



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 435 August 2023



Lichtenberg

Zwischen Kiez und Großsiedlung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers, Gestaltung: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 1.8.2023

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 – 2168001, Telefax: 030 – 2168515

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Café Wostok, Weitlingstraße 97

♿ Nöldnerplatz 🚶 240, 194

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

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

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

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof, Wedding

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

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

INHALT

TITEL

- 4 Ein Bezirk mit vielen Gesichtern**
Lichtenberg ist im Fokus der Immobilienspekulation
Rainer Balcerowiak
- 6 „Lichtenberg war eine positive Ausnahme“**
Interview mit Katrin Lompscher
Karin Baumert
- 8 Joker Howoge zieht bald nicht mehr**
Das Unternehmen wird für umstrittene Projekte gemolken
Sebastian Gerhardt
- 10 Spreeküste versenken**
Investoren wollen Maximalbebauung mit Bürotürmen
Nicolas Šustr
- 12 Arbeiter und Professor in einem Kiez**
Monument der DDR: Das Hans-Loch-Viertel in Friedrichsfelde
Karin Baumert
- 14 Ein Haus mit Vorbildcharakter**
Die „Kiezspinne“ in Lichtenberg ist ein wichtiger Treffpunkt
Peter Nowak
- 15 Räume für die Nachbarschaft**
Das Stadtteilkomitee Lichtenberg betreibt das Café Wostok
Peter Nowak
- 16 Ein bisschen Vietnam in Berlin**
Mehr als nur ein Asia-Markt: Das Dong Xuan Center
Huyen My Khuat und Antonie Schmitz

BERLIN

- 19 Senat startet Erhebung für den Mietspiegel 2024**
Mitwirkung der befragten Haushalte ist diesmal verbindlich
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 20 Blindflug im sozialen Wohnungsbau**
Neues Fördersystem geht zulasten der sozialen Bedarfe
Philipp Möller und Sebastian Gerhardt
- 22 Sozialmieter/innen brauchen besseren Schutz**
Vielen Haushalten drohen zusätzliche Belastungen
Katrin Schmidberger

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten von Mieter/innen
Rechtsanwältin Anne Richter
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die Schreckensmeldungen überschlagen sich. „Es war lange nicht mehr so schwer, eine Wohnung zu finden“, schreibt die *Berliner Zeitung*. Von „Wohnungsnot und Mietenwahnsinn“ spricht der *Berliner Kurier* und die *BZ* meint, „Berlin droht Wohnungsnot“ und verschiebt damit das Problem in die Zukunft.

Wohnungsmangel ist kein Ereignis, das wie eine der sieben ägyptischen Plagen ohne Vorankündigung auftritt. Wohnungsnot ist das Ergebnis gesellschaftlicher Verhältnisse und einer Politik, die es versäumt, diesen Verhältnissen entgegenzuwirken. Bereits im März 2011 titelte das *MieterEcho*: „In die Wohnungskrise gesteuert“ und zeigte auf, „wie die rot-rote Regierung den zunehmenden Wohnungsmangel und Mietsteigerungen herbeigeführt hat“.

Diese Koalition zog sich konsequent aus der Wohnungspolitik zurück, stellte den sozialen Wohnungsbau komplett ein und präsentierte dafür politische Expert/innen wie die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) und den wohnungspolitischen Sprecher der Linken, Michail Nelken, um die Lage zu erklären. Für Junge-Reyer war die Berliner Welt angesichts der höheren Mieten in München total in Ordnung, und Nelken sah im Neubau gar eine Bedrohung für die günstigen Bestandsmieten, weil die Neubaukosten über den Bestandsmieten lagen. Daneben wurde jahrelang von Leerständen gefaselt, und Junge-Reyer ließ massenweise Gutachten erstellen, um dieses Hirngespinnst glaubhaft zu machen. Flankiert und in gewissem Sinne auch abgesichert wurde diese Politik von einer neubaufreudigen Szene wohnungspolitischer Aktivist/innen.

Ein öffentlicher Wohnungsbau kam erst zögerlich wieder in Gang, als der Überhang der Nachfrage über das private Angebot absolut nicht mehr zu leugnen war. Seither hat sich die Lage kontinuierlich verschlechtert, in letzter Zeit dramatisch durch den Zustrom von rund 80.000 Menschen aus der Ukraine binnen kurzer Zeit.

Die Politik zeigt sich hilflos. Zwar wurde im Januar 2022 ein „Bündnis für Neubau und bezahlbare Mieten gegründet“, aber bei den Gründer/innen handelt es sich um dieselbe Truppe, die die Wohnungskrise politisch zu verantworten hat. Die ganze Trostlosigkeit findet ihren Ausdruck in dem Vorschlag des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner (CDU), die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein heraufzusetzen. Mittelschichten werden dadurch begünstigt und Geringverdiener/innen einer Konkurrenz ausgesetzt, in der sie nicht bestehen können.

Es ist Zeit für einen fundamentalen Wechsel in der Wohnungspolitik. Die „Initiative für einen neuen kommunalen Wohnungsbau“ (inkw) hat sich das Ziel gesetzt, eigene Positionen in der bisher weitgehend vom Senat und der Immobilienwirtschaft dominierten Neubaudiskussion zu erarbeiten und auf diesem Weg eine neue wohnungspolitische Perspektive „von unten“ zu etablieren.

Informationen finden sich auf der Webseite: inkw-berlin.de

IHR MIETERECHO



Ein Bezirk mit vielen Gesichtern

Teile von Lichtenberg sind längst in den Fokus der Immobilienspekulation gerückt

Von Rainer Balcerowiak

Wer oder was ist eigentlich Lichtenberg und wenn ja, wie viele? Ein einigermaßen homogener Stadtbezirk ist es jedenfalls nicht. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich aus dem 1288 erstmals urkundlich erwähnten Dorf Lichtenberg nach mehreren gravierenden territorialen und strukturellen Veränderungen vielmehr ein äußerst heterogenes Gebilde entwickelt.

Erst 1907 erhielt Lichtenberg das Stadtrecht, wurde 1920 jedoch bei der Gründung von Groß-Berlin eingemeindet und bildet seitdem den namensgebenden Ortsteil für den Bezirk Lichtenberg. 1979 wurden der Ortsteil Marzahn und weitere kleine Ortsteile quasi abgespalten und als neuer Bezirk Marzahn konstituiert. Nach der Bezirksreform im Jahr 2001 wurde wiederum der zuvor selbstständige Bezirk Hohenschönhausen nach Lichtenberg eingegliedert.

Zu dem Bezirk, der in den vergangenen zehn Jahren ein starkes Wachstum aufwies und mittlerweile knapp 310.000 Einwohner hat, gehören jetzt 11 Ortsteile, die unterschiedlicher kaum sein könnten. Neben großen Gewerbegebieten gibt es auch zahlreiche Plattenbauareale, ein Erbe der sozialistischen Wohnungsbaupolitik, bei deren Entwicklung der Bezirk eine wichtige Rolle spielte. Aber es gibt auch traditionell bürgerliche Viertel wie Karlshorst, Altstadtgebiete wie den Kaskelkiez, begehrte naturnahe Lagen wie die Rummelsburger Bucht und in Richtung Stadtgrenze auch fast noch dörfliche Strukturen in Malchow, Falkenberg und Wartenberg.

Zu den überregional bekannten Attraktionen des Bezirks gehören das „Stasi-Museum“ in der ehemaligen Zentrale des Minis-

teriums für Staatssicherheit der DDR in der Normannenstraße und das deutsch-russische Museum Karlshorst in dem Gebäude, in dem am 8. Mai 1945 die bedingungslose Kapitulation der deutschen Wehrmacht besiegelt wurde. Nicht weit davon entfernt befindet sich die traditionsreiche Trabrennbahn Karlshorst, deren Wurzeln bis ins Jahr 1862 zurückreichen. Nicht vergessen sollte man auch den Tierpark Friedrichsfelde, die mit insgesamt 160 Hektar größte Anlage dieser Art in Europa, die zu den beliebtesten innerstädtischen Ausflugszielen gehört.

Keine linke Hochburg mehr

Überragende Bedeutung hatte in DDR-Zeiten auch das Sportforum Hohenschönhausen, das in zahlreichen Sportarten eine der wichtigsten Kaderschmieden für Olympiasieger/innen und Weltmeister/innen war. Zwar hat die zu dem Areal gehörende Eissporthalle „Wellblechpalast“ seit dem Umzug des 1992 in „Eisbären Berlin“ umbenannten DDR-Eishockey-Serienmeisters Dynamo Berlin seinen identitätsstiftenden Kultstatus eingebüßt, doch noch immer gilt das Sportforum als Zentrum des Berliner Leistungssports. 30 Vereine und das Schul- und Leistungssportzentrum Berlin, eine staatliche Elitesportschule, haben dort ihr Domizil und zahlreiche, auch internationale Wettkämpfe werden dort ausgetragen.

Zu den Besonderheiten von Lichtenberg gehört auch die größte vietnamesische Community in Europa. Auch das ein Erbe der DDR-Vergangenheit, denn in dem einst stark industriell geprägten Bezirk waren viele vietnamesische Vertragsarbeiter/innen beschäftigt. Sichtbarster Ausdruck dieser Community ist das Dong Xuan Center in der Herzbergstraße, das weltweit größte vietnamesisch geprägte Handelszentrum außerhalb Vietnams. Und nicht zuletzt hat Lichtenberg auch für Sozialisten eine

überragende Bedeutung, denn auf dem Zentralfriedhof Friedrichsfelde haben neben Karl Liebknecht und Rosa Luxemburg auch viele andere Persönlichkeiten der deutschen Arbeiterbewegung ihre letzte Ruhestätte. Dort findet unter anderem in jedem Januar eine große Gedenkveranstaltung für die beiden Mitgründer/innen der KPD statt, die am 15. Januar 1919 von Freikorps-Soldaten ermordet wurden, die von führenden SPD-Politikern wie Gustav Noske dazu ermuntert worden waren.

Doch jenseits aller geschichtsträchtigen Vielfalt ist Lichtenberg auch schlicht ein Stadtbezirk, der längst von den zahlreichen politischen und sozialen Verwerfungen, die die ganze Stadt betreffen, erfasst worden ist. Das gilt auch für den Wohnungsmarkt. Zwar ist der Anteil der im kommunalen und genossenschaftlichen Besitz befindlichen Wohnungen – besonders im Ortsteil Hohenschönhausen – im stadtweiten Vergleich deutlich über dem Durchschnitt. Doch in den vergangenen Jahren drängten immer mehr private Investoren in den wachsenden Bezirk und werden dabei nicht selten – wie etwa in der Rummelsburger Bucht – von der Bezirkspolitik mit offenen Armen empfangen. Dazu kommt, dass Lichtenberg zu einer Art „Auf-fangbecken“ für Menschen geworden ist, die durch steigende Mieten aus den innerstädtischen Bezirken verdrängt wurden, was zu überdurchschnittlich steigenden Mieten in dem zuvor vergleichsweise preiswerten Bezirk führte.

Auch die politischen Verhältnisse haben sich deutlich geändert. Seit der Wende war Die Linke und vorher die PDS stets stärkste Partei in dem Bezirk. Nach der „Eingemeindung“ von Hohenschönhausen erreichte sie im September 2001 bei den

Wahlen zur Bezirksverordnetenversammlung (BVV) stolze 52% und stellte seitdem als stärkste Partei zumeist auch den Bezirksbürgermeister oder die Bezirksbürgermeisterin. Doch die desaströse „Sparpolitik“ des von 2002 bis 2011 regierenden „rot-roten“ Senats läutete einen kontinuierlichen Abwärtstrend ein, der durch das später einsetzende Aufkommen und Erstarren der AfD noch beschleunigt wurde. Bei den Wiederholungswahlen zur BVV im Februar 2023 konnte die CDU ihr Ergebnis vom September 2021 auf 23,8% fast verdoppeln und löste Die Linke, die nach erneuten Verlusten nur noch auf 23,1% kam, als stärkste Kraft ab und stellt mit Martin Schäfer erstmals auch den Bezirksbürgermeister.

Große soziale Schere

Und natürlich ist Lichtenberg auch ein Bezirk mit krassen sozialen Gegensätzen. Das zeigt ein Blick in die Bezirksregionenprofile anhand der kleinteiligen sozialräumlichen Untersuchungen. Ein wichtiger Indikator ist dabei der Anteil der Empfänger von Grundsicherungsleistungen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung. Der beträgt etwa in den alten Dörfern Malchow und Wartenberg 7 bzw. 1,4%, in Karlshorst sind es 5,3%. Im Untersuchungsraum Hohenschönhausener Straße beträgt diese Quote dagegen 26,2%, in Neu-Hohenschönhausen 26,1%, im zu Alt-Hohenschönhausen gehörenden Teil der Landsberger Allee 21,2% und im gesamten Bereich Friedrichsfelde Nord 20,7%. Der Bezirksdurchschnitt liegt bei 16,5%, das entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 16,6%.

Diese Zahlen korrelieren stets mit anderen Zahlen zum jeweiligen „Status“ der Untersuchungsräume, der regelmäßig im Monitoring Soziale Stadtentwicklung berlinweit dargelegt wird, zuletzt 2021. Zu den Gebieten mit „besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ in Bezug auf Armut und besonders Kinderarmut gehört in Lichtenberg Wartenberg Nord. Allerdings ist der Bezirk weit von einer Ballung sozialer Brennpunkte entfernt, wie sie etwa in Teilen Neuköllns, des Weddings oder in Moabit zu verzeichnen ist.

Auch die Wirtschaftsstruktur Lichtenbergs ist vergleichsweise „gesund“. Zwar sind viele große Industriebetriebe nach der Wende verschwunden, aber es gibt eine Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen im Handel, im Handwerk und im Dienstleistungsbereich, aber auch moderne, exportintensive Industrie- und Technologieunternehmen der Metallverarbeitung, des Werkzeug- und Fahrzeugbaus, des wissenschaftlichen Gerätebaus und der Elektrotechnik.

Doch für viele Westberliner und die meisten Berlin-Touristen läuft dieser Bezirk, wie alle Ostbezirke außerhalb der Innenstadt, weitgehend unterhalb des Radars. Trotz allmählich deutlich werdender Gentrifizierung, etwa im Weitling-Kiez und in den zu Lichtenberg gehörenden Teilen des Areals rund um den Bahnhof Ostkreuz, ist der „Hipness Faktor“ des Bezirks noch relativ gering. Was sich mit Sicherheit ändern wird, denn der Verdrängungsdruck im benachbarten Friedrichshain ist enorm und längst haben sich einige angesagte Clubs und Bars in Lichtenberg etabliert.

Doch es gab und gibt auch Widerstand in den besonders betroffenen Kiezen, wie zum Beispiel im Umfeld der Rummelsburger Bucht, in anderen Teilen des Spreeufers und am Ostkreuz. Es gibt auch Versuche, diesen bezirksweit zu vernetzen. Das ist auch dringend nötig, denn längst haben sattsam bekannte Immobilienspekulanten und Miethaien den Bezirk für sich entdeckt. Für spannende Prozesse ist in Lichtenberg in der nahen Zukunft jedenfalls gesorgt.



Trotz zunehmender Gentrifizierung noch relativ geringer „Hipness Faktor“.

„Lichtenberg war eine positive Ausnahme“

Mit einer stabilen linken Mehrheit gibt es Möglichkeiten für eine lösungsorientierte Stadtentwicklungspolitik

Interview mit Katrin Lompscher

MieterEcho: Sie waren bekannt als Senatorin für Stadtentwicklung, die für den Mietendeckel stand. Sie waren aber davor bereits Baustadträtin in Lichtenberg. Was kam Ihnen aus Ihrer Sozialisation im Osten in der Kommunalpolitik zu Gute? Was haben Sie mitgebracht?

Katrin Lompscher: Zuallererst mein Beruf. Ich habe Bau-facharbeiterin gelernt und dann Städtebau an der Hochschule in Weimar studiert. Als Diplomingenieurin für Städtebau habe ich vor der Wende in der Bauakademie gearbeitet. Ich bin also keine Berufspolitikerin, sondern vom Fach. Ich hatte zusätzlich als Referentin im Abgeordnetenhaus das politische System Berlins kennengelernt.

Zu meiner Zeit als linke Politikerin in Lichtenberg waren wir in der Mehrheit. Was uns ausmachte, war die Offenheit und Direktheit in den Gremien und mit den Bewohner/innen. Ich kannte Lichtenberg vorher wenig, habe dort nicht gewohnt und musste mir den Bezirk erst erschließen. Aber ich war offen und hatte keine Vorurteile. Wir waren interessiert, lösungsorientiert und unbefangen.

Was hat linke Kommunalpolitik damals ausgemacht?

Wir hatten durch die Mehrheitsverhältnisse eine positive Ausgangslage. Wir waren im Bezirksamt vier linke Politiker/innen und zwei aus anderen Parteien. Das Bezirksamt ging regelmä-



Foto: Paul Louis Wagner

Katrin Lompscher (Die Linke) war von 2001 bis 2006 Baustadträtin von Lichtenberg und von 2016 bis 2020 Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin.

big in Klausur, erst mit Wolfram Friedersdorff, dann mit Christina Emmrich als Bezirksbürgermeisterin. Führungskräfte der Verwaltung waren den Großteil der Zeit dabei. Dort haben wir Strategien entwickelt, Ziele definiert, Arbeitsweisen verabredet.

Gemeinsam mit der Bürgermeisterin leitete ich eine Arbeitsgruppe Planungsvernetzung, die monatlich zusammentrat. Dort haben wir die Fachplanungen der verschiedenen Bereiche diskutiert. In diesem Gremium wurde auch entschieden, eine Gemeinwesenstudie für den Bezirk zu beauftragen, Stadtteilprofile zu erstellen. In denen wurden die Stärken und Schwächen der Gebiete untersucht. Diese wurden regelmäßig fortgeschrieben und bildeten die Grundlage für Haushaltsentscheidungen des Bezirkes. Nicht vergessen möchte ich den Modellversuch zum Bürgerhaushalt, damit war Lichtenberg nicht nur berlinweit sehr weit vorn.

Aber hatten Sie denn so viele Gestaltungsspielräume? Heute geht es doch vor allem um Kürzungen, Streichungen und Sparen?

Natürlich mussten wir damals sparen „bis es quietscht“, wie wir so sagten. Aber gerade deshalb wollten wir nicht mit der berühmten Gießkanne Gelder verteilen. Als Grundlage der wenigen Investitionen dienten die erwähnten Sozialraumanalysen. Man darf nicht vergessen, dass in Lichtenberg als Ostberliner Stadtbezirk die Bewohnerstrukturen noch sehr sozial ausdifferenziert waren. Aufgrund der Wohnungsbaupolitik der DDR wohnte sprichwörtlich der Professor neben dem Busfahrer, die kinderreiche Familie neben der Künstlerin. Das Ziel jedes westdeutschen Sanierungsgebietes, am Ende der Sanierung eine gemischte soziale Struktur zu etablieren, war im Osten ja flächendeckend angelegt.

Anders als Mitte oder Prenzlauer Berg war Lichtenberg in den 2000er Jahren nicht im Zentrum der Aufwertung. Wir mussten also „nur“ erhalten, was vorhanden war, die Schwächen der Stadtteile erkennen und Maßnahmen dagegen ergreifen. Wobei das „nur“ natürlich untertrieben wäre, es gab große Herausforderungen. Nicht alle, die nach Lichtenberg zogen, wollten hierher. Sie waren zum Teil verdrängt worden, zum Teil kamen sie neu in die Stadt. Auch wir mussten deshalb Schwerpunkte setzen, um beginnenden Verwerfungen zu begegnen.

Das hört sich ja traumhaft an, haben die Mitarbeiter/innen im Bezirksamt denn da mitgemacht? Meist konkurrieren

doch die einzelnen Abteilungen in der Kürzungspolitik um die Gelder, die hinten und vorne nicht ausreichen?

Dazu haben wir im Bezirksamt immer sehr kollegial zusammengearbeitet. Zudem gab es eine transparente und effiziente Verwaltungssteuerung. In die bereits erwähnte AG Planungsvernetzung wurden alle planenden Ämter quer zu den Abteilungen eingeladen. Alle konnten bereits in einem frühen Planungsstadium ihre Belange einbringen. So haben Ämter miteinander und nicht gegeneinander gearbeitet. Es gab keinen politischen Profilierungsstreit. Das Bezirksamt konnte eine Linie vorgeben, wie die bereits angesprochene Sozialraumanalyse als Grundlage von Investitionspolitik, und die war dann auch Konsens. Niemand baute dagegen eine politische Lobby auf oder nahm sich ein Thema, wie z.B. Fahrradwege, um sich damit individuell zu profilieren. Dafür gab es zu viel Abstimmung und Gemeinsamkeit. Mir ist dabei bewusst, dass Lichtenberg eine positive Ausnahme war.

Waren Sie da auch so ein wenig im Windschatten der großen Hauptstadtpolitik?

Lichtenberg hatte seinerzeit rund 250.000 Einwohner/innen. Aufgrund der Lage jenseits des S-Bahnringes waren wir nicht im Zentrum der großen Berliner Politik. Bei uns wollte zunächst niemand groß investieren. Mit dem Möbelhaus IKEA z.B. mussten wir lange verhandeln, damit sie sich im Osten ansiedeln.

Wir wurden auch nicht bei den Planungen zum Quartiersmanagement aufgenommen. Aufgrund unserer Geschichte und – ich sage mal – unserer zielgerichteten Politik hatten wir keine sozialen Brennpunkte, für die sich diese Art der gesamtstädtischen Intervention und Förderung aufgedrängt hätte. Generell war Lichtenberg bei landesweiten Projekten unterrepräsentiert und auch unterfinanziert. Dabei gab es natürlich auch bei uns Sanierungsbedarf und die Stadtteile waren aufgrund der knappen öffentlichen Mittel in ihren sozialen und kulturellen Einrichtungen tendenziell gefährdet.

Wie sind Sie damit umgegangen?

Wir haben unser eigenes Quartiersmanagement aufgebaut. Für jeden Stadtteil mit rund 50.000 Bewohner/innen wurde eine Stadtteilmanagerin – es waren tatsächlich alles Frauen – aus dem Bezirksamt eingesetzt, die zwischen Bewohner/innen, Ämtern, Einrichtungen und freien Trägern vermittelte und den Handlungsbedarf und Gestaltungsrahmen auslotete. Die waren dann natürlich auch dichter dran an den Problemen, weil sie eben nicht wie das Quartiersmanagement von außerhalb eingeflogen wurde, sondern im Gebiet und im Bezirksamt vernetzt war. Trotzdem mussten wir natürlich Schwerpunkte setzen. Wir waren ganz gut in der Akquise von Fördergeldern aus EU-Programmen und im Stadtumbau Ost. Auch da haben wir nicht einfach für „alles“ Gelder akquiriert, sondern aufgrund der Planungen die Schwerpunkte in 5 Fördergebiete gelegt. Für uns waren Stadtteilzentren, Naturräume, die Begrünung des öffentlichen Raumes und die Fahrradwege damals schon Schwerpunkte.

Hatten Sie mit der Howoge als großer und einziger Wohnungsbaugesellschaft im Bezirk einen guten Partner?

Ja. Wir hatten enge Kontakte und haben gut zusammengearbeitet. Die Howoge hat damals auch soziale Projekte gesponsert und das Bezirksamt bei zentralen Vorhaben unterstützt. Dazu

sollte man wissen, dass die Howoge ein Drittel des Lichtenberger Wohnungsbestandes bewirtschaftete, ökonomisch gut aufgestellt war und nicht unter Altlasten litt wie andere landeseigene Wohnungsunternehmen. Wir hatten einen Runden Tisch, zu dem auch Genossenschaften, Mietervertreter/innen und Stadtteilinitiativen eingeladen waren. Dort wurde viel miteinander diskutiert.

Die Senatslinie damals war der Abriss leerstehender Wohnungen in Großsiedlungen. Wir waren uns einig, dass wir das nicht wollen. Der Bezirk und die Howoge wollten keinen Wohnraum vernichten. Und wir wollten einen negativen Sog in den Gebieten verhindern oder wenigstens nicht verstärken. Der leider nicht vermeidbare Abriss von Kitas und Schulen, weil der Erhalt aller Einrichtungen aus dem Bezirkshaushalt nicht zu bezahlen war, hatte hier schon genug Handlungsbedarf ausgelöst, dessen wir uns mit den Fördermitteln annahmen.

Hat der Senat Sie denn da in Ruhe gelassen?

Natürlich nicht. Wir haben tatsächlich ein sanierungsbedürftiges Hochhaus gemeinsam ausgesucht, in der Möllendorfstraße Ecke Frankfurter Allee, „damit die da oben endlich Ruhe geben“. Damit waren dann alle zufrieden.

Was ist das Besondere für Sie in Lichtenberg?

In Lichtenberg gibt es praktisch „Wiener Verhältnisse“. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind in öffentlicher oder genossenschaftlicher Hand. Dadurch hat die Wohnsituation eine hohe Stabilität. Die Quartiere haben eine gute Qualität, durchgrünt, sozial gemischt. Es gibt diesen sozialen Raum der Begegnung und des Miteinanders. Aber heute ist der Berliner Wohnungsmarkt natürlich auch in Lichtenberg angekommen. Es wird wieder gebaut, viel im Berliner Vergleich, auch viel in öffentlicher Hand. Aber auch privat und hochpreisig. Die Differenzen entwickeln sich weiter zwischen der Großsiedlung Hohenschönhausen und dem immer bürgerlicheren Karlshorst.

Und Ihre Highlights in Lichtenberg?

Die soziokulturelle und grüne Infrastruktur, die Parks und die Landschaftsschutzgebiete wie der Malchower Auenpark, die Feldmark, die Falkenberger Krugwiesen in Hohenschönhausen. Hier befindet sich auch das Haus des Umweltbüros Lichtenberg mit zahlreichen Informationen. Daneben ein Abenteuerspielplatz „Fort Robinson“ – mit Streichelzoo und vieles mehr. Diese Naherholungsgebiete sind nach der Wende systematisch entwickelt worden. Der Landschaftspark Herzberge ist in den Jahren 2004 bis 2013 auf einer ehemaligen Industriefläche entstanden und steht seit 2018 unter Naturschutz. Wer da nicht war, hat was versäumt!

Und natürlich das Dong Xuan Center in der Mitte Lichtenbergs, hier haben sich Vietnames/innen ein eigenes Gewerbezentrum geschaffen. Viele der vietnamesischen Nachbar/innen waren zu DDR-Zeiten gekommen und haben später eine eigene Community und ihre eigenen Räume geschaffen. Auch das überrascht, wenn man Lichtenberg irgendwo „einsortiert“ hat.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Karin Baumert, Stadtsoziologin und politische Aktivistin.

Schwieriger als Ankauf, aber machbar: Neubau der Howoge in der Frankfurter Allee mit 394 Wohnungen, davon 50% gefördert. Fotos: Matthias Coers



Joker Howoge zieht bald nicht mehr

Das einst sehr gut aufgestellte Wohnungsunternehmen wurde vom Senat für umstrittene Projekte gemolken

Von Sebastian Gerhardt

Nicht nur Sieger schreiben Geschichte. Aber Sieger haben es leichter, ihre Version der Geschichte gedruckt zu kriegen. Als die Howoge (Hohenschönhausener Wohnungsbau-Gesellschaft mbH) 2020 ihr 30-jähriges Bestehen feierte, verwies sie nur auf ihre Gründung zum 1. Juli 1990, dem Tag der „Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion“ zwischen Deutschland-West und Deutschland-Ost. Keine Erwähnung fand die Gründung der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WBL) am gleichen Tage, obwohl die WBL das deutlich größere Unternehmen war.

Die WBL war auch noch größer, als sie 1997 in einem der In-sich-Geschäfte zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) von der Howoge gekauft wurde. Warum die Landesregierung dieser eher feindlichen Übernahme zugestimmt hat, ergibt sich aus einer Antwort der zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr auf eine parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Barbara Oesterheld (Grüne) Anfang 1998: „Haushaltswirksame Einnahmen kommen nur zustande, wenn Berlin seine Beteiligung an einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft veräußert. Die Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen mbH hat dem Land Berlin ein

entsprechendes unternehmerisch und finanziell ausgewogenes Angebot unterbreitet.“

Weder WBL noch Howoge hatten sich den Zwangsprivatisierungen in den 1990er Jahren entziehen können. Aber sie hatten einen Standortvorteil, den sie durch die Sanierung ihrer Plattenbaubestände voll ausspielen konnten. Irgendwo mussten die Opfer der Gentrifizierung der Ostberliner Innenstadtbezirke ja hin. Lichtenberg, selbst Hohenschönhausen waren näher dran als Marzahn oder Hellersdorf. Der Leerstand war daher geringer. Und es gab einen organisatorischen Vorteil: Fast alle der öffentlichen Wohnungsunternehmen Ostberlins waren früher oder später unter das Dach einer Westberliner Gesellschaft geführt worden. Die Howoge konnte ein eigenes Geschäftsmodell aufbauen, das auf eine rationelle Bewirtschaftung der Bestände in den Großsiedlungen konzentriert war.

Als zum 1. Januar 2001 der neue Großbezirk Lichtenberg aus Lichtenberg und Hohenschönhausen entstand, war die Howoge schon da. Wirtschaftliche Gründe für eine Privatisierung des stabilen Unternehmens konnte selbst der Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) nicht finden. Für die Mieter/innen wirkten sich geringere Betriebskosten und Mieten günstig aus. Die frisch sanierten Bestände hatten niedrigere Instandhaltungskosten und die Gesellschaft einen geringen Verschuldungsgrad. Deshalb spielte die Howoge von Anfang an eine zentrale Rolle in

den Investitionsplanungen der Berliner Landespolitik, als der Senat ab 2012 den Wohnungsbau als öffentliche Aufgabe wieder entdeckte. Stolz präsentiert das Unternehmen heute seine Neubaubilanz in der Öffentlichkeit. Mieten im Neubau von unter 10 Euro/qm! Doch den Widersprüchen eines öffentlichen Neubaus, der nicht durch ein öffentliches Investitionsprogramm unteretzt ist, entgeht auch die Howoge nicht. Nur ein Beispiel: Da es keinen strategischen Bodenerwerb des Landes für den Wohnungsbau gibt, müssen die LWU im wesentlichen auf ihren eigenen Flächen bauen. Das heißt dann „Innenentwicklung“ – oder weniger wolkig: Verdichtung, wie etwa im Ilsekiez.

Schulbau als neues Geschäftsfeld

Doch nicht nur für den Neubau setzt die Landespolitik das Unternehmen ein, auch auf einem zweiten Feld soll es aus einer Klemme helfen: Beim Schulbau. Seit vielen Jahren sind Sanierung und Neubau von Schulen in Berlin vernachlässigt worden. 2016 rief die Landespolitik daher die „Berliner Schulbauoffensive“ aus. Doch die Finanzierung der nötigen Maßnahmen war ungeklärt. Per Grundgesetzänderung war 2009 die „Schuldenbremse“ beschlossen worden. Für die Länder bedeutete dies, dass sie ab 2020 nur noch in besonderen Notlagen zusätzliche Kredite aufnehmen dürfen.

Die kreative Antwort der rot-rot-grünen Koalition bestand 2018 in einer „öffentlich-öffentlichen Partnerschaft“. Die Howoge unterliegt als öffentliches Unternehmen nicht der Schuldenbremse und kann für Investitionen in den Schulbau Kredite aufnehmen. So schlossen das Land Berlin und die Howoge einen Rahmenvertrag, wonach das Wohnungsunternehmen insbesondere den Bau weiterführender Schulen übernehmen soll, die dann vom Land gemietet werden.

Bisher ist der Anteil des Schulbaus am Geschäft der Howoge gering. In der Bilanz für 2022 entfielen 5,6 Milliarden Euro auf den Bereich Wohnen und 116 Millionen Euro auf den Bereich Schulbau, also weniger als 2% der Bilanzsumme. Das wird sich jedoch ändern. In den nächsten 10 Jahren werden die Investitionen der Howoge in den Schulbau sicher 3 Milliarden Euro übersteigen. Und selbst wenn das Land Berlin alle Zusatzkosten durch den Schulbau finanzieren sollte, werden doch die Planungskapazitäten des Unternehmens mit diesem Großprojekt belastet.



Der Schulneubau könnte die Howoge teuer zu stehen kommen und ihre Planungskapazitäten belasten.

Während es zur Beteiligung der Howoge am Schulbau lange heftige öffentliche Debatten gab, ging ein anderes Geschäft in kürzester Zeit und ohne große Diskussionen über die Bühne: Der Ankauf von Wohnungen durch Berliner LWU im Zuge der Übernahme der „Deutsche Wohnen“ durch Vonovia im Jahr 2021. Passend zum Wahlkampf stellte damals der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) den alten Kassenschlager der Sozialdemokratie ins Schaufenster: Die Sozialpartnerschaft, also die Partnerschaft mit dem Kapital. Dass Vonovia in Berlin 20.000 Wohnungen an das Land verkaufen wollte, wurde als große Rekommunalisierung angepriesen.

Schon in den Vorjahren hatten die LWU es vorgezogen, dem politischen Druck zum Ausbau ihrer Bestände durch Ankauf nachzukommen. Fertige, in der Regel vermietete Wohnungen bringen sofort Mieteinnahmen. Anders als beim Neubau müssen keine eigenen Kapazitäten aufgebaut werden. Und bei überhöhten Preisen konnte man beim Land Kompensation einfordern. Eine Kritik an den überhöhten Kaufpreisen blieb regelmäßig aus. Zwar war allen klar, dass Ankäufe keine neuen Wohnungen schaffen, doch warum einen schweren Weg gehen, wenn ein leichter offen steht? Den leichteren Weg gingen auch die meisten linken Kritiker des Senats, die zu diesem Thema gerne schweigen.

Keine guten Aussichten

Doch intern gab es Kritik am Angebot der Vonovia, die mit dem Verkauf selbstverständlich keinen Verlust machen wollte. Am Ende kauften die Howoge, die Berlinovo und die Degewo „nur“ knapp 15.000 Wohnungen. Mehr als die Hälfte davon – 8.267 – entfielen auf die Howoge, darunter prominente Bestände am Kottbusser Tor, die Thermometersiedlung in Lichterfelde und die High-Deck-Siedlung in Neukölln. Absehbar war, dass die Verwaltung dieser Wohnungen fern von Lichtenberg Probleme schaffen würde. Doch es ging bei der Aufteilung der Ankäufe nicht um lokale Nähe oder Ortskenntnisse, sondern ums Geld: Die Howoge hatte ausreichende Reserven für eine umfangreiche Neuverschuldung und nahm eine Anleihe über 1,7 Milliarden Euro auf. Landespolitik und Unternehmensführung schwören Stein und Bein, dass der Ankauf keine Abkehr vom Kerngeschäft und dem Neubau bedeutet.

Ende 2022 hatte die Howoge 75.419 Wohnungen im Bestand, weiteres Wachstum ist fest geplant. Das Unternehmen ist wie alle LWU über die „Kooperationsvereinbarung Wohnen“ auf soziale und wirtschaftliche Standards verpflichtet. Die Umsetzung dieser Verpflichtungen im Alltag erfordert Konfliktbereitschaft auf Seiten der Mieter/innen und des Gesellschafters, des Landes Berlin. Die Howoge wirbt damit, dass die Nettokaltmiete in ihrem Wohnungsbestand im Durchschnitt nur bei 6,36 Euro/qm liegt. Das ist deutlich weniger, als die Durchschnittswerte im Mietspiegel. Allerdings gehen in den Mietspiegel nur Vertragsabschlüsse der letzten 6 Jahre ein.

Einfacher wird es nicht, denn einige Besonderheiten, die den Einsatz der Howoge als stadtpolitischen Joker der Politik ermöglicht haben, fallen künftig aus. Der niedrige Verschuldungsgrad gehört der Vergangenheit an. Die erfolgreiche Grundsanierung der Bestände liegt inzwischen 20 Jahre zurück, und auch eine gute Sanierung hält nicht ewig. Hinzu kommen die neuen Anforderungen für eine energetische Modernisierung der Bestände, die angesichts der Energiekostensteigerungen nicht nur eine klimapolitische Notwendigkeit ist. Und billiger wird in den nächsten Jahren nichts: Die Preissteigerungen nicht nur bei Bauleistungen sind gekommen, um zu bleiben. ●

Spreeküste versenken

Südlich des Kraftwerks Klingenberg forcieren Investoren eine Maximalbebauung mit Bürotürmen

Von Nicolas Šustr

Katalin Gennburg ist aufgebracht. „Wir sind stadtentwicklungspolitisch in einer Situation, in der die Privatisierungstiraden der letzten drei Jahrzehnte insbesondere im Osten zu einer wirklich toxischen Situation am Grundstücksmarkt führen, weil man überwiegend mit Spekulanten konfrontiert ist“, sagt die Stadtentwicklungspolitikerin der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus zu MieterEcho.

Was Gennburg so in Wallung versetzt: Unter dem Namen „Spreeküste“ soll Berlin mit der nächsten Büro- und Gewerbestadt beglückt werden. Nachdem das Mediaspree-Areal zwischen Ostbahnhof und Eisenbrücke in Friedrichshain fast komplett fertiggestellt ist und auch an der Rummelsburger Bucht alle Claims abgesteckt sind, hat der Investorentross nun den nächsten Spreeufer-Abschnitt in den Fokus genommen. Rund 30 Hektar Grund in bester Uferlage, der einen rund einen Kilometer langen und bis zu 350 Meter breiten Abschnitt südlich des Kraftwerks Klingenberg in den Bezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick umfasst. Den südlichen Abschluss des Gebiets bildet das Areal des Funkhauses Nalepastraße, dem ehemaligen Sitz von DDR-Rundfunk und -Fernsehen.

Rund 500.000 qm Geschossfläche sollen auf dem Areal mit derzeit zwölf Grundstückseigentümern entstehen – das liegt in der Größenordnung der Gesamtbebauung am Potsdamer Platz. Die Pflöcke werden aber derzeit maßgeblich von einem einzigen Investoren eingeschlagen – mit freundlicher Unterstützung des Lichtenberger Baustadtrats Kevin Hönicke (SPD). Der Berliner Investor Archigon will auf rund drei Hektar etwa ein Fünftel des Bauvolumens realisieren – 105.000 qm hauptsächlich Büro- und Gewerberäume unter dem Namen „Spreewerk“. Für das städtebauliche Werkstattverfahren „Berlin-Spreeküste“

wurde in der Auslobung das Ziel bereits klar formuliert: „Für das Grundstück der Archigon GmbH wurden Bebauungskonzepte gesucht, die die Vorstellungen der Eigentümerin hinsichtlich Bauvolumen und Nutzungsmix ermöglichen.“ Alles unter Beteiligung der Senatsbauverwaltung und der Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg, letzterer federführend. Im Frühjahr wurde an zwei der sieben teilnehmenden Teams aus Architektur- und Landschaftsplanungsbüros ein erster Preis vergeben. Was die Entwürfe eint: Mehrere bis zu 100 Meter messende Hochhäuser sollen neben großen, die Straße begleitenden Häuserblöcken entstehen.

Eldorado für Spekulanten

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan des Bezirks Lichtenberg soll dem Projektentwickler Archigon, dessen Grundstück im Werkstattverfahren als „Realisierungsteil“ bezeichnet wird, möglichst zügig Baurecht verschaffen. „Für die Fläche von Archigon sind wir bereits im Bebauungsplanverfahren. Ich gehe davon aus, dass wir nach einer zweijährigen Planungsphase dann auch Baurecht schaffen werden“, sagte Baustadtrat Kevin Hönicke zu *Neues Deutschland*. Das Werkstattverfahren ist nötig, weil das Grundstück direkt an Treptow-Köpenick grenzt. Archigon ist bisher vor allem mit dem Bau luxuriöser Wohnanlagen aufgefallen, beispielsweise in Treptow mit den Bouchégärten.

„Das Gebiet liegt im sogenannten Boom-Korridor, der zum Flughafen BER und zur Tesla-Autofabrik führt“, sagt Gennburg. „Mit diesen Grundstückseignern wird das auf die Spitze getrieben – so kommen bis zu fünf Hochhaustürme zustande“. Tatsächlich sind schillernde Namen darunter. Zum Beispiel der Investor Trockland, der vor einigen Jahren versucht hatte, seine Renditeträume am Checkpoint Charlie mit erheblichem Aufwand gegen den Willen der damaligen rot-rot-grünen Koalition durchzusetzen. Für Schlagzeilen sorgte damals, dass sich an einer der zuständigen Tochtergesellschaften unter anderem die Witwe des 2006 verstorbenen turkmenischen Präsidenten Saparmurad Niyasov beteiligte. Ihm wurden Menschenrechtsverletzungen und Veruntreuung von Geldern vorgeworfen. Geldwäscheverdacht gab es auch in anderen Fällen. „Funky-town“ nennt sich das Vorhaben von Trockland auf Teilen des einstigen DDR-Rundfunkareals – der übliche aktuelle Investorenmix mit Co-Working-Spaces und dem restlichen Klimbim, um ein „attraktives“ Umfeld zu schaffen.

Und dann ist da noch Uwe Fabich. Der Ex-Investmentbanker hat sich in den letzten Jahren große Teile des Areals gesichert. Einerseits den Kern des einstigen Funkhauses Nalepastraße und schließlich über den Kauf der Reederei Riedel auch das nördlich gelegene Hafengelände. Er erhob Korruptionsvorwürfe im Zuge des Werkstattverfahrens, der Bezirk Lichtenberg geht dagegen juristisch vor. Auf der Internetseite der Bürger-

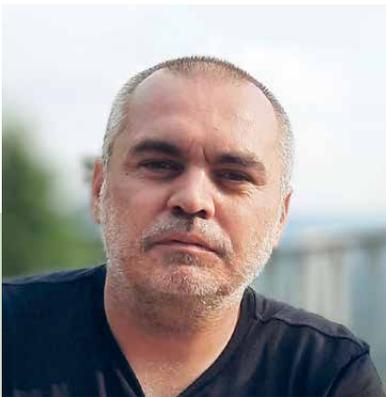


Foto: Privat

Nicolas Šustr arbeitet in der Presseabteilung des Umweltverbandes BUND Berlin und als freier Journalist. Zuvor war er Redakteur im Berliner Lokalressort der Tageszeitung *Neues Deutschland*. *Der Tag*.



„Spreeküste“: 30 Hektar Grund in bester Uferlage bis zum Funkhaus Nalepastraße. Foto: Matthias Coers

beteiligung zum Werkstattverfahren platzierte Michael Nogai, der Grundstücksverwalter von Fabich, an mehreren Stellen einen gleichlautenden Kommentar. Darin formulierte er die Aufforderung, „dieses Verfahren sofort zu stoppen und nicht weiter Steuergelder für ein von vornherein zum Scheitern verurteiltes Werkstatt-Bebauungsplanverfahren auszugeben“. Der Vorwurf: Um die hohe Baudichte auf dem Archigon-Grundstück überhaupt realisieren zu können, würden die nötigen Ausgleichsflächen auf Fabichs Areal generiert. „Durch diese Klassifizierung von Grundstücken als Grünflächen werden unsere Klienten, die wahren Eigentümer der Spreeküste, massiv benachteiligt und de facto zum Vorteil eines Dritten enteignet“, schrieb Nogai und kündigte juristischen Widerstand an.

„Ein anderes Verfahren wäre besser gewesen, das nicht von einem Investor federführend gesteuert wird. Wenn ich ein Projekt von der Maxime eines Eigentümers führe, ist dessen Maxime leitend“, sagt Julian Schwarze zum *MieterEcho*. Er ist Stadtentwicklungsexperte der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus. „Was nicht passieren darf: Dass auf Grundlage dieses Wettbewerbs Fakten geschaffen und städtebauliche Rahmenverträge geschlossen werden“, so Schwarze weiter. Denn dieses „perfide Vorgehen“ habe man in Berlin schon viel zu oft erleben müssen. „Da sollen Bezirksverordnetenversammlungen oder das Abgeordnetenhaus über Planungen entscheiden, können es aber de facto nicht mehr, weil hohe Schadensersatzforderungen im Raum stehen“, verdeutlicht er die Praxis, die an der Rummelsburger Bucht oder dem Hochhausprojekt „Urbane Mitte“ am Gleisdreieck geübt wird.

Sozial-ökologische Planung gefordert

„Wir schlagen vor, dem Spuk ein Ende zu bereiten. Über das Instrument einer Vorkaufsrechtsverordnung wollen wir eignungsgleiche Eingriffe und die Ausweisung als Entwicklungsgebiet“, fordert Gennburg. „Wir wollen keine zweite Rummelsburger Bucht, sondern eine sozial-ökologische Planung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung jenseits

vom Boom-Korridor, jenseits von Trockland oder Fabich“, so Gennburg weiter. Die hohe Baudichte, die Absage an den Wohnungsbau und den unsensiblen Umgang mit Baudenkmälern wie der gegenüber liegenden Gaswerksiedlung oder dem alten Kraftwerk Rummelsburg kritisieren beide Politiker/innen.

„Die im Wettbewerbsergebnis nun dargestellten Baumassenzahlen stehen in eklatantem Widerspruch zur Umgebung“, heißt es auch in einer Stellungnahme des Kiezforums Rummelsburg. Gefordert wird die Freihaltung eines mindestens 20 Meter breiten Uferstreifens von Bebauung. Derzeit werde der Naturschutz nicht ausreichend berücksichtigt. Abends drohe eine „Geisterstadt“ durch die Büronutzung mit geschätzt 8.000 Arbeitsplätzen. Zudem sei „abzusehen, dass das Kraftwerk auf nicht-fossile Energiegewinnung umstellen muss. Damit entfällt der Vorbehalt zur Genehmigung der Wohnnutzung. Die Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens hat diesen Umstand völlig ignoriert“, so die Initiative weiter. Berlin brauche preiswerten Wohnraum.

Baustadtrat Kevin Hönicke will von diesen Einwänden offenbar wenig wissen. „Es ist von uns gewünscht, die Fläche mit einer großen Baumasse auch auszunutzen. Wir werden die Baumasse im Zuge der Auswertung der Beteiligung aber auch noch einmal überdenken“, erklärte er gegenüber *Neues Deutschland*. Außerdem habe die BVV sich bereits vor Jahren gegen eine Wohnbebauung ausgesprochen. „Auf der Lichtenberger Seite sind alle Flächen in privater Hand. Wenn hier Wohnungen gebaut werden würden, wären diese hochpreisig. Deshalb haben wir gesagt, hier sollen lieber Flächen für Gewerbe entstehen, die andernorts keinen Platz mehr finden“, so Hönicke weiter.

Wohnungsbauprojekte gebe es schließlich in der Umgebung. „Es wird keine tote Bürostadt, wir wollen das Gebiet auch durch gastronomische Einrichtungen abends beleben“, versprach er. Wie schlecht das oft klappt, lässt sich beispielsweise in der Europa-City nördlich des Hauptbahnhofs Abend für Abend besichtigen. ●



Arbeiter und Professor in einem Kiez

Das Hans-Loch-Viertel in Friedrichsfelde ist ein
Musterbeispiel für die Wohnungsbaugeschichte der DDR

Von Karin Baumert

Was man an Berlin mögen kann, ist die unendliche Weite der Stadt. Ein Freund von mir setzt sich regelmäßig mit seiner kleinen Tochter in die städtische Bahn und spontan entscheiden sie dann, wann sie aussteigen. Dann erkunden sie die Stadt. Käme man mit der U5 zufällig in Friedrichsfelde an, dann könnte man alles über modernes Wohnen in Zeiten von Wohnungsnot, ja sogar über die Geschichte des modernen Städtebaus erkunden.

Die Geschichte des Hans-Loch-Viertels fängt mit einer bitteren Wahrheit an. Für das damals modernste Neubaugebiet der DDR mussten Kleingartensiedlungen weichen. Vielleicht war die Akzeptanz der Räumung einer Kleingartensiedlung damals größer. Nach dem Krieg wohnten viele Familien in ihren Lauben ohne Wasser und ohne Strom. Die Hoffnung auf eine Neubauwohnung war vielleicht so groß, dass die Räumung geliebter Gärten für eine neue Wohnung leichter fiel. Der Garten war nicht romantisch. Die Freude auf eine eigene Wohnung groß. Der Architekt und Stadtbaurat Martin Wagner ließ bereits in den Jahren 1926/27 die ersten Häuser in Plattenbauweise in Friedrichsfelde errichten. Vorläufer des modernen Bauens gab es also auch in diesem Kiez. Bekannter ist die Bruno-Taut-Siedlung im Schillerkiez im Wedding neben dem ersten Volkspark Berlins, dem Schillerpark. Zu der Zeit lebten die

vom Land eingewanderten Industriearbeiter/innen Berlins unter katastrophalen Wohnbedingungen. Das Bauhaus und die sich daraus entwickelnde Moderne eröffnete mit dem industriellen Bauen die Möglichkeiten für einen Wohnungsbau für alle. Es war der Stadtbezirk Lichtenberg, der 1956 einen gesamtdeutschen städtebaulichen Wettbewerb auslobte. Der Gewinner war ein Hamburger Architekt, Hans May, der jedoch von der DDR-Regierung abgelehnt wurde. Nach der Fertigstellung der Stalinallee richtete sich das Interesse der DDR auf die Errichtung ganzer Großsiedlungen. Ende der 1950er Jahre konnte das VEB Berlin-Projekt unter Leitung von Werner Dutschke, Gerd-Heinz Brüning und Leopold Weil mit seinem Entwurf für eine Großsiedlung überzeugen. VEB steht für Volkseigener Betrieb.

Erste Großsiedlung in Ostberlin

Anders als im Westen war der Wohnungs- und Städtebau in der DDR nicht an namhafte Architekten gebunden, sondern ein kollektiver Prozess, in dem Schöpferkraft des Einzelnen in den Hintergrund trat. So, wie der gesamte Aufbau des Sozialismus als Kollektivarbeit verstanden wurde. 1961 wurde der Grundstein für die erste Großsiedlung der DDR gelegt. In den Jahren 1961 bis 1966 wurden auf einer Fläche von ca. 80 Hektar 5.000 Wohneinheiten für ca. 15.000 Einwohner/innen gebaut. Das Hans-Loch-Viertel ist die erste Großwohnsiedlung Ostberlins mit den ältesten seriellen Bauweisen, die als Q3A und QX

bezeichnet wurden. Q3A steht für Querwandtyp Nummer 3, Variante A. Statt Platten wurden noch Betonblöcke genutzt. Diese Serie basierte auch noch auf Ofenheizungen, wie es damals üblich war. Für das Hans-Loch-Viertel ging auch die erste Taktstraße für industrielle Wohnungsbaulemente in Betrieb. Wohnungsbaufirmen schlossen sich zu Wohnungsbaukombinaten zusammen. So konnte das serielle Bauen in Folge optimiert werden. Wohnungstypen wurden durch industrielle Bezeichnungen bekannt, wie z.B. WBS70.

Benannt wurde das Hans-Loch-Viertel nach dem ersten DDR-Finanzminister Hans Loch, ein Jahr nach seinem Tod. Genau genommen wurde die zentrale Straße des Quartiers nach ihm benannt und das Gebiet dann nach der Straße. Hans Loch war Mitbegründer und Vorsitzender der LDPD, der Partei des Mittelstandes. 1955 wurde er seines Amtes als Finanzminister entbunden und war weiterhin für die „Bearbeitung der Fragen Gesamtdeutschlands“ verantwortlich. Er starb ein Jahr vor dem Mauerbau. Im Jahr des Mauerbaus wurde die erste Großsiedlung begonnen und bekam dann seinen Namen. Der Widerspruch zwischen dem Aufbau eines antifaschistischen sozialistischen Staates und der Teilung Deutschlands fand hier seine Würdigung.

Hier wurden nicht nur Wohnungen gebaut, sondern eine ganze Stadt. Das Viertel besteht überwiegend aus viergeschossigen Wohnzeilen. Drei elfgeschossige Punkthochhäuser stehen im Zentrum. 1963 entstand ein zehngeschossiges Mittelganghaus. In südlicher Richtung wurde das Viertel ab 1965 durch acht- bis zehngeschossige Wohnscheiben erweitert. Das gesellschaftliche Zentrum des Gebietes war die „Passage“. Sie entstand zwischen 1964 und 1966 an der Kreuzung der Volkradstraße mit dem Grünzug entlang des Tränkegrabens.

Städtebaulich stand die Passage ganz in der Tradition eines Marktplatzes. Hier wurde bereits alles angelegt, was den späteren modernen Städtebau der DDR ausmachte. An einer Fußgängerzone konnten alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigt und gekauft werden: Vom Frisör über die Kaufhalle bis zur Apotheke. Aber auch Gastronomie und Bildungseinrichtungen waren dort angesiedelt. Nicht nur der Handel, sondern auch die soziale Infrastruktur wurde gleichberechtigt geplant und realisiert.

Das Besondere und auch Einmalige ist die Verbindung der Passage mit der Natur. Die großzügige Begrünung des Gebietes am Graatz- und Tränkegraben wurde noch ganz in der Tradition des „Nationalen Aufbauwerkes“ vorwiegend in freiwilliger Arbeit der Bewohner/innen angelegt. Heute würde man das als Selbsthilfeprojekt beschreiben. In der DDR hat die Gestaltung der eigenen Umgebung einen hohen Stellenwert gehabt und war darum gelebte Praxis. Es gab große Kampagnen, mit Leitmotiven wie „Die goldene Hausnummer“ oder „Schöner unsere Städte und Gemeinden – Mach mit!“.

1985/86 folgten 2.500 weitere Wohnungen. Zu dieser Zeit hatte das Bauwesen sich weiter effektiviert. Die Nasszelle, sprich das Bad, wurde bereits im Kombinat komplett vorgefertigt und als Ganzes angeliefert. Hier wurden Wohnungen für alle gebaut. Man darf nicht vergessen, dass die Arbeitsteilung in der Gesellschaft nicht zur Herausbildung neuer sozialer Klassen entlang der Einkommensverhältnisse führte. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der staatlichen Politik verdiente der Intellektuelle nicht mehr als der Arbeiter. Darum lebte im



Modernes Wohnen im Grünen. Fotos: Matthias Coers

Hans-Loch-Viertel auch der Busfahrer neben dem Professor. Das war ein zum Sprichwort gewordenes Zitat von Professor Fred Staufenbiel, der selbst dort wohnte und in Weimar an der Bauhausuniversität den Lehrstuhl Stadtsoziologie leitete. In der DDR lernten Studierende an dieser Universität nicht nur die Ästhetik von Architektur und Städtebau, sondern auch ihre sozialen Funktionen. Ach ja, es gab auch eine bevorzugte Gruppe, die kinderreichen Familien.

Sozialistische Politik in Stein gehauen

Wäre Professor Hartmut Häußermann, ein bekannter westdeutscher Stadtsoziologe, der nach der Wende an der Humboldt-Universität lehrte, je in Friedrichsfelde ausgestiegen, er hätte sein Konzept von der modernen Stadt überdacht. Wie der französische Soziologe Henri Lefebvre träumte auch Häußermann von menschlichen Maßstäben der mittelalterlichen Kleinstadt, die sich zur Bürgerstadt entwickelte. Häußermann sprach von nachholender Entwicklung im Osten. Er kannte das Hans-Loch-Viertel nicht. Hier war die Wohnungspolitik eines sozialistischen Staates in Stein gehauen und in die Natur gesetzt. Im Osten gab es keine Eigentumswohnungen und keine Zwangsräumungen. Es gab eine Stadt für alle, ohne die bürgerliche Freiheit der Wohnungslosigkeit.

Agnes Kraus, die schnoddrige Berliner Schauspielerin mit nörgelnder Stimme, wohnte dort mit ihrer Schwester, und man sah sie schlendern in der Passage und geduldig in der Schlange stehen. Man sprach sie nicht an, man gönnte ihr die Freizeit, denn alle kannten sie aus dem Fernsehen und man wollte ihr das Gefühl geben, „sie ist eine von uns, kein Star“.

Auch Heiner Müller, der vielleicht sperrigste Künstler der DDR, wohnte im Hans-Loch-Viertel. Seine Stücke ließen Arbeiter/innen im Theater oft ratlos zurück. Seine Philosophie in epischer Lyrik ist für die Ewigkeit. Die Schriftstellerin Brigitte Reimann lässt ihre Romanfigur Franziska Linkerhand fragen, ob man in Neubaugebieten küssen kann. Heiner Müller konnte dort nicht nur küssen, sondern auch denken.

Also einfach mal aussteigen in Friedrichsfelde Ost, schlendern gehen und zum Abschluss vielleicht in den Tierpark. Viel Platz ist dort in einem Park für Tier und Mensch. Kindergartengruppen dürfen in der Woche immer noch kostenlos zu Besuch kommen. Viel Spaß beim Entdecken.

Karin Baumert ist Stadtsoziologin.

Ein Haus mit Vorbildcharakter

Die „Kiezspinne“ in Lichtenberg ist ein wichtiger Treffpunkt für die Bevölkerung

Von Peter Nowak

Das moderne Gebäude mit den großen Fenstern ganz am Ende der Schulze-Boysen-Straße in Berlin-Lichtenberg fällt schon optisch auf. Zudem ist bemerkenswert, dass keine großen Zäune den Zutritt zum Areal in der Schulze-Boysen-Straße 38 versperren. Schließlich soll das Nachbarschaftshaus Kiezspinne, das in dem Gebäude sein Domizil hat, für alle Menschen barrierefrei erreichbar sein.

Schon am Vormittag vertreiben sich viele Kinder und Jugendliche dort die Zeit. Einige spielen auf dem Rasen, andere besuchen in einem der Räume die angebotenen Kurse. Die Jugendarbeit ist eine wichtige Säule der Kiezspinne. Doch auch die ältere Generation nimmt die zahlreichen Angebote gerne wahr. Andere bieten selber eine Arbeitsgruppe an. Wie vielfältig die Auswahl ist, wird auf dem Faltblatt deutlich, das in dem lichtdurchfluteten Foyer der Kiezspinne ausliegt. Dort finden sich auch die Termine für die zahlreichen Selbsthilfegruppen für Beschwerden und Krankheiten aller Art, die sich in den Räumlichkeiten regelmäßig treffen. Die Liste beginnt bei A wie Aufmerksamkeitsdefizit- und Hyperaktivitätssyndrom (ADHS) im Erwachsenenalter und endet bei V für vietnamesische Senior/innen zum Thema Gesundheit. Denn seit der Gründung gehört es zu den Grundsätzen der Kiezspinne: Offen zu sein für alle Menschen, die in Lichtenberg wohnen, egal wo sie geboren wurden. Für Deutschtümeler aller Art ist dort kein Platz.



Nachbarschaftshaus Kiezspinne: Offen für alle Menschen aus Lichtenberg, egal wo sie geboren wurden. Foto: Matthias Coers

„Schließlich ist es für eine Person, die Depressionen oder Diabetes hat und sich vernetzen will, egal, ob sie in Berlin, Hanoi oder Kairo geboren ist“, sagt die Frau, die gerade am Tresen im Foyer arbeitet. Dort werden Getränke und auch ein Mittagstisch zu geringen Preisen angeboten. Auch hier wird darauf geachtet, dass vor allem die Menschen in der Nachbarschaft bedient werden. Schließlich heißt es in den Leitsätzen des Vereins, der 1993 in einem der wenigen alten Gebäude im Schulze-Boysen-Kiez gegründet wurde: „Verwurzelt im Lichtenberger Stadtteil Frankfurter Allee Süd sieht der Verein hier sein erstrangiges Tätigkeitsfeld mit dem Bestreben, gute Nachbarschaft zu entwickeln und eine Atmosphäre des Miteinanders zu fördern.“ Auch politische Gruppen im Stadtteil nutzen die Räumlichkeiten der Kiezspinne. So hat die Kiezversammlung Lichtenberg vor einigen Monaten dort eine Diskussionsveranstaltung über revolutionäre Stadtteilarbeit organisiert.

Finanzierung nicht gesichert

Im Jahr 2005 wurde die Kiezspinne dann auf dem Gelände einer ehemaligen Schule neu eröffnet. Sie war geschlossen worden, weil die Anzahl der Schüler/innen zurückgegangen war. Anders als in vielen anderen Stadtteilen wurde das Areal aber nicht privatisiert. Keine teuren Bürogebäude sind dort errichtet worden, sondern das barrierefreie Nachbarschaftshaus, das tatsächlich für alle Generationen offen ist. Rund 50 Beschäftigte kümmern sich dort um die unterschiedlichen Dinge. Einige bringen den Jugendlichen bei, wie sie sich möglichst datensparend im Internet bewegen. Andere unterstützen die verschiedenen Selbsthilfegruppen.

Zum 30jährigen Jubiläum der Vereinsgründung haben Mitarbeitende und Freund/innen der Kiezspinne einen eigenen Song kreiert: „Kaum zu glauben aber wahr, die Kiezspinne wird 30 Jahr“, heißt der Refrain. Der Generationswechsel ist auch im Vorstand vollzogen. Kürzlich hat der Sozialarbeiter Christian Gridel seinen Posten als Geschäftsführer des Vereins ange-treten.

Doch ganz sorgenfrei kann das Nachbarschaftshaus nicht in die mittlere Zukunft blicken. Die Miete und die anfallenden Kosten werden aus einem Fonds beglichen, der für die Arbeit der Willkommenskultur und Integration angelegt wurde. Spätestens in 10 Jahren wird der Fond abgeschmolzen sein. „In einigen Jahren müssen wir mit dem Bezirk über unsere weitere Finanzierung sprechen“, sagt der Vorstandsvorsitzende Manfred Becker. Eine weitere Unsicherheit sind die Pläne des weiteren Ausbaus der A100. Die nächste Trasse soll in der Nähe enden. Wenn auch das Gelände selber davon nicht betroffen ist, so könnten doch Einschränkungen die Folge sein. Dabei müssten solche Einrichtungen eigentlich Vorbildcharakter für andere Stadtteile haben. Finanziert Kiezspinnen statt Autobahnen, müsste die Forderung sein. ●

Räume für die Nachbarschaft

Seit fast einem Jahr betreibt das Stadtteilkomitee Lichtenberg das Café Wostok

Von Peter Nowak

Wostok – der Name lädt zum Fragen ein. Tatsächlich ist das Café, das vor knapp einem Jahr in der Weitlingstraße 97 in Lichtenberg eröffnet hat, nach dem sowjetischen Raumschiff benannt, das mit dem ersten bemannten Raumflug in die Geschichte eingegangen ist.

Wenn das Café geschlossen hat, sieht man an den Rollläden das sorgfältig aufgemalte Bild eines Raumschiffs. Das Stadtteilkomitee Lichtenberg, das das Café betreibt, hat sich viel Mühe gegeben, um das Wostok so zu gestalten, dass Nachbar/innen gerne vorbeikommen. „Wir haben für die Renovierung länger als vorgesehen gebraucht, dadurch verzögerte sich die Eröffnung“, sagt Bea vom Stadtteilkomitee.

Ursprünglich nannte man sich Kiezkommune Lichtenberg. „Aber dann haben wir uns gefragt, ob der Name nicht zu utopisch klingt. Schließlich sind wir weit von einer Kommune für den ganzen Stadtteil entfernt, obwohl wir an dem Ziel aber festhalten“, begründet Bea die Umbenennung in Stadtteilkomitee. Jeden Freitag und Samstag ist das Wostok von 16 – 20 Uhr geöffnet. Mehrere Nachbar/innen schnippeln Gemüse. Sie gehören zu den regelmäßigen Gästen und helfen jeden Samstag beim Vorbereiten des Essens. Vorher wird gemeinsam entschieden, was gekocht wird. Für Jutta, die in der Nachbarschaft wohnt, ist der Samstag im Wostok mittlerweile ein wichtiger Termin geworden. „Hier kann ich mich mit anderen Menschen austauschen und sitze nicht allein in der Wohnung“, sagt sie.

Räume zu schaffen, in denen sich die Anwohner/innen austauschen können, war das Ziel des Lichtenberger Stadtteilkomitees bei der Gründung des Wostok. Sie suchten sich bewusst die Weitlingstraße aus. Bea nennt mehrere Gründe für die Wahl des Ortes. „Hier waren die Mieten für ein Ladenlokal noch bezahlbar. Zudem gibt es nicht viele linke Projekte in der Straße.“ Diese wird mittlerweile von vielen Imbissen und kleinen Einzelhandelsläden gesäumt.

Raus aus der linken Blase

Ziel des Stadtteilkomitees war und ist es, die „linke Blase“ zu verlassen und mit Menschen in Kontakt zu kommen, die nicht zum üblichen Zielpublikum linker Einrichtungen gehören. Die Weitlingstraße war vor über 30 Jahren durch ein von Neonazis besetztes Haus auch bundesweit in die Schlagzeilen geraten. Dagegen richtete sich auch eine erste Demonstration, die von west- und ostdeutschen Antifaschist/innen gemeinsam organisiert wurde, was nicht konfliktfrei verlief. Das ist Geschichte. Doch es gibt auch noch heute eine rechtsoffene Szene im Kiez. Das Wostok hat allerdings noch keine Drohungen aus dieser Richtung bekommen. Dabei zeigt das monatliche Programm, dass das Stadtteilkomitee sich klar links positioniert. So gibt es



Treffpunkt für Anwohner/innen und auch der Lichtenberger Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft – das Café Wostok. Foto: Matthias Coers

regelmäßig ein feministisches Café und einen Singabend mit Liedern aus der Arbeiter/innenbewegung. Regelmäßig werden auch Lektüreabende angeboten, die aber anders ablaufen, als sie von eher akademisch geprägten Linken bekannt sind. Es gibt keine Vorträge, zu denen das Publikum höchstens einige Fragen am Schluss stellen kann. Im Wostok werden die regelmäßigen Besucher/innen von Anfang an mit einbezogen. So heißt es in der Ankündigung zum Lektüreabend im Juli: „Ihr habt Zeitungsartikel, Bücher, Podcasts oder andere Beiträge, über die ihr euch austauschen möchtet. Kommt vorbei und wir besprechen sie gemeinsam“. Einige Menschen aus dem Stadtteilkomitee steuerten einen Text von Clara Zetkin bei. „Die kannten einige Besucher/innen noch aus der DDR und schnell entspann sich eine interessante Debatte“, berichtet Bea über den Ablauf. Es sei auch schnell darum gegangen, wie aktuell die Texte von Clara Zetkin auch heute noch sind.

Zum Selbstverständnis des Stadtteilkomitees gehört nicht nur die Einbeziehung der Besucher/innen in die Planung des Programms, sondern auch der ständige Austausch mit den Stadtteilkomitees im Wedding (Mieterecho 430/ Mai 2023), Kreuzberg und Neukölln. Das ist viel Arbeit für die kleine Gruppe. Doch am 23. September wird erst einmal das einjährige Jubiläum des Wostok gefeiert. Dann lädt das Stadtteilkomitee ab 14 Uhr zum Herbstfest auf den Nöldnerplatz ganz in der Nähe des Cafés ein. Eingeladen ist auch die Lichtenberger Bezirksgruppe der Berliner MieterGemeinschaft, die sich regelmäßig im Wostok zu ihrer monatlichen Mitgliederversammlung trifft. ●



Ein bisschen Vietnam in Berlin

Das Dong Xuan Center in Lichtenberg ist viel mehr als nur ein großer Asia-Markt

Von Huyen My Khuat und Antonie Schmiz

„Entschuldigung!“, ruft jemand hinter mir. Ich drehe mich abrupt um und stehe vor einer Sackkarre, auf der sich die Kartons so hoch stapeln, dass der junge vietnamesische Mann dahinter kaum zu erkennen ist. Ich weiche aus und er bahnt sich den Weg weiter durch die Gänge des Ladens. Routiniert schiebt er die schweren Kisten mit asiatischen Lebensmitteln vor sich her.

Überall hocken und stehen Menschen, eilen Arbeiter/innen vorbei, packen Kisten aus und sortieren Waren in die Regale: Reispapier, Fischsauce, fermentierte Bohnen, Blattgemüse, aber auch getrocknete und tiefgekühlte Ware. Selbst lebende Fische und Krustentiere lassen sich hier aus Aquarien kaufen. Auf dem Boden vor den Kühlschränken liegen zerrissene Kartons, die als Bodenunterlage dienen.

Eine Frau steht an einem Klappstisch, auf dem eine melonen-große, gelbgrüne, stachelige Frucht liegt, in ihren Händen ein langes Hackmesser mit Bambusgriff. Vorsichtig schneidet sie die Frucht in zwei Hälften. Das zellartig unterteilte Fruchtfleisch kommt zum Vorschein, bevor sie es in Styroporschalen abpackt. Süßliche Zwiebel? Käse? Ein einzigartiger Geruch durchdringt mich und ich rümpfe die Nase. Der Geruch der Quả Mít, die in Deutschland auch als Jackfrucht bekannt ist, schreckt zunächst ab. Ihr buttriger, frischer Geschmack kann dann aber durch seine Ähnlichkeit mit Mango, Banane und Apfel überzeugen. Ob frisch serviert, in Gebäck, Eis oder an-

deren Gerichten verarbeitet, findet sie im Dong Xuan Center eine große Käuferschaft.

Dieser asiatische Lebensmittelladen ist nur eines der vielen Geschäfte in den Hallen des Großhandelszentrums in Lichtenberg, das nach dem Markt in der Altstadt Hanois benannt ist. Wenn ich Fernweh habe, besuche ich regelmäßig diesen ganz speziellen Ort inmitten Ostberlins. Schendere ich dann durch die Hallen, erlebe ich „Klein Hanoi“ mit allen Sinnen. Dicht an dicht wartet hinter jeder Tür ein Laden mit einem einzigartigen Warensortiment. Auf einer Fläche von über 165.000 qm vermietet die Dong Xuan GmbH in sechs Hallen Gewerberäume für mehr als 400 Unternehmen mit rund 2.000 Beschäftigten.

Chance für Vertragsarbeiter/innen

Unter ihnen sind Menschen, die erst kürzlich in Deutschland angekommen sind. Sie finden hier Arbeit, sozialen Anschluss und Zugang zu einer spezifischen Infrastruktur, um sich ein neues Leben fernab von Vietnam aufzubauen: Rechtsanwälte, Übersetzungsbüros und vieles mehr. Das Center bildet eine Art Mikrokosmos, einen Ort des Austauschs für die hier niedergelassenen Händler/innen. Es nimmt eine essenzielle Rolle für die vietnamesische Gemeinschaft ein, die sich in seiner Geschichte widerspiegelt. Das Großhandelszentrum wurde 2005 durch Nguyen Van Hien auf dem Gelände des ehemaligen VEB Elektrokohle gegründet. Auch er befand sich nach der Schließung vieler DDR-Betriebe, in denen mehr als 60.000 vietnamesische Vertragsarbeiter/innen tätig waren, in einer Situation großer Unsicherheit.



Während die Nachwendezeit für viele Deutsche eine Neuorientierung und eine Aufhebung von Mobilitätsbarrieren darstellte, verloren die vietnamesischen Vertragsarbeiter/innen von einem auf den anderen Tag ihre Arbeitsplätze in der DDR-Industrie und lebten bis 1997 in der aufenthaltsrechtlichen Schwebel, ohne finanzielle Mittel und Unterstützung beim Zugang zum Arbeitsmarkt.

Ein großer Teil von ihnen kehrte nach Vietnam zurück, obwohl das Land weiterhin mit den Folgen des Krieges zu kämpfen hatte und keine Zukunftsperspektiven für sie bot – sodass viele schnell die Rückreise nach Deutschland antraten. Für die verbliebenen Vietnames/innen war die Selbstständigkeit der einzige Weg, sich aus ihrer prekären Situation zu befreien.

Bereits zu DDR-Zeiten nähten viele in ihrer Freizeit imitierte Jeans-Kollektionen und brachten die nachgefragte Mangelware in den Umlauf. So entstanden für sie aus der Not heraus neue Möglichkeiten: Sie bauten ihre Handelsaktivitäten, insbesondere jene im Textilbereich, aus und nutzten belebte Straßenecken, S-Bahnhöfe und Flohmärkte, um im kleinen informellen Stil mit Konsumgütern und Textilien zu handeln. Ob Waren aus Vietnam, China, Thailand oder anfangs Osteuropa – transnationale Handelsnetzwerke ermöglichten die Weiterentwicklung vom Straßenverkauf über den Einzel- und Großhandel zu Import- und mittlerweile auch Exportgeschäften.

Die Gründung des Dong Xuan Centers ebnete vielen ehemaligen vietnamesischen Vertragsarbeiter/innen den Weg aus der wirtschaftlichen Marginalisierung, auch wenn viele der Beschäftigten zu relativ geringen Löhnen arbeiten – gerade, wenn

sie die Jobs im Center als Einstieg in den Berliner Arbeitsmarkt nutzen. Anfangs noch für den Großhandel ausgelegt, durchlebte das Center eine Transformation zu einem wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Zentrum für mehr als 36.000 in Berlin lebende vietnamesische Staatsbürger/innen, von denen rund 11.500 im Bezirk Lichtenberg leben.

Wer aber glaubt, dass das Dong Xuan Center nur unter Vietnames/innen beliebt ist, liegt falsch: Unternehmer/innen und Händler/innen aus Indien, Pakistan, Afghanistan oder auch China treffen hier sowohl auf eine ebenso lokale Lichtenberger Kundenschaft als auch auf internationale Besucher/innen auf der Suche nach einem Schnäppchen oder einer Erfahrung der anderen Art. Seit Kurzem lässt sich beobachten, dass sogenannte Frachtdienstleister zu den Mieter/innen des Dong Xuan Centers gehören. Diese reagieren auf die große Nachfrage nach „Made-in-Germany“-Produkten in Vietnam und anderen asiatischen Ländern und exportieren vor allem Kosmetikartikel, Nahrungsmittel für Babys sowie Kleinkindausstattung.

Die beschriebene Transformation des Centers verläuft jedoch nicht reibungslos. Das Center unterliegt dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, was sowohl die Abgabe von Waren an Privatkunden, als auch Dienstleistungsbetriebe, wie Friseur und Nagelstudios ausschließt. Offiziell darf nur bis zu 10% der Ware an Privatkund/innen über die Ladentische wandern; Restaurants sind offiziell Betriebskantinen für die Beschäftigten in den Hallen. Die Erweiterung des Centers um ein Hotel und den kürzlich fertiggestellten Neubau des historisch wich-



tigen Kulturhauses beruhen auf langjährigen Verhandlungen zwischen dem Bezirk und der Leitung des Centers.

Große Nutzungskonflikte im Gebiet

Verhandelt wird hier über wohn- und freizeitbezogene Nutzungen, die sich planungsrechtlich nicht mit den anrainenden Produktions- und Industriestandorten und deren Lärm- und Feinstaubemissionen vereinbaren lassen. Mit der Einhaltung des Stadtentwicklungsplans unterstützt der Bezirk die Erhaltung bezahlbarer Mieten für Industrie und Gewerbe in Zentrumsnähe und widersetzt sich dessen Verdrängung an den Stadtrand. Zudem möchte er den Einzelhandel in den bestehenden Zentren des Bezirks schützen, welcher sich durch die Pandemie-Jahre mit neuen Herausforderungen konfrontiert sieht.

Gleichzeitig ist das Dong Xuan Center für den Bezirk aber ein wichtiger Steuerzahler, der eine große Anzahl an Arbeitsplätzen sicherstellt. Für Berlin erfüllt das Center die Vision einer Chinatown, die Berlin über viele Jahre an unterschiedlichen Standorten initiiert oder unterstützt hat. Eine solche Ethnisierung von Außen entspricht zwar nicht der heterogenen Händler/innenschaft, diese profitiert jedoch von der Referenz auf international bekannte Chinatowns und die damit zusammenhängende Beliebtheit des Centers unter Tourist/innen.

Diese unterschiedlichen Interessenlagen werden in einem lokalen Umfeld ausgehandelt, in dem seit vielen Jahren auch Künstler/innen um ihre Ateliers, Ausstellungsräume und Werkstätten kämpfen, die ebenfalls von Nutzungseinschränkungen

durch das Planungsrecht im Gewerbegebiet betroffen sind. Mit der wachsenden Lichtenberger Kulturlandschaft auf der einen und Neuentwicklungen auf der anderen Seite – wie dem kurz vor der Eröffnung stehenden benachbarten Topas-Gewerbepark – bleibt abzuwarten, wie der Spagat im Nutzungskonflikt um das Gewerbegebiet Herzbergstraße gelingen kann. ●



Fotos: Privat

Huyen My Khuat (li.) ist Masterstudentin der Historischen Urbanistik an der Technischen Universität Berlin.

Antonie Schmitz (re.) ist Professorin für Humangeographie an der Freien Universität Berlin.

Senat startet Erhebung für den Mietspiegel 2024

Mitwirkung der befragten Haushalte ist diesmal verbindlich

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Nachdem der Mietspiegel im Jahr 2023 eine Indexfortschreibung sein musste, da die Vergabe zur Erstellung der Tabelle und Erhebung der Mieten durch einen Vergabe-Nachprüfungsantrag von Ende 2021 im Rahmen der Ausschreibung zu diesem Mietspiegel und das weitere Verfahren rechtlich torpediert worden war (MieterEcho berichtete), steht nun die Erhebung der Mieten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 für den Stichtag 1. September 2023 an.

Wir haben in der Vergangenheit unseren Mitgliedern immer empfohlen, sich der Mitwirkung an der Befragung nicht zu entziehen, damit die erhobenen Daten auf guter Basis von Mieter/innen bestehen. Dieses Jahr tun wir dies selbstverständlich auch, müssen allerdings auch darauf hinweisen, dass eine mangelnde Mitwirkung mit einem Bußgeld bedroht ist.

Bitte öffnen Sie die Post von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und beantworten Sie die Fragen zur Höhe Ihrer Miete und den Merkmalen der Wohnung. Es kann noch ein Interview folgen, aber bedenken Sie bitte, dass diese kleine Einschränkung der Freizeit ein Stachel gegen das Interesse der Vermieterseite an drastischer Erhöhung der Mieten sein kann, wenn insbesondere Ihre – durch uns regelmäßig mietspreisenbremsenkonform errechnete – Miete in die Erhebung einfließt. Die Vermieterseite wird im Gegenzug einiges tun können, um auch Mieten in die Erhebung einfließen zu lassen, die dort womöglich nicht hingehören. Das können wir leider nur durch die Mitwirkung relativieren, die jetzt ohnehin gesetzlich vorgesehen ist.

Wir sind bestimmt keine Fans solcher autoritären Maßnahmen. Der Gesetzgeber hat aber etwas getan, was wir auch immer für wichtig erachtet haben – nämlich den Mietspiegel – weiter als wesentliches Instrument des Mietrechts vorangetrieben.

Vor dem Hintergrund der Übergriffigkeit der Vermieterseite, überhöhte Mieten im Rahmen von Neuvertragsschlüssen oder Mieterhöhungen zu verlangen, ist der Mietspiegel in der Tat ein Instrument für uns als Mieterseite, diesen Übergriffigkeiten entgegenzutreten.

Zudem konnten wir durchsetzen, dass zum Beispiel auch Bruttokaltmieten, wenn die Nettomiete ausweisbar ist, in den Mietspiegel einfließen. Das betrifft viele unserer Mitglieder, die so ihren Mietwert in den Mietspiegel 2024 einfließen lassen können und früher leider rausgeflogen sind.

Wichtig zu wissen ist auch, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre verlängert wurde. Damit soll der Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten gedämpft werden.

Weiterhin werden wieder die Betriebskosten erhoben. Für uns als Mieterberatung ist dies für die Einschätzung enorm wichtig, wir bitten daher auch hier um konstruktive Mitwirkung.

Wie geht es nun weiter? Wenn die Erhebung erfolgt ist, werden die Ergebnisse ausgewertet und mit weiteren Überlegungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel dann voraussichtlich im Mai 2024 im Mietspiegel veröffentlicht. Wir werden die Interessen unserer Mitglieder und aller Mieter/innen Berlins dort vertreten, das ist selbstverständlich.

In der Zwischenzeit werden Sie sicher durch den neuen Mietspiegel 2023 mit Mieterhöhungen belästigt oder zu Verträgen genötigt, die eine mietspreisenbremsenwidrige Miete enthalten. An der Stelle der übliche Hinweis: **Mieterhöhungen stets prüfen lassen!** Kommen Sie in unsere Beratungsstellen und lassen Sie sich nicht gefallen, wozu Sie rechtlich nicht verpflichtet sind.

Insbesondere wenn Sie bereits vor dem Erlass des Mietspiegels 2023 Mitte Juni



Wäre vom Mietspiegel zu viel erwartet, aber eine Begrenzung der Profite ist möglich. Foto: Peter Homann

2023 mit einer Mieterhöhung bei uns waren und Ihnen geraten wurde, der Erhöhung nicht zuzustimmen, sollten Sie sich unbedingt noch einmal beraten lassen. So kann sich dies nach dem neuen Mietspiegel geändert haben, da hier der Stichtag der 1. September 2022 ist. Ansonsten fällt in der Praxis immer wieder auf, dass die Vermieterseite mit dem Argument „Der neue Mietspiegel 2023 ist da – dann ist die Miete praktisch automatisch höher, bitte sehr!“ versucht, Sie unter Druck zu setzen. Dabei liegt die geforderte Miete oft über der rechtlich zulässigen ortsüblichen und oft wird auch vergessen, dass es eine Kappungsgrenze gibt, diese beträgt innerhalb von drei Jahren 15% (Erhöhungen nach Modernisierung oder wegen gestiegener Betriebskosten rechnen nicht dazu).

Wirken Sie also bitte bei Aufforderung zur Mitwirkung bei der Erhebung mit – es nützt allen. Wenn Sie Fragen haben oder unsicher sind, fragen Sie uns.

Rechtsanwalt **Marek Schauer** berät in unserer Beratungsstelle Sonnenallee und ist Mitglied der Arbeitsgruppe Mietspiegel.

Blindflug im sozialen Wohnungsbau

Neue Förderung für private Investoren ist wenig nachhaltig und geht zulasten der sozialen Bedarfe

Von Philipp Möller und
Sebastian Gerhardt

CDU und SPD haben seit langem den Traum, private Investoren für den sozialen Wohnungsbau zu begeistern. Mit der Regierungsübernahme durch die schwarzrote Koalition und den neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB2023) wittern sie nun ihre Chance, diesen Traum Realität werden zu lassen.

Um private Bauherren für das jahrelang verschmähte Segment des geförderten Wohnungsbaus zu begeistern, wird die Wirtschaftlichkeit der Förderung enorm verbessert. Denn renditeorientierte Investoren lassen sich nur für den sozialen Wohnungsbau gewinnen, wenn die Konditionen auch tatsächlich Gewinne abwerfen. Dafür greift das Land nun tief in die Tasche.

Der Fördermittelaufwand steigt mit der WFB 2023 auf bis zu 300.000 Euro pro Wohnung und versechsfacht sich damit gegenüber 2014 nahezu. Bei Baukosten von bis zu 4.200 Euro/qm muss durch diesen immensen Fördermitteleinsatz kein

zusätzliches Fremdkapital auf dem Markt beschafft werden. Lediglich das notwendige Eigenkapital von 20% müssen Investoren fortan mitbringen, dieses wird jedoch durch den üppigen Fördermittelaufwand stärker verzinst als zuvor. Die Förderung besteht je nach Förderweg aus zinslosen und niedrigverzinsten Darlehen der öffentlichen Investitionsbank IBB und einem nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss von bis 1.800 Euro/qm. Eine weitere Neuerung sind die dynamisierten Kostenansätze, wonach die Fördermittel nahezu automatisch mit steigenden Baukosten anwachsen. Eine parlamentarische Kontrolle über den Hauptausschuss, der zuvor neue Mittel freigeben musste, wurde ersatzlos gestrichen. Damit droht die Wohnungsbauförderung zu einem Fass ohne Boden zu werden, zumal Bauherren nicht mehr angehalten sind, möglichst kosteneffizient zu bauen.

Neuer Förderweg für Mittelstand

Neu geförderte Wohnungen werden mit den WFB 2023 während der Förderphase fast ausschließlich durch öffentliche Gelder finanziert, dennoch unterliegen die

so geförderten Wohnungen nur einer befristeten Miet- und Sozialbindung von 30 Jahren. Im Anschluss bleibt laut eigenen Berechnungen eine Restschuld von etwa 40.000 Euro pro Wohnung. Um diese zu refinanzieren, müssen die Investoren Fremdkapital aufnehmen, womit Mietsprünge nach dem Auslaufen der Sozialbindung programmiert sind. Das gilt vor allem, wenn es sich bei den Bauherren um private Unternehmen handelt, um deren Gunst der Senat derzeit buhlt.

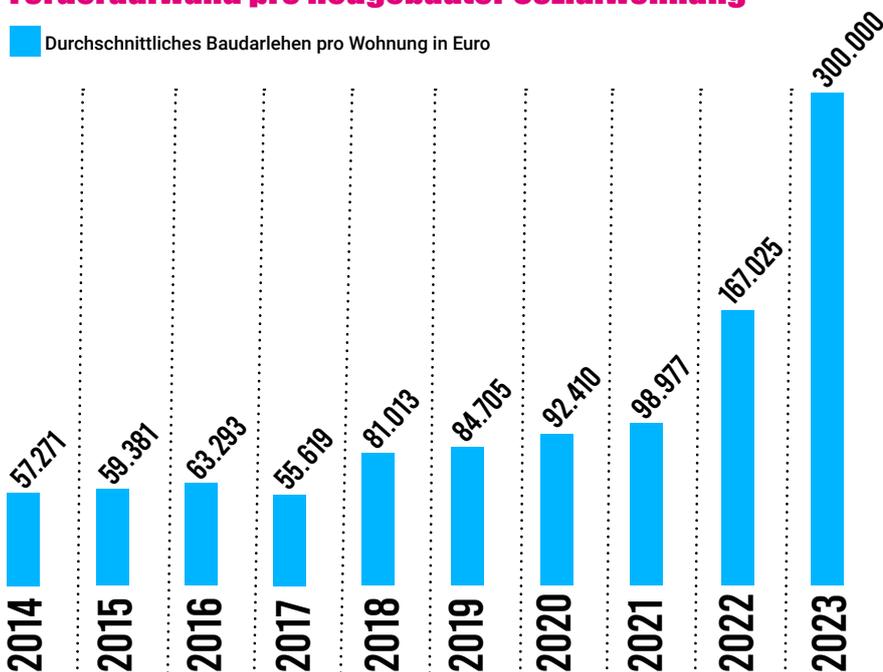
Um das Ziel von 5.000 geförderten Wohnungen zu erreichen, haben Investoren mit den WFB 2023 nun drei Förderwege zur Auswahl. Die Förderwege 1 und 2 beginnen bei Einstiegsmieten von 7 Euro/qm beziehungsweise 9,50 Euro/qm. Beide Einstiegsmieten wurden gegenüber den vorherigen WFB 2022 leicht angehoben. Der erste Förderweg richtet sich an Haushalte mit einem Einkommen bis maximal 140% der Bundeseinkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Für den zweiten Förderweg sind Mieter/innen mit Einkommen von 140 bis 180% der Bundeseinkommensgrenzen anspruchsberechtigt, das sind für einen Ein-Personenhaushalt zwischen 1.400 und 1.800 Euro monatliches Nettoeinkommen.

Zusätzlich wurde ein neuer, dritter Förderweg geschaffen. Dieser richtet sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen und dürfte für private Investoren und Genossenschaften besonders interessant sein, denn für diese Träger stellen die „klassischen“ Sozialmieter mit geringen Einkommen häufig keine attraktive Zielgruppe dar. Für einen Zwei-Personenhaushalt liegt die Grenze für den dritten Förderweg bei 39.600 Euro verfügbarem Nettoeinkommen im Jahr. Die Einstiegsmieten liegen bei 11,50 Euro/qm. Um den dritten Förderweg in Anspruch zu nehmen, müssen Investoren auch einen Mindestanteil von 30% Sozialwohnungen im ersten Förderweg errichten.

Mit der Schaffung des dritten Förderwegs baut der Senat die Wohnungsbauförderung unter dem Deckmantel des sozia-

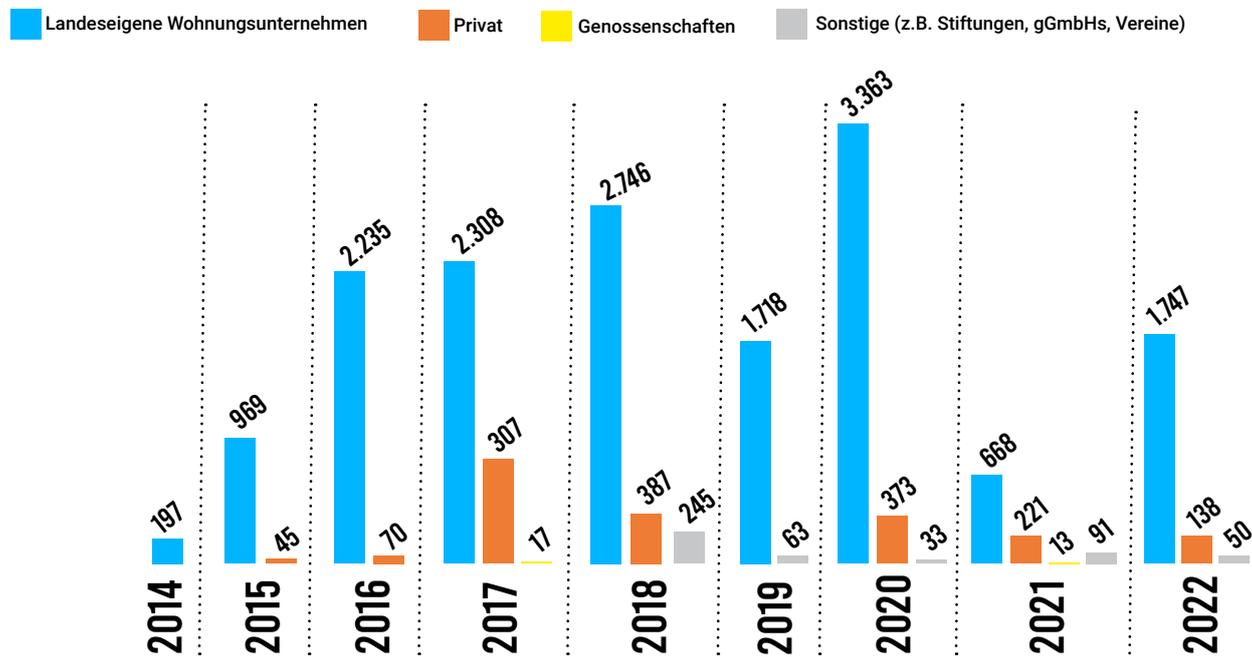
Förderaufwand pro neugebauter Sozialwohnung

Durchschnittliches Baudarlehen pro Wohnung in Euro



Quelle: Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke), Drs. 19/15763

Förderbewilligung für neu gebaute Sozialwohnungen nach Eigentübertyp



Quelle: Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke), Dis. 19/15763

len Wohnungsbaus zu einem Förderprogramm für deutlich breitere Schichten inklusive der Mittelschicht um. Damit verabschiedet er sich von dem ursprünglichen Ziel des Wiedereinstiegs in die Wohnungsbauförderung. Dieses bestand darin, sozialen Wohnungsbau für untere Einkommensschichten zu schaffen, um die jährlich auslaufenden Bindungen des alten sozialen Wohnungsbaus im Bestand zu kompensieren. Mit einer Einstiegsmiete von 11,50 Euro/qm dürften die Wohnungen des dritten Förderwegs für Mieter/innen in den alten Sozialwohnungsbeständen kaum leistbar sein. Schließlich sind dort lediglich Haushalte in den Einkommensgrenzen des WBS 140 für eine Sozialwohnung anspruchsberechtigt. Allein in den nächsten zwei Jahren laufen rund 14.000 Bindungen im alten sozialen Wohnungsbau aus.

Angesichts der aktuellen Entwicklung der Baupreise und der galoppierenden Zinsen, die Quadratmeterpreise von durchschnittlich 20 Euro/qm nach sich ziehen, ist es zwar durchaus sinnvoll, auch Bauprojekte für die Mittelschicht zu fördern. Jedoch entfernt sich die Wohnungsbauförderung durch die deutliche Anhebung der Einkommensgrenzen zunehmend von den dringendsten sozialen Bedarfen in der Stadt. Mit dem dritten Förderweg haben künftig 1.160.000 Haushalte und damit 58,5% aller Berliner Haushalte Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Die größten Wohnraumbedarfe liegen jedoch in den untersten Einkommensschichten. 93% der 54.600 WBS-Inhaber/innen haben einen WBS 100 bzw. 140 und sind damit auf eine Sozialwohnung aus dem alten sozialen Wohnungsbau

oder einen Neubau aus dem 1. Förderweg angewiesen. Auch für Geflüchtete und Wohnungslose, für die die Unterbringung in Unterkünften aufgrund des akuten Mangels an bezahlbaren Wohnungen zum Dauerzustand geworden ist, bietet das neue Segment kein adäquates Angebot. Gleiches gilt für Menschen im Transferleistungsbezug.

Alternative kommunal bauen

Für die Bewilligung von bis zu 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr will der Senat laut eigenen Angaben jährlich 1,5 Milliarden Euro bereitstellen. Doch erst in den Haushaltsverhandlungen nach der Sommerpause wird sich zeigen, wie ernst es der Senat tatsächlich mit seinen Neubauzielen wirklich meint. Zudem ist es vollkommen offen, ob es wirklich gelingt, private Investoren in den sozialen Wohnungsbau zu locken. Bereits die deutlich aufgestockten Mittel der alten Wohnungsbauförderrichtlinie (WFB 2022) wurden von Privaten weitgehend verschmätzt. 89,5% der neuen Förderbewilligungen gingen auf das Konto der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Diese Tendenz reiht sich in die gesamte Entwicklung seit der Wiederaufnahme der Wohnungsbauförderung im Jahr 2014 ein. Ohnehin ist der geförderte Wohnungsbau durch öffentliche Wohnungsunternehmen deutlich nachhaltiger. Mietsprünge nach dem Auslaufen der Förderung können je nach Vorgaben des Gesellschafters abgedämpft werden oder gänzlich ausbleiben. Der Staat baut durch den kommunalen Wohnungsbau ein öffentliches Vermögen auf und kann den Wohnungsbestand durch entsprechende

Vorgaben dauerhaft den sozialen Bedarfen entsprechend bewirtschaften.

Mit der Hoffnung auf den Einstieg privater Investoren bewegt sich Berlin auf einen Blindflug im sozialen Wohnungsbau zu. In der Vergangenheit lag das geringe Interesse von Privaten an der Wohnungsbauförderung in der jahrelangen Niedrigzinsphase begründet, die es schlicht kaum attraktiv machte, sozialen Wohnungsbau mit niedrigverzinsten Darlehen zu betreiben. Billige Kredite konnten stattdessen auch auf dem privaten Kapitalmarkt aufgenommen werden. Dies hat sich durch den Anstieg der Bauzinsen innerhalb des letzten Jahres auf aktuell etwa 4% verändert. Förderungen könnten angesichts der massiv gestiegenen Baukosten und hohen Zinsen von Marktkrediten an Attraktivität gewinnen. Zumal die Nachfrage nach den mietspreisvergünstigten Sozialwohnungen im Gegensatz zu freifinanzierten Neubauwohnungen, für die mittlerweile mit 20 Euro/qm kalkuliert wird, gesichert ist. Ob Private nun aber tatsächlich in den sozialen Wohnungsbau einsteigen, ist unsicher. Die stark einbrechenden Bautätigkeiten und Investitionen von privaten Projektentwicklern und großen Bestandshaltern erzählen eine andere Geschichte. Selbst im Falle eines vermehrten Zugriffs auf die Förderung durch Private würden mit viel öffentlichen Mitteln lediglich befristete Bindungen geschaffen und das Geld in private Taschen fließen, statt den öffentlichen Wohnungsbestand durch eine direkte Finanzierung des kommunalen Wohnungsbaus auszubauen. ●

Berechnungen zu dem Fördersystem unter:
<https://planwirtschaft.works>

Sozialmieter/innen brauchen besseren Schutz

Durch die Reformpläne des CDU/SPD-Senats drohen vielen Haushalten zusätzliche Belastungen

Von *Katrin Schmidberger*

Ende Juni hat der Senat eine Reform des Wohnraumgesetzes für den Sozialen Wohnungsbau beschlossen, die nach der Sommerpause mit den Stimmen von SPD und CDU im Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet werden soll. Das Problem dabei: Die Reform geht zu Lasten der Mieter/innen im alten Sozialen Wohnungsbau vor 2010.

Stellen Sie sich vor, Sie ziehen in eine neue Wohnung und kennen die genaue Miete nicht? Oder stellen Sie sich vor, der Vermieter darf Kosten für einen Sandkasten oder Hausmeister abrechnen, den es gar nicht gibt. So in etwa fühlen sich Mieter/innen von Sozialwohnungen oft. Sie kennen die höchstzulässige Miete meist nicht und wissen auch gar nicht, dass ihre Miete teilweise Kosten beinhaltet, die Eigentümer/innen real gar nicht haben, aber durch die alten Förderverträge mit dem Land in Anrechnung bringen dürfen. Dabei müssten doch gerade diese Mieter/innen besonders geschützt werden. Die Diskussion zur Behebung der Missstände in den knapp 85.000 Wohnungen des alten Sozialen Wohnungsbaus dauert schon viele Jahre. Die Proteste mehrerer Initiativen – wie z.B. Kotti & Co – machen seit 2010 auf die Schieflagen der alten Förderung aufmerksam.

Hintergrund ist, dass in diesen öffentlich geförderten Wohnungen auch sogenannte „fiktive Kosten“ bei den Mieten geltend gemacht werden können. Es wurden zwar Fördermittel in Anspruch genommen und im Gegenzug sollte nur die „Kostenmiete“ genommen werden, die für die Bau-, Finanzierungs- und Grundstückskosten kalkuliert ist. Da aber die Baukosten mit Steuertricks schon in den 1970er Jahren in Westberlin sehr hoch waren, wurden zudem Darlehen und Zuschüsse gewährt, um die Mieten nachträglich noch herun-

ter zu subventionieren. Wenn die Darlehen an die Banken abbezahlt sind, sollten die Kostenmieten eigentlich sinken können, weil die Finanzierungskosten weniger werden. Aufgrund dieser alten „fiktiven Kosten“, also Kapitalkosten für die Fremdfinanzierung von bereits getilgten Darlehen, liegt die Miete aber teilweise höher als im vergleichbaren freifinanzierten Wohnungsbau.

Es mangelt an Kontrolle

Eigentlich dürften nur Kosten, die der Vermieter tatsächlich hat, berechnet werden – was der Senat nach der Föderalismusreform sogar selbst durch eine Verordnung regeln könnte. Diese Forderung, den sogenannten Entschuldungsgewinn aus den Mieten herauszurechnen, konnte leider in all den Jahren unter Rot-Grün-Rot nicht gegen die zuständige Senatsverwaltung durchgesetzt werden. Im Koalitionsvertrag hatte sich die alte Koalition zumindest auf eine Prüfung verständigt, wie fiktive Kosten abgeschafft und wie eine Kappung der Miethöhen maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht werden kann.

Doch es braucht endlich Lösungen – auch für die Objekte ohne Anschlussförderung, für die ein zusätzlicher Mietzuschuss beantragt werden kann. Das Kostenmietenprinzip ist seinem Sinn und Zweck nach sinnvoll, da es auf den Ausgleich der gegensätzlichen Interessen abzielt: Einerseits soll die Auskömmlichkeit für die Vermieter/innen garantiert werden, andererseits sollen die von den Mieter/innen aufzubringenden Mieten auf das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Wohnungen notwendige Maß begrenzt werden – eben anders als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Aber leider ist der Begriff der Kostenmiete in Berlin negativ besetzt. Das liegt daran, dass unwirtschaftliches Handeln zugelassen, das Fehlen von unabhängiger

und wirksamer Kontrolle geduldet und Intransparenz bei der Mietenberechnung forciert werden. Die sich daraus ergebenden vielfältigen sozial-, wohnungs- und haushaltspolitischen Fehlentwicklungen sind also nicht auf das Kostenmietenprinzip an sich zurückzuführen, sondern darauf, dass in Berlin das Kostenmietenprinzip als Mietenbegrenzung für Sozialwohnungen bislang nicht konsequent durchgesetzt wird.

Aus diesem Grund kommt der Stärkung der zivilrechtlichen Position der Mieter/innen bei der Überprüfung der Mietforderungen auf ihre sachliche Richtigkeit, Notwendigkeit und Zulässigkeit eine herausgehobene Bedeutung zu. Die seit Jahren zu beobachtenden Bestrebungen, die vorhandenen – wenngleich unzureichenden – zivilrechtlichen Kontrollmöglichkeiten ins Leere laufen zu lassen oder sogar abzuschaffen, gehen wohnungspolitisch in eine vollkommen falsche Richtung. Eine erfolgreiche Korrektur der jahrzehntelangen Verfehlungen beim Umgang mit öffentlich gefördertem Wohnraum in Berlin und eine nachhaltige, also auch über das Ende der Sozialbindungen hinaus positiv ausstrahlende Reform für die Sozialwohnungen ist deshalb ohne einen Kurswechsel hin zu echter Transparenz und unabhängiger, also wirksamer Kontrolle nicht vorstellbar.

Der Gesetzentwurf des Senats sieht zwar eine – dringend erforderliche – Anhebung des Mietzuschusses vor, den einkommensschwache Haushalte beantragen können, der aber sehr selten in Anspruch genommen wird. Positiv ist auch, den Berechtigtenkreis für den Mietzuschuss zu erweitern. Auch die Anpassung der

Katrin Schmidberger ist Sprecherin für Wohnen und Mieten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin.



Eine Reform des Wohnraumgesetzes im alten Sozialen Wohnungsbau ist schon lange bitter nötig – aber nicht zu Lasten der Mieter/innen. Foto: Matthias Coers

Mietobergrenze, die bezuschusst werden kann, an die Inflationsrate für die Objekte ohne Anschlussförderung ist sinnvoll, um Entlastung für die einkommensschwachen Haushalte zu schaffen. Kern der jetzt geplanten Reform ist aber die „gesetzliche Verpflichtungsmiete“ für die Wohnungsbestände mit Anschlussförderung.

Unter dem Deckmantel von mehr Mieter/innenschutz gegen überhöhte Mieten wird suggeriert, dass der Senat nun dafür sorgen würde, dass die hohen Mieten der damals geförderten und sich noch in der Bindung befindenden Sozialwohnungen nun für alle Mieter/innen bezahlbar werden. Tatsächlich aber sorgt der Senat nun dafür, dass Berlin aus dem Kostenmietenprinzip praktisch aussteigt. Konkret besteht dadurch die Gefahr, dass die Kostenmiete nicht mehr für eine Begrenzung der Mieten sorgt, sondern dass die sogenannte Verpflichtungsmiete, die zwischen Förderstelle und Vermieter verhandelt wurde, nun gesetzlich verankert wird.

Das birgt die Gefahr neuer Mieterhöhungsmöglichkeiten, insbesondere durch außergewöhnliche und deshalb mietensteigernde Instandsetzungsmaßnahmen, denn gerade beim Sozialen Wohnungsbau aus Westberliner Zeiten sind notwendige Instandsetzungsmaßnahmen oft nicht im nötigen Umfang erfolgt. Ebenso ist zu befürchten, dass die vorzeitige Ablösung von Darlehen jetzt attraktiver ge-

macht wird – damit verkürzen sich dann auch die Belegungs- und Mietpreisbindungen teilweise erheblich.

Kostenberechnung ändern

Wenn man die fiktiven Kosten, also Kosten, die Vermieter/innen gar nicht mehr haben, abschaffen würde und das Kostendeckungsprinzip durchsetzen würde, wäre das ein großer Fortschritt und würde alle derzeitigen Probleme lösen. Ein Rückschritt wäre es, ein an sich transparentes System gegen ein intransparentes System auszutauschen.

Jetzt ist sogar zu befürchten, dass in Zukunft Kosten in Rechnung gestellt werden, die bisher nicht auf die Miete umgelegt werden können, weil der Senat das Regelsystem verändert. Laut Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) trifft das alles nicht zu, weil die Verpflichtungsmiete immer unterhalb der Kostenmiete liegt. Das ist bei der vertraglich festgelegten Verpflichtungsmiete tatsächlich so. Wenn diese aber gesetzlich verankert wird, entfällt die Regelung aus den Kostenmietvorschriften, dass Kosten für außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen nur vom Vermieter zu bezahlen sind.

Wir fordern, die Berechnung von fiktiven Kosten, wie für nicht mehr fällige Finanzierungsraten, endlich abzuschaffen, damit die zu hohen Mieten sinken. Und das sogar ohne zusätzliche Subvention des

Landes Berlin. Zudem muss die Kostenmiete als Mietendeckel erhalten bleiben und endlich sichergestellt werden, dass keine Mieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr verlangt werden können. Denn freifinanzierte Wohnungen der gleichen Baujahrgänge können offenbar schon durch die ortsübliche Vergleichsmiete wirtschaftlich betrieben werden.

All diese komplexen Sachverhalte wurden Ende Juni auf der Veranstaltung des Initiativenforums Stadtpolitik diskutiert. Dort wurde von Seiten der Koalition zwar mündlich zugesichert, dass das Kostenmietrecht nicht abgeschafft werde und auch keine höheren Mieten durch Instandhaltungen zu erwarten seien. Das wäre gut, aber wir erwarten dann auch von der Koalition eine entsprechende Klarstellung im Gesetzestext selbst. Sozialmieter/innen müssen endlich mindestens so geschützt werden, wie Mieter/innen auf dem freien Wohnungsmarkt. Berlin wird schon in den nächsten zwei Jahren rund 14.000 Sozialwohnungen verlieren. Gerade deshalb und auch angesichts der Neubaukrise sind die Bestände des Sozialen Wohnungsbaus Westberliner Zeiten wichtiger denn je für die Wohnraumversorgung in Berlin und müssen daher endlich bezahlbar werden, bevor sie alle aus der Bindung fallen und mit zu hohen Mieten ins Vergleichsmietensystem kommen. ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten von Mieter/innen – Teil 2

Von Rechtsanwältin Anne Richter

Darf ich die von mir im Mietergarten eingepflanzten Blumensträucher bei Auszug mitnehmen?

Soweit Ihnen mietvertraglich eine freie Gartengestaltung eingeräumt wurde, dürfen Sie während der Dauer des Mietverhältnisses Anpflanzungen nach Ihrem Belieben vornehmen. Entfernen, beziehungsweise bei Auszug mitnehmen dürfen Sie grundsätzlich ohne größere Schwierigkeiten und Risiken für ihren Bestand umsetzbare und umpflanzbare Sträucher, kleine (Zier)Bäume sowie Blumen. Pflanzen Sie Gehölze, die auf unbestimmte Zeit im Mietergarten stehen sollen, erfolgt die Verbindung mit dem Grundstück nicht nur zu dem vorübergehenden Zweck der Mietdauer und Sie verlieren Ihr Eigentumsrecht an den Pflanzen. Sobald diese aufgrund ihrer Größe und Verwurzelung nur mit großem Aufwand

und von einem Fachmann umpflanzbar sind und das Risiko besteht, dass sie am neuen Standort nicht wieder anwachsen, besteht kein Mitnahmerecht mehr.

Wir möchten in unserem Mietergarten für unseren Hund eine Hundehütte als Rückzugsort, Spielgeräte für die Kinder und ein Schwimmbecken aufstellen. Dürfen wir das?

Soweit es sich um einen mit angemieteten Mietergarten handelt, dürfen Sie den Garten grundsätzlich nach Ihren Vorstellungen gestalten und auch der Erholung dienende Gegenstände in den Garten stellen. Hierzu zählen unter anderem im Garten lose aufgestellte Planschbecken und Kinderspielgeräte sowie Tische und Sitzmöbel. Auch eine nicht dauerhaft fest mit dem Boden oder/und der Hauswand verbundene Hundehütte dürfen Sie aufstellen. Anders wäre die Rechtslage bei Errichtung eines – ein

festes Fundament benötigendes – Aufstellschwimmbeckens. Hier wäre im Vorfeld die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Ich würde gern Energie einsparen und eine Solaranlage auf meinem Balkon anbringen wollen. Darf mir der Vermieter den Anbau generell verbieten?

Nein. Der Einbau einer Solaranlage geht aber stets mit einem Eingriff in das Eigentum des Vermieters einher, da der aus der Solaranlage gewonnene Strom über (neue) Leitungen in das vorhandene Stromnetz eingespeist werden soll. Die beabsichtigte Baumaßnahme bedarf daher der Einwilligung des Vermieters.

Die Nutzung von Solarstrom führt sowohl zur Einsparung von Energie als auch zur Einsparung von Energiekosten. Vor dem Hintergrund der politisch angestrebten Energiewende und dem Wechsel hin zu erneuerbaren Energien dürfte eine Solaran-

lage auch dem Umweltschutz dienen. Sie brauchen zwar die Einwilligung Ihres Vermieters, diese darf er aber nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund verweigern. In der Regel wird der Anbau einer Solaranlage auf dem Balkon baurechtlich zulässig sein und die Optik der Fassade nicht störend beeinträchtigen. Ferner darf von der Solaranlage keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr ausgehen. Bei Auszug muss die Solaranlage zurückgebaut werden können. Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, dürfte der Einwilligung des Vermieters und der anschließenden Installation nichts im Wege stehen.

Darf ich bei politischen Volksabstimmungen, Wahlen oder auch Fußballspielen Plakate oder Fahnen/Flaggen an meinem Balkon anbringen?

Grundsätzlich ist das Anbringen von Fahnen und Plakaten innerhalb der Wohnung wie beispielsweise am Fenster und innerhalb des eigenen Balkons erlaubt. Sollten für das Anbringen Eingriffe in die Bausubstanz notwendig sein, ist die Einwilligung des Vermieters einzuholen.

Nach der Rechtsprechung hat zwar jeder Mensch das Recht auf freie Meinungsäußerung, bei der Kundgabe durch Aushang gibt es aber Einschränkungen. Soweit eine Einschränkung nicht bereits durch Mietvertrag oder Hausordnung gegeben ist, gilt, dass die Meinungsäußerung nicht dazu geeignet sein darf, den sozialen Frieden innerhalb der Hausgemeinschaft und die Treuepflicht gegenüber dem Vermieter zu stören. Anderenfalls kann der Vermieter die Beseitigung des Plakats/der Fahne verlangen. Beim Anbringen ist zudem sicherzustellen, dass Plakat oder Fahne nicht herunterfallen, Passanten verletzen sowie Autos

und Fahrräder beschädigen können. Andere Mieter/innen dürfen dadurch nicht gestört beziehungsweise in der Nutzung ihrer Mietwohnung, einschließlich des Balkons beeinträchtigt werden. Beachten müssen Sie auch, dass die äußere Balkonbrüstung und die Hausfassade nicht zur Mietwohnung gehören. Das Anbringen von Plakaten oder Fahnen ist Ihnen in diesen Bereichen grundsätzlich untersagt.

Das Parkett in meinem Wohnzimmer weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Darf ich es abschleifen?

Nein, ohne Zustimmung des Vermieters ist Ihnen das Abschleifen und Versiegeln von Parkett nicht erlaubt. Parkett lässt sich nicht beliebig oft abschleifen. Bei Parkett geht man von einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 12 bis 20 Jahren aus, bevor das Parkett abgeschliffen werden muss. Wenn das Parkett durch vertragsgemäßen Gebrauch abgenutzt ist, zeigen Sie dem Vermieter den Mangel an. Er entscheidet, wie der Mangel behoben wird.

Haben Sie oder Ihre Haustiere Schäden verursacht, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen (Beispiele hierfür sind aufgequollene Parkettstäbe, tiefe Delen oder Kratzer), müssen Sie die Kosten der Mängelbeseitigung tragen.

Darf ich als Mieter in der Wohnung Wände bunt streichen?

Ja, während der Mietzeit dürfen Sie die Wohnung farblich nach Ihren Wünschen und Vorstellungen streichen. Hier darf Ihnen der Vermieter keine Vorgabe zur Farbauswahl machen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und einem Auszug aus der Wohnung ist allerdings zu beachten, dass die Wände der Wohnung grundsätzlich in einer neutralen, hellen Farbgestaltung zu übergeben sind, um möglichen Schadensersatzforderungen des Vermieters für ein Überstreichen der Wände zu entgehen. Dies muss nicht zwingend Weiß als Farbe sein.

Ich möchte die Fliesen in der Küche lackieren. Kann mir der Vermieter dies verbieten?

Nein. Allerdings ist beim Lackieren zu beachten, dass Lack in der Regel nicht abwaschbar ist und unter Umständen von den Fliesen nicht wieder ohne Rückstände abgelöst werden kann. Wenn Sie die Fliesen mit nicht wasserlöslichem Lack lackieren, ohne eine Erlaubnis Ihres Vermieters zu haben, müssen Sie bei Ihrem Auszug dafür Sorge tragen, dass der ursprüngliche Zustand ohne Spuren an den Fliesen zu hin-



Mieter/innen dürfen die Wände ihrer Wohnung nach ihren Vorstellungen gestalten. Bei Auszug müssen die Wände der Wohnung jedoch in einer neutralen, hellen Farbe übergeben werden, andernfalls könnten Schadensersatzforderungen des Vermieters drohen.

terlassen (Optik der alten Fliesen) wieder hergestellt wird. Falls dies nicht möglich ist, kann der Vermieter eine Schadensersatzforderung wegen der erforderlichen Neuverfliesung gegen Sie erheben.

Wir wollen in unserer Wohnung die Elektroleitungen unter Putz verlegen und eine Außensteckdose auf dem Balkon anbringen. Brauchen wir dafür eine Erlaubnis des Vermieters?

Ja, diese benötigen Sie zwingend. Beide Vorhaben gehen mit einem Eingriff in die Substanz des Gebäudes einher und erfordern die Einwilligung des Vermieters. Zudem ist zu beachten, dass nach der Niederspannungsanschlussverordnung das Verlegen von elektrischen Leitungen sowie der Einbau oder Austausch von Steckdosen nur durch eine/n Elektriker/in beziehungsweise durch Fachkräfte eines nach einem Installateurverzeichnis eines Netzbetreibers eingetragenen Installationsunternehmens durchgeführt werden dürfen.

Darf ich ein Windspiel auf dem Balkon anbringen, auch wenn mein Nachbar dies nicht möchte?

Bei Windspielen mit Klangeffekt wie Windspielen mit Metallröhren, Traumfän-



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Anne Richter berät in den Beratungsstellen Neukölln, Sonnenallee 101 und Marzahn.

gern oder kleinen Glockenspielen, die auf dem Balkon angebracht werden sollen und damit nicht nur für Sie, sondern auch für die Nachbar/innen hörbar sind, kann es zu einer Störung der Nachbar/innen und des häuslichen Friedens kommen und einen Anspruch auf Beseitigung begründen. Dies dürfte insbesondere der Fall sein, wenn die Geräusche dauerhaft und in nicht unerheblicher Lautstärke erfolgen.

Ich möchte zum Schutz vor Insekten Fliegengitter anbringen. Brauche ich dafür die Einwilligung des Vermieters?

Hier kommt es darauf an, wie die Installation des Fliegengitters erfolgt. Grundsätzlich ist ein Schutz vor Insekten vom ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung umfasst. Soweit ein Fliegengitter beispielsweise mit Spannrahmen in den Fensterrahmen eingesetzt wird oder mittels Magneten ohne Bohrungen und Schrauben am Fensterrahmen angebracht werden kann, benötigen Sie dafür keine Erlaubnis des Vermieters.

Sollte eine Montage mittels Bohrungen oder Verschraubung am Fensterrahmen oder/und der Gebäudewand erforderlich sein, stellt dies einen Eingriff in die Baubsubstanz des Gebäudes und insbesondere des Fensterrahmens dar, welcher in der Regel dauerhaft beschädigt und im schlechtesten Fall in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein könnte. Hier ist eine Einwilligung des Vermieters vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

Der Vermieter hat mir die Haltung einer Katze erlaubt. Ich würde gern in die Tür eine Katzenklappe einbauen, muss ich dabei etwas beachten?

Ja, für eine solche Umbaumaßnahme ist im Vorfeld eine Erlaubnis einzuholen. Eine erteilte Erlaubnis zur Katzenhaltung in der Mietwohnung umfasst nicht auch das Recht, in die Substanz einer Wohnungstür und der Haustür einzugreifen. Der Einbau einer Katzen- oder Hundeklappe stellt grundsätzlich eine optische Beeinträchtigung und eine Beschädigung der Mietsache dar. Wenn eine Katze in einem Mehrfamilienhaus durch die Durchgangsklappe in das Treppenhaus laufen kann, können zudem die Interessen anderer Mieter/innen gestört werden. Bedenken Sie auch, dass das Treppenhaus nicht mehr von einer vertragsgemäßen Nutzung der Mietwohnung umfasst ist. Ohne (schriftliche) Einwilligung des Vermieters sollten Sie keinesfalls eine Durchgangsklappe einbauen. Sie riskieren andernfalls eine Abmahnung und die Kündigung.

Wir möchten das Kinderzimmer neu gestalten, dort eine Zwischendecke einziehen und ein Hochbett aufbauen. Was ist dabei zu beachten?

Für beide Bauprojekte brauchen Sie grundsätzlich keine Genehmigung des Vermieters. Dies gilt für die Zwischendecke, solange der Einbau unter Nutzung von Gipskartonplatten oder Nut- und Federbrettern erfolgt. Sollte der Vermieter allerdings im Laufe der Mietzeit ein berechtigtes Interesse an der Sichtung/Kontrolle der Kinderzimmerdecke haben (zum Beispiel im Falle eines Wasserschadens oder zur Kontrolle von Versorgungsleitungen), müssen Sie die Zwischendecke vorübergehend entfernen, um ihm dies zu ermöglichen. Bei Auszug aus der Mietwohnung sind die Einbauten zu entfernen, es sei denn, Ihr Vermieter ist mit dem Verbleib der Zwischendecke in der Wohnung einverstanden.

Ein Hochbett dürfen Sie jederzeit in der Wohnung aufstellen und dieses, vergleichbar einer Schrankwand, auch sicher an der Wand montieren.

Ist häusliches Musizieren mit einer Trompete als Freizeitbeschäftigung erlaubt?

Ja, sowohl häusliches Musizieren als auch das dazugehörige Üben sind in gewissen Grenzen von der Nutzung der Wohnung umfasst. Hierbei kommt es auf die Art des Musizierens, das Ausmaß der Geräuscheinwirkungen und die örtlichen Gegebenheiten an. Als grober Richtwert gilt, dass das Musizieren an den Werktagen auf zwei bis maximal drei Stunden begrenzt ist und an Sonn- und Feiertagen bis maximal zwei Stunden ausgeübt werden darf. Dabei ist es unerheblich, ob Sie Berufsmusiker sind oder mit der Musikausübung Ihrem Hobby nachgehen. Die Ruhestunden in der Mittags- und Nachtzeit sind immer zu beachten. Hierzu enthält die Hausordnung häufig eine mietvertragliche Regelung.

Ich möchte auch auf meinem Balkon Musik hören. Gibt es dabei etwas zu beachten?

Ja. Grundsätzlich dürfen Sie in der Wohnung, einschließlich auf Ihrem Balkon Musik hören, soweit dies in Zimmerlautstärke erfolgt. Um Lärmbelästigungen der Nachbarn zu vermeiden, sollte hierbei als Orientierung die normale Gesprächslautstärke dienen (ca. 40 dB), die nicht überschritten werden sollte. Auch beim Musikhören auf dem Balkon, der Terrasse oder im Mietergarten sind die in der Hausordnung oder im Mietvertrag getroffenen Regelungen zu den Ruhezeiten zu beachten und die Lautstärke ist in diesen Zeiten besonders zu



Häusliches Musizieren ist in der Regel unter Beachtung der Ruhestunden während zwei bis drei Stunden an Werktagen und zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen erlaubt. Die Geräuschbelastung, die Art der Musik und die örtlichen Gegebenheiten können beim Musikmachen jedoch zu Einschränkungen führen.

begrenzen. Ebenso sind die Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes von Berlin einzuhalten. Für den Fall, dass eine Party, ein Grillabend oder ähnliches geplant ist und es lauter zugehen wird, sprechen Sie Ihre Nachbar/innen vorher an, bitten um Verständnis und klären, ob die geplante Musik von diesen als zu viel Lärm empfunden würde. Die Ruhezeiten und die Nachtruhe sind in jedem Fall einzuhalten.

Auf dem Balkon der Wohnung über meiner ist ein Vogelhäuschen aufgestellt. Kann ich dagegen vorgehen, da ich ständig Vogelkot auf meiner Balkonbrüstung habe?

Nein, das Füttern von Singvögeln ist verbreitet und nicht untersagt. Verschmutzungen sind hinzunehmen, solange es nicht zu unverhältnismäßig starken Verschmutzungen auf Ihrer Balkonnutzfläche kommt. Die über Ihnen wohnenden Mieter/innen müssen allerdings darauf achten, dass das Vogelhäuschen nicht über die Balkonbrüstung ragt und dadurch starke Verschmutzungen verursacht werden. Sollte dies der Fall sein, sprechen Sie diese an, um eine beide Seiten befriedigende Lösung zu finden.

AG Wedding
Urteil vom 11. Mai 2022
AZ: 7 C 470/21

Mietpreisbremse und Staffelmiete

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

War in einem vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse in Berlin abgeschlossenen Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, ist nur die vom Vormieter zuletzt, also bei Beendigung dieses Mietvertrages, geschuldete Miete als Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 BGB geschützt, nicht jedoch die in diesem Vormietvertrag vereinbarten weiteren Staffeln.

In einem Vertrag aus dem Jahr 2013, also vor Inkrafttreten der sogenannten Mietpreisbremse, war eine Staffelmiete über zehn Jahre vereinbart worden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 2015 betrug entsprechend der Staffel die Miete 520 Euro nettokalt. Im folgenden Mietvertrag vom September 2015, also nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse, verlangte der Vermieter dieselbe Miete. Der Mietvertrag enthielt auch für die Folgejahre die identische Staffelfvereinbarung wie der Vormietvertrag.

Die neuen Mieter schuldeten nach dieser Vereinbarung ab dem 1. Januar 2021 eine monatliche Nettokaltmiete von 620 Euro. Die Mieter ließen die Miethöhe überprüfen und stellten fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete lediglich 463,60 Euro betrug, die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete demnach (+ 10%) 509,96 Euro nicht überschreiten dürfte. Nachdem der Vermieter ihnen auf Verlangen den Vormietvertrag mit der dortigen identischen Staffelmietvereinbarung übersandt hatte, begehrten die Mieter die Absenkung ihrer Miete auf 520 Euro, da § 556e Abs. 1 BGB als Ausnahme von der Mietpreisbremse regelt, dass die vom Vormieter zuletzt gezahlte Miete weiterhin verlangt werden darf (sofern diese nicht ebenfalls bereits unter einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse erzielt wurde, was hier wegen Abschluss des Vormietvertrages vor Inkrafttreten derselben nicht der Fall war). Der Vermieter vertrat dagegen die Ansicht, dass die gesamte mit dem Vormieter vereinbarte Staffelmietvereinbarung (bis 2023) durch § 556e Abs. 1 BGB geschützt sei, welche er identisch in den neuen Mietvertrag übernommen hatte.

Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Wedding nicht und gab der Klage der Mieter auf Herabsetzung der Miete statt. In seiner Begründung führte es aus, dass sich bereits aus dem Wortlaut des § 556e Abs. 1 BGB – „Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete“ – ergebe, dass es auf den Zeitpunkt ankommt, zu dem das Mietverhältnis endete und es somit gera-



Bei Staffelmietverträgen, die vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossen wurden, ist nur die zuletzt von den Vormieter/innen bei Beendigung des Mietvertrages gezahlte Miete geschützt, auch wenn diese über der durch die Mietpreisbremse festgesetzten Mietobergrenze liegt – die weiteren mit den Vormieter/innen vereinbarten Staffeln jedoch nicht.

de auf den Betrag ankommt, den der Mieter zuletzt an den Vermieter zahlte. Hätte der Gesetzgeber dagegen die gesamte Vereinbarung mit dem Vormieter über die Miete schützen wollen, hätte er dies durch andere Formulierungen wie zum Beispiel „die Miete, die mit dem vorherigen Mieter vereinbart worden war“ verdeutlicht.

AG Neukölln
Urteil vom 26. April 2023
AZ: 13 C 59/23

Untermieterlaubnis und Schadensersatz

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

1. Verweigert eine Vermieterin die Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen Teil einer Wohnung, ist die Klage der Mieter auf Feststellung, dass die Vermieterin ihnen alle durch diese Verweigerung bereits entstandenen und künftig noch entstehenden Schäden (entgangene Untermiete) zu ersetzen hat, zulässig.

2. Für die Annahme eines berechtigten Interesses an einer teilweisen Unter-

vermietung genügt bei einer Mehrheit von Mietern nach Auszug eines Mieters das persönliche und finanzielle Interesse des verbleibenden Mieters, sich weiterhin die Wohnung und deren Kosten zu teilen.

3. Die Bitte um Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers einer Zweizimmerwohnung ist hinreichend bestimmt, die Angabe, welches der beiden Zimmer untervermietet werden soll, ist nicht erforderlich.

Ein Ehepaar mietete im Jahr 2007 gemeinsam eine Zweizimmerwohnung in Neukölln. Nach der Trennung zog die Mieterin 2014 aus der Wohnung aus. Seither bewohnte der verbliebene Mieter die Wohnung jeweils gemeinsam mit einem Untermieter oder einer Untermieterin. Die Hausverwaltung der Vermieterin erklärte jeweils ihr Einverständnis mit den Untervermietungen. Nachdem die letzte Untermieterin Ende 2022 ausgezogen war, bat der Mieter, nachdem er einen geeigneten neuen Mitbewohner gefunden hatte, erneut um Erlaubnis zur Untervermietung eines der beiden Zimmer an den neuen Mitbewohner ab 1. Januar 2023. Die Hausverwaltung teilte ihm nunmehr mit, dass die von ihr vertretene Eigentümerin keine weitere Untervermietung mehr wünsche. Der Mieter und seine immer noch im Mietvertrag stehende ehemalige Ehefrau erhoben daher eine Klage vor dem Amtsgericht Neukölln, mit welcher sie die Erteilung der Erlaubnis begehrten, sowie die Feststellung, dass die Vermieterin ihnen bereits entstandene, sowie künftig noch entstehende Schäden wegen der noch nicht möglichen Untervermietung ersetzen müsse.

Die Vermieterin wandte zunächst ein, dass die Klage auf Feststellung unzulässig sei, da die Mieter zumindest für die bereits zurückliegende Zeit ab 1. Januar 2023 eventuell eingetretene Schäden bereits im Wege einer Klage auf Zahlung hätten geltend machen können. Außerdem bestehe kein berechtigtes Interesse des verbliebenen Mieters an der Untervermietung. Wenn er sich alleine die Miete nicht leisten könne, könnte er die ausgezogene Mieterin auf Zahlung von ehelichem Trennungsunterhalt in Anspruch nehmen. Ferner würden die Schreiben der Mieter mit der Bitte um Untermieterlaubnis ebenso wie der Klageantrag nicht den formellen Anforderungen entsprechen, da jeweils kein „räumliches Nutzungskonzept“ genannt worden wäre.

Das Amtsgericht Neukölln sah das anders und verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der begehrten Erlaubnis. Es stellte außerdem fest, dass die Vermieterin den Mietern zum Ersatz aller aufgrund ihrer Weigerung bereits entstandenen und noch entstehenden Schäden verpflichtet ist. Es stellte klar, dass die von den Mie-



Mieter/innen müssen in ihrem Antrag auf Erlaubnis zur Untervermietung kein Nutzungskonzept vorlegen. Es reicht aus, wenn sie angeben, dass von zwei Zimmern eines der beiden bei gemeinsamer Nutzung der Gemeinschaftsflächen untervermietet werden soll. Eine genauere Bezeichnung des Zimmers ist nicht erforderlich.

tern erhobene Feststellungsklage zulässig ist. Ein Geschädigter könne immer dann in vollem Umfang Feststellung der Ersatzpflicht begehren, wenn der Schaden bereits teilweise eingetreten, die Schadensentwicklung aber noch nicht abgeschlossen ist. Am Anspruch der Mieter auf Erteilung der erbetenen Untermieterlaubnis hatte das Gericht keinen Zweifel. Sowohl das persönliche Interesse des Mieters, auch künftig nicht alleine zu wohnen, als auch sein Interesse, sich weiterhin die Kosten der Wohnung zu teilen, stellten jeweils ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Bei einer Mehrheit von Mieterinnen bzw. Mietern genüge insoweit das Interesse der in der Wohnung verbleibenden Mietpartei an einer Untervermietung nach Auszug der anderen Mietpartei, insbesondere aufgrund der damit verbundenen finanziellen oder persönlichen Folgen. Ob der verbliebene Mieter sich die Wohnung auch alleine leisten könnte oder Anspruch auf Trennungsunterhalt habe, spiele insoweit keine Rolle. Es reichte nach Auffassung des Amtsgerichts auch aus, dass die Mieter sowohl in ihrem Antrag auf Erlaubnis zur Untervermietung, als auch im Klageantrag jeweils klargestellt hatten, dass eines der beiden Zimmer bei gemeinsamer Nutzung der Gemeinschaftsflächen untervermietet werden soll. Eine genauere Bezeichnung des Zimmers hielt das Amtsgericht nicht für erforderlich.

LG Berlin
Beschluss vom 22. Februar 2023
AZ: 64 S 230/22

Gesonderter Vertrag über die Kellernutzung zur Umgehung der Mietpreisbremse

Quelle: juris

(...) 3. Schließen die Parteien des Wohnungsmietvertrages gleichzeitig eine Nutzungsvereinbarung über einen Kellerraum, die für den Mieter während einer mehrjährigen Mindestlaufzeit nicht unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis kündbar ist, kann dieses vertragliche Konstrukt auf eine Umgehung der Regelungen über die „Mietpreisbremse“ hinauslaufen. Dafür spricht vorliegend, dass in Berlin eine Wohnung üblicherweise einen nutzbaren Keller oder vergleichbaren Abstellraum umfasst, ohne dass dafür ein zusätzliches Entgelt neben der Wohnungsmiete bezahlt werden muss (...) (Leitsatz von der Redaktion Mieter-Echo gekürzt.)

Die Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin hatte sich im Rahmen eines Verfahrens zur Mietpreisbremse unter anderem mit einer inzwischen verbreiteten Erfindung einiger Berliner Vermieter zur Umgehung der Mietpreisbremse zu befassen. Die Mieter mussten bei Abschluss des Wohnungsmietvertrages einen zusätzlichen gesonderten Vertrag über die Nutzung eines Kellerraums abschließen. Dieser hat eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren, in dieser Zeit kann er nur im Wege eines „Sonderkündigungsrechts“ bei Beendigung des Wohnraummietverhältnisses beendet werden. Die Mieter rügten eine Mietpreisüberhöhung und verlangten die Absenkung der Gesamtnettomiete aus beiden Verträgen.

Das Amtsgericht Charlottenburg folgte in erster Instanz einer Entscheidung des Amtsgerichts Kreuzberg vom November 2021 (AZ: 13 C 119/21) und bezog die Miete für den Kellerverschlag in Höhe von 99 Euro pro Monat in seine Prüfung mit ein. Die Vermieterin meinte dagegen, die 99 Euro pro Monat für die Nutzung des Kellerverschlags müssten außer Betracht bleiben, weil die Kellernutzung durch gesonderten Vertrag geregelt und daher nicht Gegenstand des Wohnungsmietverhältnisses sei. Ihre Berufung hatte jedoch keinen Erfolg und wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Aufgrund der vereinbarten Laufzeit von zehn Jahren mit Möglichkeit der Kündigung nur bei Beendigung des Wohnraummietvertrages, ermögliche es der Vertrag über die Kellernutzung den Mietern praktisch gerade nicht, unabhängig von dem Wohnungs-

mietverhältnis über Abschluss, Fortführung und Beendigung der Nutzung des Nebenraums zu entscheiden. Dies führe zu einer derart strikten Bindung des „Kellermietvertrages“ an das Wohnungsmietverhältnis, dass die Abreden über die Nutzung des Nebenraums sich nicht mehr als eigenständiges Mietverhältnis neben dem Wohnungsmietvertrag begreifen lassen. Im Übrigen teilte auch die Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin die Auffassung des Amtsgerichts Kreuzberg, wonach das rechtliche Konstrukt eines neben dem Wohnungsmietverhältnis bestehenden gesonderten Kellernutzungsverhältnisses, das für den Mieter während einer Mindestlaufzeit nicht unabhängig von dem Wohnungsmietverhältnis kündbar ist, auf eine Umgehung der Regelungen über die Mietpreisbremse hinauslaufe. Für diese Auffassung des Amtsgerichts Kreuzberg spreche auch die Tatsache, dass es in Berlin dem ortsüblichen Standard entspreche, dass eine Wohnung mit einem Kellerabteil vermietet wird; dies rechtfertige eine andere Beurteilung als bei einem gleichzeitig mit dem Wohnungsmietvertrag abgeschlossenen Vertrag über einen Stellplatz oder eine Garage.



Es kommt zunehmend vor, dass Vermieter zu Umgehung der Mietpreisbremse gesonderte Verträge über die Kellernutzung abschließen. Dagegen sollten Mieter/innen sich wehren. In Berlin entspricht eine Wohnung mit Kellerabteil dem ortsüblichen Standard.

BGH

Urteil vom 25. Januar 2023

AZ: VIII ZR 230/21

Betriebskosten und Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots

a) Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrages geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses – beispielsweise durch Kündigung eines Vertrages mit ungünstigen Bedingungen – möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat (...).

b) Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt (...).
(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Die Eigentümerin eines Gebäudekomplexes in Düsseldorf beauftragte im Jahr 2010 eine externe Dienstleisterin mit einem sogenannten Müllmanagement. Dies umfasste unter anderem die Nachsortierung von Abfall, die Erfassung des Restmüllvolumens pro Haushalt mit einem Chipsystem sowie die Reinigung der Müllstandfläche und die Entfernung von beigestelltem Abfall. Mit der Betriebskostenabrechnung für 2016 legte die Eigentümerin unter anderem auch die Kosten für die von der externen Dienstleisterin erbrachten Leistungen (einschließlich Kosten für deren Abrechnung des erfassten Müllvolumens pro Haushalt) auf die Mieter um. Dagegen wehrten sich einige Mieter, die erst nach 2010 in das Haus eingezogen waren. Sie vertraten die Auffassung, dass die Kosten des Müllmanagements nicht als Betriebskosten auf sie umgelegt werden könnten. Sie hatten beim Landgericht Düsseldorf Erfolg.

Auf die Revision der Vermieterin hob der Bundesgerichtshof jedoch das Urteil des

Landgerichts auf. Er stellte hierzu folgendes klar: Grundsätzlich handele es sich beim Betrieb einer chipgesteuerten Müllmengenerfassungsanlage, der wiederkehrenden Beseitigung von zu entsorgenden Beistellungen der Mieter oder Dritter im Bereich der Müllstandfläche, bei der nach Sortierung des Abfalls sowie bei der regelmäßigen Reinigung der Mülltonnen-Standplätze um Aufwendungen, deren Kosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden können. Allerdings treffe die Vermieterin die Pflicht, bei ihren Entscheidungen – soweit diese Einfluss auf die Höhe der von den Mietern zu tragenden Betriebskosten haben – auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Andernfalls könne der Mieter gegebenenfalls die Rückzahlung unnötiger Kosten verlangen. Es stelle sich damit die Frage, wann diese Pflicht verletzt sei und damit einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebots vorliege. Anders als das Landgericht Düsseldorf meinte, könne hier ein solcher Verstoß nicht bereits im Abschluss des Vertrages mit der externen Dienstleisterin im Jahr 2010 liegen. Wurde nämlich ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag – wie hier – bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrages geschlossen, kann eine mögliche Nebenpflichtverletzung des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Es müsse dann vielmehr zum einen ein nicht angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis vorliegen, zum anderen der Vermieterin eine Korrektur (zum Beispiel eine Kündigung des ungünstigen Vertrages) möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen sein. Ein nicht angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis könne dabei nicht allein deshalb angenommen werden, weil 2016 von den Kosten der Abfallentsorgung rund 30% auf die Kosten der Tätigkeit der externen Dienstleisterin entfallen waren. Es werde nämlich durch die teilweise verbrauchsabhängige Abrechnung mehr Abrechnungsgerechtigkeit geschaffen und ein kostenbewusster Umgang mit Müll bei den Mietern gefördert. Auch der Auffassung des Berufungsgerichts, die Kosten für Nachsortierungsarbeiten wären hier unwirtschaftlich, weil in dem Gebäudekomplex nicht einmal die Mindestrestmüllmengen nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf ausgeschöpft würden, folgte der Bundesgerichtshof nicht. Das Nachsortieren diene nämlich auch der Vorbeugung und Verhinderung von in Düsseldorf sogar mit Bußgeld bedrohten Fehlbefüllungen der Mülltonnen. Anders als das Landgericht Düsseldorf angenommen hatte, trage allein der Mieter, der Ansprüche aus einer von ihm behaupteten Missachtung

des Wirtschaftlichkeitsgebots seitens des Vermieters ableitet, die Darlegungs- und Beweislast für ein solches pflichtwidriges Verhalten seines Vermieters. Dies gelte sowohl für die Frage, ob die konkrete Maßnahme überhaupt einen Nutzen für den Mieter hat oder überflüssig ist, wie auch für die sich anschließende Frage, ob die dafür aufgewandten Kosten angemessen sind.

BGH

Beschluss vom 26. April 2022

AZ: VIII ZR 364/20

Schadensersatzansprüche des Vermieters nach Ende des Mietverhältnisses

Der Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen nichterbrachter Leistung (§ 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter zur Leistungserbringung auffordert, ihm eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt und diese Frist verstreicht, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfüllt.

(Leitsatz der Redaktion MieterEcho)

Die Erbbauberechtigte eines Grundstücks mit Einfamilienhaus vermietete dieses im Februar 2016. Sie gestattete den Mietern die Haltung von zwei Hunden, tatsächlich hielten diese während der Mietzeit jedoch mindestens neunzehn Hunde. Das Mietverhältnis endete durch Kündigung der



Bevor ein Vermieter seinen Anspruch auf Schadensersatz geltend machen kann, muss er die Mieter/innen unter Einräumung einer angemessenen Frist auffordern, die geschuldete Leistung zu erbringen. In seiner Aufforderung muss er diese zudem eindeutig bezeichnen. Erst wenn die gesetzte Frist verstreicht, ohne dass die Mieter/innen ihre Verpflichtung erfüllen, kann der Vermieter Schadensersatz geltend machen.

Mieter am 15. Dezember 2017. Das von einem Beauftragten der Vermieterin gefertigte Wohnungsabnahmeprotokoll führte zahlreiche Mängel auf. Der Beauftragte wies die Mieter daraufhin, dass diese innerhalb einer Woche zu beseitigen seien. Mit Schreiben ihres Anwalts vom 21. Dezember 2017 forderte die Vermieterin die Mieter unter Fristsetzung auf, die aus dem Protokoll ersichtlichen Mängel zu beseitigen. Sie führte dann eine Ozonbehandlung wegen Uringeruchs im Haus zum Preis von 1.166,20 Euro durch. Außerdem holte sie zwei Kostenvorschläge ein: Für die Instandsetzung der Gartenanlage sowie für Sanierungsarbeiten im Haus. Im Jahr 2018 veräußerte sie das Erbbaurecht, ohne vorher das Haus und den Garten weiter instand setzen zu lassen. Von den Mietern forderte sie auf Grundlage der Rechnung für die Ozonbehandlung sowie der beiden Kostenvorschläge insgesamt 33.880,74 Euro.

Sie hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof vertrat die Auffassung, dass es an einer wirksamen Fristsetzung im Sinne von § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB fehlte. Ein Anspruch auf Schadensersatz an Stelle der Leistung setze nämlich voraus, dass der Vermieter den Mieter zur Leistungserbringung auffordert, ihm eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt und diese Frist verstreicht, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfüllt. Der Vermieter müsse dabei in seinem mit Fristsetzung

verbundenen Verlangen auf Erbringung der geschuldeten Leistung durch den Mieter diese Leistung eindeutig bezeichnen. In dem anwaltlichen Schreiben vom 21. Dezember 2017 waren die Mieter jedoch lediglich aufgefordert worden, die aus dem Wohnungsabnahmeprotokoll ersichtlichen Mängel zu beseitigen. Dagegen war dem Schreiben nicht zu entnehmen, welche Leistung die Beklagten tatsächlich bezüglich der zahlreichen Mängel im Einzelnen erbringen sollten. Auch aus dem beigefügten Abnahmeprotokoll ging dies – jedenfalls hinsichtlich der von der Vermieterin in ihrer Klage geltend gemachten Positionen – nicht hervor.

BGH
Urteil vom 26. April 2023
AZ: VIII ZR 420/21

Zutritt des Vermieters zur Wohnung

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (...).
(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Ein Mietvertrag aus dem Jahr 2017 enthielt folgende Regelung: „Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) frei.“

Im Jahr 2019 forderten die Vermieter wegen des von ihnen beabsichtigten Verkaufs der Wohnung die Mieterin auf, ihnen den Zutritt zur Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten. Die Mieterin lehnte dies wegen ihrer schwerwiegenden psychischen Erkrankung ab. Das Amtsgericht Hersbruck verurteilte die Mieterin, den Vermietern oder deren Bevollmächtigten (Makler oder Kaufinteressent) nach schriftlicher – zeitlich mindestens eine Woche vor dem Termin liegender – Ankündigung Zutritt zu ihrer Mietwohnung zu gewähren, beschränkt auf die Anwesenheit von maximal zwei Personen für die Dauer von maximal 45 Minuten. Auf die Berufung der Mieterin holte das Landge-

richt Nürnberg-Fürth ein psychiatrisches Sachverständigengutachten ein. Aufgrund des Gutachtens kam das Landgericht zu der Überzeugung, dass für die seit 20 Jahren in psychiatrischer Behandlung befindliche Mieterin im Falle des Betretens ihrer Wohnung durch Dritte ein hohes Risiko für Handlungen mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung bis hin zum vollendeten Suizid bestehe. Es wies deshalb die Klage der Vermieter als derzeit unbegründet ab.

Auf die Revision der Vermieter hob der Bundesgerichtshof das Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Das Landgericht habe zutreffend erkannt, dass die Mieterin aus § 242 BGB und hier außerdem aufgrund der Regelung im Mietvertrag eine Pflicht treffe, den Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, ebenso, dass ein solcher zum Beispiel in der Verkaufsabsicht und der dafür gewünschten Besichtigung mit Maklern und Kaufinteressenten liege. Auch habe das Berufungsgericht zu Recht angenommen, dass unter besonderen Umständen dieses Interesse des Vermieters ausnahmsweise dann eine Beschränkung erfahren könne, wenn die Mieterin durch die Besichtigung der Wohnung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigung oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt ist. Das Landgericht habe daher richtigerweise ein psychiatrisches Sachverständigengutachten eingeholt. Es habe jedoch das Sachverständigengutachten in einem Punkt nicht vollständig zur Kenntnis genommen. Der Sachverständige hatte nämlich auch ausgeführt, dass sich das Risiko für gesundheitliche Komplikationen im Vergleich zu einer Besichtigung bei persönlicher Anwesenheit der Mieterin verringere, wenn sich die Mieterin bei einem Betreten der Wohnung durch Vermieter, Kaufinteressenten oder Makler von einer Vertrauensperson bzw. einem Rechtsanwalt vertreten lasse. Es sei daher nicht ausgeschlossen, dass das Landgericht zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn es den Sachverständigen ergänzend zu solchen Möglichkeiten befragt hätte.

Anmerkung:

Der Bundesgerichtshof hat erneut klargestellt, dass eine Besichtigung durch den Vermieter und weitere Personen nicht verhindert werden kann, wenn der Vermieter einen Verkauf der vermieteten Wohnung beabsichtigt (dies gilt auch dann, wenn sich im Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung dazu findet). Sie sollten sich aber im Falle entsprechender Ansinnen des Vermieters in der Mieterberatung zu Einzelheiten, unter anderem zu Ankündigung, Häufigkeit und Dauer der Besichtigungen beraten lassen.



Ohne Vorankündigung und ohne Nennung eines konkreten sachlichen Grundes müssen Mieter/innen Vermieter nicht in die Wohnung lassen – es sei denn es handelt sich um einen Notfall, wie z.B. eine Havarie.

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

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

SOZIALBERATUNG

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

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

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter 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 A, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
☎ Westend ☎ 309, 145

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

Friedrichshain

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

NEU, jetzt Mittwoch 18 bis 19 Uhr statt Donnerstag

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 noch keine Beratung
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative
Ausländische MitbürgerInnen e.V., ☎
☎ M5, M16 ☎ 256

Köpenick

Montag 17 bis 19 Uhr
Zurzeit noch keine Beratung
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneweide 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 bulunmaktadr

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 noch 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 noch keine Beratung
Greifenhagener Straße 28t
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 noch 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 noch 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 noch keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☒ und ☎ Spandau

Steglitz

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☒ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

Montag 17.30 bis 18.30 Uhr
Zurzeit noch keine Beratung
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☒ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Wedding

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Zurzeit noch keine Beratung
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ☎
☒ und ☎ Wedding
☒ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☒ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

Zehlendorf

Mittwoch 17 bis 18 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☎ Zehlendorf
☎ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.