben sofort Eigentümer/Vermieter, hier genügt die Vorlage eines Erbscheins bzw. eines notariell eröffneten Testaments. Sollte eine dieser Konstellationen in Ihrem Fall vorliegen, lassen Sie sich unverzüglich von uns beraten.

### An wen zahle ich aber die Miete, wenn die Eigentumsverhältnisse unklar sind, weil der alte Vermieter nicht mehr berechtigt ist und der neue Vermieter seine Berechtigung noch nicht nachgewiesen hat?

In diesen Fällen kann die Miete beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Dadurch vermeiden Sie es auf sichere Weise, in Mietrückstand zu geraten. Liegt ein solcher Fall bei Ihnen vor, lassen Sie sich unbedingt schnell von uns beraten.

### Wer ist für die Beseitigung von Mängeln zuständig?

Wenn Sie einen Mangel angezeigt haben und die Instandsetzung beim Übergang des Eigentums noch nicht erfolgte, ist nunmehr der neue Vermieter für die Mängelbeseitigung zuständig. Sie müssen den



Sollten Sie vor einem Eigentümerwechsel einen Mangel angezeigt haben, der nicht behoben wurde, geht die Verpflichtung zur Behebung des Mangels automatisch an den neuen Eigentümer über. Trotzdem ist es ratsam, diesem den Mangel erneut anzuzeigen.

Mangel nicht noch einmal anzeigen, ich rate jedoch dazu. Mit dem Eigentümerverswerb des neuen Vermieters geht in der Regel auch die Mieterakte auf ihn über, sodass er Kenntnis von sämtlichen Vorgängen hat, die in der Vergangenheit liegen. Wechselt mit dem Eigentümer zugleich auch die Hausverwaltung, empfiehlt es sich, Mangelanzeige und Aufforderung zur Mangelbeseitigung zu wiederholen. Eventuelle Minderungsansprüche, welche automatisch mit der Anzeige von Mängeln entstehen, machen Sie nach dem Eigentumsübergang gegenüber dem neuen Vermieter geltend.

Eine bereits vom alten Vermieter bestätigte Minderungsquote gilt auch gegenüber dem neuen Eigentümer.

Eine Besonderheit besteht bei bereits fälligen Ansprüchen auf Aufwendungsersatz sowie Schadensersatz. Aufwendungsersatzansprüche können entstehen, wenn Sie beispielsweise nach vorheriger Absprache Arbeiten an der Wohnung vornehmen ließen und mit dem früheren Vermieter vereinbart war, dass Sie dafür einen Geldbetrag erhalten. Lassen Sie sich zu dieser komplizierten Problematik unbedingt beraten.

### Was ist mit meiner Kautionsrückzahlung im Falle meines Auszugs verantwortlich – der neue oder der alte Vermieter?

Im Jahr 2001 wurde die Rückgabe der Kautionsrückzahlung im Zuge einer Gesetzesreform zu Gunsten der Mieter vereinfacht. Sofern Ihr

Mietvertrag nach dem 1. September 2001 geschlossen worden ist, schuldet die Rückgabe der Mietsicherheit zuzüglich Zinsen grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Das gilt sogar dann, wenn dem neuen Vermieter die Kautionsrückzahlung vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Sofern Ihr Mietvertrag vor dem 1. September 2001 geschlossen worden ist, schuldet der neue Vermieter die Rückgabe der Kautionsrückzahlung nur dann, wenn er sie auch vom Verkäufer, also vom früheren Vermieter, übernommen oder sich diesem gegenüber zur Auszahlung der Kautionsrückzahlung verpflichtet hat. Ansonsten muss man sich hier an den alten Vermieter halten. Verlangt der alte Vermieter die Rücknahme der zu Vertragsbeginn geleisteten Kautionsrückzahlung und die erneute Leistung an den neuen Vermieter, lassen Sie sich unverzüglich von uns beraten.

### Wie verhalte ich mich, wenn der neue Vermieter meine Wohnung besichtigen oder gar vermessen möchte?

Es kommt häufig vor, dass bei einem Vermieterwechsel Besichtigungen stattfinden oder sogar die Größe der Wohnung neu bestimmt werden soll. Das kann vor oder nach dem Erwerb des Wohnhauses durch den neuen Eigentümer der Fall sein. In gewissem Umfang hat der Vermieter oder ein von ihm bestimmter Vertreter einen Anspruch auf die Besichtigung, wenn ein sachlicher Grund dafür vorliegt. Der Verkauf des Wohnhauses oder der Wohnung ist ein solcher Fall und Sie müssen den



Beim Verkauf eines Wohnhauses hat der neue Vermieter Anspruch auf die Besichtigung der Wohnungen, aber er ist verpflichtet, Besuche rechtzeitig und schriftlich bei den Mieter/innen anzumelden.

Zutritt gewähren. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, Besuche rechtzeitig und schriftlich bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher, wenn Sie berufstätig sind, drei bis vier Tage vorher. Nur der aktuelle Vermieter oder ein von ihm Bevollmächtigter dürfen Ihnen einen Besuch zur Wohnungsbesichtigung ankündigen. Der künftige Eigentümer, der noch nicht ihr Vermieter ist, hat kein Zutrittsrecht. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie nicht verpflichtet, diesen Personen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Ebenso wenig müssen Sie den vom Vermieter vorgeschlagenen Termin akzeptieren, wenn dieser unpassend ist. Unterbreiten Sie dann schriftlich zwei bis drei Ausweichtermine, die innerhalb der nächsten Tage liegen.

Auch die Gestattung der Vermessung der Wohnung kann der Vermieter verlangen, hinsichtlich der Durchführung der Vermessung mittels digitaler Scanner besteht möglicherweise jedoch ein Widerspruchsrecht. Lassen Sie sich hierzu bei uns beraten.

### Zahle ich eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung an den neuen oder alten Eigentümer? Wer zahlt Guthaben einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung an mich zurück?

Bei einem Vermieterwechsel muss der alte Vermieter für die Zeiträume abrechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind. Es kann also sein, dass Sie seit fast einem Jahr einen neuen Vermieter haben und plötzlich Ihr alter Vermieter die Betriebs- oder Heizkostenabrechnung des Vorjahres abrechnet. In dem Fall wären Nachzahlungen an den alten Vermieter zu leisten und Rückforderungsansprüche aus einem Guthaben gegen diesen geltend zu machen.

Nur dann, wenn sich der neue Vermieter gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet.

Tritt der neue Eigentümer während der laufenden Abrechnungsperiode – in der Regel das Kalenderjahr – in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Abrechnungszeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle bis dahin gezahlten Vorschüsse berücksichtigen. In diesem Fall wären Nachzahlungen an den neuen Vermieter zu leisten, der seinerseits dann aber auch das Guthaben an Sie auszahlen muss.

# MIETSPIEGEL



Typische Gebrauchsspuren und vereinzelte Schäden reichen für die Annahme des Negativmerkmals eines überwiegend schlechten Zustands eines Eingangsbereiches und Treppenhauses nicht aus.

**Amtsgericht Kreuzberg**  
Urteil vom 25. September 2023  
AZ: 3 C 10/23

## Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2021

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**1. Das Negativmerkmal „Schlechter Schnitt“ liegt auch bei einer großen 5-Zimmer-Wohnung schon dann vor, wenn es ein Durchgangszimmer oder ein gefangenes Zimmer gibt.**

**2. Für die Annahme eines überwiegend schlechten Zustands des Treppenhauses und Eingangsbereichs reicht es nicht aus, dass typische Gebrauchsspuren und einzelne Schäden an den Wänden vorliegen.**

Die Vermieterin einer Wohnung in der Forster Straße in Kreuzberg verlangte von ihren Mietern im August 2022 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 119,20 Euro unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2021. Streitig war zwischen Vermieterin und Mietern letztlich nur noch die Einordnung der Merkmalgruppen „Wohnung“ und „Gebäude“. Die Vermieterin meinte, dass ein schlechter Schnitt bei der großen und schönen Fünfstückwohnung nicht schon deswegen angenommen werden könne, weil das hinterste Zimmer nur durch das davor gelegene Zimmer erreichbar ist.

Dem folgte das Amtsgericht nicht. Bereits ein Durchgangszimmer oder gefangenes Zimmer reiche nach der Orientierungshilfe zum Mietspiegel für die Annahme eines schlechten Schnittes. Gerade angesichts der Größe von über 140 qm wäre die Wohnung ohne ein Durchgangszimmer oder gefangenes Zimmer für „eine fünfköpfige Familie oder eine Wohngemeinschaft mit

fünf Personen prädestiniert“. Deshalb liege ein negatives Merkmal vor. Bezüglich der Merkmalgruppe „Gebäude“ machten die Mieter den schlechten Zustand von Eingangsbereich und Treppenhaus geltend, in denen verschiedene Beschädigungen und Mängel vorlagen. Die Wände und Decken waren seit langer Zeit nicht gestrichen worden, teilweise gab es nicht reparierte Putzabplatzungen sowie Verschmutzungen an der Wand, abgestoßene Stellen am Treppengeländer und einen größeren, nicht überstrichenen Wasserschaden. Das reichte dem Gericht nicht für die Annahme eines negativen Merkmals. Es handele sich im Wesentlichen um typische „Spuren des alltäglichen Gebrauchs“, welche sich in Treppenhäusern schnell einstellen würden. Die Grenze zu einem mangelhaften Gesamteindruck sei jedoch damit noch nicht überschritten. Letztlich mussten die Mieter einer Erhöhung ihrer Miete um 35,36 Euro statt der verlangten 119,20 Euro zustimmen.

**BGH**  
Urteil vom 27. September 2023  
AZ: VIII ZR 88/22

## Untervermietung einer Nebenwohnung

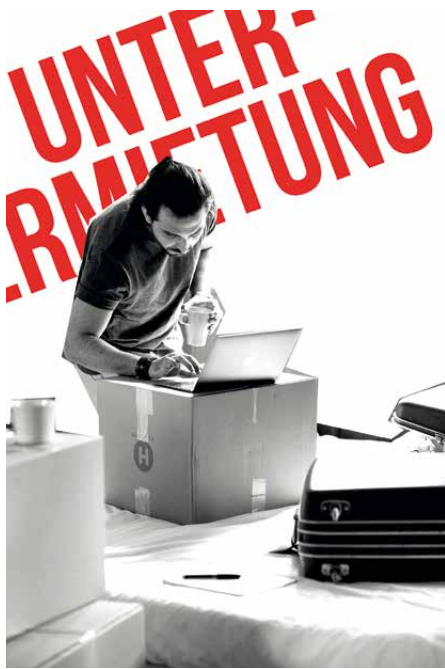
**Zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung.**

**Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.**

Ein Mieter bezog 2014 zunächst allein die von ihm gemietete Dreizimmerwohnung in Berlin. Später wohnte er dort zusammen mit seiner Ehefrau und einem gemeinsamen Kind. Nach der Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie in eine

ca. 17 km entfernte Doppelhaushälfte am Stadtrand von Berlin. Da der Mieter beabsichtigte, die gemietete Wohnung in Berlin aus beruflichen Gründen weiter zu nutzen, bat er im Jahr 2019 die Vermieterin um Erlaubnis, zwei der drei Zimmer ohne zeitliche Begrenzung an zwei Personen untervermieten zu dürfen. Er wolle als Geschäftsführer einer nur zehn Gehminuten entfernten Speditionsfirma die Wohnung während der Arbeitswoche zum Ausruhen und zwei bis dreimal wöchentlich zum Übernachten nutzen, um sich die Fahrzeit zwischen der Doppelhaushälfte am Stadtrand und seinem Arbeitsplatz zu ersparen. Die Vermieterin erteilte ihm nur eine bis 30. Juni 2020 befristete Erlaubnis und erlaubte ihm auch auf seine späteren Bitten keine unbefristete Untervermietung. Das Landgericht Berlin (Zivilkammer 67) wies die Klage des Mieters ab. Ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erfordere nämlich ein Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Der Mieter wolle aber nur Untermieteinnahmen erzielen, um die Mietkosten für die von ihm bewohnte Doppelhaushälfte am Stadtrand bei gleichzeitigem Beibehalten der Stadtwohnung zu reduzieren. Dem wirtschaftlichen Interesse eines Mieters an der Reduzierung seiner Mietkosten komme jedoch nur dann hinreichendes Gewicht zu, wenn die Untermieteinnahmen dem fortdauernden Bestand des den Hauptwohnsitz des Mieters betreffenden Mietverhältnisses dienen. Bei einem durch Untermieteinnahmen zu finanzierenden Nebenwohnsitz sei dies nur dann der Fall, wenn es sich dabei gleichzeitig um den ehemaligen und voraussichtlich auch zukünftigen Hauptwohnsitz des Mieters handele – zum Beispiel bei einem zeitweiligen Auslandsaufenthalt des Mieters. Hier habe der Mieter aber nach seinem eigenen Vorbringen seinen Hauptwohnsitz gemeinsam mit seiner Familie in der Doppelhaushälfte begründet, die von ihm angeführten Gründe für den Fortbestand des Mietverhältnisses über die Stadtwohnung erschöpften sich also in einem bloßen Komfortzuwachs.

Dieser Auffassung des Landgerichts hat der Bundesgerichtshof sehr grundsätzlich widersprochen. Er stellte klar, dass der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an der teilweisen Untervermietung begründen kann. Anders als das Landgericht meinte, setze ein solches berechtigtes Interesse des Mieters auch nicht voraus, dass dieses Interesse im Wesentlichen den fortdauernden Bestand seines Hauptwohnsitzes betreffe. Die Erwägungen des Berufungsgerichts, der Gesetzgeber habe lediglich den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses



Der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen kann grundsätzlich ein berechtigtes Interesse an der teilweisen Untervermietung begründen. Dieses Interesse setzt nicht voraus, im Wesentlichen dem Fortbestand des Hauptwohnsitzes zu dienen.

als schützenswert angesehen und einen derartig weiten Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gewollt, fänden in der Gesetzgebungsgeschichte keine Stütze und verkennen den Sinn und Zweck der Regelung.

Nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung gingen nämlich die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie hätten nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Untervermietung für den Vermieter unzumutbar wäre. Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB bestehe darin, dem Mieter die Wohnung zu erhalten, wenn er an ihr festhalten will. Es wäre widersprüchlich, angesichts des von § 553 Abs. 1 BGB verfolgten Zwecks des Erhalts einer Wohnung für den Mieter für dessen berechtigtes Interesse Anforderungen aufzustellen, die in dem ursprünglichen Mietverhältnis keine rechtliche Grundlage finden. Der Abschluss eines Mietvertrages verpflichtete einen Mieter schließlich nicht, in der gemieteten Wohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen. Vielmehr sei es seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen, wo er im herkömmlichen Sinne wohne. Es komme daher entgegen der Auffassung des Landgerichts auch nicht darauf an, ob der Mieter auf die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen oder auf die Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung zwingend angewiesen sei.

Der Bundesgerichtshof widersprach auch

der vom Landgericht Berlin zum Teil vertretenen Auffassung, wonach das Interesse an der Erzielung von Untermieteinnahmen zum Erhalt mehrerer Mietobjekte angesichts der Wohnungsmarktlage in Berlin im Widerspruch zur geltenden Sozialordnung steht. Zwar treffe es zu, dass der Hauptmieter einer Wohnung bei teilweiser Untervermietung derselben nicht den gleichen rechtlichen Beschränkungen wie ein regulärer Vermieter unterliege. Die Untervermietung als solche sei jedoch im Bürgerlichen Gesetzbuch anerkannt; dass der Untermieter im Vergleich zum Hauptmieter einen geringeren Bestandsschutz genieße, beruhe auf entsprechenden gesetzgeberischen Wertentscheidungen. Die Frage, ob Konsequenzen, die sich daraus gesellschaftlich oder wohnungspolitisch ergeben, unerwünscht sind, sei im Grundsatz rechtspolitischer Natur und könne dem Mieter hier nicht entgegengehalten werden.

BGH

Urteil vom 25. Oktober 2023

AZ: VIII ZR 147/22

### Kündigung wegen unwahrer Behauptungen im Prozess

**1. a) Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.**

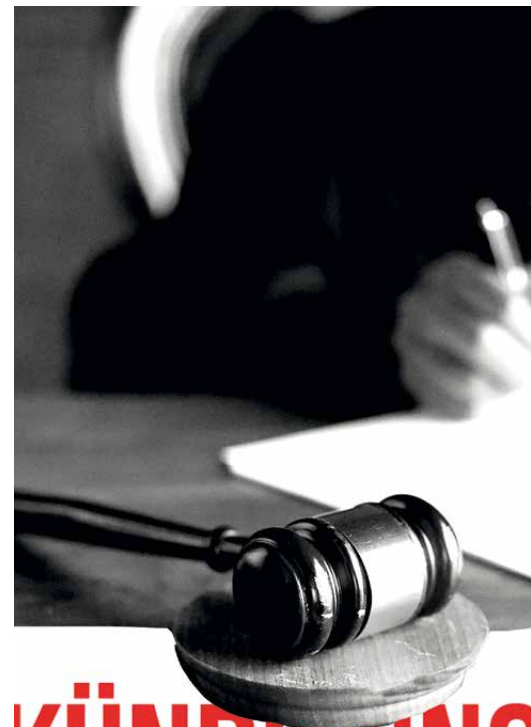
**b) Dabei ist zum einen die Bedeutung und Tragweite der unwahren Behauptung des Mieters unter Berücksichtigung des gegebenen Sinnzusammenhangs zu bewerten. In die gebotene Würdigung ist zum anderen in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen (...). So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte (...).**

**2. Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach Kündigungsgründe, die in dem Kündigungsschreiben nicht angegeben wurden, (ausnahmsweise) dann berücksichtigt werden können, wenn sie nachträglich entstanden sind, findet ausschließlich dann Anwendung, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.**

**Leitsatz 1. b) von der Redaktion MieterEcho gekürzt.**

Eine Vermieterin kündigte ihren Mietern, die bereits seit dem Jahr 2000 in der Wohnung lebten, mit Schreiben vom 2. Juli 2019 wegen einer angeblich vertragswidrigen Hundehaltung. Im Rahmen des Räumungsverfahrens hörte das Amtsgericht Wedding die Mieter persönlich an. Einer der Mieter äußerte dabei unter anderem: „Aus unserer Perspektive geht es gar nicht um den Hund. Wir haben vielmehr das Gefühl, dass wir aus dem Haus heraus gemobbt werden sollen. Wir werden auch von dem Hausverwalter beleidigt, mit Worten wie ‚Scheiß Ausländer‘ und ‚Assis‘. Ich habe ein Gespräch der Eigentümerin zufällig mitbekommen, aus dem sich ergibt, dass das Haus verkauft werden soll. Der Käufer hat jedoch gesagt, dass ein Verkauf des Hauses nur dann in Betracht kommt, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen sind.“

Daraufhin sprach die Vermieterin mit einem Schriftsatz vom 9. Oktober 2020 eine erneute Kündigung wegen der nach ihrer Meinung unwahren und ehrverletzenden Äußerungen des Mieters aus. Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht Berlin (Zivilkammer 63) das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben und der Klage stattgegeben. Es kam zu



Kündigungsgründe, die in einem Kündigungsschreiben nicht genannt werden, können unter Umständen – wenn sie nachträglich entstanden sind – berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür aber ist, dass schon die ursprünglich erklärte Kündigung wirksam war.

der – auch aus Sicht des Bundesgerichtshofs zutreffenden – Auffassung, dass die Schilderung eines angeblichen Gesprächs zwischen der Vermieterin und einem Kaufinteressenten bewusst unrichtig und damit pflichtwidrig war.

Der Bundesgerichtshof folgte dem Landgericht jedoch nicht in dessen Auffassung, dass daher die Kündigung vom 9. Oktober 2020 das Mietverhältnis beendet hätte.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit einer Pflichtverletzung des Mieters sei es nämlich auch in einem solchen Fall notwendig, alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, neben der Schwere des Pflichtverstoßes des Mieters auch ein etwaiges vorangegangenes pflichtwidriges Verhalten des Vermieters. Das Landgericht habe rechtsfehlerhaft das dem Fehlverhalten des Mieters vorangegangene, möglicherweise pflichtwidrige Verhalten der Vermieterin bzw. ihres Hausverwalters nicht hinreichend gewürdigt. Die schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters könne nämlich dann „in einem milderem Licht“ erscheinen, wenn sein Vorbringen, von dem Hausverwalter der Vermieterin schwer beleidigt worden zu sein, zuträfe. Es würde sich nämlich dann um eine den Mieter schwer kränkende und diskriminierende Straftat handeln. Mit Blick auf ein solches Vorgeschehen würde sich die Pflichtverletzung des Mieters als weniger schwerwiegend darstellen. Weiter könnte sich das Fehlverhalten des Mieters als weniger gewichtig darstellen, wenn es der Abwehr einer unberechtigten Kündigung durch die Vermieterin gedient haben sollte, weil es dann die Folge einer ihrerseits begangenen Vertragsverletzung wäre.

Entgegen der von der Vermieterin im Revisionsverfahren vertretenen Auffassung konnten weitere nach Ausspruch der Kündigung vom 9. Oktober 2020 angeblich von den Mietern begangene Vertragsverstöße diese Kündigung nicht nachträglich wirksam machen. Zwar könnten gemäß § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB im Kündigungsschreiben noch nicht angegebene Kündigungsgründe dann berücksichtigt werden, wenn sie erst nachträglich entstanden sind. Dies jedoch nur, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war. Dies betreffe daher nur Fälle, in denen ein zunächst gegebener, möglicherweise aber später weggefallener Kündigungsgrund nachträglich durch einen anderen ersetzt oder ergänzt wird. Der Bundesgerichtshof hob das Räumungsurteil des Landgerichts auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Dieses hatte – aus seiner Sicht folgerichtig – die notwendigen Feststellungen zu möglichen schweren Beleidigungen durch den Verwalter ebenso wenig getroffen wie zur möglichen Pflichtwidrigkeit der Kündigung wegen der Hundehaltung.

BGH  
Urteil vom 12. Juli 2023  
AZ: VIII ZR 8/22

## Mietpreisbremse und Auskunftsanspruch des Mieters

**Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.**

Die Mieter einer im Dezember 2016 angemieteten Wohnung rügten im Jahr 2020 einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und verlangten von der Vermieterin Auskunft darüber, ob innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, aufgrund derer eine Überschreitung der ortsüblichen Miete gerechtfertigt wäre. Da der Vermieter die Auskunft nicht erteilte, klagten sie und waren beim Amtsgericht erfolgreich.

Auf die Berufung des Vermieters hat das Landgericht Berlin (Zivilkammer 63) die Auskunftsklage mit der Begründung abgelehnt, dass der entsprechende Anspruch auf Auskunft gemäß § 556g Abs. 3 BGB verjährt sei. Der Auskunftsanspruch entstehe nämlich mit Abschluss des Mietvertrages, sodass die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist Ende 2016 zu laufen begonnen habe und somit die Verjährung am 31. Dezember 2019 eingetreten sei.

Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht und hob das Urteil des Landgerichts auf. Es handle sich bei dem Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB um einen „sogenannten verhaltenen Anspruch“. Die regelmäßige Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch habe daher hier erst mit der Geltendmachung des Anspruchs durch die Mieter im Jahr 2020 zu laufen begonnen. Folglich sei die Verjährungsfrist bei Erhebung der Klage im gleichen Jahr noch nicht abgelaufen gewesen. Entstehen würde ein solcher verhaltener Anspruch erst, wenn dieser von dem Anspruchsinhaber im Wege der Klage geltend gemacht werden könne. Voraussetzung dafür sei die Fälligkeit, die erst eintreten könne, wenn der Vermieter auf entsprechende Aufforderung und Fristsetzung des Mieters mit der Erteilung der Auskunft in Verzug gekommen ist. Das ergäbe sich hier aus dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung, wonach der Vermieter (erst) auf Verlangen des Mieters zur Auskunftserteilung verpflichtet ist. Der Bundesgerichtshof stellte außerdem klar, dass der Auskunftsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB den Rückzahlungsanspruch des Mieters ergänze, um diesem eine Einschätzung des Prozessri-



Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch zur Zulässigkeit der vereinbarten Miete beginnt nicht zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst zum Zeitpunkt des Auskunftsverlangens der Mieter/innen.

sikos zu ermöglichen. Der Mieter sei aber keineswegs gezwungen, vor seiner Rückzahlungsforderung zunächst die Auskunft des Vermieters, ob Ausnahmetatbestände in Bezug auf die Mietpreisbremse vorliegen, einzuholen und gegebenenfalls zu erzwingen. Für diese trägt letztlich der Vermieter die Beweislast.

Anmerkung: siehe hierzu auch die Urteile des BGH, ebenfalls vom 12. Juli 2023:

- BGH VIII ZR 375/21 (Aufhebung der Entscheidung des LG Berlin – Zivilkammer 65)

Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

- BGH VIII ZR 125/22 (Aufhebung der Entscheidung des LG Berlin – Zivilkammer 67)

Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

BGH  
Urteil vom 5. Juli 2023  
AZ: VIII ZR 94/21

## Getrennte Mietverträge Wohnung und Keller – Mietpreisbremse

**a) Zur rechtzeitigen Bekanntmachung der Begründung zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 86 ff.).**

**b) Zur Frage der Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB im Falle von zwischen denselben Parteien separat geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer Wohnung und über die Nutzung eines Kellers.**

**c) Zur Berechnung der bei Mietbeginn zulässigen Miethöhe im Fall der Indexmiete gemäß § 557b Abs. 4 BGB.**

In einem am 26. Oktober 2015 abgeschlossenen Mietvertrag für eine 90 qm große Wohnung in Berlin war eine Indexmiete vereinbart, die Ausgangsmiete betrug 850 Euro nettokalt. Der Vormieter hatte eine Nettokaltmiete von 727,50 Euro gezahlt. Ebenfalls am 26. Oktober 2015 schlossen die Mieter mit der Vermieterin einen gesonderten Vertrag über einen Kellerverschlag im gleichen Haus mit einer monatlichen Nutzungspauschale von 79 Euro. Die Nutzungspauschale erhöht sich nach diesem Vertrag jeweils zum Beginn eines neuen Vertragsjahres um 2,5% bezogen auf den vorangegangenen Betrag.

Im April 2016 rügten die Mieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, wobei sie die Gesamtmiete für Wohnung und Keller in Höhe von 929 Euro der zulässigen Miete (ortsübliche Miete plus 10%) gegenüberstellten. Da die ortsübliche Miete deutlich unter der Vormiete lag, ging es letztlich um die Differenz zur (gesetzlich geschützten) Vormiete in Höhe von 727,50 Euro.

Der Vermieter erfüllte die Forderung der Mieter auf Rückzahlung nicht. Das Amtsgericht gab der Klage der Mieter in vollem Umfang statt.

Auf die Berufung des Vermieters bestätigte das Landgericht Berlin (Zivilkammer 67) das Urteil des Amtsgerichts und sprach den Mietern die Differenz zwischen beiden Beträgen zu, da es ebenfalls von einem einheitlichen Mietvertrag ausging.

Der Vermieter legte Revision ein. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf.

Der Bundesgerichtshof teilte noch die Auffassung des Landgerichts zur Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung und stellte zum wiederholten Mal klar, dass die Begründung der Verordnung rechtzeitig bekannt gemacht worden sei.

Anders als das Landgericht vertrat der Bundesgerichtshof jedoch die Auffassung, dass der Prüfung anhand der Vorschriften zur Mietpreisbremse lediglich die für die Wohnung vereinbarte Ausgangsmiete in Höhe von 850 Euro unterliege, nicht jedoch auch das für die Nutzung des Kellers vereinbarte Nutzungsentgelt. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen

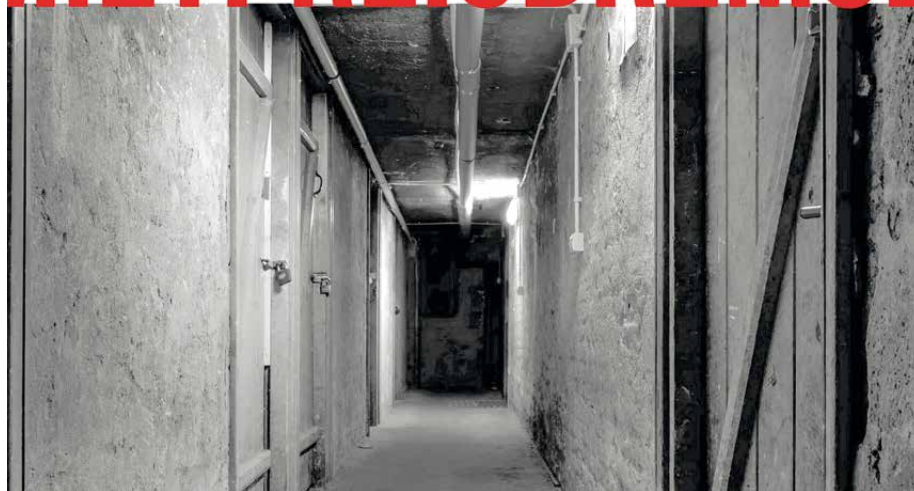
Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz spreche eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Ebenso verhalte es sich bei einem gesondert angemieteten Keller. Zwar befänden sich Wohnung und Keller in demselben Gebäude, weshalb in der Regel anzunehmen sei, dass beide – an einem Tag geschlossenen – Mietverhältnisse nach dem Willen der Parteien eine rechtliche Einheit bilden sollen. Dies genüge hier jedoch nicht zur Widerlegung der für eine rechtliche Selbstständigkeit der Vereinbarungen sprechenden Vermutung.

Dazu führt der BGH aus: „Denn die Eigenständigkeit beider Verträge ergibt sich zudem aus deren eindeutigem Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts“. Der Vertrag über den Keller enthielt nämlich einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von zehn Jahren, der Wohnungsmietvertrag dagegen nur von zwei Jahren, die nach dem Ablauf des jeweiligen Kündigungsausschlusses geltenden Kündigungsfristen waren ebenfalls unterschiedlich. Vor allem aber waren die unterschiedlichen Gestaltungen künftiger Mietentwicklungen – einmal Indexmiete, einmal Staffelmiete – nach Auffassung des BGH deutliche Hinweise, dass die Mietparteien keinen einheitlichen Vertrag abschließen wollten. Dementsprechend gestand der BGH den Mietern nur die jeweilige Differenz zwischen der gezahlten und der preisrechtlich zulässigen Nettokaltmiete für die Wohnung zu.

Da der Vermieter die Miete für die Wohnung bereits mehrfach, zum April 2017, April 2018 und April 2019 entsprechend dem gestiegenen Index erhöht hatte, mussten nach Auffassung des Bundesgerichtshofs auch die jeweils zulässigen Mieten (zu Beginn 727,50 Euro) zu diesen Erhöhungszeitpunkten „indexiert“, also entsprechend angepasst werden.

*Anmerkung: Die den gesonderten Kellervertrag betreffenden Ausführungen des BGH mögen formal korrekt sein, erscheinen jedoch lebensfremd. Wie das Landgericht Berlin und einige Amtsgerichte zutreffend erkannt haben, handelt es sich bei den seit einiger Zeit in Mode gekommenen gesonderten Verträgen für gewöhnliche Kellerverschläge schlicht um den Versuch, die Mietpreisbremse zu umgehen – was mit Hilfe des BGH auch gelingt. In diesen Fällen steht es den Mietern regelmäßig nicht frei, den Kellerverschlag gleichzeitig anzumieten. Vielmehr erhalten Sie die benötigte Wohnung nur dann, wenn Sie gesonderte Mietverträge für Wohnung und Keller abschließen.*

# MIETPREISBREMSE



Gesonderte Verträge für Kellerverschläge gehören neuerdings zu den Methoden, mit denen Vermieter die Mietpreisbremse zu umgehen versuchen. Bedauerlicherweise hält der BGH mit seinem Urteil vom 5. Juli 2023 dieses Vorgehen der Vermieter für zulässig.

# BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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

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

## SOZIALBERATUNG

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

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

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

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

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

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

## TELEFONBERATUNG

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

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

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

**Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:**

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

**unter den Telefonnummern:**

030 – 21 00 25 71  
030 – 21 00 25 72

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

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

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



# Unsere Beratungsstellen

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

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

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

## Charlottenburg

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

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

## Friedrichshain

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

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

## Hellersdorf

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

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

**Montag** 17 bis 19 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☺ Schöneeweide weiter mit 🚶 63 oder 67

## Kreuzberg

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

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☺  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☺ Yorckstraße 🚶 M19  
tercüman bulunmaktadır

**Donnerstag** 10 bis 12 Uhr  
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☺  
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße ☺ Yorckstraße 🚶 M19

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

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

## Lichtenberg

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

## Marzahn

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

## Mitte

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

## Neukölln

**Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnentallee 101  
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

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

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

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

**Freitag** 10 bis 19 Uhr  
Sonnentallee 101  
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, M43, 166

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

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

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

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Zurzeit keine Beratung**  
Greifenhagener Straße 28  
Sonntags-Club e. V.  
🚶 und ☺ Schönhauser Allee  
🚶 M1, M13, 12, 50

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

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

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

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

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

## Spandau

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

## Steglitz

**Mittwoch** 16:30 bis 17:30 Uhr  
Schildhornstraße 85a  
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke  
🚶 Schloßstraße 🚶 282

## Tempelhof

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

## Tiergarten

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

## Wedding

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

## Weißensee

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

## Wilmersdorf

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

## Zehlendorf

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

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.