



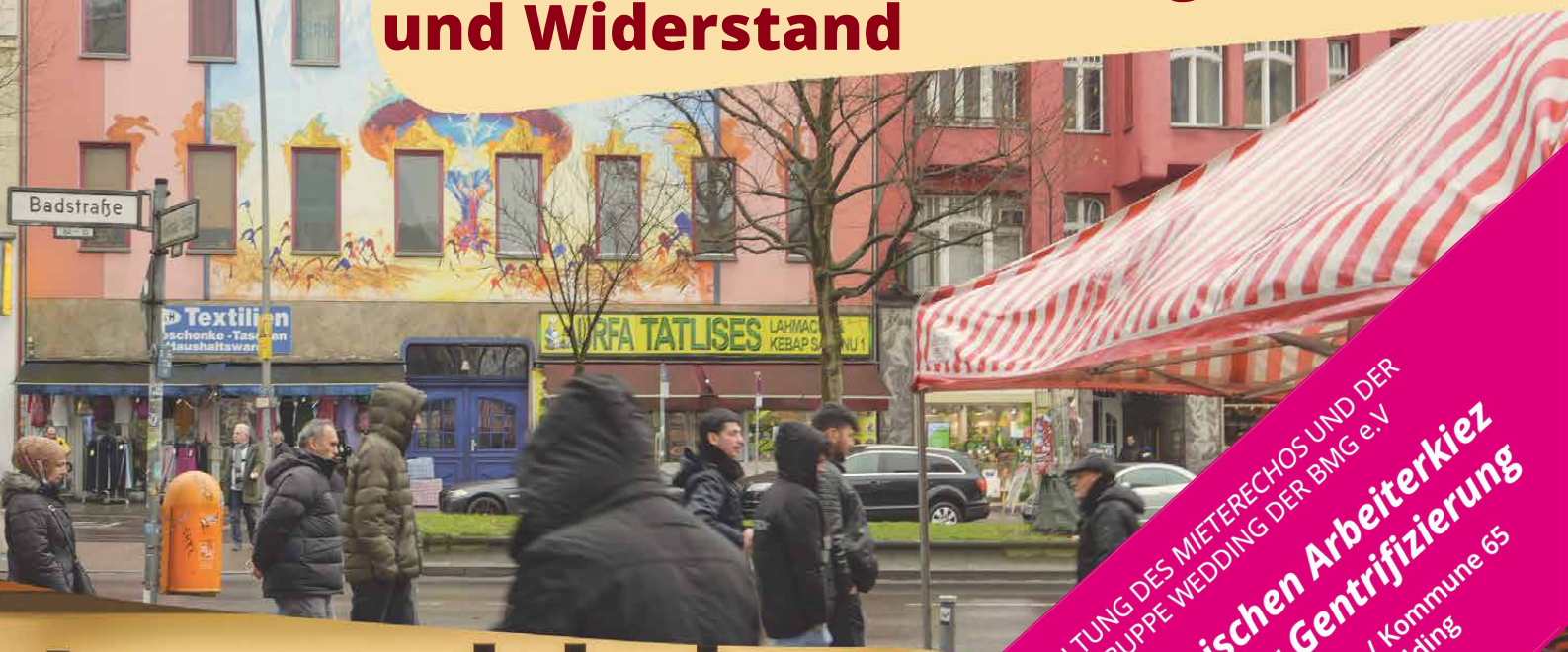
MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 430 Februar 2023



Wedding

Zwischen Gentrifizierung
und Widerstand



Leopoldplatz

VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS UND DER
BEZIRKSGRUPPE WEDDING DER BMG e.V.
**Wedding - Zwischen Arbeiterkiez
und Hotspot der Gentrifizierung**
Freitag, 3. März / 19 Uhr / Kommune 65
Buttmannstr. 1 / Wedding
Infos Seite 5

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 / Titelbild: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 30.01.2023

© 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
www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche

Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße 🚶 Yorckstraße 🚶 M19

E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr

Café Wostok, Weitlingstraße 97

🚶 Nöldnerplatz 🚶 240, 194

E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30

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

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

E-Mail: neukoelln@bmgev.de

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

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

prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und 🚶 Wedding 🚶 Nauener Platz 🚶 Humboldtthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

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

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

INHALT

TITEL

- 4 Der Wedding driftet auseinander**
Ein Bezirk zwischen Immobilienspekulation und verstetigter Armut
Rainer Balcerowiak
- 6 Verdrängung droht an allen Ecken**
Nachbarschaftsgruppen wehren sich gegen Investorenpläne
Björn Tvätt
- 8 Gentrifizierung auf leisen Sohlen**
Der Soldiner Kiez: Vom Problemquartier zum Aufwertungs-Hotspot
Philipp Möller
- 10 „Es gibt immer noch Gemeinschaft im Kiez“**
Interview mit Sophia vom Café-Cralle-Kollektiv
Rainer Balcerowiak
- 12 Stadtumbau als Aufwertungsmaschine**
Das Sanierungsgebiet zwischen Badstraße und Nettelbeckplatz
Kommission für Wohnen der Kiezkommune Wedding
- 13 Studierende werden abgezockt**
Wohnen wie in der Jugendherberge, bezahlen wie im Hotel
Tom Küstner
- 14 Linkes Projekt mit Perspektive**
Ein beliebter Treffpunkt: Das „Kiezhause Agnes Reinhold“
Peter Nowak
- 15 In antifaschistischer Tradition**
Die Kiezkommune in der Buttmannstraße macht Stadtteilarbeit
Peter Fuchs
- 16 Ein Anfang ist gemacht**
Umbenennung von Straßen im „Afrikanischen Viertel“ durchgesetzt
Peter Nowak
- 18 Vom Grauen des Krieges**
Seit 1998 befindet sich das Anti-Kriegs-Museum im Wedding
Rainer Balcerowiak

BERLIN

- 19 Hürdenlauf zum neuen Sozialticket**
Erfahrungsbericht von 2 Aktivist/innen
- 20 Bewusste Täuschungen gegen Mietenregulierung**
Negative Auswirkungen des Mietendeckels sind nicht belegbar
Sigmar Gude
- 22 „Ich wünsche mir die ADO zurück“**
Rekommunalisierung alleine bringt nicht immer Verbesserungen
Philipp Möller

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen zur Kündigung wegen Eigenbedarfs
Rechtsanwältin Daniela Rohrlack
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

„Bessere Verwaltung wollen alle. Wir wollen sogar was tun“, kündigte die FDP auf ihren Wahlplakaten an, ließ aber offen, worauf sich das „Tun“ bezieht. Ob auf eine bessere Verwaltung oder auf ein völlig verquastetes Papier, das sie dem Abgeordnetenhaus vorgelegt hatte oder darauf, auf einen Zug aufzuspringen, der bereits vor vielen Monaten in Bewegung gebracht worden war. Wer weiß das schon...!

Über die Notwendigkeit einer Verbesserung der Verwaltung muss in dieser Stadt nicht gestritten werden. Wer beispielsweise in Spandau wohnt und für die Verlängerung des Personalausweises einen Termin in Neukölln bekommt, weiß wovon die Rede ist.

Mit dem Engagement für eine Verwaltungsreform lässt sich politisch gut punkten und zugleich ein Instrument für die Durchsetzung der eigenen Interessen schaffen. Das wiederum weiß die Szene, die sich so gerne „Zivilgesellschaft“ oder „Stadtgesellschaft“ nennt. Das „Berlin Forum“ z.B. – eine Gründung von Ex-Staatsekretär/innen, Senatsbeauftragten und dergleichen – versammelt Angehörige der oberen Mittelschicht aus verschiedensten Einrichtungen, betreibt emsig Networking und hat ein „Breites Bündnis der Zivilgesellschaft“ zustande gebracht, als Basis für die Forderung nach einer raschen Verwaltungsreform. Dem Bündnis gehören u.a. die Industrie und Handelskammer, der Immobilienverband Deutschland, die Handwerkskammer und nicht zuletzt der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg e.V. (AIV) an.

Ergebnis mehrerer Treffen dieses Bündnisses „war ein breiter Konsens zahlreicher zivilgesellschaftlicher und Wirtschaftsorganisationen darüber, welche Reformschritte dringend nötig sind.“ Allzu detailliert ist der Konsens nicht. Immerhin stellte man fest: „Zur Stärkung der Handlungs- und Steuerungsfähigkeit in den Bezirksämtern sollen die Anforderungen an die fachliche Eignung und Qualifikation der Stadträtinnen und Stadträte erhöht (...) werden.“

Das klingt vielversprechend und das Bündnis weiß auch, wie das geschehen kann: „Zur Unterstützung der neuen Führungskultur in der Verwaltung bietet sich eine engere Kooperation mit der Berliner Wirtschaft an, insbesondere im Rahmen der Fort- und Weiterbildung von Führungskräften.“ Ausbildung der Stadträt/innen durch die Wirtschaft! Was kann da noch schief gehen.

In diesem Sinne eröffnet das Bündnis eine Perspektive: „Ziel ist es, mit einer möglichst großen Anzahl von Partnern der Wirtschaft und zivilgesellschaftlichen Organisationen, insbesondere den Trägern des Berlin-Forums, in den kommenden Wochen in weiteren Gesprächen untereinander und mit den politischen Parteien und dem Senat zu einer breiten Basis für ein überzeugendes Konzept zur Reform der Hauptstadtverwaltung zu gelangen.“

Das könnte klappen, denn Vorsitzender des an dem Papier maßgeblich beteiligten AIV ist der Architekt Tobias Nöfer und der wird inzwischen als Nachfolger des Stadtentwicklungssenators Andreas Geisel gehandelt.

IHR MIETERECHO

Der Wedding driftet auseinander

Hochpreisige Immobilien und erschreckende Sozialdaten prägen die aktuelle Entwicklung des alten Arbeiterbezirks

Von Rainer Balcerowiak

„Der Wedding: Vom Kleine-Leute-Viertel zum Szenekiez“ So und so ähnlich preisen Immobilienunternehmen seit Jahren ihre Projekte in den 1861 eingemeindeten Vorstädten Wedding und Gesundbrunnen an. Längst droht dem Bezirk besonders in den begehrten Altbauquartieren eine ähnliche Entwicklung, wie sie in Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Nord-Neukölln schon weit fortgeschritten ist.

Die Geschichte dieses Stadtteils wurde von vielen Sprüngen und Brüchen geprägt. Schnell entwickelte sich das zuvor hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Dorf Wedding zu einem industriellen Kern der boomenden Stadt. Die kleinteilig und unzusammenhängend bebaute Vorstadt wurde wie aus

dem Nichts zur Großstadt mit 330.000 Einwohner entwickelt. Viele große Industriebetriebe haben sich dort in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts angesiedelt, darunter AEG, die Berliner Maschinenbau AG, Schering, Rotaprint, Osram und die erste industrielle Brotfabrik Wittler. In extrem verdichteter Bauweise wurden Quartiere für die Arbeiter errichtet, in denen die Arbeiter und ihre Familien unter kaum noch vorstellbaren hygienischen und räumlichen Bedingungen leben mussten. Oftmals wurden die einzelnen Parzellen mit einem Vorderhaus und 4-5 Hinterhöfen bebaut. 1920 wurde der Wedding im Rahmen der Bildung von Groß-Berlin als eigener Stadtbezirk konstituiert. In den 1920er Jahren wurde der Bezirk zu einer Hochburg der Arbeiterbewegung, der „Rote Wedding“ entwickelte sich zu einem Mythos, der – nicht zuletzt aufgrund des gleichnamigen Liedes – auch heute noch in linken Kreisen gepflegt wird. Zunächst die USPD und nach deren Auflösung die KPD und die SPD dominierten die Bezirkspolitik. Auch für die Terrorbanden der SA war der Wedding ein Hotspot. Ab Anfang der 1930er Jahre gab es regelmäßige, oftmals blutige Überfälle und Straßenschlachten, nach der Machtergreifung der NSDAP landeten viele Kommunisten und Sozialdemokraten aus dem Wedding im Gefängnis und später im KZ.

Der „abgehängte“ Bezirk

Nach dem Sieg der Alliierten über den Faschismus gehörte Wedding zum französischen Sektor und in der Phase des Wiederaufbaus änderte sich zunächst nur wenig an der räumlichen und sozialen Struktur des Bezirks. Eine regelrechte Blütezeit erlebte allerdings die Badstraße. Sie wurde nach der Währungsreform 1948 zur beliebten Einkaufs- und Amüsiermeile für Ostberliner mit vielen Märkten, Kinos und auch kleinen Variété-Theatern.

Doch nach dem Bau der Mauer im August 1961 rückte der zuvor eng an die Berliner Innenstadt und die Bezirke Pankow und Prenzlauer Berg angebundene Wedding plötzlich an den Rand. Wer konnte, verließ die alten, heruntergekommenen Arbeiterquartiere und zog in die neueren Siedlungen Berlins. Die Lücke füllten ab Anfang der 1970er Jahre vor allem türkische Gastarbeiter/innen, die das Bild vieler Quartiere bald nachhaltig prägten – was den Exodus vieler Alt-Weddinger weiter beschleunigte. Seitdem gehört der Wedding zu den Stadtteilen mit den höchsten Anteilen an Bewohner/innen mit Migrationshintergrund. In dieser Zeit begann auch die Deindustrialisierung des Bezirks, bis auf Schering (gehört heute zur Bayer AG) sind die oben genannten Großbetriebe schon längst Geschichte. In den Gebäuden entstanden später teilweise kleinteilige Gewerbehöfe, Technologie-Parks oder auch selbstverwaltete, alternative Projekte wie das ExRotaprint.



Die Currybude am Bahnhof Gesundbrunnen ist noch ein Relikt aus dem „alten Wedding“. Foto: Matthias Coers

Der Wedding galt nunmehr – ähnlich wie Moabit – als abgehangter, wenig attraktiver Bezirk. Anders als in Kreuzberg, das sich in den 1970ern zum Hotspot und Sehnsuchtsort der linken und alternativen Szene entwickelte, blieb der Wedding recht unbeachtet, obwohl auch hier einige Häuser besetzt wurden und linke Projekte und Treffpunkte entstanden.

Das änderte sich ab 1990. Nach dem Fall der Mauer rückte Wedding räumlich plötzlich wieder ins Zentrum der Stadt, doch es sollte noch einige Zeit dauern, bis die Immobilienbranche das große Aufwertungspotenzial in diesem „Mauerblümchen“ erkannte. Beschleunigt wurde diese Entwicklung durch die Bezirksreform im Jahr 2001. Wedding verlor seine Eigenständigkeit und wurde zusammen mit (Alt-)Mitte und Tiergarten in den neuen Ost-West-Bezirk Berlin-Mitte eingegliedert. Der Immobilienboom nahm allmählich Fahrt auf. Die Preise stiegen sowohl bei Eigentumswohnungen im Bestand und im Neubau, als auch bei den Angebotsmieten prozentual deutlich stärker als in den meisten anderen „Trendbezirken“. Ein Prozess, der unweigerlich zu Verdrängung und stärkerer sozialer Spaltung führt. In der Sprache der Immobilienbranche liest sich das so: „Für Zukunftsorte ist es typisch, dass man es oft gar nicht wahrnimmt, wenn sie in der Gegenwart angekommen sind. So verlief auch im traditionsreichen Industrie- und Arbeiterviertel Wedding der Strukturwandel vom industriell geprägten Bezirk zum Spot für Wissenschaft und Forschung stetig aber für Außenstehende oft eher unbemerkt. Über Jahre wurde die fließend übergehende Nachbarschaft zu den teuren Lagen in Mitte als wichtigste Lagequalität betrachtet, während sich im Hintergrund die eigentlich interessanten Spots entwickelten. Tolle Kieze entlang der Panke, das hyperaktive Leben entlang der Müllerstraße, die bei jungen Internationals besonders gefragten Quartiere Soldiner, Gesundbrunnen und Schillerpark. Das alles ist Wedding.“

Doch gerade in den genannten Kiezen, aber auch in anderen Weddinger Quartieren zeigt sich die Diskrepanz zwischen der schönen, neuen Lebenswelt der Betuchten und der sozialen Realität der meisten Bewohner/innen besonders deutlich. Im „Gesundheits- und Sozialstrukturatlas 2022“ der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung werden die einzelnen Planungsräume kleinteilig untersucht, wobei Indikatoren wie Erwerbslosigkeit, Transferleistungsbezug, Kinder- und Altersarmut, Bildungsstatus, Gesundheitsstatus, Wohnsituation u.a.m. verwendet werden. Auch das aktuelle „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ operiert teilweise mit diesen Indikatoren, mit einem besonderen Fokus auf die soziale Ungleichheit und die jeweilige positive oder negative Entwicklungsdynamik in den einzelnen Planungsräumen.

Erschreckende Sozialdaten

Während der Bezirk Mitte in Gänze eine positive Entwicklung verzeichnet, weist der Wedding eine Häufung von „Problemkiesen“ auf, die stadtweit zur Spitzengruppe bei den besonders negativen Gesamtwerten beim „Gesundheits- und Sozialindex“ (GESIx) gehört. Im Einzelnen sind das die Planungsräume Soldiner Straße, Drontheimer Straße, Koloniestraße, Gesundbrunnen, Brunnentraße, Humboldthain Nordwest, Reinickendorfer Straße, Antonstraße, Uferstraße, Schwedenstraße und Leopoldplatz. Einige Indikatoren, wie etwa die Facharzttdichte und Häufung bestimmter Krankheitsbilder, weisen dabei schier unglaubliche Ausreißer nach unten auf.

Das alles sind offiziell Kieze mit besonderem „Beobachtungs-

und Handlungsbedarf“. In einigen wurden Quartiersmanagement-Büros eingerichtet. Das betrifft die Areale Reinickendorfer-/Pankstraße, Brunnenviertel, Badstraße und Soldiner Straße/Wollankstraße. In anderen wurden – nach langem Zögern – auch insgesamt 9 Milieuschuttsatzungen erlassen. Doch weder konnte durch diese arg limitierten Instrumente die soziale Infrastruktur nachhaltig verbessert werden, noch hat sich an der Verdrängungsdynamik grundlegend etwas geändert.

Der Wedding gehört zweifellos zu jenen Stadtteilen, in denen die sozialen Gegensätze besonders krass aufeinanderprallen. Verlässt man die zur Ramschmeile verkommene Badstraße und das als „stark kriminalitätsbelastet“ eingestufte Areal um den Bahnhof Gesundbrunnen einige hundert Meter in Richtung Prenzlauer Berg, wird schnell offensichtlich, dass hier vollkommen neue Lebenswelten entstanden sind. Und an Markttagen begegnen sich auf dem Leopoldplatz Obdachlose und die gesetzte grüne Klientel quasi Auge in Auge. Der „Mythos Wedding“ ist längst verblasst, selbst der für den Bezirk quasi identitätsstiftende Fußballverein Hertha BSC hat dort seine Zelte schon vor vielen Jahren abgebrochen und ist in den nobleren Teil von Charlottenburg umgezogen. Was übrig bleibt, ist die kapitalistische Aufwertungslogik mit dem Bild des „typisch berlinerischen Stadtteils“ als Kulisse. Noch ist der seit vielen Jahren prophezeite ganz große Wedding-Hype nicht ausgebrochen. Aber er wird kommen. Noch sind die meisten Areale des Bezirks als „überwiegend einfache Wohnlage“ eingestuft, mit vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten. Aber auch das wird sich ändern. ●

EINE VERANSTALTUNG DES MIETERECHOS UND DER BEZIRKSGRUPPE WEDDING DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT e.V.

Wedding – Zwischen Arbeiterkiez und Hotspot der Gentrifizierung

Die aktuelle Ausgabe des *MieterEchos* widmet sich dem Bezirk Wedding als Schwerpunktthema.

Wie auch die anderen Berliner Bezirke ist er von Aufwertung, steigenden Mieten und Verdrängung betroffen. Dagegen gibt es aber auch Gegenwehr.

Das wollen wir uns mit Leuten aus dem Wedding näher anschauen und mit den Anwesenden anschließend erörtern.

Dazu haben wir eingeladen:

Johanna Tvätt

(Kiezkommune Wedding)

Lotte

(feministisches Kneipenkollektiv, Café Cralle)

Martha Kleedörfer

(Sprecherin für Wohnen, Die Linke BVV Mitte)

Stephan Panther

(Hände weg vom Wedding)

Ibrahim

(Salam e.V. / angefragt)

Moderation: Philipp Möller

(Redaktion MieterEcho, Bezirksgruppe Wedding der BMG)

Freitag, 3. März 2023, 19 Uhr

Kiezladen Kommune 65

Buttmanstr. 1, 13357 Berlin-Wedding

Hinweis: Die Veranstaltung findet ausnahmsweise nicht in den Räumen der BMG in Neukölln statt!

Verdrängung droht an allen Ecken

Seit über zehn Jahren rollt eine Gentrifizierungswelle durch den Wedding – doch viele Basisinitiativen und Nachbarschaftsgruppen halten dagegen

Von Björn Tvätt

Der Wedding – manche lieben ihn, andere kennen ihn kaum. Fast 180.000 Einwohner/innen drängen sich in den Vierteln entlang von Müllerstraße, Badstraße und Seestraße am nördlichen Rand der Berliner Innenstadt. Lange Zeit war der nordöstliche Zipfel Westberlins vom realsozialistischen Osten eingeklemt und von der Westberliner Verwaltung vergessen. Seit einigen Jahren zeigt die Immobilienwirtschaft jedoch zunehmendes Interesse an diesem Bezirk. Die großen Industrieanlagen vom Anfang des 20. Jahrhunderts, wie die einst größte Glühbirnenfabrik Europas in den Osram-Höfen oder die alten AEG-Werke am Humboldthain, boten über Generationen hinweg Arbeitsplätze für die Bewohner/innen und prägten ihn als Arbeiterbezirk. Doch diese Zeiten sind vorbei: Internationales Kapital drängt in die Stadt, um vermeintlich ungenutzte Flächen und Gebäude zu „aktivieren“.

Laut den jährlich erscheinenden Wohnungsmarktreports von CBRE explodierten die Angebots-Kaltnieten im Wedding zwischen 2012 und 2022 um nahezu 100% von 6,40 Euro/qm auf 12,50 Euro/qm. Der IBB-Wohnungsmarktbericht konstatiert eine zunehmende Überbelegung von Wohnraum. Demnach sinkt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner/in, während die Anzahl der Personen pro Wohnung steigt. Zudem haben die vier Weddinger Bezirksregionen laut bezirklichen Daten aus dem Jahr 2021 die mit Abstand jüngste Bevölkerung Berlins. Zusammengenommen wird daraus eine typische Entwicklung der Gentrifizierung deutlich: Junge Menschen können nicht mehr aus dem elterlichen Heim wegziehen, weil sie keinen adäquaten Wohnraum finden.

Neben diesen statistisch belegbaren Veränderungen gibt es aber auch viel subtilere Folgeerscheinungen der vom Kapitalismus produzierten Wohnungsnot. Gerade in den Gründerzeitvierteln rund um die Sprengelstraße und Malplaquetstraße wird die Veränderung der letzten Jahre im Straßenbild deutlich sichtbar. Mehr und mehr schicke Cafés siedeln sich hier an, die an Friedrichshain, Kreuzberg oder Prenzlauer Berg erinnern.

Breschen der Aufwertung

Neben einigen Straßen, die starker Veränderung unterliegen, entstanden auch zwei herausragende Kulturstandorte. Einerseits das Areal „Silent Green“ am Nettelbeckplatz, welches im ehemaligen Westberliner Krematorium entstand und nun einen Kultur- und Veranstaltungscampus mit internationaler Reichweite beherbergt. Andererseits gibt es bereits seit 2007 das ehemalige BVG-Areal an der Uferstraße, dass sich in die Uferhallen und die Uferstudios aufteilt und ebenfalls ein inter-

nationales, an moderner Kunst interessiertes Publikum anzieht. Beide Areale waren städtische Grundstücke, die privatisiert wurden. Doch es ist nicht sicher, ob beide eine ähnliche Rolle bei der Aufwertung des Bezirks einnehmen werden. Bereits 2016 konnten in direkter Nachbarschaft des Silent Green erste hochpreisige Eigentumswohnungen im Projekt „GreenView“ bezogen werden. Es folgten im gegenüberliegenden Postamt hochpreisige Co-Working Spaces der Branchengröße „Unicorn“, ein Sterne-Restaurant wenige Häuser weiter sowie teure Cafés rund um den Nettelbeckplatz. Hier ist die Gentrifizierungsmaschine in vollem Gange.

Währenddessen stehen solche Entwicklungen bei den Uferhallen noch aus. Anders als beim Silent Green fand ein teurer Umbau bisher nicht statt. Die Mieten sind noch bezahlbar. Doch dies könnte sich bald ändern, geht es nach den Plänen der neuen Eigentümergesellschaft „Augustus Capital“, die auf dem Areal teure Eigentumswohnungen und Büros bauen will. Derzeit befindet sich das Projekt in einem Bebauungsplanverfahren. Die Bebauung gänzlich zu verhindern, scheint derzeit in weiter Ferne zu liegen. Erst im Herbst des vergangenen Jahres kündigte der Investor öffentlich an, auf Grundlage bereits erteilter Baugenehmigungen und schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit den Bauarbeiten starten zu wollen. Anders als beim Silent Green gibt es für die Uferhallen jedoch eine kritische Öffentlichkeit. Das Beteiligungsverfahren wurde überhaupt erst gestartet, weil einige der betroffenen Künstler/innen und ihr Verein „Uferhallen e.V.“ Druck auf den Bezirk ausübten. Darüber hinaus gibt es zwischen einem Teil der Künstler/innen und Nachbarschaftsinitiativen, wie der Kiezkommune Wedding, eine Diskussion darüber, was die Umgestaltung des Areals auch für die umliegenden Straßen bedeutet. Eine Besonderheit des Wedding stellt sicherlich seine hervorragende Lage in Bezug auf die Anbindung an mehrere Hochschulen dar. So sind die Humboldt-Universität und die Technische Universität innerhalb von 10 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Die Berliner Hochschule für Technik (ehemals Beuth-Hochschule) liegt direkt im Bezirk. Diese schnelle Anbindung und die lange Zeit günstigen Mieten machen den Bezirk besonders für junge Studierende attraktiv. Mitte der 2010er Jahre entstanden an verschiedenen Orten im Wedding mehrere Anlagen mit zusammen rund 1.800 Wohneinheiten, die vermeintlich speziell für Studierende konzipiert wurden. Dabei handelt es sich um voll möblierte Mikro-Apartments zwischen 20 und 30 qm, die als Renditeobjekte einzeln verkauft und dann treuhänderisch durch private Projektentwickler verwaltet werden. Als prominentestes Beispiel galt seinerzeit „Campus Viva II“ in der Koloniestraße, welches unter dem Motto „Mein Sohn will zum Studieren nach Berlin, ich zum Investieren.“ zahlungskräftige Investoren anwarb. Doch



Langjähriger Kampf gegen Verdrängung – hier gegen eine Zwangsräumung im Jahr 2014. Foto: Matthias Coers

schlussendlich dienen diese Wohnungen eher als kurzfristige Unterbringungsmöglichkeit für zahlungskräftige Neuberliner/innen, die in die Stadt strömen, um in der viel umworbenen Start-up-Szene kurzfristige Anstellungen zu finden.

Blickt man zurück, finden sich auch in der Geschichte des Wedding viele einschneidende städtebauliche Umstrukturierungen. Diese sind keine Besonderheit, sondern prägen viele Viertel des sogenannten „Wilhelminischen Mietskasernennings“. Weite Teile des Stadtteils Gesundbrunnen und der Quartiere rund um den Leopoldplatz entstanden in dieser Epoche der Industrialisierung. Durch die starke Zerstörung im Zweiten Weltkrieg folgten in vielen Teilen großangelegte Sanierungsprojekte des Wohnhausbestands, so zum Beispiel im Brunnenviertel. Diese stadtplanerischen Eingriffe bestehen bis heute. Erst im vergangenen Oktober erließ der Berliner Senat ein neues Sanierungsgebiet rund um die Badstraße, nahe der Bahnstation Gesundbrunnen. Über Intentionen und Auswirkungen von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten sowie der Eröffnung von Quartiersmanagements auf die Gentrifizierung ließe sich sicherlich ein ganzes Buch schreiben. Bislang festzustellen ist jedoch, dass die eingeleiteten städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnqualität vielfach stärker zur Verdrängung beitrugen, als Sozialpläne zum Erhalt der bestehenden Nachbarschaften bewirken konnten.

Lebendige Netzwerke halten dagegen

Neben der Vielzahl von negativen Veränderungen in den vergangenen Jahren gibt es aber auch ein lebendiges Netzwerk von Nachbarschafts- und Mieter/inneninitiativen, Kiezläden und anderen basispolitischen Gruppen im Bezirk, welches sei-

nen Teil dazu beitragen konnte, dass im Wedding eben doch noch nicht alles verloren ist. Viele dieser Initiativen eint, dass sie sich neben dem Wohnen auch anderen (sozial-)politischen Themen widmen und so dauerhafte nachbarschaftliche Netzwerke aufbauen konnten. Vorreiter ist sicherlich die seit 2012 bestehende Stadtteilorganisation „Hände weg vom Wedding“. Ferner entstanden in den letzten Jahren mehrere unabhängige und sozialistisch geprägte Nachbarschaftszentren wie das Kiezhhaus Agnes Reinhold, das internationalistische Büro, die unabhängige Hartz IV-Beratungsstelle von Basta! oder das Nachbarschaftsbüro Kommune65 der Kiezkommune Wedding. Diese Gruppen schufen aber nicht nur offene Anlaufstellen, sondern wirken mit der eigenen Stadtteilzeitung *Plumpe* in den Kiez hinein. Auf diese Netzwerke und deren mehr als zehnjährige Organisationserfahrung im Bezirk können neue Nachbarschaftsinitiativen stets zurückgreifen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass auch eines der größten und beständigsten Kiezteams der Kampagne „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ im Wedding entstand. Auch konnten in der Vergangenheit Hausgemeinschaften, wie die „Amma65“ in der Malplaquestraße oder die „Kolonie10“ in der Koloniestraße, Erfolge im Kampf gegen Verdrängung und ihre Hausbesitzer erringen. Die Erfolge zeigen: Widerstand lohnt sich, und das letzte Wort um die Zukunft des Bezirks ist noch nicht gesprochen. ●

Björn Tvätt ist Mitglied in der Kommission für Wohnen der Kiezkommune Wedding, regelmäßiger Autor der Stadtteilzeitung *Plumpe* und seit vielen Jahren in politischen Kämpfen im Wedding und darüber hinaus aktiv.



Gentrifizierung auf leisen Sohlen

Der Soldiner Kiez entwickelt sich vom Problemquartier zum Aufwertungs-Hotspot

Von Philipp Möller

In der aufgeheizten Debatte um die Ausschreitungen in der Silvesternacht fühlte man sich zuweilen in die stadtentwicklungspolitischen Auseinandersetzungen der 1990er und 2000er zurückversetzt. Vier SPD-Bezirkspolitiker/innen forderten in einem Positionspapier eine stärkere „soziale Durchmischung“ sogenannter „Problemquartiere“, die viele Medien als Schwerpunkte der Krawalle an Silvester identifizierten. „Daher müssen wir in Kiezen mit hohem Anteil an Transfermittelempfänger/innen oder mit Menschen mit Wohnberechtigungsschein eher mittel- und höherpreisigen Wohnraum schaffen“, heißt es in dem Papier. Nach einigen Jahren leerer Worte gegen steigende Mieten sind die Sozialdemokraten offenbar wieder bei der politisch forcierten Gentrifizierung angekommen, die sie ab Ende der 1990er in „sozialen Brennpunkten“ in innerstädtischen Bezirken wie Neukölln, Kreuzberg oder Mitte forcierten.

Der Soldiner Kiez an der östlichen Grenze des Weddings gilt schon lange als ein „Problemquartier“. Laut Informationen des Tagesspiegels wurde in der Silvesternacht ein Schuss auf einen unbesetzten Streifenwagen in der Soldiner Straße abgegeben. Durch Berichte über eskalierte Polizeieinsätze geriet der Soldiner Kiez in den letzten zwei Jahrzehnten immer wieder in die Schlagzeilen. Doch in jüngster Zeit wandelt sich das Image des Quartiers. 2018 bejubelte die Morgenpost eine Entwick-

lung „vom Problem- zum Vorzeigekiez“ und beschrieb damit nichts anderes als die beginnende Gentrifizierung des Viertels. Der soziale Austausch von Bevölkerungsgruppen, der die Gentrifizierung kennzeichnet, steht im Soldiner Kiez erst ganz am Anfang. Bei den Armutsindikatoren erreicht das Quartier berlinweite Spitzenwerte. Die Armutsquote liegt bei fast 40%. Nach einer zuvor leicht rückläufigen Tendenz stieg dieser Wert in den vergangenen zwei Jahren wieder leicht an. Knapp zwei Drittel der Kinder und Jugendlichen im Kiez müssen in Armut aufwachsen. 28% der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter beziehen Transferleistungen. Zwar sinkt diese Quote seit Jahren kontinuierlich, jedoch spiegelt diese Entwicklung lediglich die berlinweite Tendenz wider. Auch bei der Mietentwicklung weist das Quartier im Vergleich keine signifikanten Steigerungen auf, vielmehr zählen die Angebotsmieten laut IBB-Wohnungsmarktbericht zu den niedrigsten im gesamten Bezirk Mitte.

Erheblicher Verdrängungsdruck

Allerdings waren große Teile der Soldiner Straße in den letzten Jahren von Baugerüsten geprägt. Viele Häuser wurden modernisiert, was bekanntlich mit deutlichen Mietsteigerungen einhergeht. Nachdem ein bezirklich beauftragtes Gutachten dem Kiez offiziell einen erheblichen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck attestierte, stellte der Bezirk das Gebiet 2018 unter Milieuschutz und erließ eine soziale Erhaltungssatzung, um die Gentrifizierung zumindest zu verlangsamen.

Neubau gab es im Soldiner Kiez mangels Bauflächen in den vergangenen Jahren nur wenig. Jedoch dürfte die neu entstehende Baugruppe „Sol101“ in der Soldiner Straße mit 14 Eigentumswohnungen zu Preisen von 257.000 bis 618.000 Euro genau jenem höherpreisigen Wohnraum entsprechen, den sich die SPD-Bezirkspolitiker/innen in ihrem eingangs erwähnten Positionspapier so sehr herbeisehnen. Im Exposee der ausführenden „Urbansky Architekten“ ist bereits von einem „vielfersprechenden Standort“ die Rede.

Deutlich sichtbar wird die Gentrifizierung auch bei der Entwicklung der Gewerbestruktur. Nach und nach verschwinden in der Soldiner Straße Wettbüros, Casinos oder einfache Eckkneipen. Stattdessen eröffnen immer mehr hippe Cafés mit Bioprodukten. Zuletzt siedelte sich eine Schokoladenmanufaktur an, die nach eigenen Angaben aus dem Prenzlauer Berg verdrängt wurde und bei der 100 Gramm Schokolade gerne mal knapp 10 Euro kosten dürfen. Wie groß die Zahl an Studierenden und „Kreativen“ als Pionieren der Gentrifizierung mittlerweile ist, lässt sich allabendlich im „Soldiner Eck“ beobachten. Im Schein bunter Lichterketten bevölkern mehrheitlich hippe Studierende die Kiezkneipe, die seit über 25 Jahren am Ende der Soldiner Straße existiert und suchen bei billigem Bier nach einer „authentischen“ Erfahrung proletarischer Lebenswelten. Eine gewisse „Hipsterisierung“ lässt sich auch politisch feststellen. Vor einigen Jahren eröffneten Bündnis90/Die Grünen in der Soldiner Straße ein eigenes Abgeordnetenbüro und gewannen bei den letzten Abgeordnetenhauswahlen das Direktmandat im Wahlkreis. Wie in Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Friedrichshain oder Neukölln zu beobachten, ist der wachsende Zuspruch für die Grünen ein zuverlässiger Indikator für die zunehmende Gentrifizierung eines Kiezes. Die vielen Stimmen für die Grünen sind mit Blick auf die Sozialstruktur der Bewohner/innen jedoch nicht nur ein Anzeichen für den zunehmenden Zuzug urbaner Mittelschichten. Vielmehr sind weite Teile der Anwohner/innen vom Wahlrecht ausgeschlossen, nur knapp 42% sind wahlberechtigt. Rund 80% der Anwohner/innen haben eine Migrationsgeschichte.

Durch seine vergleichsweise günstigen Mieten ist der Soldiner Kiez ein Ankunftsquartier. Neu zugezogene Menschen können hier Anschluss an kulturelle Netzwerke finden, zahlreiche Vereine und Träger bieten Deutschkurse sowie Unterstützung bei Behördengängen an. Mit dem „Refugium“ in der Gotenburger Straße befindet sich eine Unterkunft für bis zu 150 Geflüchtete und Wohnungslose in einem ehemaligen Schulgebäude mitten im Quartier. Andreas Geisel (SPD), heutiger Stadtentwicklungssenator und ehemaliger Innensenator, nannte den Soldiner Kiez vor wenigen Jahren eine „Integrationsmaschine“, als Teil des Imagewandels erhält der hohe Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte eine zunehmend positive Konnotation.

Zwiespältiges Quartiersmanagement

Eine ganze besondere Rolle für den Wandel kommt dem Verein „Kiezbezogener Netzwerkaufbau“ zu. Er organisiert regelmäßige Fußballspiele von Kindern und Jugendlichen aus dem Kiez mit Polizeibeamt/innen des örtlichen Polizeiabschnitts 36, um Vertrauen zwischen Polizei und Kids aus dem Viertel aufzubauen und das vermeintlich „polizeifeindliche Klima“ im Kiez zu befrieden. Einmal im Jahr dürfen Kinder aus dem Quartier sogar in Mannschaftswägen, die sonst im Kiez patrouillieren, zu einem großen Fußballturnier fahren. Das Projekt erhielt bundesweit Aufmerksamkeit und brachte den Soldiner Kiez als „Vorzeigekquartier“ in die Schlagzeilen.



Auch die Gewerbestruktur verändert sich. Noch hält sich der Penny in der Soldiner Straße. Fotos: Matthias Coers

Das dürfte ganz im Sinne der Bezirkspolitik sein, die seit Jahren versucht, das Quartier aufzuwerten, um neue, zahlungskräftigere Bewohner/innen anzuziehen. So wurde der Kiez rund um die Soldiner Straße 1999 zu einem der ersten Quartiersmanagementgebiete in Berlin, wobei die zwiespältige Rolle der „QMs“ zwischen dem Aufbau von sinnvollen Unterstützungsangeboten für die Anwohner/innen und der sozialen Absicherung von Aufwertungsprozessen schon vielfach analysiert wurde. Das zeigt sich auch im „integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept 2019-21“ für das QM-Gebiet Soldiner Straße/Wollankstraße. Darin werden als „Worst Case“-Szenarien für die Kiezentwicklung unter anderen „Gentrifizierung“ und „Aufwertung“ genannt, gleichzeitig eine „gute soziale Durchmischung“ und „vom drittletzten Platz in der Sozialstatistik nach oben rutschen“ als „Best Case“ Szenarien aufgeführt.

Einen Vorgeschmack, wohin die Reise für den Soldiner Kiez gehen könnte, bietet ein Blick auf die Verkehrsplanungen. Nachdem die Soldiner Straße zwischen 2018 und 2021 für 3,7 Millionen Euro grunderneuert wurde, will der Bezirk ab 2024 den „Panketrail“ an dem gleichnamigen Fluss zu einem Radschnellweg ausbauen. Die angrenzende Grüntaler Straße soll komplett zu einer Fahrradstraße werden. Im Sinne der Verkehrswende ist dieser Ausbau von Radverkehrsstrukturen dringend notwendig, jedoch lassen sich diese Maßnahmen nicht von der zunehmenden Aufwertung des Kiezes trennen. Noch zählt das Quartier durch die starke verkehrliche Belastung als einfache Wohnlage, das könnte sich durch die Zurückdrängung des Autoverkehrs jedoch ändern. Schließlich gehört es zu den Kennzeichen einer kapitalistisch organisierten Stadtentwicklung, dass Steigerungen der Lebensqualität die Verwertungsbedingungen für Wohnraum deutlich verbessern. ●

„Es gibt immer noch Gemeinschaft im Kiez“

Interview mit Sophia vom Café Cralle Kollektiv

MieterEcho: Das Café Cralle wurde 1977 als Frauenkollektiv gegründet. Mit welchem Selbstverständnis ist dieses Projekt damals angetreten?

Sophia vom Café Cralle Kollektiv: Ich war ja nicht von Anfang an dabei und das Selbstverständnis hat sich bestimmt immer wieder geändert. Es gab eine Zeit, in der hier keine Männer reinkommen durften. Dann war es eine Zeitlang als Mutter-Kind-Café konzipiert und dann wieder als offenes Café. Das hing immer auch von den Personen ab, die jeweils in dem Kollektiv mitgearbeitet haben.

Die Entwicklung war auch stark von der Entwicklung des gesamten Feminismus geprägt, was auch vor einigen Jahren bedeutete, den Frauen-Begriff offener zu denken. Mittlerweile ist das Kollektiv der Mitarbeitenden für Personen verschiedener Geschlechter offen – außer für cis-Männer. *(Anm. d. Red.: Männer, die das ihnen bei der Geburt zugewiesene Geschlecht akzeptieren).*

Hat so ein Café auch eine soziale und politische Funktion als Treffpunkt, die über den Feminismus hinausgeht?

Das hat sich ganz automatisch entwickelt. Die Räume waren ja schon immer nutzbar für verschiedene Treffen und Versammlungen. Und da ging es auch ganz stark um die unmittelbare Nachbarschaft. Das hing natürlich auch davon ab, welche politischen Schwerpunkte die Frauen hatten, die jeweils im Kollektiv arbeiteten. Und natürlich auch davon, welche Bedürfnisse die Besucher- und Nutzer/innen hatten. Aber was es hier immer gab, war eine antikapitalistische Grundhaltung.

Das Café gibt es jetzt rund 45 Jahre. In dieser Zeit gab es in diesem Bezirk mehrere große Umbrüche. Was bedeutet vor allen Dingen die Vertreibung alteingesessener Einwohner/innen durch die Gentrifizierung und der Zuzug anderer Leute für eure Arbeit?

So ab 2010 wurde deutlich, dass die anrollende Gentrifizierung allmählich zu einem ständigen Tresen-Thema wurde. Die ersten mussten dann wegziehen, auch aus der sehr auf den Kiez eingeschworenen Stammkundschaft. Man spürt, wie sich das allmählich ausdünnert. Besonders sind davon ärmere und ältere Menschen betroffen.

Da ist dann allmählich ein neues Publikum herangewachsen, jüngere Menschen, die oft auch sehr aktiv sind, und da entstehen dann auch neue Netze. Da findet ein Generationenwechsel statt, der stark mit der Gentrifizierung verbunden ist.

Davon ist das Café Cralle auch direkt betroffen. Unser Haus wurde in den letzten Jahren zwei Mal verkauft und es gab auch Mieterhöhungen. Das zwingt uns dann natürlich auch, unsere Preise zu erhöhen. Wir ha-

ben dann ein neues Billigbier auf die Karte genommen, damit das Cralle für alle erschwinglich bleibt.

Wir diskutieren im Kollektiv, inwieweit wir nicht selber zum Akteur der Gentrifizierung geworden sind. Das war hier immer ein eher „weiß“ gelesener Laden. Und ein bestimmtes Publikum, das definitiv Anteil an der Gentrifizierung hat, kommt dann zu uns, für die sind wir attraktiv. Auch als queerer Ort. Von manchen wird „queer“ aber auch als hip wahrgenommen – also welche Rolle haben wir dabei?

Kommen zu euch immer noch Nachbar/innen aus dem Kiez, die mit queeren Communities eher wenig anfangen können und einfach ein Feierabendbier trinken wollen?

Ja, die gibt es. Wir haben auch seit 2005 an jedem Montag den „Lesetresen“, der aus der Nachbarschaft entstanden ist. Das ist so eine Art offene Kiezbühne im laufenden Kneipenbetrieb. Zu jeder vollen Stunde gibt es eine Viertelstunde Lesung und dann kann da auch darüber diskutiert werden. Da kommen sehr viele Leute, die schon ewig im Wedding wohnen. Wir haben auch jahrzehntelange Stammgäste, die feiern hier ihren Geburtstag oder andere Feste und nutzen die Räume für sich – manchmal auch ohne uns.

Nicht nur Mieter/innen, sondern auch viele Gewerbetreibende sind aus diesem Kiez ja bereits vertrieben. Wie ist denn euer Status? Ist das Café Cralle einigermaßen gesichert? Oder droht euch ein ähnliches Schicksal wie dem „Syndikat“ in Neukölln, wo ein Immobilienhai, der das Haus erworben hatte, die Räumung durchsetzte?

Gewerbemietverträge sind ja nie so richtig gesichert. 2011 wurde das Haus von einem Privatbesitzer an Akelius verkauft. Uns ist es dann mit zäher Beharrlichkeit gelungen, einen Vertrag mit fünfjähriger Laufzeit plus einer fünfjährigen Verlängerungsoption auszuhandeln, also bis 2021. Der wurde dann für den gleichen Zeitraum verlängert. Wenig später wurde das Haus an Heimstaden verkauft, aber bis 2031 sind wir jetzt eigentlich erstmal abgesichert.

Für viele Mieter/innen hier im Haus ist das ganz anders gelaufen, bei Neuvermietungen gab es oft nur Kurzzeitverträge und etliche andere fiese Geschichten. Aber mit uns haben die sich korrekt verhalten.

Das Café wird von einem Kollektiv betrieben. Wie muss man sich das vorstellen? Letztendlich ist es ja ein Wirtschaftsbetrieb, der die Kosten erwirtschaften muss, auch für Löhne. Das formale Konstrukt ist eine GbR mit vier Teilhaberinnen, also haftenden Eigentümerinnen. Aber zum Kollektiv gehören ja viel mehr Personen. Wie muss man sich das in Bezug auf Hierarchien und Entscheidungsprozesse vorstellen?

Es gibt ein Plenum und es gibt eine Art Ranking der Entscheidungskompetenzen. Die werden manchmal Einzelpersonen übertragen oder auch Untergruppen und in einigen Fragen ist eben das Gesamtplenum zuständig. Dafür gibt es eine Art Kollektivsatzung, die sich natürlich auch in einem regelmäßigen Entwicklungs- und Veränderungsprozess befindet.

Was eine kollektive Struktur mit sich bringt, ist natürlich, dass man viel mehr spricht, viel mehr Zeit mit Gesprächen verbringt, weil es eben unser Ziel ist, schon im Vorfeld von Entscheidungen Konsens zu erreichen. Das bedeutet, dass man viel Zeit, die nicht bezahlt wird, mit Gesprächen und Plenum verbringt.

Ein wichtiger Grundpfeiler für linke und feministische Projekte ist ja die Vernetzung. Was für Strukturen haben sich da im Wedding entwickelt und inwieweit seid ihr da eingebunden?

Wir sind hier auf jeden Fall etabliert und bekannt und machen auch bei vielen Sachen mit. Mit Redebeiträgen bei Demos von verschiedenen Initiativen, die uns ansprechen, oder wenn hier was auf dem Leopoldplatz läuft. Dann unterstützen wir natürlich verschiedene feministische und queer-feministische Gruppen. Wir sind eigentlich gut vernetzt und aktiv und versuchen unser Bestes, mit den Leuten, mit denen wir uns solidarisch fühlen, auch immer wieder zusammenzukommen. Und wir beteiligen uns auch an einem bundesweiten Zusammenschluss von Kollektiven.

Wenn ich euer Konzept richtig verstanden habe, dann ist das ja eine Mischung aus offenem Cafébetrieb, festen Gruppentreffen und einem ziemlich breiten, variablen Veranstaltungsangebot.

Ich würde eher von einer Kneipe sprechen, wir sind ja kein Café im eigentlichen Sinne. Wir öffnen um 19 Uhr, es wird hauptsächlich Bier getrunken. Es gibt wechselnde Ausstellungen, manchmal auch Musik, Vorträge oder Lesungen. Dann natürlich Infoveranstaltungen, Gruppentreffen, Stammtische – uns kann hier jede/r ansprechen, um die Räume zu nutzen. Neulich suchten z.B. ein paar Leute dringend einen Raum für eine Betriebsratswahl.

Das Herzstück ist also der offene Kneipenbetrieb?

Ja. Und der richtet sich dann auch nicht an eine spezielle Szene. Am Wochenende, Sonnabend kommt eher junges Publikum, das ausgehen will. Montags ist der eigentliche „Kieztag“, am Donnerstag kommt eher die queere Community zu uns. Aber es gibt auch seit über 20 Jahren eine Doppelkopfrunde und wir haben eine große Auswahl an Spielen, die auch gerne benutzt werden.

Wie seht ihr denn die nähere Zukunft für dieses Café und vor allen Dingen die Zukunft für diesen Kiez?

Da kann ich nur für mich persönlich sprechen, nicht für das ganze Kollektiv. Für mich ist vor allem beunruhigend, dass der Druck auf die meisten Menschen spürbar wächst, auch in unserem Kollektiv. Viele wirken heute gehetzt und gestresst, haben Angst um Geld und Wohnen, das Thema begleitet uns hier tagtäglich. Auch der Arbeitsstress ist für viele deutlich gestiegen, die Löhne aber nicht, und gleichzeitig wird alles rasant immer teurer. Den Menschen fällt es unter diesem Dauerdruck immer schwerer, soziale und politische Arbeit zu machen oder auch nur mal abzuschalten.



Seit 45 Jahren Kiezkneipe mit antikapitalistischer Grundhaltung – das Café Cralle. Foto: Matthias Coers

Das klingt nicht sehr optimistisch.

Nein und das finde ich wirklich beunruhigend und auch sehr traurig. Weil man gerade in so einer Kiezkneipe deutlich spürt, wie die alte Solidargemeinschaft allmählich zerbröselt. Als ich hier hergekommen bin, war es ganz normal, dass jemand aus der Nachbarschaft beim Streichen oder bei der Elektrik hilft, wenn man frisch in eine Wohnung gezogen war. Oder Einkäufe macht, wenn man krank zuhause liegt. Es gibt immer noch Gemeinschaft im Kiez, aber dieses Auffangnetz der Nachbarschaft wird einfach löchriger. Weil viele Leute, die das getragen haben, jetzt nicht mehr hier wohnen können.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Rainer Balcerowiak.

Infos im Internet: cafecralle.wordpress.com

Stadtumbau als Aufwertungsmaschine

Zwischen Badstraße und Nettelbeckplatz wird ein Sanierungsgebiet eingerichtet

Von der Kommission für Wohnen der Kiezkommune Wedding

Ende 2021 hat der Berliner Senat ein weiteres Stadtumbaugebiet mit zwei darin enthaltenen Sanierungsgebieten beschlossen. In den nächsten 15 Jahren stehen im Areal zwischen Gesundbrunnen Center und Nettelbeckplatz, den Initiativen in Widerstandsplatz umbenennen wollen, zahlreiche Veränderungen durch das mehr als 80 Millionen Euro umfassende Aufwertungsprogramm an. Finanziert wird es aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“.

Die Ausweisung eines Stadtumbaugebiets hat die Aufwertung eines Quartiers zum Ziel. Beim „Stadtumbau Ost“ ab Mitte der 2000er Jahre ging es um zweierlei: Einerseits den großflächigen Abriss von leerstehenden Quartieren. Parallel dazu wurden Aufwertungsmaßnahmen, vor allem der Innenstädte und „erhaltenswerter“ Quartiere, gefördert. Für „Problemquartiere“ im Westen wurde dann der „Stadtumbau West“ entwickelt, der im Prinzip ähnlich funktioniert. Aber während es historisch oft um großflächige Abrisse ging, geht es im Gesundbrunnen darum, Neubaupotentiale zu erschließen sowie Verkehrswege umzubauen und zu begrünen.

Im Vorfeld der Ausweisung als Sanierungsgebiet wurde durch private Beratungsfirmen eine Studie erstellt. Die Ergebnisse lieferten die Grundlage für die Sanierungssatzung und die bereits durchgesickerten Veränderungsideen des Bezirks. Befragt wurden Mieter/innen, Eigentümer/innen und Gewerbetreibende. Interessierte konnten über die Beteiligungsplattform mein.berlin.de teilnehmen, jedoch antworteten nur 11% der befragten Haushalte und eine Repräsentation der Bewohnerschaft scheint damit kaum gegeben zu sein. So antworteten überwiegend junge Leute zwischen 18 und 35 Jahren mit einem überwiegend universitären Bildungsabschluss. 80% der Antwortenden gaben an, keinerlei staatliche Sozialleistungen zu beziehen und etwa die Hälfte sind erst in den letzten 5 Jahren in den Kiez gezogen. Eine seriöse Einordnung der Aussagekraft der Erhebung bleiben die beteiligten Stellen im Bezirk bisher schuldig.

Gewerbetreibende sollen weichen

Auch ein zweiter Aspekt wirft Fragen auf. Denn Gewerbetreibende spielen zwar in Analysen und Planungen eine große Rolle, allerdings nahmen nur 30 Betriebe, also lediglich 6,5%, an der Befragung teil. Dieser Aspekt wurde durch Gewerbetreibende der KFZ-Werkstätten in der Böttger-/Bastianstraße bei einer öffentlichen Sprechstunde kritisiert und deckt sich auch mit eigenen Befragungen vor Ort. Dabei wurde deutlich, dass vor Ort kaum jemand von den anstehenden Änderungen etwas weiß. Doch gerade im Böttgerblock stehen in den kommenden Jahren die wohl stärksten Veränderungen an. In Ausstellungsunterlagen ist anstelle der derzeitigen Werkstätten von ruhigen



Sanierungsgebiet zwischen Badstraße und Nettelbeckplatz: 80 Millionen Euro in den nächsten 15 Jahren für ein umfassendes Aufwertungsprogramm.

Foto: Matthias Coers

Wohnquartieren, einem Grünzug mit Spielplatz und der Nutzungsmischung aus Büros, Dienstleistungen und Kulturstätten zu lesen. Das Gebiet der ehemaligen Stettiner Bahn und einer alten Munitionsfabrik erfährt damit eine komplette Neustrukturierung. Das überwiegend migrantisch geprägte bisherige Kleingewerbe soll einem klimagerechten modernen Wohnquartier weichen. Aus der Gegenüberstellung von „dreckigem Gewerbe“ und klimaneutralem Neubau können sich die vorgeschlagenen Pläne – leider wie so oft – nicht lösen.

Schlussendlich hat sich in den Plänen ein bestimmtes, besser situiertes Milieu durchgesetzt. Es verspürt zwar selbst Bauchschmerzen bei Themen wie Gentrifizierung und Verdrängung, weiß aber durch solche „Beteiligungsverfahren“ durchaus seine Interessen in Kooperation mit der Verwaltung durchzusetzen. Insgesamt ist die Maßnahme das Hintergrundrauschen einer allgemeinen Aufwertungstendenz im Bezirk, die von Senat und Bezirk befördert wird. Das, was die B.Z. als „den Ortsteil Gesundbrunnen sozusagen [zu] heilen“, betitelt, sollte durch stadtpolitische und soziale Initiativen einer sehr kritischen Begleitung unterliegen. Nur so ist sicherzustellen, dass das viele Geld auch da ankommt, wo es tatsächlich gebraucht wird und nicht, wie in vielen anderen Nachbarschaften, der Verdrängung seiner Bewohner/innen und Gewerbetreibenden dient. ●

Weiteres zur Kiezkommune Wedding s. Artikel auf S.15

Studierende werden abgezockt

Wohnen wie in der Jugendherberge, bezahlen wie im Hotel

Von Tom Küstner

Der Wedding wurde in den vergangenen Jahren mit Studierendenwohnheimen regelrecht zugepflastert. Zwischen S-Bahnhof Humboldthain und Virchow-Klinikum befinden sich mehr als zehn solcher Wohnanlagen. Im Bezirk befindet sich die staatliche Berliner Hochschule für Technik (BHT), die von 2009 bis 2021 den Namen „Beuth Hochschule für Technik“ trug, bis eine Diskussion über den Antisemitismus des Namensgebers Peter Beuth schließlich zur Namensänderung führte.

Die Trägerschaft dieser Anlagen ist sehr unterschiedlich. In der Luxemburger Straße und Neuen Hochstraße befinden sich Wohnheime vom Berliner StudierendenWerk. Auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften haben Unterkünfte für Studierende errichtet. Die Gewobag in der Amrumer Straße 16 und 36 und die Gesobau in der Nordbahnstraße 12-14.

Die „Bürgermeister-Reuter-Stiftung“ unterhält hier gleich vier Wohnkomplexe. Die bereits 1953 gegründete „gemeinnützige privatrechtliche Stiftung“, die sich zugleich als Unternehmensgruppe sieht, versammelt in ihrem Vorstand und Aufsichtsrat eine Reihe ehemaliger sozialdemokratischer Politiker.

Ob der Baustadtrat in Mitte, Ephraim Gothe (SPD), auch wegen der Nähe zu Parteigenossen für Studierendenwohnheime in privater Rechtsform so große Sympathien hat, kann nicht eindeutig beantwortet werden. An entsprechenden Baugenehmigungen mangelte es in der letzten Zeit jedenfalls nicht.

Die privaten Firmen Youniq, Studio B II, Boardinghouse, Neon Wood und Campus Viva haben seit 2015 gleich sechs Standorte allein im Wedding errichtet. Von „privaten Studierendenwohnheimen“ zu sprechen, ist dabei eigentlich ein doppelter Euphemismus, denn sie verbinden das Schlechteste aus zwei Welten. Die Idee eines Wohnheims besteht darin, eine Unterkunft mit einem einfachen Standard für einen Zeitraum von mehreren Jahren, eben die Zeit des Studiums, zu einem besonders günstigen Preis nutzen zu können. Aufgrund des niedrigen Preises nimmt man Einbußen in der Qualität in Kauf. So wie bei dem Urlaub in der Jugendherberge.

Mikroappartements zu Mondpreisen

Dem entgegengesetzt sind möblierte, voll eingerichtete Mikroappartements, die zu einer Pauschalmiete zum Wohnen auf Zeit zu Miethöhen knapp unter Hotelpreisen angeboten werden, eher vergleichbar mit Ferienwohnungen auf Airbnb. Ihnen eilt der von der Werbung transportierte Ruf voraus, zwar teuer, aber



Mikroappartements zu Luxuspreisen als „private Studierendenwohnheime“.
Foto: Matthias Coers

dafür auch besonders luxuriös ausgestattet zu sein, und folglich eine entsprechend zahlungskräftige Kundschaft anzulocken. Mit dem Konzept der privaten Student Appartements verbinden Immobilienspekulanten Renditeträume aus beiden Welten. Sie bieten billig hergestellte, kleine möblierte Zimmer (12 bis 20 qm) zu Luxuspreisen von durchschnittlich 750 Euro und in der Spitze bis zu 1.300 Euro an.

Dabei zeigen Rezensionen im Netz, dass viele Anbieter ihre Werbeversprechen offenbar nicht einlösen können. Von Bettwanzen über Ameisenstraßen, defekten sanitären Einrichtungen, langsamem Internet, kaputten Wasserrohren, Hausmeistern, die kaum erreichbar sind, unbeantworteten E-Mails bis zu hohen Geldnachforderungen für Strom und Heizung finden sich eine Vielzahl von Beschwerden in den Bewertungen im Internet. So verflüchtigt sich teilweise das Bild von finanziell gut ausgestatteten Yuppie-Studierenden, die im Luxus leben, hin zu dem Eindruck, dass die dramatische Wohnungsnot hier auch Menschen zu massiv überhöhten Preisen in Vertragsverhältnisse bei Anbietern drängt, die nur noch schwer von betrügerischem Geschäftsgebaren zu unterscheiden sind.

Die überteuerten Appartements schaden so am Ende nicht nur den Bewohner/innen, sondern allen Mieter/innen in der Stadt, da die Tendenz, immer kleinere Wohnflächen mit niedrigen Qualitätsstandards zu noch höheren Preisen zu akzeptieren, auch auf die Umgebung ausstrahlt.

Mit den Mikroappartements ist ein Geschäftsmodell entstanden, das es Spekulanten ermöglicht, die dramatische Unterversorgung mit Wohnraum in Berlin auszunutzen, um ein weiteres Mal deutlich die Mieten und Gewinne nach oben zu schrauben. Mieter/innen innerhalb und außerhalb dieser Wohnform sollten sich daher gemeinsam entschieden gegen diese Entwicklung stellen. ●

Tom Küstner studierte Philosophie, Soziologie und Neuere Geschichte in Berlin. Er ist seit vielen Jahren in wohnungs- und mietenpolitischen Initiativen in Berlin aktiv.

Linkes Projekt mit Perspektive

Das „Kiezhaus Agnes Reinhold“ hat sich zum beliebten Treffpunkt im Weddinger Norden entwickelt

Von Peter Nowak

„Rente statt Raketen – Wohnen statt Drohnen“ steht auf dem Plakat vor dem Eingang des Kiezhauses Agnes Reinhold in der Afrikanischen Straße 74 im Weddinger Norden. Im Oktober 2018 wurde es von der Stadtteilinitiative „Hände weg vom Wedding“ eröffnet. Benannt ist es nach einer Weddinger Sozialistin des späten 19. Jahrhunderts, die lange vergessen und erst in den letzten Jahren wiederentdeckt wurde.

Das Kiezhaus sollte kein verlängertes Wohnzimmer einer linken Szene, sondern ein Treffpunkt für die Menschen in der Nachbarschaft sein. „Unserer Überzeugung nach kann sich nur eine organisierte Nachbarschaft gegen die vielfältigen Probleme zur Wehr setzen, mit denen wir tagtäglich konfrontiert werden. Deshalb wollen wir mit dem Kiezhaus einen nicht-kommerziellen Ort schaffen, an dem sich verschiedene Kämpfe im Wedding und Umgebung austauschen und verbinden können“, heißt es in der Selbstbeschreibung.

Gut vier Jahre nach dem Start ziehen Kiezhaus-Mitbegründer Marc und Tino eine positive Bilanz. Durch das Kiezhaus hätten sie erlebt, wie eine Arbeit im Stadtteil in der Praxis aussieht. Dazu gehört die Erkenntnis, dass die bloße Existenz solcher Räume keine Nachbar/innen motiviert, einfach mal vorbeizuschauen. Dazu braucht es schon konkrete Angebote, die die Menschen im Stadtteil interessieren.

„Für uns ist es wichtig, dass wir uns in dem Bereichen orga-

nisieren, wo wir auch selber aktiv sind. Viele von uns sind im Bereich der Sozialen Arbeit beschäftigt, also wollen wir auch dort mit der Selbstorganisation ansetzen“, erklärt Marc. Er ist einer der Initiatoren des „Solidaritätstreffs – Hart am Limit“. Seit drei Jahren treffen sich einmal im Monat Beschäftigte aus diesen Bereichen aus ganz Berlin im Kiezhaus. Sie sprechen über ihre Probleme am Arbeitsplatz, beraten sich aber auch gemeinsam, wie sie sich gegenseitig unterstützen können. Mehrere der beteiligten Sozialarbeiter/innen betonen, dass sie sich durch den Solidaritätstreff motiviert fühlen, selbstbewusster an ihrem Arbeitsplatz aufzutreten und Forderungen nach Verbesserung der Arbeitsbedingungen zu stellen.

Generationsübergreifende Angebote

Der Solidaritätstreff hat eine klar antikapitalistische Perspektive, wie in der dort erstellten Broschüre „Soziale Arbeit im Kapitalismus – Hart am Limit“ deutlich wird. Sie versteht sich als „kollegiale Handreichung für betriebliche Organisation in der sozialen Arbeit“, wie es im Untertitel heißt. Die Nachfrage ist groß, mittlerweile ist die zweite Auflage fast vergriffen.

Mittlerweile trifft sich dort jeden Sonntag um 14 Uhr auch das Elterncafé. Dort tauschen sich Menschen mit Kindern aus oder kommen zur Unterhaltung und zum Entspannen. Auch einige der Mitbegründer/innen des Kiezhauses gehören dazu.

Nicht so erfolgreich war bisher die Organisation von Mieter/innen in der Umgebung. Viele der Häuser sind im Besitz der Unternehmensgruppe Convivo. Nach einer Mieter/innenbefragung 2019 gab es erste Treffen, wo Bewohner/innen ihre konkreten Probleme mit der Verwaltung schilderten. Durch die Corona-Pandemie wurde der gerade angelaufene Organisationsprozess allerdings unterbrochen und konnte bislang nicht wieder aufgenommen werden.

Das Kiezhaus hat eine längerfristige Perspektive. Kürzlich wurde der Mietvertrag für die nächsten 5 Jahre abgeschlossen. Die Aussicht, dass der Stadtteilladen, der sich ausschließlich durch Fördermitgliedschaften der verschiedenen Nutzer/innen und Spenden finanziert, im Jahr 2028 sein zehnjähriges Jubiläum begehen kann, macht Marc und Tino etwas stolz. Schließlich sind die meisten linken Einrichtungen eher kurzlebig. Das liegt auch daran, dass sich dort vor allem junge Leute engagieren, die dann nach Studium oder Ausbildung ihre politischen Aktivitäten beenden oder deutlich reduzieren. Die Stärke des Kiezhauses besteht darin, dass dort Menschen unterschiedlicher Generationen aktiv sind. Dazu gehören auch einige Senior/innen aus der Umgebung, die sich gerne für nachbarschaftliche Belange engagieren wollen. Die Kontakte sollen in Zukunft ausgebaut werden. ●



Das nach einer Weddinger Sozialistin benannte Kiezhaus bietet konkrete Angebote für die Menschen im Stadtteil. Foto: Matthias Coers

Infos im Internet: www.kiezhaus.org

In antifaschistischer Tradition

Die Kiezkommune in der Buttmannstraße will Stadtteilarbeit mit einem kommunistischen Aufbauprozess verbinden

Von Peter Fuchs

Die Buttmannstraße war in der Weimarer Republik eines der Zentren des „Roten Wedding“. Der Anteil der Arbeiter/innen war dort sehr hoch, viele gehörten der KPD an. Am Ende der Weimarer Republik wurde sie zum Aufmarschgebiet der SA. Nach der Machtübernahme der NSDAP wurde ein bekanntes antifaschistisches Lokal in der Buttmannstraße 2 in ein SA-Sturmlokal umgewandelt.

Im Jahr 2019 hat die Weddinger Kiezkommune in der Buttmannstraße 1a einen Stadteilladen eröffnet, der an die revolutionäre Geschichte dieses Quartiers anknüpfen will. Das wird schnell deutlich, wenn man das geräumige Ladenlokal betritt. Neben einem Plakat mit der Parole „Die Kiezkommunen aufbauen“ hängt auch ein Foto von Ella Trebe. Die Weddinger Metallarbeiterin und Kommunistin war im Widerstand gegen das NS-Regime aktiv. Sie wurde am 10. Juni 1943 verhaftet und einen Monat später im Konzentrationslager Sachsenhausen erschossen. Lange Zeit erinnerte im Wedding nichts an die Antifaschistin, deren politische Arbeit so eng mit dem Stadtteil verbunden war.

Mittlerweile trägt eine Straße in der Nähe des Hauptbahnhofs ihren Namen und vor dem Haus in der Togostraße, wo sie zuletzt wohnte, wurde ein Stolperstein verlegt. Im Mai 2022 hat sich aus einem feministischen Zusammenhang die „Gruppe Ella Trebe“ gegründet, die Teil der Weddinger Kiezkommune ist. „Wir wollten uns einen Namen geben, der (...) unsere politische Ausrichtung verdeutlicht. So kam uns die Idee, eine Person aus dem Wedding auszuwählen, deren politische Arbeit uns inspiriert“, lautet die Begründung für die nicht nur historische Reminiszenz.

Denn die Kiezkommune will eine zeitgemäße linke Politik mit historischen Bezügen verbinden. Dass sie kein linker Traditionsverein ist, wird schnell deutlich, wenn man den Kiezladen betritt. In allen Räumen herrscht meist buntes Treiben. An einem Tisch wird eine kleine Feier vorbereitet, in einem anderen Eck arbeiten einige Personen an einem Computer. In den letzten beiden Jahren ist es der Kiezkommune gelungen, gute Kontakte zur Nachbarschaft aufzubauen.

Raus aus der „linken Blase“

Viele der Anwohner/innen haben einen migrantischen Hintergrund. Sie nutzen den Kiezladen mittlerweile gerne für Kindergeburtstage, Hochzeiten, aber auch Trauerveranstaltungen wurden dort schon organisiert. Daneben gibt es im Kiezladen auch niedrigschwellige Angebote wie eine Küche für Alle, auch gerettete Lebensmittel werden verteilt. Eine regelmäßige Beratung zu Mieten und Wohnen wird ebenfalls angeboten.



Stadteilladen mit revolutionärer Geschichte für die Nachbarschaft im Kiez.

Foto: Matthias Coers

Dort können sich Nachbar/innen mit konkreten Problemen informieren. Sie werden dann bei Bedarf an die Berliner Mieter-Gemeinschaft weitergeleitet, mit der die Kiezkommune kooperiert. „Der Laden soll ein Angebot für die Menschen aus der Nachbarschaft und nicht für die linke Szene sein“, betont Jonas von der Kiezkommune gegenüber dem *MieterEcho* und weiter: „Es gab seit 2018 in der außerparlamentarischen Linken im Wedding verstärkt Diskussionen, die linke Blase zu verlassen und sich auf die Stadtteilorganisation zu konzentrieren.“

Unterschiede zum Konzept des von der Stadtteilinitiative „Hände weg vom Wedding“ (HwvW) gegründeten „Kiezhause Agnes Reinhold“ (siehe S. 14) sind auf den ersten Blick nicht zu erkennen. Das Verhältnis sei entspannt und man lerne voneinander, betont der Aktivist der Kiezkommune. Beide Gruppen geben in regelmäßigen Abständen die Weddinger Stadtteilzeitung „Plumpe“ heraus. Aber anders als HwvW beschränkt sich die Kiezkommune nicht auf einen Stadtteil. Kiezkommunen gibt es mittlerweile auch in Lichtenberg und Neukölln.

Sie begreifen sich als Teil eines linken Aufbauprozesses. „Die Kiezkommune soll sich um alle Angelegenheiten in ihrem Kiez kümmern: Soziale Fragen, Mieten-, Arbeitskämpfe, antipatriarchale Kämpfe, Aufbau sozialer Treffpunkte, Jugendarbeit, Antifaschismus“, heißt es im Selbstverständnistext der Berliner Kiezkommunen. Der Kommuneladen im Zentrum des Roten Wedding ist dafür eine gute Adresse, aber es ist auch eine große Aufgabe, die sich die Genoss/innen gestellt haben.

Infos im Internet: kiezkommune.noblogs.org

Ein Anfang ist gemacht

Trotz hartnäckiger Gegenwehr haben antikolonialistische Gruppen im „Afrikanischen Viertel“ die Umbenennung einiger Straßen durchgesetzt

Von Peter Nowak

Sansibarstraße, Togostraße, Kameruner Straße – noch immer stehen auf den Straßenschildern im „Afrikanischen Viertel“ im Wedding Namen, die an eine kolonialistische Vergangenheit erinnern, die lange Zeit kaum beachtet wurde. Kurz vor dem Ersten Weltkrieg wollte auch Carl Hagenbeck im heutigen Volkspark Rehberge eine seinem Hamburger Tierpark nachempfundene Anlage errichten. Dort sollten neben Tieren auch Menschen aus den damaligen deutschen Kolonien auf dem afrikanischen Kontinent präsentiert werden. Vorbild war die Berliner Kolonialausstellung im Treptower Park, mit der sich von Mai bis Oktober 1896 die deutsche Monarchie als Kolonialreich präsentierte.

Damit sollte der Kolonialgedanke in der Bevölkerung verankert werden. Im Rahmen dieser Ausstellung wurden auch 106 afrikanische Menschen in einem dafür nachgebauten Dorf den Schaulustigen präsentiert. Die in Rehberge geplante Kolonialausstellung sollte daran anknüpfen. Doch dazu ist es nicht mehr gekommen. Die Niederlage des Kaiserreichs im Ersten Weltkrieg verhinderte diese Pläne, denn Deutschland musste seine Kolonien aufgeben. So erinnern nur noch die Straßennamen an die kolonialistische Geschichte Deutschlands. Lange Zeit hatte die auch niemand hinterfragt. Doch das änderte sich seit den 1980er Jahren.

Es ist vor allem in Deutschland lebenden schwarzen Menschen und antirassistischen Gruppen und Initiativen zu verdanken,

dass diese Straßennamen in die Kritik gerieten. Sie organisierten Spaziergänge durch das „Afrikanische Viertel“ sowie Diskussionsveranstaltungen auch mit Politiker/innen. Zu diesen Aktivist/innen gehört Mnyaka Sururu Mboro, der nicht nur die einzelnen Straßennamen, sondern auch die Bezeichnung des gesamten Kiezes für irreführend hält.

„Wenn man sagt, „Afrikanisches Viertel“, klingt das so, als wenn hier viele Afrikaner wohnen würden. Aber hier ist es total anders. Wenn man alle Straßennamen checkt, wird klar, dass alle diese Namen mit dem deutschem Kolonialismus in Afrika zu tun haben. Ich bezeichne das Viertel deshalb als Kolonialviertel“, erklärte Mboro gegenüber dem *MieterEcho*.

CDU wollte alte Namen behalten

Die Proteste zeigten Wirkung. Mit Beschluss vom 17. März 2016 ersuchte die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Berlin-Mitte das Bezirksamt „unter Beteiligung von Bürger/innen und zivilgesellschaftlichen Akteur/innen einen Prozess durchzuführen, an dessen Ende Umbenennungsvorschläge für die Petersallee, Nachtigalplatz und Lüderitzstraße vorlegen“. Ab November 2016 beriet eine Jury, bestehend aus Bezirksamt, Mitgliedern der BVV, Aktiven der afrikanischen Community und weiteren Initiativen über die Umbenennungen. Das hatte der Kulturausschuss mit den Stimmen der SPD, Grünen, Linken und Piraten beschlossen. Nur die CDU hat 2016 dagegen gestimmt. Sie blieb bei ihrer ablehnenden Haltung und konnte damit den Umbenennungsprozess lange verzögern.

Dabei hatte es sich die Jury bei der Namensfindung nicht leicht gemacht. Aus 196 Vorschlägen wurden in acht Sitzungen Personen ausgewählt, nach denen die Straßen benannt werden sollten. Bei allen Vorschlägen handelte es sich um herausragende historische Persönlichkeiten, die Widerstand gegen Kolonialismus und Rassismus geleistet haben. „Wir haben gewissenhaft alle Aspekte in Betracht gezogen“, erklärte das Vorstandsmitglied des Afrika-Rats Berlin-Brandenburg, Bertrand Njoume, bei der Präsentation der Namensliste im Jahr 2018. Die Lüderitzstraße sollte künftig Cornelius-Fredericks-Straße heißen und damit den Namen eines Anführers des Widerstands des Nama-Volkes in Deutsch-Südwestafrika (heute Namibia) erhalten. Aus dem Nachtigalplatz sollte der Bell-Platz werden, in Erinnerung an Rudolf Duala Manga Bell, König der Duala im heutigen Kamerun, der sich mit seiner Frau Emily gegen die Deutschen auflehnte. Die Petersallee soll geteilt werden. Für eine Hälfte wurde der Name der Herero-Nationalheldin Anna Mungunda ausgewählt, die andere Hälfte sollte Maji-Maji-Allee heißen, nach dem brutal niedergeschlagenen Maji-Maji-Aufstand von 1905 bis 1907 im damaligen Deutsch-Ostafrika (heute Tansania).

Natürlich gab und gibt es weiterhin politischen Gegenwind gegen die Straßenumbenennung, der dafür verantwortlich ist,



In Erinnerung an Rudolf und Emily Duala Manga Bell – Kämpfer/innen gegen die deutsche Kolonialherrschaft.



Im Dezember 2022 endlich umbenannt: die Lüderitzstraße ist jetzt die Cornelius-Fredericks-Straße. Fotos: Matthias Coers

dass die Auseinandersetzung bis heute nicht beendet ist. Auch im „Afrikanischen Viertel“ selbst stemmten sich die lokale CDU-Politiker/innen gemeinsam mit der Anwohnerinitiative „Pro Afrikanisches Viertel“ (IPAV) mit teilweise absurden Argumenten gegen die Straßenumbenennungen. Kolonialverbrechen werden zum Beispiel mit der Behauptung relativiert, Gustav Nachtigal sei ein Bewunderer afrikanischer Kultur gewesen und habe den Sklavenhandel abgelehnt. Als vermeintliche Alternative zu Umbenennungen brachte die Initiative auch eine groteske Aktion aus dem Jahr 1986 in die Debatte. Damals war die Petersallee auf Drängen von Anwohner/innen einfach umgewidmet worden. Es wurde ein Straßenschild angebracht, auf dem zu lesen war, dass die Straße ab sofort den CDU-Politiker Hans Peters ehre, der sich den Nazis widersetzt habe. Ursprünglicher Namensgeber war Carl Peters, der als Reichskommissar im Kilimandscharogebiet in der Kolonie „Deutsch-Ostafrika“ agierte. Durch die Umwidmung sei eine Umbenennung überflüssig geworden, argumentierte die IPAV. Der Berliner Senat hat allerdings klargestellt, dass die Umwidmung von 1986 nicht rechtskräftig geworden sei, weil die damals „beabsichtigte Änderung des Straßennamens nicht den zulässigen Merkmalen von Straßenumbenennungen“ entsprochen habe.

Absurder „Kompromissvorschlag“

Auch die CDU hielt an ihrer Linie „Umwidmung statt Umbenennung“ weiterhin fest. So schlug sie vor, den Nachtigalplatz dem Theologen und Schriftsteller Johann Karl Christoph Nachtigal zu widmen. Eine Infotafel unter dem Schild soll erklären, welcher Nachtigal geehrt wird. Die Lüderitzstraße sollte nach diesen Vorstellungen nicht mehr Adolf Lüderitz gewidmet sein, sondern der nach ihm benannten Hafenstadt Lüderitz. Diese Umwidmungsvorschläge stießen wiederum auf massive Kritik bei den postkolonialen Gruppen, aber auch bei den Grünen und der Linken. „Im Kontext des Viertels ändert das natürlich gar nichts“, kritisierte Tahir Della von der „Initiative Schwarze Menschen in Deutschland“ die geforderte Bei-

haltung der alten Namen mit angeblich neuen Bedeutungen. Das Kalkül der CDU ist klar: Im Weddinger Straßensbild sollen die Namen der anticolonialistischen afrikanischen Persönlichkeiten nicht auftauchen. Lüderitz, Nachtigal usw. sollen bleiben und die Tafeln, die die angebliche Umwidmung erklären sollen, hätten dann höchstens symbolische Bedeutung. Das war für die Gegner/innen der Straßennamen mit kolonialer Geschichte natürlich nicht akzeptabel. Genauso wenig konnten sie den „Kompromissvorschlag“ der CDU akzeptieren. Dieser sah vor, Wege im Kleingartenverein „Togo“ nach bedeutenden Städten, Flüssen oder Höhenzügen Togos wie zum Beispiel Lomé-Weg, Kara-Weg oder Sokodé-Weg zu bezeichnen. Auch hier war deutlich zu erkennen, dass die Reaktionäre auf keinen Fall mit Namen von afrikanischen Persönlichkeiten im Weddinger Stadtbild konfrontiert sein wollten.

Dieser Widerstand gegen anticolonialistische Straßenumbenennungen ist nicht neu. Schon 2004 kritisierte der damalige Berliner Innensenator Frank Henkel (CDU) migrantische Aktivist/innen, die solche Umbenennungen forderten. Damit werde eine „Kampagne nach Gutmenschenart gefahren, die ein linkes Stadtbild auch in Straßennamen etablieren“ solle. Dazu passt, dass während der frühen 1990er Jahren in Ostberlin teilweise in wenigen Wochen Namen von Kommunist/innen und Antifaschist/innen aus dem Straßensbild entfernt wurden.

Doch diese Kampagnen konnten sich nicht durchsetzen. Nachdem Gerichte in den meisten Fällen die zahlreichen Klagen von Anwohner/innen abgewiesen haben, wurden Anfang Dezember 2022 nach dem jahrelangen Streit die ersten Umbenennungen anhand der ursprünglichen Vorschläge im „Afrikanischen Viertel“ in Anwesenheit von Repräsentanten der postkolonialen Staaten feierlich vollzogen. Der Nachtigalplatz heißt seitdem Manga-Bell-Platz, die Lüderitzstraße ist jetzt die Cornelius-Fredericks-Straße. Bei der Petersallee wird das noch ein wenig dauern, da noch keine juristische Entscheidung über die Klage von Anwohner/innen gefallen ist. Für die vielen Menschen, die sich beharrlich für die Umbenennungen eingesetzt haben, ist das zweifellos ein Erfolg. ●

Vom Grauen des Krieges

Seit 1998 hat das traditionsreiche Berliner Anti-Kriegs-Museum seinen Standort im Wedding

Von Rainer Balcerowiak

In der Brüsseler Straße befindet sich unweit der Einkaufsmeile Müllerstraße ein kleines Museum mit großer Geschichte. Das „Anti-Kriegs-Museum“ wurde als weltweit erstes seiner Art 1925 von dem anarchistischen Pazifisten Ernst Friedrich in der Parochialstraße in Berlin-Mitte eröffnet. Friedrich, der den Kriegsdienst im Ersten Weltkrieg verweigert und später einige antimilitaristische Bücher veröffentlicht und Ausstellungen – unter anderem mit Heinrich Zille und Käthe Kollwitz – organisiert hatte, wollte vor allem jungen Menschen mit den Gräueln des Krieges konfrontieren.

Schon früh war das Museum den Nationalsozialisten ein Dorn im Auge. Eingeschlagene Scheiben und beschmierte Fassaden waren keine Seltenheit. Nach der Machtergreifung der NSDAP kam Friedrich ins Gefängnis und konnte nach seiner Entlassung das Land verlassen. Die Museumsräume wurden zeitweilig von der SA als Folterkeller genutzt. Auch im Exil blieb Friedrich seiner Mission treu und gründete unter anderem in Brüssel und in Frankreich derartige Museen.

Während Friedrich nach mehreren Zwischenstationen in Frankreich blieb, wurde seine Familie in England aufgenommen. Sein dort geborener Enkel Tommy Spree kehrte später nach Berlin zurück und arbeitete nach Abitur und Studium als Lehrer für Englisch, Geschichte und Sport. Spree nahm die Fackel seines Großvaters auf und gründete an dessen 15. Todestag 1982 ein neues Anti-Kriegs-Museum.

Das befand sich zunächst in der Stresemannstraße, bevor es sich 1984 im Wedding niederließ. Nach mehreren Umzügen fanden Spree und seine Mitstreiter 1998 schließlich ihr end-

gültiges Domizil in der Brüsseler Straße. Dem Museumsverein wurde es durch eine größere Erbschaft möglich, die in einem großen Ladenlokal befindlichen Räumlichkeiten zu erwerben, vor Verdrängung ist man also geschützt.

Bis zu 5.000 Besucher pro Jahr

Was diesen Standort so einzigartig macht, ist der gut erhaltene Luftschutzbunker, in dem mit zahlreichen, mühevoll restaurierten Ausstattungsgegenständen und originalen Toneinspielungen aus den Bombennächten die brutale Realität des Krieges erlebbar gemacht wird. In den oberen Räumen, zu denen auch eine Bildergalerie gehört, schildern zahlreiche Exponate – von der Handgranate bis zur Gasmasken – sowie viele Dokumente das strukturelle Grauen des Krieges und auch die Antikriegsbewegungen der verschiedenen Epochen. Dazu kommen temporäre Sonderausstellungen. Besonders für Gruppen gibt es auch einführende Videopräsentationen in vielen Sprachen.

Bis zu 5.000 Besucher hat das Museum pro Jahr. Darunter viele Schulklassen, auch aus dem Ausland. Man unterhält zahlreiche Verbindungen zu Antikriegs-Projekten in der ganzen Welt, u.a. nach Nagasaki. Getragen wird es von einem Verein und derzeit 21 aktiven ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen, darunter viele ehemalige und noch aktive Lehrer/innen. Das Museum nimmt keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch. Politisch ist man auf Landes- und Bezirksebene gut vernetzt, vor allem von Seiten der SPD gab und gibt es viel Unterstützung.

Über dem Eingang prangt in der Brüsseler Straße eine Nachbildung der Skulptur „Das zerbrochene Gewehr“, einem der weltweit berühmtesten Symbole der pazifistischen Bewegung, das auch von Ernst Friedrich im ersten Anti-Kriegs-Museum verwendet wurde. Doch im Gespräch mit seinem Enkel Tommy Spree wird deutlich, dass dieser radikalpazifistische Ansatz für ihn in Bezug auf den Krieg in der Ukraine nicht mehr gilt. Er teilt vielmehr die Narrative von der „westlichen Wertegemeinschaft“, die in der Ukraine gegen eine russische Aggression verteidigt werden müssten und befürwortet auch die Lieferung schwerer Waffen an die Ukraine. Dass die Vorgeschichte dieses Krieges vor allem von einer aggressiven Ausweitung der NATO in Richtung Osteuropa geprägt war, stellt er in Abrede, da die betroffenen Ex-Sowjetrepubliken und Warschauer Pakt-Staaten das so gewollt hätten.

Das sind verstörende Aussagen, die so gar nicht zu den Intentionen seines Großvaters und Gründers des ersten Anti-Kriegs-Museums passen. Das wirft auch einen Schatten auf die Arbeit dieses Museums. Dennoch lohnt sich ein Besuch der eindrucksvollen Ausstellungsräume und vor allem des Luftschutzbunkers.



Schwerter zu Pflugscharen – Helme zu Blumentöpfen. Foto: Matthias Coers

Anti-Kriegs-Museum

Brüsseler Straße 21 / Täglich von 16-20 Uhr geöffnet. Gruppenbetreuung nach Anfrage.
www.anti-kriegs-museum.de

Hürdenlauf zum neuen Sozialticket

Die als Wahlkampfgeschenk eingeführte „soziale Wohltat“ entpuppt sich als bürokratisches Monster

Ein Erfahrungsbericht von Paul und Paula*

Am 1. Januar wurde das neue Sozialticket für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin eingeführt. Wir schildern unsere ersten Erfahrungen damit, die wohl als exemplarisch für diese ganze Misere gesehen werden können.

Paul: Es ist jetzt Mitte Januar, ich habe nach mehrmaligen Aufforderungen endlich den Berechtigungsnachweis bekommen, den Nachfolger des Berlin-Passes. Den brauche ich, um meine BVG-Kundenkarte für das Sozialticket zu beantragen. Ein Sozialticket habe ich schon am 1. Januar gekauft. Allerdings musste ich da mangels Berechtigungsnachweis und mangels gültigem Bewilligungsbescheid die Nummer meines abgelaufenen Berlin-Passes eintragen. So bin ich jetzt auf die Kulanz der Kontrolleure angewiesen und steige bei Kontrollen lieber aus, bevor ich dran bin. Obwohl ich also ein Ticket habe, fahre ich rechtlich „ohne gültigen Fahrschein“, weil ich weder einen Berechtigungsnachweis, noch einen gültigen Bescheid habe. Ein sehr unentspanntes Fahren!

Nachdem ich den Berechtigungsnachweis Mitte des Monats endlich erhalten habe, habe ich natürlich noch am gleichen Tag die Kundenkarte der BVG beantragt. Wann diese dann kommt, weiß ich nicht, wahrscheinlich Anfang Februar. Mir ist es nicht alleine so gegangen, es häufen sich die Chaos-Geschichten zum neuen Sozialticket und zur Umstellung auf diesen Berechtigungsnachweis. Niemand weiß, was diese Umstellung überhaupt soll. Die Beantragung der Kundenkarte ist alles andere als einfach und für Menschen ohne Internetzugang noch komplizierter. Für Menschen, die kein Geld vom Staat kriegen, oder Menschen ohne Papiere gibt es keine Lösung.

*Paul und Paula (Namen geändert) sind zwei Aktivist/innen, die bei der Erwerbsloseninitiative Basta! organisiert sind.
Webseite: www.bastaberlin.de

Da wirkt es wie Hohn, wenn die zuständige Sozialsenatorin Katja Kipping (Linke) dazu sagt: „Ich bin froh über diese unbürokratische Lösung.“ Das einzig Positive ist die Reduzierung des Preises des Sozialtickets auf 9 Euro, die zunächst aber nur bis Ende März gesichert ist.

Paula: Die „Freude“ über das 9-Euro-Ticket ist groß. Es wurde angeblich unbürokratisch umgeschichtet, Bürgerämter haben weniger Arbeit, dafür Sozialämter und Jobcenter mehr. (Das Sozialamt Neukölln hatte übrigens im Dezember zwei Wochen geschlossen, wegen Überlastung) Jetzt soll das mit einem QR-Code laufen. Den werde ich wohl erst im April oder Mai bekommen, wenn meine SGB II-Leistungen weiter bewilligt sind. Erst dann kann ich einen Antrag auf eine Kundenkarte bei der BVG stellen. Was, wie ich hörte, weder on- noch offline optimal funktioniert. Echte Teilhabe für alle Betroffenen sieht anders aus. Wie kommt man eigentlich zu seinem Recht, wenn man nicht perfekt deutsch spricht? Ich bin privilegiert, weil Muttersprachlerin, und kann nun erst mal meine Aktennummer in das Ticket eintragen, schleppe den „Bewilligungsbescheid“ mit mir rum, der bald in Fetzen hängt und dessen Daten eigentlich niemanden von der BVG oder outgesourceten Sicherheitsfirmen was angehen. Ich bin eine Aktennummer. Stigmatisierung reproduzieren können sie. Viele Leute wissen nichts von dem neuen Berechtigungsnachweis und dass man eine extra BVG-Kundenkarte braucht. Also ist man auf das Wohlwollen der Kontrolleure in S- und U-Bahn angewiesen, die ja dafür nicht gerade bekannt sind. Klar, ich freue mich über die Krümel,



die momentan vom Wahlkampftisch fallen, wie das 9-Euro-Ticket und 50 Euro sogenannten Inflationsausgleich. Wobei letzterer eine Anpassung ist, die seit 2010 vom Bundesverfassungsgericht gefordert wird und mit der die Bundesregierung weiterhin an der Grenze zur Verfassungswidrigkeit bleibt. Ich muss langsam mal überlegen, was ich mit dem ganzen Geld mache, vielleicht in den Urlaub fahren? Ach nee, dann muss ich ja einen Antrag auf Abwesenheit stellen und darüber freuen sich die Mitarbeiter/innen im Jobcenter besonders. Diese Anträge werden gerne ganz unkompliziert per Vorlage routinemäßig abgelehnt. Also harre ich der Dinge, die da kommen, mehr kann ich nicht tun. In der Hoffnung, es mögen wirkliche Vereinfachungen und echte Teilhabe kommen. Wie wäre es mit kostenfreiem öffentlichen Nahverkehr für Alle? Ist wohl zu einfach.

Fazit: Wow, es gibt Wahlkampfgeschenke! Die Senatsparteien auf Stimmenfang – „Wir machen was!“ Reine Verarsche – für uns ist das neue Sozialticket jedenfalls ein Schuss in den Ofen!



Mit bewussten Täuschungen gegen Mietenregulierung

Behauptungen zu vermeintlich negativen Auswirkungen
des Mietendeckels sind nachweislich falsch

Von Sigmar Gude

Kaum war der Mietendeckel in Kraft, kursierten in der Öffentlichkeit Nachrichten und angebliche Beweise dafür, dass der Mietendeckel für die Wohnungsversorgung und die Berliner Mieter/innen nachteilige Auswirkungen habe. Der gravierendste Vorwurf, der auch heute noch regelmäßig gegen den Mietendeckel erhoben wird, war die Behauptung, er habe binnen kurzem zu einem enormen Angebotsrückgang bei den hiervon betroffenen Wohnungen geführt. Nur noch ca. die Hälfte der frei gewordenen Wohnungen würden zur Wiedervermietung

angeboten, die anderen nicht wieder vermietet und so dem Wohnungsmarkt entzogen. Das Ergebnis sei also ein Fiasko für den Gesetzgeber und eine Katastrophe für die Vielzahl Wohnungssuchender, die jetzt noch weniger Chancen auf eine Wohnung hätten.

Schauen wir uns mit den heute zugänglichen Daten das Ganze an, müssen wir feststellen, dass es sich um die größten Fake-News handelt, die im Zusammenhang mit dem Mietendeckel verbreitet wurden, denn an der Behauptung des Angebotsrückgangs stimmt nichts. Dies ist heute aber nicht nur für die Bewertung

eines Mietendeckels von Interesse, sondern es ist ein treffendes Beispiel für das Zusammenspiel von Wirtschaftsinteressen, wirtschaftswissenschaftlichen Ideologien und Kritiklosigkeit der Medien bei der Diskreditierung von Vorschlägen zur Begrenzung der horrenden Mietpreissteigerungen.

Denn die Fake-News wurden nicht nur von Interessenvertretern der Immobilienwirtschaft, sondern auch – und das ist der eigentliche Skandal in dieser Geschichte – von zwei der bekanntesten, öffentlich geförderten Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland, dem DIW und dem ifo, verbreitet – mit zwei Veröffentlichun-

gen, die üblichen Mindestanforderungen an wissenschaftliches Arbeiten in keiner Weise genügen. Diese unheilige Allianz, die immer wieder zusammenkommt, wenn wohnungspolitische Alternativen in der Öffentlichkeit bekämpft werden sollen, zu thematisieren, ist – über die nachträgliche Korrektur der Falschbehauptung im Zusammenhang mit dem Mietendeckel hinaus – von aktueller Bedeutung.

Umzüge nur geringfügig gesunken

Ausgangspunkt der These eines Angebotsrückgangs war die Feststellung des Marktführers für Immobilienanzeigen ImmoScout24, die Zahl der Anzeigen für Mietwohnungen sei in dem vom Mietendeckel betroffenen Segment der vor 2014 erstellten Wohnungen dramatisch – um 47,4% – zurückgegangen. Hinsichtlich der Ursache und der damit verbundenen negativen Auswirkungen legt sich ImmoScout24 eindeutig fest: „Das Gesamtangebot an preiswertem Wohnraum hat sich durch den Mietendeckel verringert. Damit verschärft die gesetzliche Regelung die Wohnungssuche in Berlin“, so der Geschäftsführer von ImmoScout24 am 2. März 2021 auf dem Portal „Anlegen in Immobilien“. Somit habe der Mietendeckel sein Ziel verfehlt und das Gegenteil bewirkt. Auffällig ist, dass auch in keiner anderen Veröffentlichung, die sich auf ImmoScout24 – und auf die ebenfalls auf Anzeigen basierende gleichgerichtete Analyse der empirica AG – beziehen, auch nur angedeutet, geschweige denn fundiert überprüft wird, dass es andere Erklärungen für den Anzeigenrückgang geben könnte. So war schon im Vorfeld diskutiert und Immobilienbesitzern unverblümt geraten worden, den Mietendeckel zu ignorieren und andere Vertriebswege zu nutzen, die nicht wie Anzeigen öffentlich zugänglich und damit kontrollierbar seien.

Auf diese kurzschlüssige und einseitige Interpretation sprangen in der Folge eine Vielzahl von Zeitungen und Informationsdiensten an. Heute gilt dies in der Öffentlichkeit als gesichertes, unumstößliches Wissen zum Mietendeckel. Umso stärker, als mit dem DIW und dem ifo zwei der größten Wirtschaftsforschungsinstitute der Behauptung ihre wissenschaftliche Weihe verliehen zu haben scheinen. So sahen sich auch die *Berliner Zeitung* am

12. April 2022 und der *Tagesspiegel* am 13. April 2022 nochmals veranlasst, die Veröffentlichung des ifo zu übernehmen, in der der enorme Angebotsrückgang behauptet wurde.

ImmoScout24 und empirica sowie DIW und ifo behaupten, ca. die Hälfte der freiwerdenden Wohnungen seien nicht erneut vermietet worden. Ein derartiger Rückgang der Wohnungsangebote hätte in jedem Falle zu einem etwa gleich großen Rückgang der Umzugsbewegungen, sowohl der Umzüge innerhalb Berlins als auch der Umzüge aus und nach Berlin, führen müssen. Geht man überschlägig von 150.000 Wohnungswechseln im Mietwohnungsbereich in Berlin pro Jahr aus, dann wären nach Einschätzung von DIW und ifo mindestens die Hälfte, also ca. 75.000 Wohnungen dem Markt entzogen worden und nicht wieder vermietet worden. Das Wanderungsvolumen, also die Summe aller Personen, die in Berliner Wohnungen ein- oder ausgezogen sind, hätte sich dann entsprechend halbieren müssen.

Demgegenüber ist die Zahl der Umzüge in Berlin 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 nur geringfügig, nämlich um rund 9%, zurückgegangen. Dieser Rückgang ist im wesentlichen coronabedingt gewesen. Auch das Statistische Bundesamt sieht in Corona den Hauptgrund für die Abnahme der Wanderungsbewegungen in Deutschland: Danach ist die Binnenwanderung in Deutschland 2020 um 9,5% gesunken, also in einer gleichen Größenordnung wie in Berlin.

Die Behauptung also, der Mietendeckel in Berlin habe zu einem erheblichen oder gar dramatischen Rückgang des Angebots an Mietwohnungen geführt, ist demnach nachweislich falsch. Insgesamt hat sich der Umfang der Wanderungsbewegungen im gleichen Umfang wie im gesamten Bundesgebiet durch Corona verringert, eine Größenordnung, die weit unterhalb der Katastrophenzahlen von DIW und anderen liegt.

Schaut man etwas detaillierter hin, so zeigt sich zudem, dass in den Berliner Bezirken die Innenstadtbezirke überproportional viele Zuzüge zu verzeichnen hatten, obwohl in ihnen der Anteil der Bestandswohnungen vor 2014, die ja angeblich einen Angebotsrückgang von ca. 50% zu verzeichnen gehabt haben sollen, besonders hoch ist.

Am stärksten ist die Zuwanderung von außen gesunken (-14%). Dies ist angesichts des wirtschaftlichen Einbruchs durch Corona und dem dadurch beding-

ten Anstieg der Arbeitslosigkeit in Berlin zu erklären. Der regelmäßig hohe Zuwanderungsgewinn der letzten Jahre war durch das Wachstum an Arbeitsplätzen verursacht.

Standards missachtet

Trotzdem sind noch mehr Personen zugezogen als weggezogen (ca. 5.300). Auch dies zeigt: Es kann keine Zurückhaltung bei der Wiedervermietung gegeben haben.

Die vor allem von ImmoScout24 gemeldeten Rückgänge der Wohnungsanzeigen auf ihrer Plattform hatten offensichtlich ihre Ursache darin, dass Wohnungsanbieter in großem Umfang auf andere, nicht öffentliche Vertriebskanäle ausgewichen sind. Anders ist die Diskrepanz zwischen gemeldetem großem Rückgang der Anzeigen und dem geringen Rückgang der Umzüge nicht zu erklären.

Dass neben den Privatunternehmen ImmoScout24 und empirica auch das DIW und das ifo als öffentliche Institution Studien publiziert haben, die die gleichen Behauptungen zum Rückgang der Anzeigen aufstellen, ohne andere Erklärungsmöglichkeiten überhaupt in Betracht zu ziehen, ist ein Skandal und entspricht nicht den wissenschaftlichen Mindestanforderungen an solche Institutionen. Bei einem korrekten wissenschaftlichen Vorgehen hätten andere Gründe für den Rückgang ernsthaft in Erwägung gezogen werden müssen: 1. Corona und 2. das Ausweichen der Anbieter auf andere Vertriebskanäle. Letzteres war doch von verschiedener Seite den Vermietern unverblümt empfohlen worden, um die Kontrolle von überhöhten Abschlüssen zu erschweren. Das DIW legt sich in der Schuldzuweisung eindeutig fest. „Die mit dem Mietendeckel einhergehende Angebotsverknappung ist alarmierend, da dadurch Menschen, die umziehen müssen (...) viel schwieriger als ohnehin schon eine Wohnung finden“. Die Autor/innen geben sich auch nicht die Mühe, anhand der Wanderungszahlen, die ihnen die statistischen Ämter sicherlich gern zur Verfügung gestellt hätten, ihre Thesen zu überprüfen. Stattdessen verwenden sie ihre Energie darauf, dem Berliner Senat ausgiebig Nachhilfeunterricht in „richtiger“ Wohnungspolitik zu geben.

Insgesamt zeigt dieses Beispiel erneut, wie schnell und interessengeleitet gerade im Bereich Wohnungspolitik Falschinformationen produziert und kolportiert werden, um alternative Vorgehensweisen zu diskreditieren und abzuqualifizieren. ●

Sigmar Gude ist Stadtforscher und war bis Ende 2022 Geschäftsführer der asum GmbH für angewandte Stadtforschung und Mieterberatung.

„Ich wünsche mir die ADO zurück“

Heerstraße Nord: Für die Mieter/innen hat sich durch die Rekommunalisierung ihrer Wohnungen kaum etwas verbessert

Von Philipp Möller

Im äußersten Westen Spandaus, nur einen Steinwurf von der Landesgrenze zu Brandenburg entfernt, liegt die Großsiedlung „Heerstraße Nord“. Sie umfasst mehr als 8.000 Wohnungen und ist schon von Weitem durch ihre markanten Punkthochhäuser zu erkennen. Wie die meisten Großsiedlungen wurde sie ab 1962 vorwiegend als sozialer Wohnungsbau von landeseigenen und freigemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften errichtet. Während der Privatisierungswelle der 2000er Jahre verscherbelten die städtischen Unternehmen GSW und Bewoge mehr als Hälfte der Wohnungen in der Heerstraße Nord an internationale Finanzinvestoren. Lediglich 1.850 Wohnungen verblieben bei der kommunalen Gewobag und etwa 1.000 Wohnungen bei verschiedenen kleineren gemeinnützigen Trägern und Genossenschaften. Die privatisierten Wohnungen wechselten seit dem Verkauf mehrmals ihre Eigentümer. 3.500 Wohneinheiten landeten schließlich in der Hand der ADO Properties, die die Wohnungen 2019 zu einem Vielfachen des bei der Privatisierung bezahlten Preises zurück an die Stadt verkaufte.

Die Heerstraße Nord bietet damit ein gutes Beispiel für einen Verwertungskreislauf, der mit der Privatisierung zu Niedrigpreisen startete und bei der Rekommunalisierung zu Höchstpreisen vorerst endet. In Zeiten rasant steigender Immobilienwerte lohnte es sich für die Konzerne, Wohnungen in großen Siedlungen anzukaufen, bei Instandhaltungen zu sparen und Mieten aus staatlichen Transferleistungen zu kassieren, um sie anschließend als Exit-Option wieder an die Stadt zu veräußern. „Zurück bleiben heruntergewirtschaftete Wohnungsbestände und völlig überschuldete öffentliche Haushalte“, beschrieb Carl Waßmuth von der Initiative „Gemeingut in BürgerInnenhand“ diesen Prozess in einem Beitrag in der Zeitschrift *Lunapark* 21.

Zwar profitieren die Mieter/innen nach der Übernahme von einigen politischen Vorgaben für die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU). So verhängte der Senat im Dezember 2022 ein einjähriges Mietenmoratorium für die 355.000 städtischen Wohnungen. Auch die soziale Wohnraumversorgung in der Stadt verbessert sich durch die Ausweitung öffentlicher Wohnungsbestände. Rund 2/3 der Wiedervermietungen im Bestand müssen an WBS-Berechtigte erfolgen. 2021 wurden dadurch mehr als 9.600 landeseigene Wohnungen an Haushalte mit geringen Einkommen vergeben. Dennoch bringen die Rückkäufe nicht automatisch Verbesserungen bei der Wohnqualität, wie sich am Beispiel der Heerstraße Nord zeigt.

Marode Aufzüge und Spielplätze

„Vor der Rekommunalisierung lautete das Versprechen: Mit der Gewobag kommt ein landeseigenes Unternehmen. Das sind die Guten“, berichtet Sven Winter, der sich als Mieterbeirat und Quartiersrat in der Großsiedlung engagiert. Die Hoffnungen der Mieter/innen wichen jedoch schnell der Ernüchterung. Die zahlreichen Mängel in der Siedlung haben sich seit der Übernahme durch die Gewobag kaum verbessert, manche Probleme sind neu hinzugekommen. Kaputte Aufzüge werden nur notdürftig repariert, einige stehen wochenlang still. Die Beseitigung von Sperrmüll verläuft schleppend. Klingelanlagen funktionieren nicht, das Servicecenter ist kaum erreichbar. Ausgelöst durch eine anhaltende Brandserie hat sich ein Gefühl der Unsicherheit in der Siedlung breitgemacht. Die Gewobag hatte nach der Übernahme den Vertrag mit dem Sicherheitsdienst auslaufen lassen und einen neuen erst nach einer Unterschriftensammlung des Mieterbeirats wieder angestellt.

Mit dessen Arbeit sind die Mietervertreter/innen jedoch unzufrieden. Er sei ein „teurer Spaziergänger“, Sorge aber nicht

für die gewünschte Sicherheit, erklärt Sven Winter. Die Polizei hat mittlerweile dutzende Kameras in der Siedlung installiert. Die Brandserie konnte dennoch bislang nicht aufgeklärt werden. Die Reparaturen der zahlreichen Brandschäden in Hauseingängen und Kellerräumen ziehen sich häufig in die Länge. Monatelang bleiben zerstörte Postkästen unbenutzbar oder hängen verschmorte Kabel über den Eingangsbereichen. Nach zahlreichen Medienberichten, Mieterversammlungen und Interventionen durch die Politik reagierte die Gewobag mit der Einsetzung eines „Notfallbrandhausmeisters“. Erfolge dieser Maßnahme sind aber bislang kaum spürbar, berichten die Mietervertreter/innen, die durch ihr Engagement viele Missstände in der Siedlung am Stadtrand überhaupt erst in die Öffentlichkeit bringen. Verantwortlich für die Mängel bei Reparaturen und Instandhaltungen ist der ausgegliederte Hausmeisterservice, die fletwerk GmbH, dessen Agieren zu viel Frust unter den Mieter/innen führt. Das Outsourcing von Mieterservice und -verwaltung ist eine Hinterlassenschaft des politisch forcierten Umbaus der LWU in den 1990er und 2000er Jahren, der sie auf einen Gewinnkurs trimmen sollte. Zwar haben sich die politischen Vorzeichen seither verändert, von der Privatisierung hin zur Ausweitung öffentlicher Bestände und kommunalem Neubau sowie einem teilweisen Insourcing von Dienstleistungen. Jedoch wurden längst nicht alle ausgegliederten Abteilungen zurück in die Unternehmen geholt, und die Ankäufe zu Marktpreisen sowie die massiven Investitionen in den Neubau führten besonders bei der Gewobag zu einer hohen Verschuldung. Das führt zu einem neuerlichen Kostendruck bei allen LWU. In der Folge sparen die Unternehmen bei der Instandhaltung. In der Heerstraße Nord zeigt sich das neben den Mängeln bei Reparaturen und Mieterservice auch bei den Investitionen ins Wohnumfeld. Seit dem



Zu Niedrigpreisen an Private verschertelt, zu Höchstpreisen zurückgekauft – Berliner Wohnungspolitik. Foto: Matthias Coers

Rückkauf wurden zahlreiche Sportplätze in der Siedlung geschlossen und kaputte Spielgeräte auf Spielplätzen entfernt, ohne sie zu erneuern. Die zurückbleibenden, leeren Sandkästen und umzäunten Fußballplätze säumen die Innenhöfe als Symbole des Sparkurses.

Unter einigen Mieter/innen in der Heerstraße Nord hat sich die Stimmung gegenüber der Rekommunalisierung mittlerweile gedreht. „Ich wünsche mir die ADO zurück“ sagt Gunda Struwe, ebenfalls Mieterbeirätin der Großsiedlung. Viele Nachbar/innen würden das ähnlich sehen, meint die Mietervertreterin. Dabei werde jedoch oft ausgeblendet, dass bereits in den Jahren vor der Rekommunalisierung eine große Unzufriedenheit in der Mieterschaft über kaputte Aufzüge, Wasserschäden und eine mangelhafte Hausreinigung herrschte, berichtet der vor Ort tätige Sozialarbeiter Tom Liebelt. In den Monaten vor dem Verkauf habe die ADO das Quartier verwahrlosen lassen, Wartungen und Reparaturen hätten nicht

mehr stattgefunden, berichtet auch der Mieterbeirat.

Bessere Finanzierung notwendig

Zwar kann die jahrelange Vernachlässigung der Wohnungen durch die privaten Voreigentümer nicht sofort behoben werden und eingeleitete Maßnahmen, etwa zur verbesserten Beseitigung von Sperrmüll, brauchen eine gewisse Zeit, um zu wirken. Dennoch sollte der wachsende Unmut in der Mieterschaft als Warnsignal verstanden werden, dass allein der Eigentümerwechsel von privat zu öffentlich nicht ausreicht, wenn nicht auch bei den LWU strukturelle Veränderungen erfolgen. Neoliberalen bieten die offensichtlichen Probleme in den städtischen Wohnungsbeständen zudem ein willkommenes Einfallstor, um Zweifel an einer öffentlichen Wohnraumversorgung zu sähen oder gar Reprivatisierungen ins Spiel zu bringen.

Statt durch Einsparungen beim Mieterservice und Instandhaltungen unzufriede-

ne Mieter/innen zu produzieren, braucht es neue Modelle bei der Finanzierung der LWU und eine Stärkung von Beteiligungsgremien, in denen Mieter/innen die Probleme ansprechen können. Bislang machte das Land Berlin von seiner Möglichkeit einer direkten Finanzierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, mit Ausnahme der Subventionierung von einzelnen Vorkaufsfällen, kaum Gebrauch. Ein erster Schritt in diese Richtung ist die Subventionierung des zuletzt verhängten Mietenstopps mit 11 Millionen Euro aus dem Haushalt, als Teil des Entlastungspakets des Senats. Investitionen in den kommunalen Neubau oder die energetische Modernisierung bedürften ebenfalls einer entsprechenden finanziellen Unterfütterung, um den Kostendruck bei den LWU zu lindern. Wirkliche Verbesserungen für die Mieter/innen dürfte es erst dann geben, wenn die Politik der Wahrheit ins Gesicht sieht: Eine gute Wohnungspolitik kostet viel Geld. ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zur Kündigung wegen Eigenbedarfs

Von Rechtsanwältin Daniela Rohrlack

Meine Wohnung wurde verkauft. Der Käufer hat sich bereits bei mir vorgestellt und mir schon mitgeteilt, dass er die Wohnung selbst nutzen will. Muss ich mich jetzt schon nach einer neuen Wohnung umschauen?

Nein, das wäre verfrüht. Denn die bloße Mitteilung, dass eine Kündigung beabsichtigt ist, stellt rechtlich noch keine Kündigung dar. Sollte auf die Ankündigung nun eine Kündigung folgen, sollten Sie zudem zunächst prüfen, ob der Käufer überhaupt schon Eigenbedarf geltend machen kann. Dies ist prinzipiell erst möglich, wenn er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Ob eine Eintragung bereits stattgefunden hat, lässt sich über das Grundbuchamt herausfinden. Sie können als Mieter/in die Einsicht in das Grundbuch problemlos beim Amtsgericht Ihres Wohnsitzes selbst vornehmen.

Der neue Vermieter hat mir jetzt eine E-Mail geschrieben und mir wegen Eigenbedarfs gekündigt. Ist die Kündigung per E-Mail überhaupt rechtens?

Nein. Eine Kündigung der Wohnung ist nach § 568 Abs. 1 BGB nur schriftlich möglich. Schriftlich bedeutet in der Regel, dass die Kündigung eigenhändig unterschrieben sein muss.

Die Kündigung per E-Mail, SMS, WhatsApp oder ähnliches erfüllt die Schriftform nur unter engen Voraussetzungen. Lassen Sie daher die Kündigung in einer unserer Beratungsstellen überprüfen.

Mein Vermieter hat die Eigenbedarfskündigung nun per Brief und unterschrieben nachgeholt und verlangt, dass ich sofort ausziehe. Gibt es hier keine Fristen?

Natürlich gibt es Fristen, die auch bei einer Eigenbedarfskündigung einzuhalten sind. Die Kündigungsfrist ergibt sich aus dem

Gesetz oder bei vertraglicher Vereinbarung aus Ihrem Mietvertrag.

Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind in § 573c Abs. 1 BGB geregelt und betragen drei Monate, wenn das Mietverhältnis noch keine fünf Jahre andauert, sechs Monate, wenn das Mietverhältnis länger als fünf Jahre aber noch keine acht Jahre andauert, neun Monate, wenn das Mietverhältnis schon älter als acht Jahre ist.

Ist im Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart, gilt diese. Ich empfehle Ihnen, die Kündigung in der Beratung prüfen zu lassen.

Ich soll in neun Monaten ausziehen, obwohl in meinem Mietvertrag eine Kündigungsfrist von 12 Monaten geregelt ist. Muss ich dem Vermieter dies mitteilen?

Sie sind nicht verpflichtet, dem Vermieter mitzuteilen, dass die Kündigungsfrist zu kurz berechnet wurde. Allerdings kann es

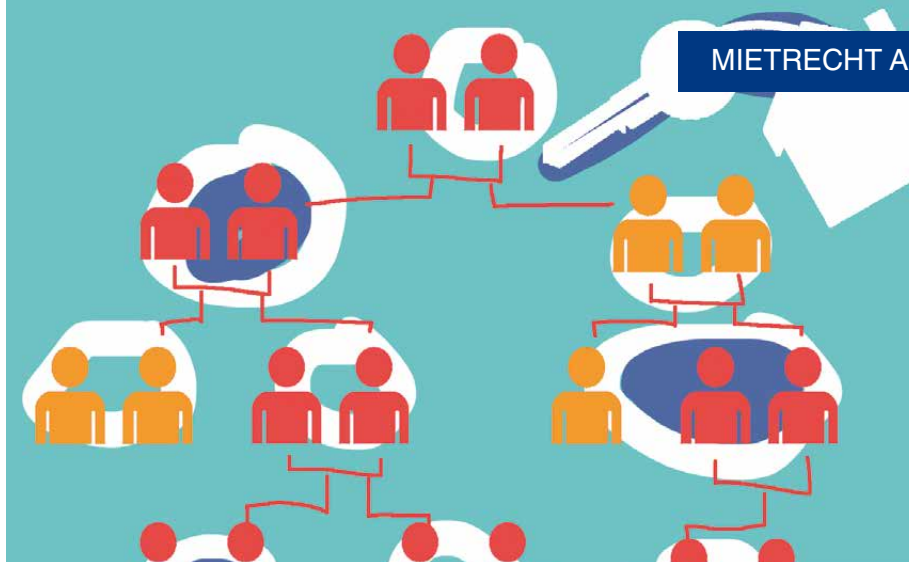
ratsam sein, ihn trotzdem darauf hinzuweisen. Hierdurch verschaffen Sie sich mehr Zeit, da Ihr Vermieter die Kündigungsfrist nochmal überprüfen wird und bestenfalls die längere Kündigungsfrist bestätigt.

Das Kündigungsschreiben wegen Eigenbedarfs enthält als Begründung nur den knappen Satz, dass der Vermieter die Wohnung selbst bewohnen möchte. Reicht das als Begründung aus?

Nein. Das Kündigungsschreiben ist so zu begründen, dass es Sie in die Lage versetzt, den Eigenbedarfswunsch nachzuvollziehen und dessen Ernsthaftigkeit zu überprüfen. Enthält das Schreiben gar keine Begründung oder floskelartige Formulierungen, ist die Kündigung unwirksam. Da die Rechtsprechung in den letzten Jahren den Maßstab des Begründungsaufwandes immer weiter herabgesetzt hat, sollten Sie auf jeden Fall einen Beratungstermin vereinbaren und die Kündigung in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich prüfen lassen.

Mein Vermieter hat mir wegen Eigenbedarfs gekündigt und dabei angegeben, dass er die Wohnung für seinen Patensohn benötigt. Muss er nicht selbst die Wohnung nutzen wollen?

Nein. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erlaubt dem Vermieter die Kündigung wegen Eigenbedarfs für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts. Der Eigenbedarf ist damit auch für Familienangehörige zulässig. Hierunter zählen insbesondere die sogenannten engen Familienangehörigen wie beispielsweise Eltern, Großeltern, Kinder (auch Stiefkinder),



Vermieter können Eigenbedarf nicht nur für sich, sondern auch für Familienangehörige geltend machen. Dazu zählen: Eltern und Kinder, Großeltern, Enkel, Schwiegereltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Ehepartner/innen sowie eingetragene Lebenspartner/innen.

Geschwister, Neffen und Nichten, Ehegatten und eingetragene Lebenspartner/innen, Enkel und regelmäßig auch die Schwiegereltern. Für sonstige Angehörige kann Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn diese eine besondere enge Bindung zum Vermieter haben. Das muss Ihr Vermieter im Falle eines Prozesses auch beweisen. Darüber hinaus kann Eigenbedarf nur noch für Haushaltsangehörige – wie beispielsweise Pflegekinder oder Hausangestellte – geltend gemacht werden. Gehen Sie mit der Kündigung zur Beratung, die Materie ist kompliziert und bedarf gründlicher Prüfung.

Braucht mein Vermieter einen konkreten Grund, um Eigenbedarf anzumelden?

Ja, den braucht er schon. Im Gesetz ist normiert, dass der Vermieter den Wohnraum „benötigen“ muss. Es reicht daher nicht aus, dass er die Wohnung anlasslos bewohnen möchte. „Benötigen“ bedeutet allerdings nicht, dass Ihr Vermieter zwingend auf die Wohnung angewiesen sein muss. Die Rechtsprechung versteht hierunter, dass ein vernünftiger, nachvollziehbarer Grund bestehen muss. Auch wenn die Hürde für die Darlegung eines vernünftigen Grundes leider nicht besonders hoch ist, lohnt es sich dennoch, diesen zu hinterfragen. Denn nicht alles, was in der Kündigung als Grund angegeben wird, hält einer gerichtlichen Überprüfung stand. Lassen Sie sich daher unbedingt beraten, bevor Sie die Kündigung vor schnell akzeptieren.

Mein Vermieter hat meine Wohnung im Mai 2022 in eine Eigentumswohnung umgewandelt und sie dann zwei Monate später verkauft. Kann mir jetzt wegen Eigenbedarfs gekündigt werden?

Nein. Handelt es sich wie bei Ihnen um den Erstverkauf nach Umwandlung und haben Sie zum Zeitpunkt der Umwandlung dort bereits gewohnt, gilt in Berlin eine allgemeine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren. Das bedeutet, dass Ihnen der Vermieter erst nach Ablauf dieser Frist wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Die Sperrfrist beginnt mit der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Um zu erfahren, wann eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt ist, empfiehlt sich immer ein Blick in das Grundbuch beim Amtsgericht Ihres Wohnsitzes.

Erhalten Sie nach Ablauf der Sperrfrist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs, ist auch für diese die Kündigungsfrist einzuhalten. Der Ablauf der Sperrfrist bedeutet also nicht, dass Sie gleich ausziehen müssen.

Ich wohne in einem Milieuschutzgebiet. Bin ich hier besser vor Eigenbedarfskündigungen geschützt?

Ja. Die Länge der Sperrfrist wird anders berechnet, wenn Sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet) wohnen. Liegt Ihre Wohnung in einem solchen Gebiet und bestand der Mietvertrag bereits vor der Umwandlung, sind Sie regelmäßig sieben plus fünf Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Denn in den Milieuschutzgebieten muss eine Umwandlung vorher behördlich genehmigt werden. Die Genehmigung wird dabei nur erteilt, wenn der Vermieter sich verpflichtet, die Wohnung in den ersten sieben Jahren nach Teilung nur an die Mieter/innen zu verkaufen. Wird die Wohnung dann doch nach Ablauf der sieben Jahre veräußert, greift danach noch eine Fünf-Jahres-Sperrfrist. Wenn Sie nicht sicher sind, ob bei Ihnen eine Sperrfrist greift, lassen Sie sich durch uns in einer der Beratungsstellen beraten.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Daniela Rohrlack
berät in mehreren Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft.

Ich habe eine Eigenbedarfskündigung erhalten. Wie soll ich mich verhalten?

Der drohende Verlust des Wohnraums macht in der heutigen Zeit der Wohnungsknappheit nahezu allen Mieter/innen Angst. Als erstes gilt jedoch: Ruhe bewahren. Wegen der bestehenden Kündigungsfrist kann Ihnen eine Eigenbedarfskündigung nicht für den „übernächsten Tag“ ausgesprochen werden.

Bevor die Kündigung wirklich den Mietvertrag beendet, müssen einige formelle und inhaltliche Voraussetzungen erfüllt sein. Hier muss stets im konkreten Einzelfall geschaut werden, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Lassen Sie sich daher unbedingt beraten, wenn Sie eine Kündigung erhalten haben. Vereinbaren Sie zügig einen Beratungstermin, auch um prüfen zu lassen, ob bei Ihnen eine soziale Härte vorliegt. In einem solchen Fall sollte man der Kündigung widersprechen. Erst nach einer Beratung sollten Sie entscheiden, wie Sie mit der Kündigung umgehen wollen. Neben der Möglichkeit, die Kündigung zu akzeptieren oder mit Ihrem Vermieter über eine mögliche Abfindung zu verhandeln, gibt es immer auch die Möglichkeit, die Kündigung gerichtlich überprüfen zu lassen. Während des Rechtsstreits sollten Sie wie gewohnt in der Wohnung wohnen und auch weiterhin die Miete zahlen. Erst nach dem Ende des Rechtsstreits haben Sie die Gewissheit, ob die Kündigung wirksam ist oder nicht. Für den Prozess sollten Sie sich unbedingt anwaltlich vertreten lassen. Ein Räumungsprozess ist zweifelsohne emotional belastend. Fehler in der Prozessführung können fatale Folgen haben und zum Verlust der Wohnung führen.

Ich habe gegen meine Eigenbedarfskündigung Widerspruch eingelegt. Ist die Kündigung damit vom Tisch?

Das kommt darauf an. Es gibt die Möglichkeit des Kündigungswiderspruches. Dieser ist in § 574 BGB geregelt und sieht für Ausnahmefälle vor, dass das Mietverhältnis entweder für eine bestimmte Zeit oder ohne zeitliche Begrenzung fortgesetzt werden muss, wenn Sie eine soziale Härte vorweisen können, die einen Auszug unzumutbar macht. Das bedeutet, dass Sie konkrete Gründe anführen müssen, die gegen die Zumutbarkeit eines Auszuges sprechen. Allein die lange Dauer eines Mietverhältnisses oder hohes Alter reichen hierfür oft nicht aus. Vielmehr muss sich daraus ergeben, dass eine Räumung für Sie unzumutbar ist. Das ist beispielsweise bei schweren Erkrankungen –

auch psychischer Art – oder kurzzeitiger Räumungsunfähigkeit (Risikoschwangerschaft etc.) denkbar. Klagt Ihr Vermieter auf Räumung, hat das Gericht im Prozess Ihren Widerspruch zu berücksichtigen und muss die Belange Ihres Vermieters mit Ihren Belangen abwägen.

Wollen Sie soziale Härtegründe einwenden, müssen Sie der Kündigung innerhalb gesetzlicher Fristen widersprechen. Aber: Bevor Sie sich gegenüber dem Vermieter äußern, lassen Sie sich bitte in einer unserer Beratungsstellen beraten. Wir helfen Ihnen bei der Formulierung des Schreibens. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, wann die Erhebung des Widerspruchs taktisch günstig ist. Denn widersprechen Sie der Kündigung zu früh, verschenken Sie Zeit, da Ihr Vermieter nun schon vor Ablauf der Kündigungsfrist klagen kann. Erheben Sie den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor dem Kündigungszeitpunkt, ist er möglicherweise verfristet und Sie können sich nicht mehr darauf berufen.

Mir wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt, weil mein Vermieter angeblich in meine Wohnung ziehen will. Er hat nun aber eine andere Wohnung in meinem Haus bezogen. Ist die Kündigung damit hinfällig?

Das kommt darauf an. Ist die Kündigungsfrist noch nicht abgelaufen und der Eigenbedarfswunsch liegt nicht mehr vor, wird die Kündigung unwirksam. Das Mietverhältnis läuft dann ganz normal weiter. Ihr Vermieter ist in diesem Zusammenhang auch verpflichtet, Ihnen mitzuteilen, dass er Ihre Wohnung nicht mehr benötigt. Macht er das nicht, verhält er sich treuwidrig und macht sich Ihnen gegenüber Schadensersatzpflichtig.

Fällt der Eigenbedarfsgrund dagegen erst nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, zum Beispiel während eines Räumungsprozesses, hat das auf die Kündigung keinen Einfluss. Hier sollte aber immer in den Blick genommen werden, ob der behauptete Eigenbedarf nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt weggefallen ist. Prüfen Sie dies gewissenhaft und lassen Sie sich beraten, was Sie gegebenenfalls unternehmen können.

Mein Vermieter hat mir die Kündigung wegen Eigenbedarfs angedroht, wenn ich einer Mieterhöhung nicht zustimme. Kann er so einfach kündigen?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt immer voraus, dass Ihr Vermieter die Wohnung tatsächlich benötigt, also ein Wunsch



Noch ein Hinweis:
Wenn Sie eine Kündigung erhalten, sollten Sie sich immer anwaltlich beraten lassen. Die Problematik ist vielfältig. Jeder noch so kleine Fehler kann verheerende Folgen haben und zum Verlust der Wohnung führen. Vereinbaren Sie als Mitglied nach Zugang einer Kündigung unverzüglich einen Beratungstermin für eine individuelle Beratung in einer unserer Beratungsstellen.

zur Selbstnutzung vorliegt. Hat der Vermieter die Kündigung als Druckmittel eingesetzt oder folgt diese als „Bestrafung“ für unerwünschtes Mieter/innenverhalten, liegt womöglich eine „vorgeschobene Eigenbedarfskündigung“ vor. Das sind solche Fälle, in denen der Vermieter einen Nutzungswunsch nur vortäuscht, er aber eigentlich keinen hat. Zwar handelt es sich nicht immer um eine vorgetäuschte Kündigung, wenn Ihr Vermieter Ihnen nach ihm unliebsamem Verhalten hiermit droht. Allerdings ist eine solches Vorgehen nicht selten ein Indiz dafür, dass der Wunsch, die Wohnung selbst zu nutzen, nicht ernsthaft vorliegt.

Vorgeschobene Kündigungen sind immer unwirksam und führen dazu, dass sich Ihr Vermieter Ihnen gegenüber sogar Schadensersatzpflichtig macht.

Haben Sie den Verdacht, dass der Nutzungswunsch gar nicht ernsthaft gegeben ist, vereinbaren Sie unverzüglich einen Beratungstermin. Informieren Sie die Beraterin/den Berater auch darüber, ob ein konkreter Anlass Ihren Vermieter zur Kündigung bewegt haben könnte.

AG Charlottenburg
Urteil vom 3. Juni 2022
AZ: 238 C 247/21

Unzulässige Befristung der Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Der Vermieter kann eine Untermieterlaubnis nicht deshalb befristen, weil der Untermieter aktuell nur eine auf die Dauer seines Studiums befristete Aufenthaltserlaubnis hat.

Der Mieter einer Wohnung in Wilmersdorf nutzte diese vertragsgemäß zunächst lange Zeit sowohl zum Wohnen als auch für seine selbstständige Tätigkeit. Nach Beendigung seiner Berufstätigkeit vermietete er zunächst ab 2019 das bisher beruflich genutzte Zimmer mit Zustimmung der Vermieterin an einen Untermieter, um seine Mietkosten aufgrund der veränderten Einkommenslage als Rentner zu senken, und da er den Raum auch nicht als zusätzlichen persönlichen Bereich benötigte. Als dieser Untermieter ankündigte, im November 2021 auszureisen, bat er am 14. Oktober 2021 um Zustimmung zur Untervermietung an einen Studenten. Die Vermieterin erteilte ihm jedoch nur eine befristete Untermieterlaubnis bis zum Ende von dessen Studium. Der Untermieter hatte zu dem Zeitpunkt nämlich nur eine an sein Studium gekoppelte Aufenthaltserlaubnis. Der Mieter verlangte jedoch eine unbefristete Untermieterlaubnis, da er und sein Untermieter auf unbestimmte Zeit zusammen wohnen wollten und dieser im Übrigen nach seinem Studium weiter in Berlin bleiben und arbeiten wollte.

Das Amtsgericht Charlottenburg gab dem Mieter Recht und verurteilte die Vermieterin zur Erteilung einer unbefristeten Untermieterlaubnis. Der vom Mieter vorgesehene Untermieter befinde sich aufgrund seines Studiums und der diesbezüglich erteilten Aufenthaltserlaubnis legal in Deutschland. Die generelle Befürchtung der Vermieterin, dass der Untermieter nach Ende der Aufenthaltserlaubnis sich illegal weiter in der Wohnung aufhalten werde, stehe der zu erteilenden unbefristeten Untermieterlaubnis nicht entgegen. Hierbei handele es sich um bloße Vermutungen ohne tatsächliche Grundlage. Wenn das Aufenthaltsrecht des Untermiters enden sollte, habe dieser Deutschland zu verlassen und damit auch die Wohnung – dies sei aber gegebenenfalls Sache der Behörden. Es sei jedenfalls nicht Sache der Vermieterin, diesbezüglich Prognosen und Vermutungen aufzustellen und diese in eine Befristung der Untervermietungserlaubnis einfließen zu

lassen. Maßgeblich für die Verpflichtung zur Erteilung einer Untermieterlaubnis sei nämlich der aktuelle Zustand, in dem keinerlei greifbare Gesichtspunkte vorliegen, dass der Untermieter sich in überschaubarer Zeit illegal in Deutschland aufhalten wird.

AG Mitte
Urteil vom 8. Dezember 2022
AZ: 27 C 128/22

Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Weicht die in einer Heizkostenabrechnung zu Grunde gelegte Gesamtfläche von den sonstigen Angaben zur Fläche in der Abrechnung ab und findet sich hierzu keine nachvollziehbare Erläuterung, ist die Abrechnung formell unwirksam.

Mit ihrer Heizkostenabrechnung vom 20. November 2020 für das Kalenderjahr 2019 verlangte eine Vermieterin von Ihrer Mieterin eine Nachzahlung in Höhe von



Eine Heizkostenabrechnung, in der die zu Grunde gelegte Gesamtfläche ohne nachvollziehbare Erklärung von den übrigen Angaben zur Fläche in der Abrechnung abweicht, ist formell unwirksam.

132,83 Euro. Die Mieterin hielt die Abrechnung für unwirksam, da die für die Verteilung der Kosten angegebene Gesamtfläche von 984,60 qm in der Abrechnung nicht erläutert wurde und den übrigen Angaben in der Abrechnung widersprach, in welchen jeweils eine größere Fläche angegeben war.

Das Amtsgericht Mitte teilte die Auffassung der Mieterin. Der Abrechnung ließe sich der ihr zu Grunde gelegte Verteilerschlüssel nicht nachvollziehbar entnehmen. Die dort angegebene Gesamtfläche von 984,60 qm sei auch nicht anhand der Abrechnung der kalten Betriebskosten für 2019 nachvollziehbar, da dieser Umlagemaßstab auch dort nicht erläutert wird. Im Rahmen des Verfahrens hatte die Vermieterin außerdem angegeben, dass im Jahr 2019 nur eine Gesamtwohnfläche von 1.306,11 qm beheizt worden sei. Das Amtsgericht stellte daher fest, dass die Mieterin keine Nachzahlung aus der Abrechnung vom 20. November 2020 schuldet.

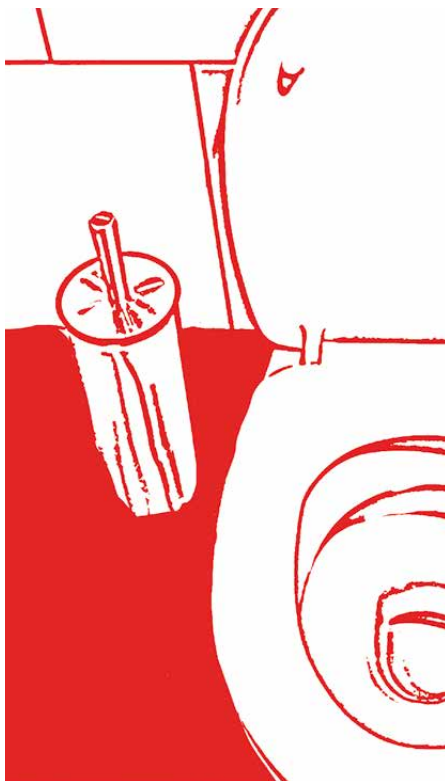
AG Charlottenburg
Urteil vom 12. Oktober 2022
AZ: 215 C 226/19

Minderung wegen deutlicher Uriniergeräusche aus der Nachbarwohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Sind in einer Wohnung im zentralen Wohn- und Essbereich nach einem Umbau im darunter liegenden Geschoss Geräusche des Urinierens störend laut und deutlich wahrnehmbar, wenn im unter der Küche der Wohnung liegenden Bad des unteren Geschosses die Toilette benutzt wird, ist die Miete um 10% gemindert. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Beseitigung dieses Mangels verpflichtet.

In der Zeit von Juni 2017 bis Februar 2018 ließ die Vermieterin eines Hauses in Charlottenburg im Erdgeschoss des Hauses umfangreiche Umbauarbeiten durchführen. Es wurden zwei Wohnungen zusammengelegt. Unter anderem wurde auch ein zuvor als Küche genutzter Raum zum Bad umgebaut, in diesem wurde an der Wand zum Wohnzimmer, in welcher sich der Schornstein für die Gasetagenheizung befindet, ein neues WC installiert. Seither nimmt die Mieterin der darüber liegenden Wohnung, in welcher sie seit 1999 wohnt, in ihrem darüber befindlichen Wohn- und Esszimmer – ebenso wie ihre



Sind nach einem Umbau der Nachbarwohnung im zentralen Wohn- und Essbereich einer Wohnung deutliche und klar wahrnehmbare Uriniergeräusche zu hören, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, den der Vermieter zu beseitigen hat. Bis zur Mangelbeseitigung ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Gäste – deutliche und störende Uriniergeräusche wahr, wenn diese Toilette von dem jetzigen Bewohner der Erdgeschosswohnung benutzt wird. Sie bat ihren Vermieter vergeblich, die Toiletteninstallation in der Erdgeschoßwohnung zu überprüfen und für eine Beseitigung dieser unangenehmen Geräuschbelästigung zu sorgen. Mit ihrer beim Amtsgericht Charlottenburg erhobenen Klage machte sie die Mangelbeseitigung geltend und verlangte zudem die Feststellung, dass die Miete wegen dieses Mangels bis zu dessen Behebung gemindert ist. Das Gericht führte eine umfangreiche Beweisaufnahme durch, unter anderem vernahm es die Schwester der Mieterin, welche im gleichen Haus wohnt. Diese konnte bestätigen, dass diese Geräusche im Wohnbereich der Mieterin erst nach dem Umbau im Erdgeschoss aufgetreten und seither sehr „unappetitlich“ sind. Der mit einer Geräuschemessung beauftragte Sachverständige kam zwar aufgrund seiner Messergebnisse zu dem Ergebnis, dass die Geräusche zwar wahrnehmbar, aber nicht deutlich wahrnehmbar seien. Er führte in seiner Vernehmung aber zusätzlich aus, dass Uriniergeräusche etwas „Fremdartiges“ seien, sodass diese leichter wahrgenommen würden, erst recht bei in den Abendstunden heruntergehendem Fremdgeräuschpegel. Dies

reichte dem Amtsgericht aus, um eine nicht mehr vertragsgemäße Beschaffenheit anzunehmen. Bei Uriniergeräuschen handele es sich nämlich um solche Geräusche, die von der Allgemeinheit eher als unangenehm empfunden werden und als Geräuschkulisse jedenfalls nicht in Wohn-, Ess- oder Schlafräumen gewünscht werden. Insofern könne der Erholungswert dieser Räume, die einem Mieter als Ort der Privatsphäre dienen, deutlich gestört sein, wenn Uriniergeräusche aus benachbarten Wohnungen wahrnehmbar sind. Da solche Geräusche vor den Umbauarbeiten im Erdgeschoss in der Wohnung der Mieterin nicht wahrnehmbar waren, ist der Vermieter nach dem Urteil des Amtsgerichts zur Beseitigung dieses Mangels verpflichtet. Außerdem gestand das Amtsgericht der Mieterin eine Minderung von 10% der jeweiligen Miete bis zur Beseitigung des Mangels zu.

AG Schöneberg
Urteil vom 29. November 2021
AZ: 4 C 170/19

Mietpreisbremse: Rüge bei Mietermehrheit

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Bei einer Mehrheit von Mietern reicht es aus, wenn einer die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter rügt.

Die zwei Mietvertragspartner – ein Mieter und eine Mieterin – einer 133,08 qm großen Wohnung verlangten von Ihrem Vermieter die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und begehrten zudem die Feststellung, dass die Miete nicht, wie im Mietvertrag aus dem Jahr 2017 vereinbart, 1.132,00 Euro, sondern lediglich 955,51 Euro nettokalt monatlich beträgt. Die erforderliche Rüge vom 31. Mai 2017 hatte lediglich die Mieterin schriftlich erhoben. Die Vermieter waren der Ansicht, dass die Rüge daher unwirksam sei und folglich die Klage der beiden Mieter unbegründet wäre. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Schöneberg nicht. Die Klage der Mieterin hatte zwar nur teilweise Erfolg, da das Gericht eine höhere ortsübliche Miete als die Mieter ermittelte. Den Einwand der Unwirksamkeit der erhobenen Rüge teilte es jedoch nicht. Entgegen der Auffassung der Vermieter hätte diese nicht von sämtlichen Mietern erhoben werden müssen und führte dazu aus: „(...) eine Rüge ist auch dann wirksam, wenn sie nicht von allen Mietern oder für alle Mieter vorgebracht worden ist, weil es sich hierbei nicht um eine – von allen Mietern abzugebende – Willenserklärung, sondern ledig-

lich um eine geschäftsähnliche Handlung handelt, die im Falle einer Mietermehrheit auch von einem Mieter allein geltend gemacht werden kann.“

Anmerkung: Die Auffassung des Amtsgerichts ist sicherlich zutreffend. Man sollte es sich jedoch, wenn mehrere Personen Hauptmieter einer Wohnung sind, zur Wohnheit machen, stets alle Schreiben an den Vermieter gemeinsam zu verfassen und von allen Hauptmietern unterschreiben zu lassen.

AG Kreuzberg
Urteil vom 9. November 2022
AZ: 7 C 127/22

Schadensersatz wegen Ausfalls einer Gastherme

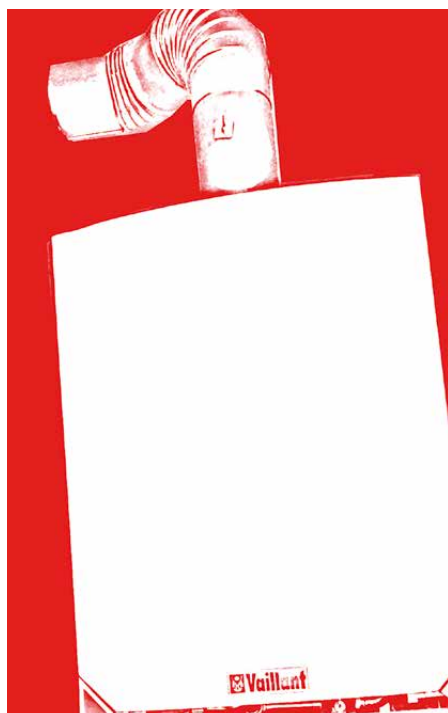
Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Bei vollständigem Ausfall einer Gastagenheizung in der Heizperiode muss der Vermieter, welcher mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist, den Mietern die Kosten für die Anschaffung von Ölradiatoren sowie durch deren Betrieb entstehende Mehrkosten für Strom und eine Aufwandsentschädigung für die Anschaffung und Installation der Geräte erstatten.

Die Gastherme in einer Kreuzberger Wohnung, über welche diese sowohl beheizt als auch mit Warmwasser versorgt wird, war von Mai 2021 bis Mitte November 2021 vollständig ausgefallen. Erst am 17. November 2021 wurde die Therme notdürftig wieder instandgesetzt, nachdem die Mieter ein entsprechendes Urteil erwirkt hatten.

Zu Beginn der Heizperiode hatten sie sich nach entsprechender Ankündigung gegenüber dem Vermieter 5 Ölradiatoren zur Beheizung ihrer Fünfstückerwohnung angeschafft. Sie begehrten nun Ersatz der Anschaffungskosten von 249,95 Euro, eine Aufwandsentschädigung von 24,00 Euro für die zweieinhalb Stunden, welche sie zur Anschaffung und Installation benötigt hatten, sowie Ersatz der entstandenen Mehrkosten für verbrauchten Strom in Höhe von 64,78 Euro. Das Amtsgericht gab ihnen Recht. Die Einwände des Vermieters, man könne die Radiatoren auch anders verwenden und er hätte ein Zurückbehaltungsrecht, solange die Mieter die Radiatoren nicht an ihn herausgegeben hätten, ließ das Gericht nicht gelten. Die Anschaffung der Radiatoren sei erforderlich gewesen, um die Beheizbarkeit der Wohnung zu gewährleisten. Da die

Gastherme noch nicht vollständig repariert und weiterhin störanfällig war, war nach Auffassung des Gerichts ein eventueller Herausgabeanspruch des Vermieters jedenfalls noch nicht fällig. Auch den von den Mietern angegebenen Zeitaufwand für den Kauf und die Installation der Radiatoren von zweieinhalb Stunden, welchen der Vermieter bestritten hatte, hielt das Gericht für angemessen. Daneben bestand es den Mietern auch den verlangten Ersatz für die Kosten des Mehrverbrauchs an Strom sowie eine Minderungsquote von 20% für den vollständigen Warmwasserausfall von Mai 2021 bis Mitte November 2021 zu.



Kommt es in der Heizperiode zum Ausfall einer Gasetagenheizung und ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, haben die Mieter/innen gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Anschaffung und den Betrieb von Ölradiatoren.

LG Berlin
Beschluss vom 8.12.2022
AZ: 66 S 133/22
(AG Kreuzberg, AZ: 13 C 246/21)

Kündigung der Vermieterin und Kautionsrückzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

1. Kündigt eine Vermieterin ein Mietverhältnis fristlos, ohne dass entsprechende Gründe vorliegen und geben die Mieterinnen die Wohnung darauf-

hin zurück, kann die Vermieterin für die auf die Rückgabe folgenden Monate keine Miete mehr verlangen.

2. Der Einbehalt eines Teils der Kautions wegen einer noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung ist nur zulässig, wenn die gezahlten Vorschüsse voraussichtlich nicht ausreichen.

In einem Mietvertrag vom 10. November 2020 wurde eine Nettokaltmiete von 1.044,00 Euro vereinbart. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 rügten die Mieterinnen eine unzulässige Mietpreisüberhöhung. Bereits am 18. Dezember erschien daraufhin der Sohn der Vermieterin und verlangte Zutritt zur Wohnung. Es kam dabei zu einer Auseinandersetzung, deren genauer Verlauf zwischen den Mieterinnen und der Vermieterin umstritten blieb. Jedenfalls tauchte am gleichen Tag kurze Zeit später erneut der Sohn der Vermieterin an der Wohnungstür der Mieterinnen auf und überreichte ihnen ein Kündigungsschreiben der Vermieterin mit der Aufforderung, die Wohnung bis zum 25. Dezember 2020 zu räumen und herauszugeben. Mit Schreiben vom 8. Januar 2021 teilten die Mieterinnen mit, dass sie die Kündigung akzeptieren und kündigten die Rückgabe zum 1. Februar 2021 an. Gleichzeitig stellten sie klar, dass die erhobenen Vorwürfe nicht gerechtfertigt seien.

Am 1. Februar 2021 gaben sie die Wohnung geräumt an die Vermieterin zurück. Mit Ihrem Schreiben vom 10. August 2021 forderten sie von der Vermieterin vergeblich die Rückzahlung der geleisteten Kautions in Höhe von 3.132,00 Euro, weshalb sie Klage auf Rückzahlung einreichen ließen. Die Vermieterin erklärte nun die Aufrechnung mit den Bruttomieten für Februar und März 2021 in Höhe von jeweils 1.294,00 Euro. Den Restbetrag in Höhe von 544,00 Euro meinte sie wegen der noch zu erwartenden Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2021 einbehalten zu können.

Das sah das Amtsgericht Kreuzberg anders und verurteilte die Vermieterin zu der von den Mieterinnen begehrten Zahlung. Ein Einbehalt von Teilen der Kautions wegen noch ausstehender Nebenkostenabrechnungen sei nur möglich, wenn die von den Mieterinnen gezahlten Vorschüsse voraussichtlich nicht ausreichen würden, um die entstandenen Kosten zu decken. Die Vermieterin habe jedoch noch nicht einmal vorgetragen, dass die Abrechnung für das Vorjahr (2020) mit einer Nachzahlung geendet hätte. Auch die Mietzahlungen für Februar und März 2021 könne die Vermieterin aufgrund ihrer eigenen – unbegründeten – fristlosen Kündigung nicht verlangen. Die Berufung der Vermieterin gegen die Entscheidung des Amtsgerichts hatte keinen Erfolg. Die 66. Zivilkammer des Landgerichts



Vermieter dürfen einen Teil der Kautions nur dann zurückbehalten, wenn die gezahlten Vorschüsse auf Betriebskosten aus einer noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung voraussichtlich nicht ausreichen, um die tatsächlichen Kosten zu decken.

Berlin wies diese durch einstimmigen Beschluss zurück und führte zu den vermeintlichen Zahlungsansprüchen der Vermieterin für Februar und März 2021 folgendes aus: Mit ihrer fristlosen Kündigung vom 18. Dezember 2020 habe die Vermieterin eine Lage herbeigeführt, in der sie „selbst ihre vertragsgemäße Leistung rechtswidrig verweigerte, indem sie die weitere Überlassung der Wohnung auf der Grundlage des Mietvertrages ausdrücklich ablehnte“. Sie habe mit der Fristsetzung in dem Kündigungsschreiben erheblichen Druck ausgeübt und auch gerichtliche Schritte angekündigt. Nachdem die Mieterinnen dies zum Anlass genommen hätten, die Wohnung so zügig wie möglich zu verlassen, habe sich die Vermieterin die damit eingetretene Beendigung einer entgeltlichen Nutzung selbst zuzuschreiben. Die Mieterinnen hätten auch nicht ihrerseits eine ausdrückliche Kündigung erklären müssen. Vielmehr sei die Auffassung des Amtsgerichts zumindest gut vertretbar, dass durch die Kündigung der Vermieterin vom 18. Dezember 2020 und das Schreiben der Mieterinnen vom 8. Januar 2021 eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses zustande gekommen sei. Jedenfalls aber habe die Vermieterin spätestens seit dem 25. Dezember 2020 die ihrerseits vertraglich geschuldeten Leistungen nicht erbracht, sondern vielmehr ausdrücklich verweigert.

BGH
Urteil vom 26. Oktober 2022
AZ: VIII ZR 390/21

Eigenbedarfskündigung und Härtegründe

a) Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung.

b) Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters bzw. durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (...).

c) Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.

d) Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

e) Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB bei unabsehbar fortbestehender Suizidgefahr.

Eine 1942 geborene Mieterin bewohnt seit 1977 eine in einem Mehrfamilienhaus in Köln gelegene Zweizimmerwohnung. Ihr Vermieter kündigte den Mietvertrag im April 2017 wegen Eigenbedarfs, da er ihre Wohnung mit seiner weiteren Wohnung auf der gleichen Etage zusammenlegen möchte, welche er mit seinem Lebenspartner bewohnt. Die Mieterin widersprach der Kündigung zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist und machte Härtegründe geltend, da sie an „schwerer rezidivierender Depression bis hin zu



Ergibt die einzelfallbezogene Abwägung durch das Gericht, dass die Ablehnung des Angebots einer Ersatzwohnung und die Verneinung der Therapiebedürftigkeit durch die Mieterin krankheitsbedingte Ursachen haben, führen diese nach einer Eigenbedarfskündigung nicht zum Wegfall des geltend gemachten Härtegründe, sondern liegen die Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung vor.

Suizidideen“ leide. Darauf bot ihr der Vermieter am 16. Februar 2018 eine weitere ihm gehörende 50-55 qm große Wohnung im gleichen Haus an. Die Mieterin lehnte dieses Angebot ab.

Die Räumungsklage des Vermieters hatte keinen Erfolg.

Das Amtsgericht Köln holte ein Sachverständigengutachten ein, welches bestätigte, dass bei der Mieterin im Falle einer Verurteilung zur Räumung ihrer Wohnung akute Suizidgefahr bestünde, auch die angebotene Ersatzwohnung wäre insoweit wegen ihrer Fixierung auf ihre alte Wohnung keine diese Gefahr mindernde Alternative. Auch eine Therapie ihrer depressiven Erkrankung, welche die Mieterin ablehnt, wäre wenig erfolgversprechend. Das Amtsgericht Köln kam ebenso wie das Landgericht Köln im Berufungsverfahren aufgrund der ausführlichen Darlegungen der Sachverständigen zu dem Schluss, dass insoweit auf Seiten der Mieterin eine Härte vorliegt, welche die berechtigten Interessen des Vermieters an der Erlangung der Wohnung überwiegt, und die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit rechtfertigt (allerdings mit einer angemessenen Erhöhung der alten sehr niedrigen Miete).

Auch die Revision des Vermieters blieb erfolglos.

Der BGH schloss sich der Beurteilung der Vorinstanzen in vollem Umfang an. Diese seien zu Recht vom Vorliegen einer besonderen Härte angesichts der bestehenden hohen Suizidgefahr der Mieterin ausgegangen, welche sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abhebe. Die Ablehnung einer Therapie seitens der Mieterin läge, ebenso wie die Ablehnung der Ersatzwohnung, nach den Feststellungen der Gutachterin in ihrer psychischen Erkrankung begründet, welche mit einer derartigen Fixierung auf ihre alte Wohnung einhergehe, dass sie sich ein Leben in einer alternativen

Wohnung nicht als mögliche Lösung für ihre als ausweglos empfundene Situation vorstellen könne. Zwar sei bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte – ebenso wie bei der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und des Vermieters – zu berücksichtigen, ob und inwieweit Unterstützung und begleitende ärztliche Behandlungen die mit dem Umzug einhergehenden Folgen mindern könnten, insbesondere auch eine Suizidgefahr beherrschbar werden könnte. Allein die krankheitsbedingte Ablehnung einer Therapie, ebenso wie die Ablehnung einer Alternativwohnung führten aber entgegen der Ansicht des Vermieters nicht zwingend zum Wegfall eines zu berücksichtigenden Härtegrundes oder zu dessen Zurücktreten hinter die berechtigten Interessen des Vermieters im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung. Vielmehr habe auch dann stets eine einzelfallbezogene Beurteilung zu erfolgen, welche das Landgericht Köln zutreffend vorgenommen habe.

Auch die Entscheidung des Landgerichts Köln zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit bestätigte der Bundesgerichtshof. Allein wegen des weiteren Zeitablaufs könne bei der unabsehbar, unvermindert und unbeherrschbar fortbestehenden erheblichen Suizidgefährdung der Mieterin im Falle eines Verlusts der Wohnung kein Zeitpunkt abgesehen werden, zu dem eine Interessenabwägung zugunsten des Vermieters ausgehen würde und eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses abzulehnen wäre.

Sofern sich hinsichtlich der Umstände, die bei der notwendigen Interessenabwägung durch das Gericht zu berücksichtigen sind, auf Seiten der Mieterin durch eine unvorhergesehene Besserung ihrer Situation oder auf Seiten des Vermieters – was die Dringlichkeit seines Bedarfs angeht – etwas ändern würde, käme für ihn eine erneute Kündigung in Betracht.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

Bitte beachten Sie rechtsstehende Hinweise!

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter
030 - 2100 2584 und 030 - 216 8001

CORONA-KRISE

EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,

wir behalten trotz der Lockerung bzw. Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen wegen der noch bestehenden Ansteckungsgefahr zu Ihrem Schutz, zum Schutz der Berater/innen und Mitarbeiter/innen vorerst die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske in unseren Beratungsräumen und die Bitte, Abstand zu halten, bei.

Wir bitten um Ihr Verständnis, da die Maßnahmen auch Ihrem Schutz und der Vermeidung von Beratungsausfällen dienen. Notwendigen Rechtsrat erhalten Sie in unserer Telefonberatung sowie nach Absprache auch als individuelle telefonische Rechtsberatung. Ist eine persönliche Beratung erforderlich, vereinbaren Sie bitte einen Termin. Betriebskostenberatungen werden ebenfalls nur mit Termin durchgeführt.

Wir bitten Sie, auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung ausschließlich die telefonische Rechtsberatung zu nutzen.

Bitte beachten Sie auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung. Sie finden diese im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 - 21 00 25 70

030 - 21 00 25 71

030 - 21 00 25 72

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

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen. Zu Beginn des Anrufs nennen Sie bitte Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos).

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der erbetenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin. Beachten Sie auch die organisatorischen Hinweis zur Beratung. Diese finden Sie im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.

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

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.



Unsere Beratungsstellen

BITTE BEACHTEN SIE:

In unseren Beratungsstellen findet zur Vermeidung des Ansteckungsrisikos mit dem Coronavirus zurzeit noch keine reguläre Beratung statt.

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen über unser derzeitiges Beratungsangebot



Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- **Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
☎ Greifswalder Straße ☎ M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- **Freitag** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltabelleau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitsstätte Club Tiergarten ☎
☎ Turmstraße ☎ Beusselstraße
☎ 245, 101, 106, M27

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☎ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

Zehlendorf

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

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.