



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 443 August 2024



Verraten und verkauft

CDU/SPD-Senat flankiert Refeudalisierung von Berlins Mitte

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Kontakt: Telefon: 030 – 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Foto: Matthias Coers / Gestaltung: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 25.7.2024

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

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

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

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

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

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Schöneberg Jeden letzten Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ♿ Yorckstraße 🚶 M19

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Marzahn, Spandau, Tempelhof, Wedding

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

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

INHALT

TITEL

- 4 In Zeiten des untergehenden Städtebaus**
Die Berliner Mitte im Würgegriff der Bodenverwertung
Karin Baumert
- 6 Klassenkampf in der Stadtplanung**
CDU/SPD-Senat steht für private Verwertungsstrategien
Katalin Gennburg
- 8 Feudal oder sozial?**
Entscheidende Phase bei der Planung für den Molkenmarkt
Matthias Grünzig
- 10 Netzwerken für den Stuck**
Altstadtlobby sieht Kritiker als Verschwörungstheoretiker
Nicolas Šustr
- 12 Finanzierung aus trüben Quellen**
Rechte Spendennetzwerke für die Errichtung der Schlossfassade
Philipp Oswalt
- 14 Symbol für Sieg und Niederlage des Sozialismus**
Ausstellung im Humboldt Forum zum Palast der Republik
Peter Nowak
- 16 Schluss mit der Preußenverherrlichung**
Initiative will Stadtschloss-Geschichte sichtbar machen
Lutz Schöbel

BERLIN

- 17 Geplatze Zeitbombe in der Europacity**
Eigentümer verweigert ursprünglich vereinbarte Sozialwohnungen
Rainer Balcerowiak
- 18 Bezirksamt tritt auf die Bremse**
Baupläne für das Hafenplatz-Quartier auf Eis gelegt
Nicolas Šustr
- 19 Bündnis fordert Anmeldung für alle**
Wohnungssuchende ohne Meldeadresse werden diskriminiert
Peter Nowak
- 20 Ein UFO will in Neukölln landen**
Bald eröffnet in der Karl-Marx-Straße das „Kalle Neukölln“
Tom Küstner
- 22 Wenn Widerstand zur Kunst wird**
Des „Festivalla“ an der Volksbühne thematisiert Klassenkämpfe
Peter Nowak

REZENSION

- 23 Feldzug gegen soziale Wohnraumversorgung**
Gentrifizierung und Widerstand: der Film „Sold City“
Carsten Fuchs

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Nutzung von Nebenräumen und Gemeinschaftsflächen
Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

schon wieder ist die Berliner Mitte das Schwerpunktthema im *MieterEcho*. Hat diese Stadt denn keine wichtigeren Themen? Aber vielleicht entscheidet sich die Zukunft Berlins an diesem Ort. Denn der Abriss des Palastes der Republik war noch spektakulär. Die weitere bauliche Verdichtung auf der Fischerinsel und am Außenministerium lief schon lautloser ab. Werden am Molkenmarkt und am Fernsehturm demnächst kleine, auf alt gemachte Häuschen mit leeren Fenstern stehen, bestaunt von vielen Tourist/innen? Bilder wurden hierzu schon von der Stiftung Mitte Berlin produziert und im letzten Sommer in der Parochialkirche am Molkenmarkt ausgestellt. Sie zeigten diesen Ort in preußen-romantischer Neuauflage. Planen hier schon die Gewinner dieser Gesellschaft, die Reichen und deren Fonds, ihre Träume und Kapitalanlagen? Tobias Nöfer jedenfalls, einer der Protagonisten dieser Entwicklung, schwadroniert auf seiner Website über Architektur als Mehrwert und als Gedanke, der über die Architektur hinaus weist. Ob er damit die Bewohner/innen meint, die sich im Juli auf Einladung des Bezirks Mitte im Kreativhaus auf der Fischerinsel trafen und ihre Sorgen über unbezahlbaren Wohnraum, fehlende Grünflächen und mangelnde Informationspolitik mit dem Bezirk austauschten? Ob Herr Nöfer also deren Mehrwert meint, ist nicht überliefert. Denn auf der Fischerinsel und auch an anderen Orten in Berlin-Mitte wohnen noch ganz normale Leute, die dort schon lebten, als es Programm der SED war, die Wohnungsfrage für alle Menschen Ostberlins zu lösen. Darum werden wohl, sehr geehrter Herr Nöfer, die Bewohner/innen noch ein Wörtchen mitzureden haben, beim Mehrwert dieser Stadt. Ach so: Wo gibt es Hintergründe und aktuelle Informationen dazu? Die *MieterEcho*-Redaktion liefert. Noch ist es nicht zu spät.

IHR MIETERECHO



**Wir trauern um unseren langjährigen
Chefredakteur Joachim Oellerich.**

Er verstarb, kurz vor Drucklegung dieser Ausgabe, am 22. Juli nach kurzer, schwerer Krankheit. Seit den 1990ern prägte er maßgeblich die Qualität des *MieterEchos* und der politischen Ausrichtung der Berliner MieterGemeinschaft.

Wir werden ihn sehr vermissen.

Redaktion *MieterEcho*, Vorstand und Mitarbeiter/innen der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Ein Nachruf folgt in der nächsten Ausgabe.



Wandbild von Walter Womacka am Haus des Lehrers. Andere Gesellschaft, andere Bilder, andere Ideale – hier Frieden und Fortschritt. Foto: Matthias Coers

In Zeiten des untergehenden Städtebaus

Die Berliner Mitte im Würgegriff der Bodenverwertung

Von Karin Baumert

Was spricht eigentlich dagegen, dass sich die Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt unter Leitung des Stadtentwicklungssenators Christian Gaebler (SPD) für eine kleinteilige und an historischen Vorbildern orientierte Stadtplanung am Molkenmarkt starkmacht? Haben wir nicht alle Sehnsucht nach in menschlichem Maß gebauten Orten? Wollen wir nicht einfach einen Bummel durch die Geschichte machen, irgendwo dann rüber gehen in ein Straßencafé und dabei all die Leute beobachten, die hier lang flanieren? Haben wir nicht geradezu ein Bedürfnis nach den Wurzeln unserer Geschichte, ohne ein Lehrbuch in die Hand nehmen zu müssen? Es könnte so schön werden, wenn man Frau Kahlfeldt und ihre ganze Entourage einfach mal machen ließe. Was soll denn diese ewige Stänkerei von links?

Natürlich haben wir bei dieser Sehnsucht auch ein ungutes Gefühl. Denn alle Versuche, die Geschichte wieder auferstehen zu lassen, enden in Kitsch und Streiterei. Wessen Schloss ist der Baukörper, der ein Schloss sein will und an Stelle des Palastes der Republik getreten ist? Ist die Inschrift hoch oben auf dem Turm der Schlossattrappe wirklich so gar nicht reaktionär? Und warum flanieren wir nicht an den Townhouses neben dem Außenministerium, um unsere Sehnsucht zu stillen? Hatte der damalige Senatsbaudirektor Hans Stimmann diese in den 90er Jahren nicht als das Paradebeispiel des Planwerkes Innenstadt angepriesen?

Das Planwerk Innenstadt gab vor, die sozialistische Stadtmitte Ostberlins „heilen“ zu wollen. Im Votum der Nutzer/innen – in

Karin Baumert ist Stadtsoziologin und politische Aktivistin.

ihrer Abstimmung mit den Füßen – gibt es aber gar nichts zu „heilen“. Der große Freiraum am Fernsehturm, diese städtebauliche Spange mit den Wasserspielen, dem Neptunbrunnen, mit gelegentlichen Kundgebungen und dem Weihnachtsmarkt, wird zu allen Tages- und Nachtzeiten umflutet von Besucher/innen. Darum wagen wir einen Blick hinter die Fassaden des aktuellen städtebaulichen Streites um die Ostberliner Mitte.

Bilder statt Tatsachen

Als 1989 die Mauer fiel, präsentierten sich zwei Zentren Berlins – der Kurfürstendamm und der Alexanderplatz – und nahmen ihren Wettstreit um die Deutungshoheit der Geschichte über die städtebaulichen Debatten wieder auf. Schon in den 50er Jahren konkurrierte die Karl-Marx-Allee mit dem Hansaviertel. Heute tobt der Kampf der Marktwirtschaft gegen die Planwirtschaft. Mit dem Einigungsvertrag war diese Akteurs-ebene der Stadtentwicklung bereits entschieden. Der Anteil des kommunalen Eigentums der DDR, der damals mit den Niederlanden und Schweden vergleichbar war, wurde durch die Rückübertragung alter Eigentumsverhältnisse abgewickelt.

Die ideologischen Bilder der Bürgerstadt in Form des Planwerkes Innenstadt wurden zum ästhetischen Dauerstreit. Die Mieter/innen in den Wohngebieten im Ostberliner Zentrum, die sich das Wohnen dort auch in Zukunft noch leisten wollten, diskutierten in Stadteilkonferenzen gegen die Nachverdichtung des Planwerkes. Aber der Feldzug der Bilder war nicht aufzuhalten. Sie feierten bei der Architekturbiennale in Venedig ihren internationalen Erfolg. Bauherren brachten sich angesichts der zu erwartenden Rendite schon mal in Stellung. Seit den 1990er Jahren sind die gestaltenden Instrumente im Städtebau aufgegeben worden. In Ostberlin wurden die Errungenschaften der behutsamen Stadterneuerung Westberlins zunächst in vereinfachter Form als Mietbegrenzung genutzt – und als Steuerersparnis für die Eigentümer. Doch nach der Entlassung der Sanierungsgebiete schlug der Markt zu. Städtebauliche Instrumente wie die Bürgerbeteiligung im Sanierungsrecht sind in den 70er Jahren von den zahlreichen Bürgerinitiativen in der Bundesrepublik angesichts der Funktionsflächenanierung westdeutscher Städte erkämpft worden. Der Milieuschutz, ehemals gegen Fehlinvestitionen der Kommune eingeführt, ist heute ein stumpfes Schwert gegen die Verdrängung. Der Berliner Mietendeckel als staatliche Regulierung gegen steigende Mieten ist längst von den Gerichten kassiert.

Die Debatten um das Planwerk Innenstadt waren Debatten um Bilder und nicht um Tatsachen, wie etwa die Nachverdichtung. Kein Gutachten gegen den ökologischen Wahnsinn der Nachverdichtung und gegen die Verdrängung durch steigende Mieten konnte diesen Kampf der Bilder stören. Der Abriss des Palastes der Republik war da nur einer der vielen traurigen Höhepunkte der Stadtentwicklung. Die Mehrheit der Berliner/innen wollte den Abriss nicht. „Warum etwas Altes abreißen, um etwas noch Älteres wieder aufzubauen?“ war einer der Slogans der großen Bewegung gegen den Abriss des Palastes.

Der Kampf wurde auf vielen Ebenen geführt – mit Installationen wie dem riesigen Schriftzug „Zweifel“, zahlreichen Zwischennutzungen oder Architekturdebatten. Nach der Asbestsanierung stand ein funktionaler Bau in der Mitte der Stadt. Aber die Spender für den Aufbau des vermeintlichen Schlosses sammelten bereits fleißig und beharrlich und hatten den Segen der Mächtigen im Gepäck. Stadtentwicklung in der Ostberliner Mitte ist Klassenkampf.

Für den neoliberalen Kapitalismus, der für die Mehrheit der Menschen keine Zukunft plant, kann der immanente Zwang zur Verwertung von Grund und Boden jedes Bild bemühen. Das Planwerk wurde zur materiellen Gewalt. Darum verwundert es nicht, dass seitdem weiter abgerissen und neu gebaut wird. Ob das die Einkaufsmall Alexa, die eine Stadt simuliert und dem Konsum frönt, oder die Realisierung des Planwerkes am Eingang der Fischerinsel ist. Die Verwertung der Grundstücke hat mit den Bildern der Debatten dann nichts mehr zu tun. Der Fischerinsel wurde mit dem Abriss des Ahornblattes sein identitätsstiftendes Denkmal genommen, und an seine Stelle wurde dann die Baumasse des Planwerkes realisiert. Dadurch wurde die ganze Fischerinsel zum Hinterhof einer einfachsten Architektur, die keine Einbindung mehr hat und jede Stadtplanung vermissen lässt. So kommt es, dass eine Sehnsucht nach alter Stadt, die die Bilder der Stadtplanung simulieren, am Ende zu Stadträumen führt, die man einfach nur schnell durchfahren möchte.

Romantisierung der „alten Stadt“

Natürlich sind auch die Bilder der Altstadt Ausdruck von Interessen. Niemand sieht die alten Städte in ihrer ganzen Wahrheit. Sie waren dreckig und überbevölkert, voller Epidemien und Brände und stanken zum Himmel. Wenn tief unten am Molkenmarkt die über 800 Jahre alte Holzstraße bei Ausgrabungen zu Tage kommt und bewundert werden kann, denkt niemand an den Gestank, sondern sieht gut abgelagerte Holzbohlen für einen Tisch in seinem Loft. Seit dem Planwerk Innenstadt folgen die Bilder einer bestimmten Auffassung von Stadt und Stadtplanung, die ein bürgerliches Leben simuliert zum Zwecke der Vermarktung der Grundstücke.

Und im Hintergrund spielt die Musik der Ideologie „wer sich gute Wohn- und Lebensbedingungen nicht leisten kann, ist doch wohl selber schuld“. Und darum ist dann diese kuschelige, menschenlede Maßstäblichkeit in Ermangelung gesellschaftlicher Utopien und kollektiver Erfahrungen auch ein Ergebnis von Hyperindividualisierung. Im Kapitalismus, der durch Ausbeutung, Konkurrenz und Kriege gekennzeichnet ist, kann das Individuum zunächst einmal nicht wirklich solidarisch sein.

Die Klasse, die dafür verantwortlich ist, lässt die eigenen Steuern abfließen, hat kein Interesse, soziale Probleme zu regulieren, kommt nicht für die Folgen ihrer Politik auf und setzt die Verwahrlosung mit auf die Agenda der „zu beseitigenden Phänomene“. Stadt im Kapitalismus wird weder nachhaltig noch sozial noch ökologisch sein. Jede Städtebaudebatte, jeder städtische Kampf muss sich dieser Wahrheit stellen. Vorbei die Zeiten der „Good Governance“.

Der Kampf um die Stadtmitte ist kein Kampf um Bilder, sondern um menschenwürdige Städte. Diese brauchen die Stadtplanung, um die vielen Initiativen des Gärtners auf Parkplätzen, der Kämpfe um bezahlbaren Wohnraum und der ökologischen Neugestaltung ganzer Viertel zu ermöglichen. Stadtplanung ist die Abwägung unterschiedlichster Interessen im Auftrage einer Stadtgesellschaft, die diese Stadt bewohnt und besucht. Am Molkenmarkt ist man bereits am Start. Den Entwurf für ein sozial-ökologisches Quartier haben OS arkitekter und czyborra klingbeil architekturwerkstatt bereits vorgelegt. Nun beginnt wieder der Kampf der Bilder. Die Senatsbaudirektorin will die Realisierung des Entwurfs mit einem Gestaltungshandbuch kippen. Der Sommer wird heiß. Denn die Akteure vor Ort kämpfen um ihre Zukunft. ●

Klassenkampf in der Stadtplanung

Der CDU/SPD-Senat steht für private Verwertungsstrategien und Abbau von Beteiligungsrechten

Von Katalin Gennburg

Vor genau zehn Jahren startete die Stadtdebatte „Alte Mitte, neue Liebe“ über die Berliner Ost-Mitte. Die damals amtierende Senatsbaudirektorin Regula Lüscher eröffnete einen Beteiligungsprozess zur Erarbeitung von Leitlinien für die zukünftige Entwicklung jenes Teils der Hauptstadt, der seit 1990 Austragungsort ideologischer Grabenkämpfe im sogenannten Architekturstreit war und bis heute ist.

Schaut man sich die Debatte um die Berliner Mitte heute an, müssen wir leider feststellen, dass die breite Beteiligung und die Ergebnisse dieser Stadtdebatte durch die neue SPD/CDU-Regierung ad absurdum geführt werden. Seit der Ernennung von Petra Kahlfeldt als Senatsbaudirektorin werden die vormaligen Standards für Transparenz und Partizipation komplett geschrottet.

Es sollte keine Kleinigkeit sein, wenn im Jahr 2024 durch eine Regierung in der Hauptstadt der BRD die Errungenschaften der Moderne zur Einbeziehung der Menschen in die Gestaltung ihrer Lebenswelt „gecancelt“ werden. Bürger/innenbeteiligung ist kein „nice to have“, sondern der Unterschied zu absolutistischer Stadtbaukunst und feudaler Raumgestaltung nach Gusto des Bürgertums, des Kaisers und der Eliten.

Der Ausverkauf der Stadt hat eine lange Geschichte und viele Gesichter, und diese haben sich seit dem Mauerfall verändert. Die Verwertungsstrategien des Berliner Stadtraums – insbesondere in der Innenstadt und entlang des früheren Mauerstreifens – haben unter dem Deckmantel der Wohnungsnot im vergangenen Jahrzehnt nicht nur Townhouses, Eigentumswohnungen und Mikroapartments hervorgebracht, sondern auch Gewerbe- und Produktionsräume, mithin Wertschöpfungspotenziale und Kreativorte, stadtwweit vernichtet. Seit rund fünf Jahren kommen verstärkt auch Grünflächen der Hauptstadt unter den Hammer und werden verwertbar und „baureif“ gemacht.

Bezahlbarer Wohnraum wird vernichtet

Die sogenannte „Nachverdichtung“ trifft insbesondere die Großsiedlungen der Ost-Moderne am Stadtrand. Unzählige Initiativen organisieren sich und diese Nachbarschaftsinitiativen eint, dass sie für eine lebenswerte Stadt eintreten und für eine gute Versorgung der Menschen. Aber in Planungsverfahren dürfen sie nicht mitreden. Wer immer Ideen, Vorschläge und Einwände vorbringt, wird als Nörgler und Besitzstandswahrer abgestempelt. So werden die demokratischen Errungenschaften zunichtegemacht und Basisarbeit in den Stadtteilen delegitimiert.

Während Menschen in den Großsiedlungen am Stadtrand noch gegen diese Klassenpolitik von oben kämpfen, fragt man sich, wer kämpft eigentlich noch um die Berliner Mitte als Wohnort der Arbeiter/innenklasse der ehemaligen DDR? Diese Frage

kann der Beginn einer Aufarbeitung dessen sein, was die Berliner/innen in den vergangenen Jahren an Eigentumsverschiebungen und quasi Enteignungen erleben mussten, und was als kollektive Erfahrung Teil einer zu führenden Stadtdebatte sein muss.

Als 2015 der damalige Bausenator Geisel (SPD) verkündete, „Es gibt kein Recht auf Innenstadt“ und man brauche eine „Neue Gründerzeit“ für Berlin, war das auf erschreckende Weise ohne großen Widerspruch möglich. Immer wieder fabulieren auch Sozialdemokrat/innen über die Idee einer „Neuen Bürgerstadt“ und fordern die „strategische Aufwertung“ zur Lösung sozialer Konflikte. Seit einigen Jahren erleben wir zeitgleich zur Debatte über die soziale Zusammensetzung der Berliner Großsiedlungen eine von Politikeliten geführte Debatte über „notwendige“ Mieterhöhungen bei den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU), während Nachverdichtungspläne die Berliner Stadtplanung vollständig zu ersetzen scheinen.

Nach drei Jahrzehnten Verdrängungspolitik aus der Innenstadt und der Normalität von explodierenden Mieten möchte man wiederum laut fragen: „Aber wo sollen sie denn wohnen“, wenn nicht in kommunalen Wohnungen, und welche Gesellschaftsvorstellungen liegen dieser Bewertung eigentlich zugrunde? Dazu gehört auch, dass bezahlbarer Wohnraum insbesondere in „guten Lagen“ aktiv vernichtet wird, denken wir nur an die Kämpfe gegen den Abriss in der Habersaathstraße in Mitte. Der Abriss von leistbaren Wohnungen und der Neubau teurer Eigentumswohnungen resultiert nicht immer aus der Unfähigkeit der politisch Verantwortlichen. Nein, es ist sogar erklärtes Programm im Dienste einer klaren Klassenpolitik, wonach die Innenstadt den Wohlhabenden vorbehalten sein soll und der Stadtrand für all jene „zuständig“ ist, die es in dieser brutalen Logik nicht „geschafft“ haben.



Foto: Ben Gross

Katalin Gennburg ist stadtpolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus. 2016 errang sie erstmals ein Direktmandat im Wahlkreis Treptow-Köpenick 1, das sie 2021 und 2023 verteidigte.



Beliebte Experten in puncto Klassenkampf auf dem Marx-Engels-Forum in Mitte. Foto: Matthias Coers

Der Stadtsoziologe und Mietenaktivist Andrej Holm hat in seinem Buch „Das Objekt der Rendite“ anschaulich nachgewiesen, wie diese Klassenpolitik schon vor 1990 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur ideologischen Grundausbildung des Spitzenpersonals gehörte. Nachweisen lässt sich eben auch, dass Amtsleitungen die „gezielte Aufwertung“ von Nachbarschaften in den Siedlungen der Nachkriegsmoderne betreiben, also eine Bevölkerungspolitik, die eine „gute soziale Mischung“ befördern soll.

Während viele Menschen ihr Zuhause durch Eigenbedarfskündigungen und durch auslaufende Sozialbindungen oder Mieterhöhungen bei den LWU verlieren, spitzt sich die Wohnraumversorgungssituation zusätzlich durch die gezielte Aufwertung von Quartieren zu. Gute, günstige Wohnungen in der Mitte der Stadt werden nicht etwa als Vorteil betrachtet, sondern sollen verschwinden, zugunsten einer „Neue Bürger braucht die Stadt“-Idee der SPD.

Nachweislich haben die Aufwertungsfans konkrete Lösungswege für dauerhaft leistbare Wohnungen abgelehnt; so beispielsweise die Möglichkeit, auf landeseigenen Grundstücken wie dem Molkenmarkt inmitten der Innenstadt und hinter dem Roten Rathaus Sozialwohnungen in Landeshand zu erbauen, die für immer sozial gebunden sein könnten. Denn es war erklärtes Ziel, genau dieses Modell für mindestens zwei Landesgrundstücke unter der rot-rot-grünen Koalition in die Realität umzusetzen, und davon geblieben ist nichts.

Molkenmarkt als Symbol der „Neuen Mitte“

Deswegen muss gefragt werden, um welchen Preis diese soziale und kluge Lösung abgelehnt wird und welche Lösungen die neue SPD/CDU-Koalition stattdessen im Bereich des Wohnungsbaus verfolgt. Die Bilanz jedenfalls ist alarmierend: Mieten bei den LWU werden wieder erhöht, und stattdessen gibt es eine neue, millionenschwere Eigentumsförderung. Grundstücke sollen wieder (teil-)privatisiert werden. Ferner soll ein „Schneller-Bauen-Gesetz“ für die Befreiheit von Investoren

erlassen werden – gegen Umweltschutz und Bürgerbeteiligung. Was diese Politik für Mieter/innen bedeutet, ist hinlänglich bekannt. So haben die Neubauten aus dem „Planwerk Innenstadt“ kein günstiges Wohnen ermöglicht und stattdessen die Mieten in Mitte entsprechend den Lagekriterien im Berliner Mietspiegel für alle gleichermaßen nach oben getrieben. Für Eigentümer/innen stiegen die Grundstückswerte, und die vor zwanzig Jahren erbauten Townhouses haben die damaligen Käufer/innen zu Millionären gemacht, wenn diese nach gerade einmal zehn Jahren Veräußerungsverbot weiter verkauften – was laut der Stadtforscherin Roberta Burghardt genau so passiert ist. Beängstigend still und ohne Aufstand dominiert die strategische Aufwertungsdebatte der Innenstadt noch immer den Diskurs, als ginge es um hässliche oder schöne Architektur. Doch es geht um immobilienwirtschaftliche und mietenpolitische Interessen, und da müssen sich Amtsträger/innen für eine Seite entscheiden. Denn kapitalistischer Städtebau ist kein Normalzustand, und die sozialen Verwerfungen, die wir zu spüren bekommen, etwa durch massenhafte Wohnungslosigkeit und andauernde Mietenexplosionen, sind nicht alternativlos. Ob am Molkenmarkt 100% sozialer Wohnungsbau auf dem letzten großen innerstädtischen Landesgrundstück entsteht, ist daher eine hoch politische Frage. Und diese steht und fällt mit der Grundsatzfrage: Wem gehört die Mitte?

Wenn wir für ein Recht auf Stadt eintreten, dann braucht es dafür konkrete Geländegewinne für lebenswerte Räume, für die große Mehrheit der Menschen. Jede gebaute Luxuswohnung geht zulasten einer Sozialwohnung in einer Stadt mit begrenztem Raum. Wer allerdings behauptet, in der Innenstadt könne nicht jede/r wohnen und die Armen müssten den Reichen Platz machen, der betreibt Klassenkampf von oben. Genau deshalb ist der Kampf um die Berliner Mitte aktueller denn je und darf nicht aufgegeben werden. Die Mitte gehört den Menschen und nicht den Grundstückseigentümern – nur das kann der Ausgangspunkt für eine radikale Städtebaudebatte sein. ●



In welche Richtung es am Molkenmarkt weiter geht, wird jetzt entschieden – bezahlbare Wohnungen für Alle oder teure für eine zahlungskräftige Elite?

Feudal oder sozial?

Der Planungsprozess für den Molkenmarkt kommt in die entscheidende Phase

Von Matthias Grünzig

Wohin entwickelt sich die Berliner Stadtpolitik? Sollen landeseigene Grundstücke auch weiterhin durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften (LWU) mit bezahlbaren Wohnungen bebaut werden? Oder droht eine Wende zu Privatisierung und teuren Wohnungen für eine zahlungskräftige Elite? Um diese Fragen wird aktuell am Molkenmarkt gestritten. Derzeit tritt der Konflikt in eine entscheidende Phase ein.

Worum geht es? Der Molkenmarkt ist eine 5,8 Hektar große Brachfläche direkt hinter dem Roten Rathaus, die zum größten Teil dem Land Berlin gehört. Nach den aktuellen Plänen des Senats sollen hier die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften WBM und Degewo rund 450 bezahlbare Wohnungen und 18.500 qm kostengünstige Räume für Kunst und Kultur errichten.

Doch genau diese Planung wird von einem einflussreichen konservativen Netzwerk erbittert bekämpft. Zu diesem Netzwerk gehören die 2011 gebildete Planungsgruppe Stadtkern, die 2022 gegründete Stiftung Mitte Berlin und Teile des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg (AIV) mit seinem Vorsitzenden Tobias Nöfer. Hier, direkt hinter dem Roten Rathaus, soll eine öffentlichkeitswirksame stadtpolitische Wende

durchgesetzt werden, die auf ganz Berlin ausstrahlen könnte. Besonders viele Schlagzeilen machte in den letzten Monaten die Stiftung Mitte Berlin mit ihrer Stifterin Marie-Luise Schwarz-Schilling und dem Stiftungsvorstand Benedikt Goebel. Diese Stiftung forderte in einer Verlautbarung vom Sommer 2023 eine „Renaissance der Berliner Mitte durch die Reichen & Schönen“. Anschließend erklärte sie:

„Es ist unnatürlich und kontraproduktiv, dass in der historischen Mitte der Metropole nur Sozialmieter wohnen – erst der Zuzug von Wohlhabenden wird ein lebendiges und nachhaltiges Zentrum ermöglichen: die überfällige Zivilisierung, im Wortsinne Verbürgerlichung, der Mitte. Stadtmitten sind als Orte gesteigerter Lebensfreude zu gestalten – nicht als soziale Brennpunkte!“

Stiftung will preiswertes Bauen verhindern

Diese Stiftung fordert mit großer Vehemenz eine Privatisierung der landeseigenen Grundstücke. Ein wichtiges Mittel zur Durchsetzung dieser Ziele sind teure Gestaltungsvorgaben, wie eine kleinteilige Bebauung oder aufwendige Fassaden, die die Baukosten massiv in die Höhe treiben würden. Das Kalkül hinter diesen Forderungen: Am Ende könnten die Baukosten so hoch steigen, dass sie für die LWU nicht mehr finanzierbar wären und ein Ausstieg aus dem Projekt unvermeidlich wäre. Dann könnten die Grundstücke privatisiert werden. Die Stiftung Mitte

Berlin hat bereits erklärt, dass in diesem Fall auch Marie-Luise Schwarz-Schilling als Bauherrin einspringen würde. Eine Bedingung stellte sie allerdings doch: Sie würde nur dann bauen, wenn ihr zuvor das Grundstück zu verbilligten Preisen überlassen würde. Die Stiftung will also nichts anderes als eine Subventionierung teurer Wohnungen durch das Land Berlin.

Auch Tobias Nöfer engagiert sich für den Molkenmarkt. Nöfer erklärte in einem Zeitungsinterview im Dezember 2022, dass kostengünstige Wohnungen nicht in der Innenstadt, sondern nur „auf der grünen Wiese“ in den Außenbezirken gebaut werden sollten. Auch er zeigte konkretes Interesse am Molkenmarkt. Im April 2023 kündigte er die Gründung einer „AIV-Baugenossenschaft“ an. Als möglichen Baustandort benannte er den Molkenmarkt.

Dieser Konflikt schwelt seit spätestens 2017 und jetzt scheint er in eine entscheidende Phase einzutreten. Denn bis September soll ein Gestaltungshandbuch für den Molkenmarkt fertiggestellt werden. Hier sollen Gestaltungsvorgaben definiert werden, auf deren Basis anschließend Realisierungswettbewerbe für den Hochbau starten sollen. In beiden Verfahren wird entschieden, ob am Molkenmarkt eher kostengünstige Entwürfe realisiert werden, die auch für die LWU umsetzbar sind. Oder ob hier teure Gebäude vorgeschrieben werden, die für die kommunalen Unternehmen unbezahlbar sind.

Wer sich am Ende durchsetzen wird, ist noch nicht entschieden. Auf der einen Seite gibt es viele positive Signale: Am 22. August 2023 hat der Senat einen Rahmenplan Molkenmarkt beschlossen, der dem bezahlbaren Wohnen einen hohen Stellenwert einräumt. Auch in der im März dieses Jahres veröffentlichten Archäologischen Machbarkeitsstudie wird betont, dass das bezahlbare Wohnen im Mittelpunkt stehen soll. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) hat mehrfach die Bedeutung des bezahlbaren Wohnens betont. Der stadtentwicklungspolitische Sprecher der SPD-Fraktion, Mathias Schulz, hat sich ebenfalls klar für bezahlbaren Wohnraum ausgesprochen. Die Konzepte der Stiftung Mitte Berlin bezeichnete er als „feudale Stadtpolitik“. Weiter führte er aus: „Die Ziele dieser Stiftung widersprechen einer gemeinwohlorientierten, sozialdemokratischen Stadtentwicklung.“ Schließlich hat der SPD-Landesparteitag am 23. September 2023 einen Beschluss gefasst, nach dem am Molkenmarkt landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaften bezahlbare Wohnungen errichten sollen. Zudem soll jede Zusammenarbeit zwischen dem Land Berlin und der Stiftung Mitte Berlin ausgeschlossen werden.



Foto: Privat

Matthias Grünzig arbeitet als freier Journalist und Bauhistoriker und engagiert sich in der Initiative Offene Mitte Berlin.

Eine ganz andere Sprache spricht dagegen die im Februar 2024 veröffentlichte Ausschreibung für das Gestaltungshandbuch Molkenmarkt. In diesem Text werden zwar zahlreiche Anforderungen definiert, wie die „Fassadengliederung (Eingänge, Durchgänge, Fenster, ...), Fassadengestaltung (Materialität, Farbgebung, Struktur, Werbung, ...), Dachnutzung und Dachform“ und viele andere Dinge. Doch das bezahlbare Wohnen wird an keiner Stelle erwähnt.

Auf Basis dieser Ausschreibung wurde im Juni 2024 das Büro Mäckler-Architekten aus Frankfurt/Main mit der Erarbeitung des Gestaltungshandbuches beauftragt. Christoph Mäckler ist kein Unbekannter. Bundesweite Aufmerksamkeit erlangte er durch sein Engagement für die „Neue Altstadt“ in Frankfurt/Main. Er amtierte als Vorsitzender des Gestaltungsbeirates für die „Neue Altstadt“, zugleich war er Vorsitzender eines Preisgerichts, das die Entwürfe für die Neubauten auswählte.

Mäckler brachte sich vor allem mit zwei Forderungen in den Planungsprozess ein: Einerseits forderte er eine möglichst kleinteilige Parzellierung in Anlehnung an den Stadtgrundriss der Vorkriegszeit. Andererseits schlug er strenge Gestaltungsregeln vor. Am Ende beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine sehr rigide Gestaltungssatzung, in der selbst kleinste Details vorgeschrieben wurden.

Frankfurt als mahnendes Beispiel

Beispielsweise heißt es in der Satzung: „Die Oberflächen der Außenwände der Erdgeschosses sind unverputzt aus rotem Sandstein herzustellen, in der Braubachstraße ist auch gelber Sandstein möglich. Die Sockel sind aus Basaltlava herzustellen. Die Oberflächen der Außenwände der Obergeschosses sind zu verputzen oder mit Naturschiefer oder Holz zu verkleiden. (...) Zulässig sind nur altstadttypische, in der Regel steil geneigte Satteldächer. Die Dächer an der Braubachstraße sind traufständig, die zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen trauf- wie auch giebelständig auszubilden. Es sind unterschiedlich steil geneigte Dächer auszubilden. Flach geneigte Dächer sind nur für Hofgebäude zulässig, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Als Dacheindeckung ist Naturschiefer zu verwenden. Hiervon sind flach geneigte Dächer ausgenommen.“

Diese Vorgaben führten zu einer dramatischen Steigerung der Baukosten: In der „Neuen Altstadt“ wurden 35 Gebäude mit 80 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten errichtet. Diese Wohnungen wurden zu Preisen von teilweise über 7.000 Euro pro qm verkauft. Dennoch endete das gesamte Projekt mit einem gigantischen Defizit von fast 100 Millionen Euro, die aus der Stadtkasse bezahlt werden mussten. Am Ende hat die Stadt fast 100 Millionen Euro ausgegeben, um 80 hochpreisige Wohnungen zu errichten.

Das Gebiet Molkenmarkt ist viermal so groß wie die „Neue Altstadt“ in Frankfurt/Main. Jeder kann also leicht ausrechnen, wie teuer eine ähnliche Vorgehensweise wie in Frankfurt/Main wäre. Eine derartige Kostenexplosion könnte der Berliner Landeshaushalt kaum finanzieren. Schon jetzt steckt der Berliner Landeshaushalt in der Krise. Wichtige Bauprojekte, wie die Alte Münze oder die Komische Oper, werden zur Disposition gestellt. Im Haushaltsjahr 2025 sollen noch einmal 3 Milliarden Euro eingespart werden. Diese Zahlen machen deutlich, dass das Molkenmarkt-Projekt durchaus gefährdet ist. Jetzt hängt alles davon ab, ob es gelingt, günstige Baukosten durchzusetzen. Ansonsten könnte auch dieses Projekt dem Sparzwang zum Opfer fallen.



Statt Verwertung und Gentrifizierung das Recht auf gute Wohnungen und soziale Sicherheit für Alle. Foto: Matthias Coers

Netzwerken für den Stuck

Berliner Altstadtlobbyisten wännen sich von Verschwörungstheorien denunziert

Von Nicolas Šustr

„Und plötzlich ist das Team Frankfurter Altstadt komplett“, entfährt es einem mit den Entwicklungen um die Bebauung des Molkenmarkts Vertrauten im Gespräch. An der Verblüffung, wer die Ausschreibung für das Gestaltungshandbuch für die dort zu errichtenden Gebäude gewonnen hat, hat sich bei ihm auch Wochen später nichts geändert. Es ist der Architekt Christoph Mäckler, ein bekannter Vertreter der deutschen Szene der Altstadtfreunde, die bundesweit für historisierende Rekonstruktionen in Innenstädten lobbyiert.

Mäckler und Berlins Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt (parteilos, für SPD) saßen gemeinsam im Gestaltungsbeirat für

die historisierende Rekonstruktion von Teilen der Altstadt von Frankfurt am Main. Auch Linke-Stadtentwicklungspolitiklerin Katalin Gennburg war irritiert von der Entscheidung und hakte im Bauausschuss im Abgeordnetenhaus nach, „wie dieses sogenannte Vergabeverfahren aufgebaut war und vor allem, welche Personen im Entscheidungsgremium saßen“. Bause-nator Christian Gaebler (SPD) ließ wissen, dass „auf Verwaltungsebene entschieden worden ist“, ohne Beteiligung der Senatsbaudirektorin. „Wenn ich jetzt sagen würde, wenn jemand mit irgendjemandem schon mal zusammengearbeitet hat, dann schließt man ihn vom Vergabeverfahren aus, wäre das ein Wettbewerbsrechtsverstoß“, unterstrich er. Insofern verstehe er an der Stelle „nicht ganz, worauf Sie hinaus wollen“.

Nicht nur Gennburg ist überzeugt, dass ein Netzwerk agiert, um Projekte für historisierende Altstadtrekonstruktionen vor-

anzutreiben. „Dieses Netzwerk betreibt genau so eine Vetternwirtschaft, die zur Berliner Bankenkrise geführt hat. Und es arbeitet nicht nur in Berlin, sondern ist auch bei den anderen Rekonstruktionsdebatten sichtbar und aktiv“, sagt sie zum MieterEcho. Etwa in Frankfurt am Main, Potsdam und Dresden. „Ein prominenter Player ist Christoph Mäckler mit seinem Institut für Stadtbaukunst“, so Gennburg weiter.

Lobbyisten beklagen „abwegige Vorwürfe“

Im Vorstand der Fördergesellschaft des AN-Instituts der Technischen Universität Dortmund sitzt auch der Berliner Architekt Tobias Nöfer, wohlbekannt als Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg (AIV). Ebenso der einstige Senatsbaudirektor Hans Stimmann, dessen „Planwerk Innenstadt“ nach der Wende die Grundlage für den systematischen Wiederaufbau des Berliner Vorkriegs-Stadtgrundrisses legte. Im Beirat sitzt auch der Stadtplaner und Sozialwissenschaftler Harald Bodenschatz, der wie Stimmann auch Ämter im AIV hat.

Nöfer und Bodenschatz engagieren sich auch in der im Bürgerforum Berlin aufgegangenen Planungsgruppe Stadtkern, der bis 2021 auch Senatsbaudirektorin Kahlfeldt angehörte. Sie ist wiederum auch Mitglied im Kuratorium des AIV.

Ein exponierter Altstadt-Aktivist ist auch der Historiker Benedikt Goebel, der ebenfalls der Planungsgruppe Stadtkern angehört. Mit Geld der ehemaligen Unternehmerin Marie-Luise Schwarz-Schilling gründete Goebel die besonders rührige „Stiftung Mitte Berlin“. Zudem ist er Mitglied in der Ortsgruppe Berlin der Rekonstruktionsfans des Vereins Stadtbild Deutschland und Beisitzer im AIV.

Goebel zeigte sich zunächst offen, dem *MieterEcho* Fragen zu den Netzwerk-Vorwürfen zu beantworten, reagierte dann aber nicht mehr. Nöfer und Bodenschatz waren aber dazu bereit. Er sehe nicht, was dem AIV überhaupt vorzuwerfen wäre, so Nöfer. Es sei wichtig, dass sich die Zivilgesellschaft fachlich einmische, organisiert in verschiedenen Strukturen. „Leider werden aber Verschwörungstheorien konstruiert, die nicht der Wirklichkeit entsprechen“. Schlimm findet Nöfer, dass damit die Menschen gegeneinander aufgebracht würden, was er „angesichts einer immer stärker gespaltenen Gesellschaft für gefährlich halte.“ Bei der Diskussion am Molkenmarkt gehe es „kaum noch um die Sache, sondern zunehmend um eine weltanschauliche Deutungshoheit“, so der Architekt. „Die Vorstellung eines kleinparzellierten, Straßen und Plätze bildenden Städtebaus mit unterschiedlichsten Bauherren und Bauten halten manche offenbar für politisch rechts. Das ist definitiv absurd: offenbar soll es aus politischen Gründen keine Vielfalt geben. Ich halte diese Idee für veraltet und aus dem letzten Jahrhundert“, sagt Nöfer.

Auch Bodenschatz wehrt sich vehement gegen die Vorwürfe: „Es ist auf jeder Seite so: Man kennt Leute und hat Beziehungen, mehr oder weniger stark. Das ist ein völlig normaler Vorgang. Daraus einen vereinfachenden Verschwörungsmythos zu stricken, ist absurd und wird dem widersprüchlichen Geflecht der Kommunikationswege nicht gerecht“. Diese ganze Lagerbildung über fachliche Dinge halte er „für total kontraproduktiv, gerade in der aktuellen politischen Lage mit dem immer weiter erstarkenden Rechtsradikalismus.“ Persönlich sehe er sich „überhaupt nicht einem Lager zugehörig, sondern als jemand, der versucht, Brücken zu bauen.“ Es sei richtig, dass man unterschiedliche Meinungen habe und darüber im Gespräch bleiben müsse. „Aber es sind fachliche Meinungen.

Diese in rechts und links einzutüten, ist abwegig“, so Bodenschatz.

Für Nöfer ist klar: „Wir werden am Molkenmarkt nicht die Berliner Wohnungskrise lösen. Das ist in dieser Hinsicht ein Tropfen auf dem heißen Stein.“ Natürlich müssten auch Sozialwohnungen entstehen. Allerdings brauche ein „lebendiges Quartier“ eine „Mischung und deswegen nicht nur sozialen Wohnungsbau, sondern zum Beispiel auch Angebote für den Mittelstand, wie etwa für Verwaltungsbeamte“. „Sehr traurig“ finde er die „Vorstellungen einiger, dass gut gestaltete Fassaden vermieden werden sollten, denn das würde die Kosten erhöhen“. Und auch das Vorhaben, „riesige Häuser mit wenigen Treppen aus Spargründen“ zu errichten, wende sich „gegen die Menschen, die dort wohnen sollen“.

Unter diesen Voraussetzungen dürfte es allerdings selbst für gutverdienende Verwaltungsangestellte schwer werden, sich freifinanzierte Wohnungen dort leisten zu können. In den kleinteiligen Nachbauten historischer Häuser beim Projekt „Dom-Römer“ in Frankfurt am Main „musste oft ein zweiter Fluchtweg eingebaut werden, was von historischen 200 Quadratmetern auch mal nur 80 Quadratmeter Wohnfläche übrigließ“, berichtete die „Bauwelt“ vor einigen Jahren.

Recht auf Stadt für alle durchsetzen

„Dass es nicht um links und rechts gehe, sondern um die vermeintlich technische Frage von Architektur und Städtebau, ist ein ganz fauler Trick“, kommentiert Katalin Gennburg die Äußerungen von Nöfer und Bodenschatz. Dieser Trick diene aber „nur dazu, den Kernkonflikt zu verschleiern, nämlich die Eigentumsfrage“. Dass sich „konservative und rechte Eliten an einer bestimmten Form von Architekturstil bedienen und mit der Verwertung und Gentrifizierung von Stadtvierteln viel Geld verdienen, ist nun mal eine historische Wahrheit.“ Sie arbeiteten damit gegen das erklärte Ziel des Städtebaus der Moderne, dass in einer Stadt „alle Menschen gut und sicher leben können sollen und Menschen nicht aus ihren Stadtvierteln verdrängt werden für Immobilienplanung und Kapitalverwertung“.

Dabei gehe es „eben nicht um die Frage, ob man irgendwelchen Lagern angehören möchte, sondern man muss sich entscheiden, ob man soziale Sicherheit und für die Menschen billigen Wohnraum schafft“, sagt die Linken-Politikerin. „Denn aus linker Perspektive geht es darum, das Recht auf Stadt für alle durchzusetzen – und nicht eine Stadt für Bonzen, wo es ‚gute‘ und ‚schlechte‘ Stadtteile gibt, als quasi ‚natürliches‘ Abbild der himmelschreienden Ungerechtigkeiten im Kapitalismus. Da kann man keine Brücke bauen“, unterstreicht sie. Zumal die Gewährleistung der Versorgung mit leistbarem Wohnraum für alle der beklagten Polarisierung der Gesellschaft nach Gennburgs Überzeugung „ganz stark entgegenwirken“ würde. „Das könnte dem Rechtsradikalismus ganz viel Boden entziehen – in doppelter Hinsicht: Den rechten Geldeliten die Verwertungsmöglichkeiten und damit auch der massenhaften Verarmung von Menschen durch Mietenwahnsinn und Eigentumsfetisch.“

Auch der bekannte Berliner Architekt Matthias Sauerbruch fand in einer Diskussion zum Rekonstruktionsprojekt in Frankfurt am Main klare Worte: „Schönheit ist ein Instrument des Immobilien- beziehungsweise Finanzmarktes“. Die Stadt musste dort viele Millionen Euro zuschießen, damit am Ende sündteure Eigentumswohnungen entstehen. Gleichzeitig lag der soziale Wohnungsbau brach. ●

Finanzierung aus trüben Quellen

Rechte Spendennetzwerke spielten eine wichtige Rolle bei der Errichtung der Schlossfassade

Von Philipp Oswalt

Im Jahr 2008 schrieben Unbekannte auf das letzte Betonmauerstück des abgerissenen Palasts der Republik mit weißer Farbe das Graffiti: „Die DDR hat es nie gegeben“. 12 Jahre später wurde an dieser Stelle das Humboldt Forum eröffnet, eingehüllt in den Nachbau der Barockfassaden des Berliner Schlosses. Und der Geschäftsführer des Fördervereins Berliner Schloss, Wilhelm von Boddien, frohlockte, dass die Besucher lobten: „Es sieht alles so normal aus, als ob hier nie etwas anderes gestanden hätte.“ In seinen Augen war dies das schönste Kompliment, welches sie dem Neubau machen konnten.

Im Namen von Geschichte wurde Geschichte ausgelöscht. Alle Spuren von Revolution, Weltkrieg, Deutscher Teilung, DDR und demokratischer Aneignung des Ortes nach 1990 wurden getilgt. Warum? Selten wurde ein Projekt so lange diskutiert, selten mit einer solch großer Mehrheit fraktionsübergreifend vom Deutschen Bundestag beschlossen. Zudem lag dem Beschluss das Ergebnis einer internationalen Expertenkommission zugrunde, dem sich die Politik anschloss.

Und doch trägt das, was im Berliner Stadtzentrum im Jahr 2020 eröffnet wurde, merklich die Spuren des Einflusses rechtsradikaler Kreise. Bereits 2021 wurde bekannt, dass einer der Großspender der Fassaden, der Privatbanker Ehrhardt Bödecker, rechtsradikale und antisemitische Auffassungen vertreten hat und auch in rechtsextremen Kreisen aufgetreten ist.

Zwei Jahre später zeigten weitere Recherchen, dass es sich bei Bödecker nicht um einen Ausnahmefall handelt, sondern dass

er Beispiel für ein strukturelles Problem ist. Schon seit seiner Gründung war und ist der Förderverein Berliner Schloss, auf dessen Lobbyarbeit die Realisierung der Fassadenrekonstruktion maßgeblich zurückzuführen ist, mit rechtsradikalen Kreisen verbunden. Mitglied im Gründungsvorstand und stellvertretender Vorsitzter war der rechtsradikale Politiker Dieter Lieberwirth. Einst Anhänger der NPD, war er ab Ende der 1980er Jahre mehr als zehn Jahre lang bei der Partei Die Republikaner in Baden-Württemberg tätig, später schloss er sich der AfD an. Den Freundeskreis Baden-Württemberg des Fördervereins Berliner Schloss leitet seit über zehn Jahren der Mediziner Karl-Klaus Dittel, der auch rechtlich fragwürdige Werbegroßkampagnen für die AfD organisiert. Der Jurist Thomas Sambuc, ein weiterer Großspender für die Berliner Schlossfassaden, kandidierte für die AfD in Stuttgart.

Völkisch-nationalistische Kampagne

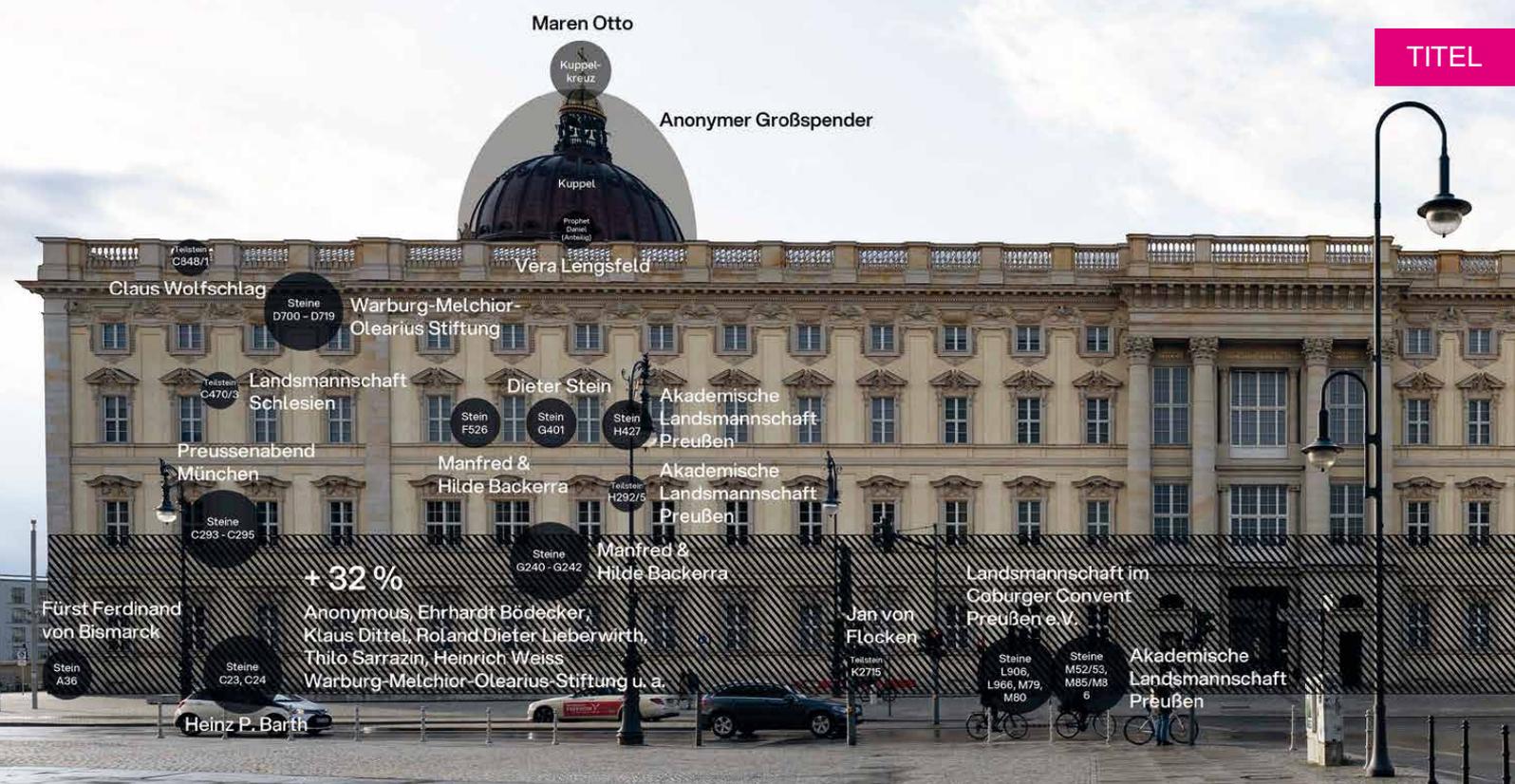
Dieser Zuspruch ist nicht ungewollt; hat der Förderverein doch von Anfang an auch in rechtsradikalen Kreisen um Unterstützung geworben. So schaltete er im Sommer 1993 eine große Werbeanzeige in der Zeitung „Junge Freiheit“, später trat Wilhelm von Boddien bei der vom Verfassungsschutz inzwischen als gesichert rechtsextrem eingestuften Staats- und Wirtschaftspolitischen Gesellschaft in Hamburg auf und publizierte in deren Jahrbuch. In einer früheren Ausgabe des Jahrbuchs hatte der ehemalige NS-Kulturfunktionär Niels von Holst bereits für den Wiederaufbau des Berliner Schlosses geworben. Worum es den rechtsradikalen Unterstützern des Schlossprojektes geht, spricht Dieter Stein aus, Herausgeber der Jungen Freiheit und ebenfalls Unterstützer des Schlossprojektes. Stein gehörte einst zeitgleich mit Vorstandsmitglied Dieter Lieberwirth dem baden-württembergischen Landesverband der Republikaner an. Er forderte die „Gesundung der deutschen Identität“, die „Widerstände der deutschen Neurose sind zu brechen“. Stein wünschte sich, dass endlich einmal Schluss ist „mit dem ‚Gebrochenen‘, ‚Verfremdeten‘, ‚irgendwie Anderen und Neuen““. Das Schloss sei „das Herz des preußisch geprägten Deutschland. Es wird wieder zu schlagen beginnen.“ Architektur sei „Gestalt gewordener Wille zum Staat. In ihr ließe sich das Selbstbewusstsein einer Nation ablesen.“ Mit dem Wiederaufbau des Schlosses gewannen „wir Deutschen unsere Mitte wieder.“

Erschütternd ist aber nicht nur das Maß der Einbindung rechtsradikaler Akteure, zu denen eine Reihe weiterer Spender gehören. Bestürzend ist vor allem, dass es dem Förderverein gelungen ist, mit einer Salamitaktik das Projekt schrittweise zu radikalisieren. So sahen die Empfehlungen der Expertenkommission ursprünglich keine Kuppelrekonstruktion vor und sprachen sich dafür aus, die Einbeziehung von Teilen des ehemaligen Palastes der Republik in den Neubau zu prüfen.



Foto: Nicolas Weiers

Philipp Oswalt, Architekt und Publizist, unterrichtet seit 2006 an der Universität Kassel Architekturtheorie und Entwerfen. Von 2009 bis 2014 war er Direktor der Stiftung Bauhaus Dessau.



Antisemitische Spender und rechtsradikale Unterstützer, national-protestantisches Ideengut und dreiste Lügen – und eine Stiftung Humboldt Forum, die dies alles verleugnet, verschweigt oder beschönigt. Foto: schlossaneignung.de

Sechs Jahre später wurde der Palast aber restlos abgerissen, während Schritt für Schritt die Rekonstruktion weiterer Bauteile des historischen Schlosses durchgesetzt wurde: Kuppel, Portaldurchgänge, Innenportale, Eckrundell und schließlich zuletzt die Ballustradenfiguren. Dies verschärfte die politische Symbolik des Schlosses. Während anfangs nur von Barockfasaden die Rede war, wurden nun auch Bauteile rekonstruiert, die aus der Zeit der Niederschlagung der Revolution von 1848 und dem Deutschen Kaiserreich stammen. Damit wurde der imperiale und antidemokratische Herrschaftsanspruch unterstrichen und national-protestantisches Ideengut transportiert, welches die Basis für das völkisch-rassistische Denken des Kaiserreichs unter Wilhelm II. bildete.

Wenig überraschte die Reaktion des Fördervereins Berliner Schloss auf die Offenlegung der Problematik bei der Finanzierung. Er bekannte sich ohne Ausnahme zu allen seinen Spendern und behauptete, die antisemitische Haltung von Ehrhardt Bödecker sei durch eine Fälschung von Zitaten überhaupt erst erfunden worden. Diese dreiste Lüge wurde dem Verein zwar durch Gerichtsurteil verboten, so dass er seine Publikation aus dem Verkehr ziehen musste. Aber an seiner engen Zusammenarbeit mit der Stiftung Humboldt Forum änderte dies nichts.

Stiftung Humboldt Forum blockt alles ab

Während bei der 15. documenta in Kassel im Juni 2022 mehrere antisemitische Kunstwerke einen riesigen Skandal verursachten und die Institution und die Kulturpolitik erschütterten, ist Antisemitismus und Rechtsradikalismus beim Wiederaufbau eines Preußenschlosses offensichtlich nicht wirklich ein Problem. Seit Jahren leugnet, verschweigt oder beschönigt die Stiftung Humboldt Forum die Probleme. Ein wirklicher Wunsch nach Aufklärung und Abhilfe ist nicht zu erkennen. Mit fehlerhaften Aussagen versucht sie sich und andere zu entlasten, mit monatelanger Verschleppung von Auskünften die öffentliche Debatte auszubremsen. Der Stiftung geht es nicht um Aufklärung, sondern um Gesichtswahrung, auch mittels

Vertuschung. Sie hat keine Brandmauer gegen Rechtsradikalismus errichtet, sondern eine gegen die Aufklärung von und Kritik an Rechtsradikalismus und Antisemitismus.

Wie oftmals üblich wird die Kritik als linke Ideologie abgetan. Schließlich habe der Bau gar keine Symbolbedeutung, ginge es doch allein um Fragen von architektonischer Schönheit und Stadtreparatur, heißt es. Es seien die Kritiker, welche das unpolitische Vorhaben mit politischer Bedeutung aufladen. Doch diese vermeintliche Harmlosigkeit offenbart ihre Verlogenheit nicht nur angesichts der identitätspolitischen Zuschreibungen, die das Projekt bei seinen Befürwortern immer wieder erfährt. Offenkundig wird dies auch durch die Kompromisslosigkeit, mit der jeder Vorschlag für künstlerische Eingriffe an der Fassade abgewehrt wird. Diese gilt als sakrosankt, also als unberührbar und hochheilig.

Vorschläge, die problematische Bibelspruchcollage an der Kuppel mit einem LED-Schriftband nachts zu überblenden, oder die Zweifel-Skulptur des norwegischen Künstlers Lars Ramberg, welche die Endphase des Palastes der Republik gekrönt hatte, auf dem Humboldt Forum temporär zu installieren, wurden konsequent abgewehrt, ebenso die Ideen für eine Begrünung der Fassade. Nichts soll das Nationalsymbol kommentieren, brechen, modifizieren. Ungebrochen soll der Symbolbau Preußens und des Deutschen Kaiserreichs in der Mitte der deutschen Hauptstadt erstrahlen. Wer hier Hand anlegen will, gilt als geisteskrank. „Jetzt drehen die Schlosskritiker wirklich durch“, schrieb die Zeitung Die Welt zur Initiative Schlossaneignung. Die fordert, die einseitige Preußenverherrlichung aufzubrechen, indem die ausgelöschten Spuren der Geschichte des Ortes aus der Zeit nach dem Ende des Kaiserreichs bis heute veranschaulicht werden.

Weiterführende Lektüre zum Thema:

Philipp Oswalt: Bauen am nationalen Haus. Architektur als Identitätspolitik, Berenberg Verlag, Berlin, 2023

Philipp Oswalt: Das Versagen der Stiftung Humboldtforum. [https://blogs.taz.de/freiraum, 3.4.2024](https://blogs.taz.de/freiraum,3.4.2024) und <https://schlossaneignung.de>



Symbol für Sieg und Niederlage des Sozialismus

Eine Ausstellung im Humboldt Forum widmet sich der Geschichte und dem Abriss des Palastes der Republik

Von Peter Nowak

„Palast der Republik – Er wurde bewusst 1976 an die Stelle des 1950 gesprengten Schloss gesetzt.“ Das ist einer von vielen Kommentaren, die im ersten Raum der Ausstellung „Hin und weg“ zu finden sind, die noch bis Februar 2025 im Erdgeschoss des Humboldt Forum zu sehen ist. Die Ausstellungsmacher/innen haben mehrere über Monate ehemalige Besucher/innen des Palastes befragt, was sie mit dem Gebäude verbunden haben. Der zitierte Satz steht stellvertretend für ähnliche Erklärungen, die an den Wänden des ersten Ausstellungsraums zu lesen sind.

Für diese kritische Haltung gibt es auch genügend Grund. Mit dem Abriss wurde ein Symbol der DDR beseitigt, an das viele der Besucher/innen positive Erinnerungen haben. Das wird auch in den zahlreichen Texten, Videos, Kurzinterviews und Fotostrecken deutlich, die in den zwei großen Räumen der Ausstellung zu sehen und zu hören sind. Menschen erinnern sich an das erste Eis, das sie dort gegessen haben. Andere zählen die Namen der Bands auf, die sie dort gehört haben. Denn der Palast

war in der DDR ein Ort der Kultur und Kunst, ein Raum, in dem die Menschen gerne ihre Freizeit verbracht haben.

Viele der Befragten erinnern sich daran, dass der Besuch des Palastes kostenlos war. Das heben viele auch deshalb noch einmal besonders hervor, weil freier Eintritt im kapitalistischen Alltag äußerst selten ist. Ein Ticket für den Besuch der Ausstellung kostet 12 und ermäßigt 6 Euro. Zudem äußern mehrere der Befragten, dass sie sich nicht daran erinnern konnten, beim Einlass kontrolliert worden zu sein. Es habe nur wenig Polizei rund um den Palast gegeben, sagt eine Frau. Und das in einem Gebäude, in dem auch die Volkskammer der DDR und das Zentralkomitee der SED tagte. Solche Aussagen werden vor allem jene Besucher/innen irritieren, die die DDR vor allem mit Stasi und lückenloser Dauerüberwachung verbinden.

Die Alltagskultur im Mittelpunkt

Auf einer Balustrade im zweiten Ausstellungsraum sind kurze Statements von ehemaligen DDR-Bürger/innen zu hören, in denen sie ihre Gedanken zum Palast äußern. Auch hier überwiegen angenehme Erinnerungen fernab der großen Politik. Hier wird der Palast zu einer Lebenswelt jenseits der großen

Politik verklärt. Das ist eine Erzählweise, die sich auch in Teilen der Geschichtswissenschaft und der Literatur durchzusetzen beginnt. Dabei wird die Verdammung der SED und auch der DDR in der Regel gar nicht hinterfragt. Es wird dann nur betont, dass es unabhängig von dieser politischen Ebene den Alltag vieler Menschen in der DDR gegeben hat, der verteidigt werden musste, und der Palast war ein wichtiger Bestandteil dieses Alltags.

Die Ausstellungsmacher/innen wollen erkennbar diese positive Lebenswelt besonders herausstellen. Das wird auch an den Gegenständen aus dem Palast deutlich, die in der Ausstellung gezeigt werden. Oft wurden sie von ehemaligen Mitarbeiter/innen und Besucher/innen gestiftet. So kann man im ersten Raum einen beim Abriss geretteten Türflügel des Palastes bewundern. An anderer Stelle sind Stühle, Fahnen, Geschirr und selbst Handtücher zu sehen, die dort benutzt wurden. Das soll die Menschen anlocken, die sich und ihre Freund/innen noch einmal an die glückliche Zeit im Palast erinnern wollen.

Doch die politische Dimension des Palastabbrisses und der Wiedererrichtung des Schlosses lässt sich in der Ausstellung natürlich nicht aussparen. Dafür sorgen schon die Statements kritischer Besucher/innen. „Die Monarchie siegt über das Demokratische, das hätte entstehen können“, kann man auf einer Wand lesen. Hier schwingt sie noch mit, die Hoffnung auf eine bessere DDR, die viele linke DDR-Oppositionelle im Herbst 1989 motivierte.

Sehr knapp wird die Frage behandelt, wie es überhaupt zum Wiederaufbau des Schlosses kommen konnte. Hier wird vieles ausgespart, was heute längst bekannt ist. Die ersten Pläne gab es in der BRD in Kreisen rechter Monarchie-Nostalgiker/innen, die mit den Wiederaufbauplänen des Schlosses auch eine politische Aussage intendieren, wie sie in dem zitierten kurzen Statement prägnant auf den Punkt gebracht wird. Die Monarchie soll zumindest architektonisch über den Sozialismus siegen. In diesen Kreisen galt der Abriss des Schlosses schon immer als ein besonders großes Verbrechen des DDR-Staates. Dabei wird in einigen in der Ausstellung gezeigten Filmschnipseln über den Abriss deutlich, dass hier eine kriegszerstörte Schlossruine abgetragen wurde. Die DDR kann wohl kaum dafür kritisiert werden, dass sie in den 1950er Jahren die knappen Mittel für den Wohnungsbau für ausgebombte Menschen verwendete und nicht zur Wiederherstellung von Palästen der Feudalherren.

Nur äußerst knapp wird in der Ausstellung auch die Frage behandelt, wie es überhaupt zur schnellen Schließung des Palastes gekommen ist. Immerhin wird erwähnt, dass der offizielle Grund, eine gesundheitliche Gefährdung durch das beim Bau des Palastes verwendete Asbest, von großen Teilen der Bevölkerung im Osten bezweifelt wurde. Hier hätte man noch hinzufügen können, dass unter anderem bei mehreren Gebäuden der Freien Universität Berlin ebenfalls Asbest verwendet wurde, was keineswegs zu deren Schließung, sondern zu einer umfassenden Sanierung führte.

Auch hier führen Erklärungen von Besucher/innen auf die richtige Spur. Wegen der angeblichen Asbest-Gefährdung wurde der Palast so zerstört, dass nur ein hässliches Gerippe übrigblieb. Danach sagten sogar viele Menschen, die gute Erinnerungen an den Palast hatten, dann solle er besser abgerissen werden, statt als Ruine in der Mitte Berlins zu vergammeln. Derweil hatte die Schloss-Lobby mit viel Geld und großer medialer Unterstützung in den Jahren 1993/1994 eine Schloss-Attrappe für einige Wochen vor die Palastruine hängen lassen. Hier wurde



Die Ausstellung „Hin und Weg“ ist noch bis zum 16.2.2025 im Humboldt Forum zu sehen. Foto: Matthias Coers

also mit Propaganda dafür gesorgt, dass der Palastabbriss und der Schlossaufbau scheinbar alternativlos erschienen. Das erinnert an das Vorgehen von Immobilienkonzernen, die noch erhaltene Wohnhäuser leerstehen lassen, alle Reparaturen verweigern, damit sie am Ende zu einer Ruine werden und der Abriss als die einzig logistische Konsequenz erscheint.

Gegen selektive Geschichtsschreibung

Keine Erwähnung finden in der Ausstellung die Initiativen von Freund/innen des Palastes, aber auch von kritischen Wissenschaftler/innen, Architekt/innen und Historiker/innen seit den 1990er Jahren, den Abriss des Palastes zu verhindern. Dafür nimmt die kulturelle Zwischennutzung in den letzten Jahren vor dem Abriss (2004-2005) viel Raum in der Ausstellung ein. Man könnte den falschen Eindruck bekommen, die Künstler/innen seien die einzigen Gegner/innen des Abrisses gewesen. Tatsächlich sollte das Zwischennutzungskonzept die Palastruine vor dem Abriss noch gewinnbringend vermarkten. Doch es stimmt auch, dass sich viele der beteiligten Künstler/innen gegen den Schloss-Neubau gewandt haben.

Ihre Position haben sie zu Beginn der Ausstellung „Hin und Weg“ in einer Erklärung und einer Internetseite mit dem Titel „Schlossaneignung“ noch einmal bekräftigt. Dort fordern sie, mit architektonischen und künstlerischen Mitteln die Preußenverherrlichung des Schloss-Neubaus aufzubrechen. Dazu müssten die bislang verdrängten Teile deutscher Geschichte sichtbar gemacht werden. Die Spuren der Zeit nach dem Kaiserreich, von der Revolution 1918, der Weimarer Republik, dem Zweiten Weltkrieg, der Nachkriegszeit, der DDR bis hin zur Wiedervereinigung müssten in das Bauwerk eingeschrieben werden, heißt es etwas vage in dem Aufruf. Und natürlich findet dort auch Der Palast der Republik, der sowohl architektonisch als auch von seiner Nutzung her ja gerade ein Aufbrechen der Preußenverherrlichung darstellte, Erwähnung. Schließlich war er für einige Jahre ein Stück realisierte Utopie: Ein Ort, wo Menschen ohne Konsumzwänge mitten in der Stadt ihre Freizeit gestalten konnten.

Schluss mit der Preußenverherrlichung

Die Initiative Schlossaneignung will die bewegte Geschichte des Stadtschlusses in der Fassade sichtbar machen

Von Lutz Schöbel

Fast vier Jahre nach der Fertigstellung der Rekonstruktion ist die Debatte über das preußische Stadtschloss in Berlins historischer Mitte alles andere als abgerissen. Wieder einmal geht es um die Fassade. Die „Initiative Schlossaneignung“ fordert nun, die „Preußenverherrlichung aufzubrechen“ und die verdrängte Geschichte des Schlossstandorts künstlerisch in die Fassade einzuschreiben.

Wie etwa die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg – rund 30 Meter breit und 15 Meter hoch war das Loch, das eine Brandbombe der US-Air Force am 3. Februar 1945 hinterlassen hatte. Auf historischen Aufnahmen ist die ausgebrannte Kuppel des Berliner Stadtschlusses zu sehen. In Computersimulationen der Initiative ist diese Stelle nun – wie auch andere Einschläge von Fliegerbomben am Berliner Stadtschloss – schwarz eingefärbt. Es sind geschichtliche Spuren, die heute an der rekonstruierten Schlossfassade nicht mehr ablesbar sind.

Die Zerstörung im Krieg ist aber nicht der einzige geschichtliche Umbruch, der mit der Rekonstruktion des 1701 als Hauptresidenz der Hohenzollern errichteten Schlosses ausgeklammert wird. „In der äußeren Erscheinung verweist nichts auf die Zeit vor 1701 und nichts auf die Zeit nach 1918“, schreibt die Initiative in ihrem Aufruf.

So erfahre man nichts von den Bürgerprotesten im 15. Jahrhundert, bei denen das für den Bau des ursprünglichen Schlosses benötigte Stauwehr beschädigt und so die Baustelle des

Schlusses unter Wasser gesetzt wurde. Auch der Barrikadenbau vor dem Schloss während der Märzrevolution 1848 oder der Sturm auf das Schloss im Zuge der Novemberrevolution 1918 würden an dem geschichtsträchtigen Ort nicht thematisiert, kritisiert die Initiative. Ganz zu schweigen von der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, der Sprengung des Schlosses und dem Bau des Palasts der Republik, der hier ab 1976 stand und schließlich der Rekonstruktion weichen musste.

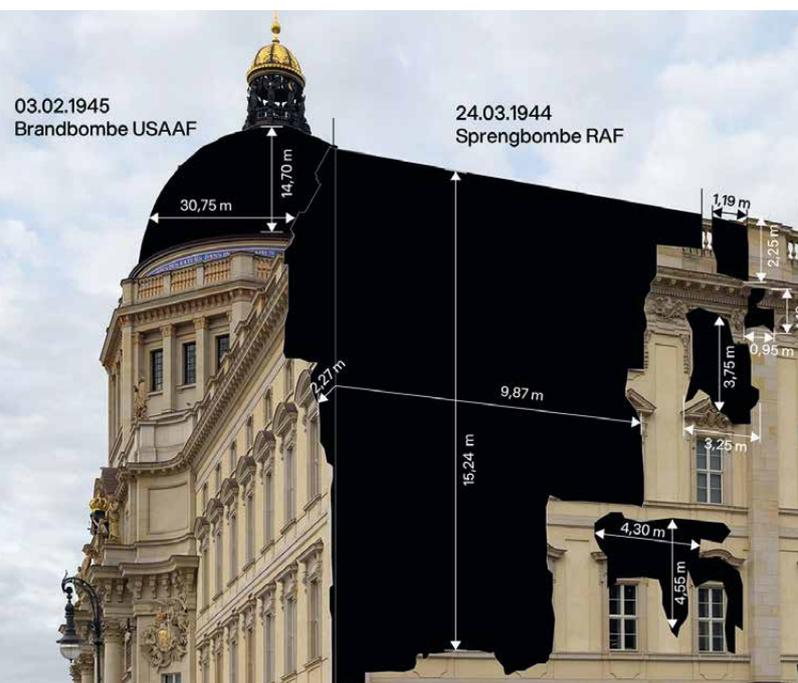
Die Initiative Schlossaneignung will diese Geschichte nun sichtbar machen. Entstanden ist sie als Zusammenschluss von Architekt/innen, die die Rekonstruktion in Berlins historischer Mitte schon lange kritisch kommentieren. Philipp Oswald, der das rechte Spendernetzwerk hinter dem Wiederaufbau des Schlosses offengelegt hat, ist Teil der Initiative, aber auch der Hamburger Historiker Jürgen Zimmerer oder der Autor Max Czollek.

Ideenwettbewerb für Umgestaltung

Mit einem Ideenaufruf hat die Initiative Künstler dazu eingeladen, Vorschläge einzureichen, mit denen die bisher verdrängte Geschichte sichtbar werden soll. „Wir wollen der Stadtgesellschaft die Möglichkeit geben, sich zumindest nach der Errichtung künstlerisch an der Gestaltung zu beteiligen“, sagt Silke Neumann von der Initiative zum *MieterEcho*. Das könnten am Ende nicht nur Arbeiten an der Fassade sein, sondern beispielsweise auch eine Performance, die sich mit der Geschichte des Schlossstandortes auseinandersetzt.

Wie die Ideen konkret aussehen, das wollte vorläufig niemand dem *MieterEcho* verraten. Am 10. Oktober sollen die Arbeiten in den Räumen der Neuen Gesellschaft für bildende Kunst vorgestellt werden. Um Fassaden ging es auch schon 2004, als mit dem „Volkspalast“ die Zwischennutzung des zum Abriss freigegebenen Palasts der Republik gestaltet wurde. In diesem Jahr wurde der Palast auf Betreiben der damit beauftragten Künstlergruppe „Raumlabor“ geflutet. In Schlauchbooten konnten Besucher auf Sightseeingtour durch eine labyrinthische Fassadenstadt gehen. Zum Entwerfen von Fassaden wurde damals aufgerufen, die in der Performance der Fassadenrepublik nach dem Gusto der Besucher zum Abriss freigegeben werden konnten.

20 Jahre später ist der Berliner Fassadenstreit längst nicht beigelegt. „Es geht uns darum, den Widerspruch zwischen dem historisierenden Schloss und der Historie des Ortes, die mit der Rekonstruktion unsichtbar gemacht wurde, aufzuzeigen“, sagt Silke Neumann von der Initiative Schlossaneignung. Sie betont, dass es der Initiative um den Dialog gehe. Ob deren Vorschläge am Ende auch umgesetzt werden, ist aber mehr als fraglich. „Wenn allerdings das Humboldt-Forum schlau ist, werden sie unsere in ihre Arbeit einbeziehen“, meint Neumann. Die Vorschläge aus dem Ideenwettbewerb der Initiative Schlossaneignung wären dafür eine gute Gelegenheit. ●



Geplatzte Zeitbombe in der Europacity

Vereinbarter Bau von 215 Sozialwohnungen lässt sich möglicherweise nicht durchsetzen

Von Rainer Balcerowiak

Ende Juni platzte die Bombe. Was zuvor schon die Spatzen von den Dächern piffen, wurde nunmehr vom Berliner Senat offiziell bestätigt. Im zum Stadtentwicklungsprojekt Europacity gehörenden Stadtquartier an der Heidestraße in Moabit wird es keine mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen geben. Denn der aktuelle Eigentümer des Areals, die Development 2 GmbH & Co KG, fühlt sich an entsprechende Festlegungen in einem 2016 mit dem damaligen Eigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag nicht gebunden, da man für den Bau der 215 vorgesehenen Sozialwohnungen keine Fördermittel in Anspruch genommen habe. Stattdessen entstehen dort möblierte Mikroapartements, die entsprechend teuer vermarktet werden.

Schon das ist ein handfester Skandal, zumal der Senat den offensichtlich nicht „wasserdicht“ formulierten städtebaulichen Vertrag nach wie vor unter Verschluss hält. Aber zwei Wochen später wurde es noch skurriler. Denn ein Vertreter der Eigentümerin erklärte öffentlich, dass er die Wohnungsbauleitstelle in der Stadtentwicklungsverwaltung bereits am 11. Oktober 2023 über die Rechtsauffassung des Unternehmens informiert und Gespräche angeboten habe, wovon aber „kein Gebrauch gemacht wurde“. Beim Senat räumte man daraufhin kleinlaut ein, dass diese Mail tatsächlich bei der Wohnungsbauleitstelle eingegangen sei, dort aber „versandete“, also nicht an die für die weitere Bearbeitung zuständige Stelle weitergeleitet wurde.

Den aktuellen Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) hat das offenbar kalt erwischt. Nunmehr kündigte er an, dass man jetzt – also ein Dreivierteljahr, nachdem das Unternehmen den Senat über seine Pläne informiert hatte – rechtliche Schritte prüfen werde, um die Bereitstellung der seinerzeit vereinbarten 215

Sozialwohnungen doch noch durchsetzen zu können. Als Vehikel dazu sollen mögliche Formfehler bei den Übertragungen an die neuen Eigentümer genutzt werden. „Von zentraler Bedeutung ist, dass im Jahr 2021 das Eigentum an dem Grundstück entgegen den vertraglichen Vereinbarungen ohne Zustimmung des Landes Berlin übertragen wurde“, so ein Sprecher der Senatsverwaltung. Derzeit werde eine Klage gegen die aktuelle Grundstückseigentümerin sowie gegen die Vertragspartnerin von 2016 vorbereitet.

Schadensbegrenzung gefordert

Ob das mehr als eine verzweifelte Nebelkerze ist, wird sich noch zeigen. Denn letztendlich wird es wohl um die genauen Festlegungen in dem städtebaulichen Vertrag gehen. Etwa darum, ob die Verpflichtung zum Bau der Sozialwohnungen im Grundbuch abgesichert wurde. Mit diesem Vertrag hatte der Senat seinerzeit Neuland betreten. Und Gaebler deutete bei einer Parlamentsdebatte bereits an, dass dieser Vertrag noch nicht die juristischen Sicherheiten besaß, die erst ab 2018 im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung eingeführt wurden.

Die Oppositionsparteien halten es für unglaublich, dass die E-Mail der Eigentümerin in der Senatsverwaltung „untergegangen“ sein könnte. Die Leiterin der Wohnungsbauleitstelle sei doch unter anderem auch für Sozialwohnungen zuständig, so Julian Schwarze, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus. Es lasse sich kaum erklären, dass der Senat seit einem Dreivierteljahr informiert sei, aber nicht das Gespräch gesucht habe. „Selbst wenn der städtebauliche Vertrag fehlerhaft war, muss es doch das Ziel sein, in Verhandlungen noch etwas für bezahlbaren sozialen Wohnungsbau rauszuholen“, so Schwarze.

Auch Tobias Schulze, Fraktionschef der Linken, will vom Senat wissen, warum er nicht schon im vergangenen Herbst reagiert habe. „Der Senat muss jetzt sofort



Sozialwohnungen bestellt, Mikroapartements bekommen – eine Meisterleistung städtebaulicher Vertragskunst. Foto: Matthias Coers

rechtliche Schritte einleiten und Sanktionen gegen den aktuellen Eigentümer prüfen.“ Grüne und Linke fordern ferner die Offenlegung des städtebaulichen Vertrags von 2016. Darüber hinaus müssten alle anderen städtebaulichen Verträge darauf überprüft werden, ob die Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen juristisch wasserdicht sei.

Wobei allerdings anzumerken ist: Von Dezember 2016 bis Dezember 2021 leitete die Linke in einer „rot-rot-grünen“ Landesregierung das Stadtentwicklungsressort. Also Zeit und Gelegenheit genug, um städtebauliche Verträge und Vorgänge bei Eigentümerwechseln in der Europacity genauer unter die Lupe zu nehmen. Was offenbar unterblieb. ●

Bezirksamt tritt auf die Bremse

Friedrichshain-Kreuzberg legt Baupläne für das Hafenplatz-Quartier auf Eis

Von Nicolas Šustr

Die bezirklichen Planungen für das umstrittene, riesige Bauprojekt am Kreuzberger Hafenplatz liegen seit Mitte Juni erstmalig auf Eis. Der Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt (Grüne) machte diesen Entschluss zunächst in der Bezirksverordnetenversammlung öffentlich und verschickte im Anschluss eine Pressemitteilung.

„Meine Gespräche ergaben, dass das Vertrauen vieler Beteiligten in die Hedera Bauwert derzeit stark reduziert ist“, erklärte Florian Schmidt darin. Eine Kooperation mit dem Projektentwickler sei „unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht möglich“, so der Stadtrat weiter.

Dabei wurde noch Anfang des Jahres eine aufwändige Präsentation vorgestellt, in der von der nachhaltigen, sozialen und gemischten Zukunft der geplanten Bebauung mit über 900 Wohneinheiten, Gewerbeflächen und Büros die Rede war. Die 274 geplanten Sozialwohnungen auf dem Areal sollte die landeseigene Gewobag übernehmen.

Dafür sollten die maroden Bestandsbauten aus den 1970er Jahren mit knapp 360 Wohnungen, die sich um einen pyramidenartigen Zentralbau gruppieren, abgerissen werden. Zwar gab es Zusicherungen, dass die rund 300 Bestandsmieter/innen trotz Abriss und Neubau nicht verdrängt werden. Doch wie verlässlich solche Zusagen sind, weiß man im Zweifelsfall erst, wenn es zu spät ist, wie in Berlin schon viele Mieter/innen schmerzlich erfahren mussten.

Zumal hinter der Hedera Bauwert der stadtbekannteste Immobilieninvestor Ioannis Moraitis steht. Schlechte Presse und öffentliche Empörung begleiten seit vielen Jahren sein Berliner Wirken. Angefangen hat es 2015 mit der Kündigung des Gemüseladens Bizim Bakkal im Kreuzberger Wrangelkiez. Die Gekko Real Estate GmbH von Moraitis hatte das Haus Wrangelstraße 77 unter ihre Kontrolle gebracht, der Gemüseladen stand



Auch die Mieter/innen haben kein Vertrauen in den Investor, wollen sich aber nicht so einfach vertreiben lassen. Foto: Matthias Coers

der Verwertung zur Maximalrendite offenbar im Weg. In dieser Situation hatte sich die stadtpolitische Initiative Bizim Kiez gegründet.

Kein Vertrauen in den Investor

Bald wurden Fälle von weiteren Häusern bekannt, bei denen die Verwertungspläne von Moraitis Mieter/innen bedrohten. „Die Spur der leerstehenden und unfertigen Häuser, die der ‚verlässliche‘ Unter-

nehmer Moraitis hinter sich herzieht, führt durch die ganze Stadt: von Steglitz über Mitte und Neukölln bis nach Lichtenberg“, schrieb die *Berliner Zeitung* vor Kurzem.

Ende 2023 berichtete das *Handelsblatt*, dass Moraitis' Firmen sich allein für das Projekt Hafenplatz beim Schweizer Immobilienfinanzierungsfonds Verius 60 Millionen Euro geliehen haben soll – zu einem Zinssatz von 15%. Bei spekulativen Projektentwicklungen sind solche horrenden Zinsen für die Zeit zwischen Grundstückskauf und der Erlangung von Baurecht nicht unüblich. Doch je länger der Prozess dauert, desto bedrohlicher wird die Zinslast. Und nach einer schnellen Erlangung von Baurecht sieht es aktuell nicht aus, zumal der Bezirk nun die Daumenschrauben anzieht. Moraitis lasse die Häuser verfallen, um dies als „Druckmittel“ einzusetzen, erklärte Baustadtrat Schmidt.

„Nach der Signa-Pleite hat man keine Fragen mehr“, sagt Gaby Gottwald zum *MieterEcho*. Sie ist stadtpolitische Sprecherin der Linksfraktion im Bezirk. Zusammen mit den Stimmen von Grünen und SPD wurde das Bezirksamt aufgefordert, ein „eigentümerunabhängiges Bausubstanzgutachten“ in Auftrag zu geben. Bis Ende September soll nun klar sein, wie es tatsächlich um die Bestandsgebäude am Hafenplatz steht. „Denn Abriss und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum vertragen sich nicht gut“, so Gottwald.

„Die Voraussetzung, dass irgendwas Vernünftiges am Hafenplatz passiert, ist, dass Moraitis abhaut“, unterstreicht die Linke-Politikerin. Doch laut *taz* will die Hedera Bauwert nichts davon wissen. Man sei „zuversichtlich, dass das erforderliche Vertrauensverhältnis voll umfassend nach Ausräumung jeglicher Vorwürfe wiederhergestellt und das Projekt wie geplant umgesetzt werden kann“. Die Gewobag erklärte jedoch im gleichen Artikel: „Generell kooperieren wir ausschließlich mit seriösen und verlässlichen Projektpartnern.“ Für die Mieter/innen bleibt die Unsicherheit. ●

Bündnis fordert Anmeldung für alle

Wohnungssuchende ohne Meldeadresse werden zusätzlich diskriminiert

Von Peter Nowak

Dass Mieter/innen – vor allem, wenn sie nicht vermögend sind – Probleme haben, in Berlin eine Wohnung zu finden, braucht man im MieterEcho nicht besonders zu betonen. Doch es gibt Hunderttausende, die in Berlin noch ganz spezielle Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Es handelt sich um die Menschen, die in Berlin leben und arbeiten und trotzdem keine Meldeadresse in der Stadt haben. Betroffene sprechen von einem Teufelskreis: ohne Meldeadresse keine Wohnung – ohne Wohnung keine Meldeadresse.

Denn meistens ist eine Meldeadresse in der Stadt eine der Voraussetzungen, um eine Wohnung mieten zu können. Allerdings wird die Meldeadresse erst registriert, wenn man einen Mietvertrag vorweisen kann. Das betrifft besonders Menschen, die neu nach Berlin kommen und keine Meldeadresse vorweisen können.

Das Handicap betrifft nicht nur die Wohnungssuche. „Sie müssen eine Zurückweisung nach der anderen hinnehmen. Ob es nun darum geht, ein Bankkonto zu eröffnen, eine Krankenversicherung abzuschließen, einen Arbeitsvertrag zu unterzeichnen, eine Steuer-ID zu erhalten oder eine offizielle Adresse zu haben, an die man Post schicken kann: In Deutschland ist die Anmeldung für fast jede Art von Verfahren notwendig“, benennt eine Betroffene die Schwierigkeiten, denen sie ausgesetzt ist.

Und bei der Wohnungssuche in Berlin setzt sich die Diskriminierung fort, wie Laura Gallo Tapas und Jason Kustos in der Zeitschrift *Lateinamerika Nachrichten* beschreiben. „Dazu gehören nicht nur die Sprachbarrieren, das Unwissen über die Bürokratie, die prekarierten Arbeitsbedingungen und die fehlenden Unterstützungsnetzwerke. Wenn es darum geht, eine Wohnung zu finden, erleben wir systematische Ausgrenzung und Diskriminierung“, heißt es dort.

Durch den Mangel an bezahlbarem Wohn-

raum in Berlin finden Zugezogene und selbst alteingesessene Berliner/innen häufig nur Zimmer oder Wohnungen zur Untermiete, und oft nur zur Zwischenmiete. Besonders in Wohngemeinschaften wird diese Art von Wohnraum meist nur mit der Einschränkung „Keine Anmeldung möglich“ angeboten. Denn Eigentümer/innen können einsehen, wer in ihren Wohnungen gemeldet ist und verwehren oftmals die Genehmigung zur Untervermietung, um die Wohngemeinschaften loszuwerden und den Wohnraum gewinnbringend neu zu vermieten oder zu verkaufen.

Betroffene organisieren sich

Doch Betroffene wehren sich dagegen. So haben unter anderem in Berlin lebende Menschen aus Süd- und Mittelamerika eine entsprechende Gruppe gegründet. Dort spielt der Kampf für das Recht auf Wohnraum eine wichtige Rolle. In offenen Workshops berichteten dort viele Betroffene, die neu nach Berlin kamen, über ihre Probleme bei der Wohnungssuche. Die zentrale Frage dort lautete: „Wie können wir die Wohnungssituation der migrantischen Gemeinschaft konkret verbessern?“

Das Bündnis „Anmeldung für Alle“ verweist auf eine schnell umsetzbare Lösung. Es fordert eine Universalanmeldung für alle in Berlin wohnhaften Menschen bei einem eigens hierfür eingerichteten städtischen Träger, der bis auf weiteres als Meldeadresse und Postanschrift fungiert. Des Weiteren fordert das Bündnis die Entkriminalisierung solidarischer Aktionen aus der Zivilbevölkerung, mit denen Menschen unterstützt wurden, die sich bisher in Berlin nicht anmelden konnten. „Scheinanmeldungen sind eine Reaktion auf die Wohnungskrise und die Hürde bei der Anmeldung. Und kein Verbrechen“, so die Position des Bündnisses. Statt Menschen zu bestrafen, schlagen sie

Homepage der Initiative:
<https://anmeldung-fuer-all.wixsite.com/berlin/de>



Richtige Forderung aber gar nicht so einfach, denn ohne Meldeadresse keine Wohnung – ohne Wohnung keine Meldeadresse. Foto: Matthias Coers

mit der Anmeldung für alle eine Methode vor, die solche Scheinanmeldungen überflüssig machen würde.

Das Bündnis stellt zudem solidarische Forderungen, die allen Mieter/innen in Berlin nutzen. „Wir fordern die Lösung der Wohnungskrise und damit auch des Problems der Anmeldung. Hierfür müssen die bestehenden Wohnbestände dem Markt entzogen und unter gesellschaftliche Kontrolle gestellt werden, sowie zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.“ Mittlerweile haben zahlreiche Stadtteilorganisationen, aber auch die Erwerbsloseninitiative Basta, der Berliner Flüchtlingsrat und die Organisation „Women in Exile“ den Aufruf unterzeichnet. ●



Ein UFO will in Neukölln landen

Im Spätsommer eröffnet in der Karl-Marx-Straße nach jahrelangem Umbau das Kalle Neukölln als „Kiez-Kreativkosmos“

Von Tom Küstner

Die Maruhn Real Estate Investment GmbH (MREI) und ihr Vertreter Hans Stier zeigen nicht mit Superlativen, wenn es darum geht, ihr Immobilienprojekt Kalle Neukölln medial zu bewerben. Im April 2024 hatten sie zu einem Baustellenrundgang eingeladen, um ihre Fortschritte zu präsentieren. Das Projekt befindet sich im Herzen des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße / Sonnenallee und bereits 2009 wurde das Gebäude in den Konzeptpapieren des Sanierungsgebietes als eine der Schlüsselimmobilien für die Stadtteilentwicklung hervorgehoben.

Das Gebäude wurde 1971 ursprünglich als Quelle-Kaufhaus eröffnet, beherbergte später die Modekette SinnLeffers und von 2001 bis 2019 einen Karstadt-Schnäppchenmarkt. Eine Verlegenheitsnutzung, die sicherlich nicht kostendeckend war. Seit Jahren wurde diskutiert, was aus dem Betonklotz, zu dem neben dem vorderen

Teil an der Karl-Marx-Straße auch ein Parkhaus im hinteren Teil an der Donaustraße gehört, werden sollte. Auch ein möglicher Abriss wurde in Betracht gezogen, der aber für die Klimabilanz viele Nachteile gehabt hätte.

Schließlich erwarb die MREI unter der Leitung von Geschäftsführer Sascha Maruhn das Grundstück für einen einstelligen Millionenbetrag und kündigte eine „Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses“ durch einen kompletten Umbau hin zu einem multifunktionalen und hippen Gebäudekomplex an. Als Architekten hat man Max Dudler, Auckett + Hesse, sowie Realace ins Boot geholt. Die Projektentwickler wollten weitere 200 Millionen für anstehende Umbaumaßnahmen ausgeben. Das Ex-Warenhaus verfügt insgesamt über eine Bruttogeschossfläche von 50.000 qm, von denen netto 40.000 qm für die Vermietung bereitstehen, aufgeteilt in 26.000 qm Bürofläche, 4.000 qm Edeka-Supermarkt (Untergeschoss), 6.000 qm Food Market (EG) und 4.000 qm für die

Dachterrasse. Wohnungen werden nicht entstehen.

Auf einer seit 2020 online geschalteten, betont schrillen Webseite kündigen die Bauherren an: „KALLE ist für alle da!“ und „Ex-Kaufhaus wird Kiez-Kreativkosmos“. Dort liest man etwas von „New Work & Leisure Landscape“, „frisch & frei, Office, Coffee, Foodmarket & Roofgarden“ und „Einzug ab 2024, es wird great & tasty!“. Der Lesefluss der Texte wird dabei von jeder Menge ikonographischer Sonderzeichen gestört. Das soll wohl modern und jugendlich rüberkommen.

Verschärfte soziale Spaltung

Mit diesem Auftritt erntete das Projekt umgehend Spott und Häme in den Foren von Aktivist/innen und Nachbarschaftsinitiativen. Denn die haben ganz andere Sorgen als „New Work & Leisure Landscape“. Seit Jahren kämpfen Mieter/innen in vielen Quartieren in Nord-Neukölln gegen steigende Wohnkosten, überbeuerte

Gebäudesanierungen und Verdrängung. Die Kaufkraft der Bewohner/innen liegt seit Jahrzehnten im unteren Drittel des ohnehin – im Bundesvergleich – schon niedrigen Berliner Durchschnitts. Die Arbeitslosenquote liegt bei 14,5% (Stand: Juni 2024).

Was man hier gar nicht braucht, ist eine Wiederholung der Fehler im Kleinen, die in San Francisco im Großen gemacht wurden. Dort haben gut verdienende Beschäftigte der Tech-Branche mit ihrer Kaufkraft ein ganzes urbanes Gebiet umgekrempelt und für große Preissprünge bei Wohn- und Lebenshaltungskosten gesorgt. Auf diese Weise wurde das Gewebe einer durchmischten Stadtgesellschaft zerstört, um am Ende einen ökonomisch abhängigen und verletzten Teil der Bevölkerung noch weiter an den Rand zu drängen.

Schon jetzt sind Teile Neuköllns stark von den Gentrifizierungsprozessen betroffen. Im Bezirk fehlt es an Räumen für Soziale Arbeit und Kitas, angemessenen Unterkünften für Geflüchtete und Obdachlose, bezahlbaren Wohnungen für Wohnungslose und Geringverdiener/innen. Viele Wohnungen sind seit Jahren überbelegt, weil sich die Bewohner/innen aus Kostengründen keinen Umzug leisten können.

Im Kontrast dazu bewerben die Projektentwickler das Kalle Neukölln als ein völlig neues Nutzungskonzept, mit einer einzigartigen Mischung aus Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitgestaltung. Doch bislang sieht man nur die schillernden, KI-generierten Bilder auf der Webseite, die einen Eindruck vermitteln sollen, wie es in einer zukünftigen, kommerziellen Parallelwelt sein könnte.

Das Konzept und die Werbesprache erinnern an die großspurigen Ankündigungen des Signa-Konzerns, das Karstadt-Gebäude am Hermannplatz nach historischem

Vorbild rekonstruiert im Art déco-Stil umzubauen. Das unbeliebte Vorhaben löste jahrelange Proteste aus und beschäftigte die Politik sowohl in den Bezirksämtern der beiden anliegenden Bezirke wie auf Berliner Senatsebene. Der Konzern betrieb eine ganze Reihe an PR-Maßnahmen, um das Image seines Mega-Umbaus zu verbessern. Ohne Erfolg. Am Ende rutschte das gesamte Immobilien-Imperium von René Benko ab Ende 2023 nach und nach in die Insolvenz. Vom „Neuen Tor für Neukölln“ und Investitionen von 500 Millionen Euro am Hermannplatz träumt seitdem niemand mehr. Gut einen Kilometer weiter südöstlich soll im Kalle Neukölln nun alles anders werden. Bauherren und PR-Agentur zeigten sich auf ihrem Rundgang hoffnungsvoll und geradezu euphorisch. Die ersten Mietverträge wären unterzeichnet. Mit dem britischen Plattenladen Rough Trade eröffnet bald das erste Einzelhandelsgeschäft. Als wichtige Anker-Mieter würden das InsurTech Unicorn Wefox, ein New Economy Start-up der Versicherungsbranche und der Start-up Hub The Delta mehrere hundert qm Büroflächen beziehen.

Außerdem will die 2017 gegründete Code University of Applied Science, eine private Hochschule für Softwareentwicklung, von ihrem Standort in Alt-Treptow komplett nach Neukölln umziehen, um im Kalle Neukölln ihren neuen Campus zu errichten und in den kommenden Jahren sogar zu erweitern. Das private Bildungsunternehmen mit staatlicher Zertifizierung bietet englischsprachige Bachelor-Studiengänge in den Bereichen Software Engineering, Product Management sowie Interaction Design an und finanziert sich vor allem über Studiengebühren. Ein dreijähriges Studium an der Code kostet 41.100 Euro. Nichts für die Kinder armer Eltern.

Unsichere Anker-Mieter

Code-Gründer Tom Bachem bemüht sich, zu beschwichtigen. Man wolle „nicht die Kinder reicher Eltern, sondern die größten Talente“. Daher gäbe es ein Modell, bei dem die Studiengebühren vorgestreckt werden und Absolvent/innen die Summe erst in Raten zurückzahlen, wenn sie ihre erste Stelle mit einem Jahreseinkommen von 25.000 Euro oder mehr antreten.

MREI-Sprecher Hans Stier versprach bei dem Pressetermin ferner, dass sowohl der Innenhof im Erdgeschoss als auch der Dachgarten mit Gewächshäusern und Swimmingpool ohne Eintrittsgeld und Konsumzwang offen für alle frei zugänglich sein wird und ergänzt: „Besonderen Wert legen wir darauf, nicht wie ein Ufo wahrgenommen zu werden, das im Bezirk gelandet ist. Wir wollen das Objekt behutsam und auf Augenhöhe in die Umgebung einfügen.“

Ästhetisch ist das schon mal missglückt. Die markante Fassadengestaltung aus voluminösen, weißen Kunststeinen wirkt optisch im Vergleich zu den historischen Fassaden der benachbarten Baudenkmale Alte Post und dem ehemaligen Sparkasengebäude tatsächlich wie ein Raumschiff. Das offenbar jetzt etwas ins Schlingern gerät. Denn bereits gut 2 Monate nach dem Pressetermin berichteten Medien Ende Juni 2024, das Start-up Wefox – einer der angekündigten „Anker-Mieter“ – werde sich vom deutschen Markt zurückziehen, eine Zerschlagung könnte bevorstehen, der ehemalige Gründer und CEO Julian Teicke wurde bereits ausgewechselt.

Welche Folgen diese Entwicklungen für die Bewirtschaftung des Kalle Neuköllns haben wird, wissen bisher wohl nur die Verantwortlichen der Maruhn Real Estate Investment. Wenn überhaupt. Doch es erscheint möglich oder sogar wahrscheinlich, dass die MREI außer Wefox auch The Delta, und somit gleich zwei ihrer wichtigen Anker-Mieter für Büroflächen verlieren könnte. Ob und welche Auswirkungen dies auf die Umzugspläne der Code University haben könnte, ist ebenfalls unklar.

Für die Bewohner/innen im Norden Neuköllns bleibt zu hoffen, dass es ökonomisch nicht wieder eine Bruchlandung wird. Denn von weiterem Leerstand bei Gebäuden in zentraler Lage infolge verfehlter Profitlogik, während gleichzeitig Räume für andere Nutzungsformen dringend gebraucht werden, hätte niemand im Kiez etwas.



Alles so modern und so jugendlich im Kalle Neukölln: „Kiez-Kreativkosmos“, „New Work & Leisure Landscape“, „great & tasty!“, „tasty adventure“. Fotos: Matthias Coers

Wenn Widerstand zur Kunst wird

„Keine Angst – Klassenkampf“ war das Motto des „Festiwalla“ an der Volksbühne

Von Peter Nowak

„Make Amazon Pay“ und „Amazon ist kein guter Nachbar“ lauteten die Parolen, die am 10. Juli über den Rosa-Luxemburg-Platz in Berlin-Mitte schallten. Dort wurde auf der großen Wiese vor der Volksbühne die Theaterperformance „Der Turm stürzt ein“ aufgeführt. Damit war der Amazon-Tower an der Warschauer Brücke gemeint, in dem im nächsten Jahr Führungskräfte des Tech-Konzerns einziehen sollen.

Amazon und andere Tech- und Logistikkonzerne stehen für den globalen Kapitalismus, das zeigte der Theater-Abend auf besondere Weise. Da ist nicht nur über-

dimensionierte Amazon-Büroturm „Edge East Side Berlin“ im schon seit Jahren gentrifizierten Gebiet rund um Ostbahnhof und Warschauer Straße. Auch die im März neu benannte Uber-Halle hinter dem Tower zeigt die Landnahme der Konzerne in diesem Gebiet.

Gegen den Amazon-Tower gibt es in unregelmäßigen Abständen Kundgebungen des Bündnisses „Berlin VS Amazon“. Auch die Farbflecke an dem Neubau zeugen von Renitenz. Doch kontinuierliche Proteste, wie sie vor 10 Jahren sogar mit bundesweiter Mobilisierung gegen die Europäische Zentralbank (EZB) in Frankfurt/Main mit dem Bündnis Blockupy organisiert wurden, bleiben in Berlin gegen Amazon aus.

Die am besten besuchte Kundgebung vor dem Amazon-Tower gab es im Oktober 2023, als das Theaterstück „Der Turm stürzt ein“ seine Premiere hatte. Aber auch bei der zweiten Aufführung vor der Volksbühne sorgten Aktivist/innen auch aus der Mieterbewegung dafür, dass die Trennung zwischen Theater und Protest aufgehoben wurde. Das ist ganz im Sinne der künstlerischen Akteure, die sich im Programmheft so vorstellen: „Wir sind die Turm-stürzt-ein-Crew und der Lauratibor Chor, eine Community aus Nachbar/innen, Künstler/innen, Aktivist/innen aus verschiedenen politischen Zusammenhängen und solidarische Menschen, die sich in Verteidigung von Projekten und Häusern gegen ihre Verdrängung und Räumung zusammengefunden haben, um ihren Protest so auf die Straße zu tragen und sich zu verbinden.“

In der Tradition der Volksbühne

In der 90-minütigen Vorführung wurde auch die globale Dimension des Tech-Kapitalismus gezeigt, für den Amazon steht. So ging eine Szene auf den Kampf gegen den Lithiumabbau in Südamerika ein, gegen den sich große Teile der Be-

völkerung wehren und dafür häufig kriminalisiert werden. In anderen Szenen wurde Amazon als Treiber der globalen Überwachung gezeigt. Wobei allerdings Amazon da doch etwas zu viel Macht und Einfluss zugeschrieben wurde, den der Konzern zum Glück noch nicht hat. Dafür hätte der Kampf der Amazon-Beschäftigten für höhere Löhne und bessere Arbeitsbedingungen in verschiedenen Ländern künstlerisch etwas mehr Beachtung in dem Stück finden können.

Die Theateraufführung war der Auftakt des Kulturfestes „Festiwalla“, das in diesem Jahr unter dem Motto „Keine Angst – Klassenkampf“ stand. In dem Stück „J from the Block“ wurde auf der großen Bühne der Volksbühne am Beispiel der Beschäftigten der Lieferdienste gezeigt, wie schwierig es heute ist, im Arbeitsleben solidarisch zu handeln. Wir sehen dort eine Welt, wo die Beschäftigten per SMS gefeuert werden und wo Versuche, einen Betriebsrat zu gründen, mit immer neuen Tricks vom Management unterbunden werden. Doch wir sehen auch hier, dass sich Menschen trotz vieler Niederlagen nicht abschrecken lassen von der Organisation.

In einer Ausstellung an den Wänden der Volksbühne wurde an historische Kämpfe der Arbeiterbewegung erinnert, die seinerzeit viel Aufmerksamkeit erregten und heute weitgehend vergessen sind. Die Volksbühne war seit ihrer Gründung eng mit der Arbeiterbewegung verbunden, wie in der Ausstellung gezeigt wird. Generell ist zu begrüßen, dass mit dem „Festiwalla“ eine neue, jüngere Generation an solche Kulturinstitutionen herangeführt wird. Organisiert wird es seit mehreren Jahren vom politisch engagierten Community-Theater X aus Moabit, erstmals war die Volksbühne der Veranstaltungsort. Es wäre zu wünschen, dass ein solch politisch engagiertes Programm dort wieder häufiger angeboten wird. ●



Das Community Kulturfestival „Festiwalla“ gastierte vom 10. bis 14. Juli an der Volksbühne. Foto: Iris Sauer Illustrations, theater-x.com/festiwalla

Feldzug gegen soziale Wohnraumversorgung

Der Film „Sold City“ dokumentiert eindringlich die Vertreibung von Mieter/innen und den Widerstand dagegen

Von Carsten Fuchs

Das Duo Leslie Frank und Herdolor Lorenz ist seit Jahren für sozialkritische Filme bekannt, in denen die Menschen zu Wort kommen, die nicht in die kapitalgerechte Stadt passen. Das ist auch in ihrem neuesten Film *Sold City* so. Er besteht aus zwei Teilen von jeweils 102 Minuten, die getrennt geschaut werden können. Vor allem der erste Teil eignet sich auch gut zur Mobilisierung von Mieter/innen. Dokumentiert wird, wie sich bei Demonstrationen oder Protestkundgebungen gegen Zwangsräumungen Wut in Widerstand verwandelt.

Immer wieder führt der Film zu Orten der Verdrängung und des Widerstands. Die Torstraße 225-227 ist ein solcher Ort der kapitalistische Landnahme. Dort ist es eine „Accentro Real Estate“, die das Haus 2017 gekauft hat. „Für mich ist das etwas bedrohlich“, erklärt Mieterin Doris Koch, die schon in den Jahren 2005/2006 die erste Sanierungswelle des Hauses überstanden hat und 15 Jahre später erneut um ihre Wohnung fürchten muss. Mittlerweile melden sich Kaufinteressent/innen für die Wohnungen sogar aus London. Als freischaffende Künstlerin würde sie in Berlin auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden.

Dieses Wissen teilt Koch mit vielen Mieter/innen in Berlin. Es ist eine Stärke des Films, dass Kurzinterviews mit Wissenschaftler/innen wie dem Stadtsoziologen Andrej Holm immer mit Porträts von aktiven Mieter/innen gekoppelt werden. Wir sehen Mieter/innen allen Alters aus den unterschiedlichsten Stadtteilen, die sich nicht verdrängen lassen wollen und mit phantasievollen Aktionen dagegenhalten. Besonders eindringlich ist die

SOLD CITY

Leslie Franke, Herdolor Lorenz, Deutschland 2024

Wer Veranstaltungen mit dem Film machen will findet hier weitere Informationen: <https://sold-city.org>



Foto: Matthias Coers

Zur bundesweiten Premiere am 2. Juni wurde „Sold City“ auch in mehreren Kinos in Berlin gezeigt.

Szene, wo Mieter/innen auf einem Hof fest die Hymne von Ton Steine Scherben „Der Traum ist aus“ intonieren. Dann wird eine Menschenkette von Mieter/innen aller Generationen eingebildet, die besonders laut mitsingen.

Die Vertreibung hat System

Der Film zeigt uns auch den langen Kampf der Bewohner/innen der Habersaathstraße 40-44 gegen ihre Verdrängung aus einem sanierten Häuserblock in Berlin-Mitte. Es ist eine Stärke des Films, dass auch die Akteure der Verdrängung in Bild und Text genannt werden, ohne dass platte Ressentiments über „böse Investoren“ geschürt werden. Denn es wird immer deutlich, dass sie Akteure in einem Spiel namens Kapitalismus sind.

So erfahren wir noch einmal – unterfüttert mit Statistiken – wie der Soziale Wohnungsbau seit Jahren in Deutschland bewusst heruntergefahren wird. „Die Umwandlung in Eigentumswohnungen hat sich als eines der stärksten Instrumente der Verdrängung der Mieter/innen etabliert“, erklärt Andrej Holm. In dem Film werden dann die Mieter/innen gezeigt, die davon betroffen sind.

Am Beispiel von Hamburg-Altona und London zeigt der Film, wie die Zerstö-

rung des sozialen Wohnungsbaus von einer Politik im Interesse des Kapitals, die für einkommensarme Menschen nur Verachtung übrig hat, in vielen Ländern vorangetrieben wird. Die Mieter/innen berichten, wie bestimmte Stadtteile, wo sie viele Jahre gelebt haben, in Medien und von der Politik zu Orten der Unsicherheit und des Verbrechens erklärt wurden. Damit wurde eine gesellschaftliche Stimmung dafür geschaffen, dass der Stadtteil „aufgewertet“ werden muss. Das Ergebnis können wir im Film sehen. Sozialwohnungen wurden abgerissen, in die teuren Apartments, die dort entstanden sind, konnte nur ein Bruchteil der Mieter/innen zurückziehen.

Dieser Exkurs in verschiedene Städte zeigt, dass die Zerstörung von Sozialwohnungen eben nicht an der Unfähigkeit bestimmter Politiker/innen liegt. Sie liegt vielmehr in der Logik einer Politik, in der dem Kapital rote Teppiche ausgerollt werden, auf Kosten der Mehrheit der Menschen. Das wird in dem Film sehr gut an praktischen Beispielen deutlich. Und „Sold City“ zeigt, dass es auch heute in Berlin noch viele Menschen gibt, für die bezahlbare Wohnungen kein Traum sondern ein Menschenrecht ist, für das sie zu kämpfen bereit sind. ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Nutzung von Nebenräumen und Gemeinschaftsflächen

Von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

Was sind Nebenräume und Gemeinschaftsflächen?

Der wohl bekannteste Nebenraum ist der Keller, aber auch andere Nebenräume sind denkbar. Vielleicht sollte hier unterschieden werden, zwischen nur persönlich nutzbaren Nebenräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Nebenräumen bzw. Gemeinschaftsflächen. Der zur Wohnung gehörende Keller (meistens nur ein sogenannter Verschlag) darf nur von der konkreten Mietpartei genutzt werden. Jedoch gehört ein Kellerraum oder anderer wohnungsbezogener Abstellraum nicht zwingend zu jeder Wohnung. Nur wenn ein solcher Raum ausdrücklich im Mietvertrag genannt ist, gehört er zur Wohnung und kann demnach genutzt werden. Aber es gibt auch andere Nebenräume

außerhalb der Wohnung. Streng genommen ist ja auch das Treppenhaus ein Nebenraum, der durch die Mieter/innen genutzt werden kann, nur soweit es für den Gebrauch der Mietsache erforderlich ist – in der Regel nur um durchzugehen, aber nicht um dort beispielsweise Möbel oder Pflanzen abzustellen. Derartige Nutzungen muss der Vermieter nicht dulden und kann diese untersagen.

In einigen Gebäuden gibt es beispielsweise noch Dachböden, Trockenräume und/oder Waschküchen. Häufiger sind Fahrradabstellräume zur Nutzung vorhanden. Diese werden dann in der Regel von den Mieter/innen der einzelnen Wohnungen des Gebäudes gemeinschaftlich genutzt. Auch diese mögliche gemeinschaftliche Nutzung sollte im Mietvertrag geregelt sein. Sofern eine solche Regelung im Mietvertrag nicht enthalten ist, besteht die

Gefahr, dass diese nur als bloße Gestattung gewertet wird, die jederzeit widerrufen werden kann.

Gehören Nebenräume zur Wohnfläche?

Nebenräume außerhalb der Wohnung, wie Keller und andere Abstellräume, gehören nicht zur Wohnfläche. Aber die Nutzungsmöglichkeit von Nebenräumen kann Auswirkungen auf die zu zahlende Miete haben.

Üblicherweise gehört ein Abstellraum außerhalb der Wohnung, z. B. ein abschließbarer Keller, zum Standard. Fehlt ein solcher, wirkt sich dies nach der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe Gebäude wohnwertmindernd aus.

Andererseits finden Sie in der Orientierungshilfe in der Merkmalgruppe Gebäude ein wohnwerterhöhendes Merkmal,

wenn zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung – beispielsweise sind Gemeinschaftsräume genannt – vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Der Begriff Nebenräume bezieht sich teilweise auch auf Räume innerhalb der Wohnung. Dann hängt die Frage, ob diese zur Wohnfläche gehören oder nicht, von der Raumhöhe ab. Nur Räume mit einer Mindesthöhe von 2 Metern dürfen als Wohnfläche gezählt werden. Räume oder Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter werden nicht berücksichtigt. Sofern die Höhe zwischen 1 und 2 Metern liegt, werden diese zu 50% berücksichtigt.

Kann ich alle vorhandenen Nebenräume und Gemeinschaftsflächen nutzen?

Hier sollte unterschieden werden zwischen exklusiver Nutzungsmöglichkeit – beispielsweise beim Kellerverschlag – und einer Mitnutzungsmöglichkeit gemeinschaftlich mit anderen Mieter/innen des Anwesens. Dieses sollte im Vertrag geregelt sein, beispielsweise durch Auflistung im Mietvertrag, welche Räume außerhalb der Wohnung zur Mietsache gehören und welche Gemeinschaftsflächen mitgenutzt werden können. Fehlt eine solche Klarstellung im Mietvertrag, besteht die Gefahr, dass die Nutzungsmöglichkeit nachträglich entzogen wird. Das Treppenhaus als Gemeinschaftsfläche dient in der Regel nur als „Transitbereich“, das heißt ein Abstellen von Möbeln, auch Schuhregalen und Blumen kann der Vermieter untersagen. Auch das Anbringen von Bildern an den Wänden ist vom Mitgebrauch nicht erfasst.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz berät in Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Mitte Tucholskystraße 32 und Neukölln, Sonnenallee 101.



Nicht alle Gemeinschaftsflächen dürfen uneingeschränkt genutzt werden. Das Treppenhaus zum Beispiel dient als Durchgangsbereich. Das Abstellen von Möbeln, Pflanzen oder Dekoration kann dort vom Vermieter untersagt werden.

Muss ich ein Entgelt für die Nutzung von Nebenräumen zahlen?

Ein extra Nutzungsentgelt müssen Sie nur für Nebenräume zahlen, sofern dieses im Mietvertrag vereinbart wird. Beim Keller versuchen mehr und mehr Vermieter hierfür ein extra Entgelt zu verlangen. Im Falle von Garagen, sofern vorhanden, ist dieses durchaus üblich. Eine nachträgliche Änderung des Mietvertrags dahingehend, dass bisher entgeltfrei nutzbare Räume nunmehr berechnet werden, ist unzulässig, sofern im Mietvertrag die bisherige kostenfreie Nutzungsmöglichkeit vereinbart ist.

Werden Betriebskosten hierfür berechnet?

Betriebskosten können im Fall einer Nettokaltmietvereinbarung für die Nutzung der Nebenräume berechnet werden. Die Kosten der Gartenpflege sind ja ein solcher – oft nicht unerheblicher – Posten. Diese dürfen auch dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berechnet werden, wenn den Mieter/innen – wie bei einem Vorgarten – keine Nutzungsmöglichkeit

des Gartens oder der Grünflächen eingeräumt wird. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn diese Flächen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, dann ist die Umlage von Betriebskosten ausgeschlossen. Das gilt auch für öffentlich nutzbare Spielplätze.

Darf ich den Mietergarten eigenverantwortlich gestalten?

Die Gestaltung des Mietergartens obliegt dem Vermieter, außer es handelt sich um eine konkrete, einer einzelnen Mietpartei zugewiesene Parzelle. Diese dürfen Sie dann nach eigenen Vorstellungen gestalten. Die freie Gestaltungsmöglichkeit kann allerdings beschränkt sein – etwa im Hinblick auf die Bepflanzung. Bei erheblichen Veränderungen muss eine Genehmigung des Vermieters zuvor eingeholt werden. Beispielsweise dürfen Sie Bäume nur mit vorheriger Genehmigung fällen. Hier ist zudem die Baumschutzverordnung zu beachten. Große Spielgeräte dürfen nur aufgestellt werden, wenn dies der Vermieter genehmigt. Die Grenze dürfte spätestens dann erreicht sein, wenn die Geräte fest im Boden verankert werden müssen. Die Errichtung eines Swimmingpools würde eine bauliche Veränderung darstellen, die Sie ohne Genehmigung nicht vornehmen dürfen, es sei denn, Sie stellen nur einen aufblasbaren bzw. transportablen Pool auf.

Kann der Vermieter Nebenräume und Gemeinschaftsflächen unabhängig vom Mietvertrag kündigen?

Sofern diese Flächen im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind, ist eine Teilkündigung durch den Vermieter nur zur Schaffung von neuem Wohnraum zulässig. Sofern die Flächen nicht erwähnt sind, muss geklärt werden, ob diese dennoch zur Mietsache gehören, dann ist eine Teilkündigung nur unter oben angeführtem Grund möglich. Handelt es sich um eine lose (vertragsfreie) Nutzungsüberlassung, kann diese – auch noch nach längerer Nutzungszeit – jederzeit widerrufen werden. Sofern über die betroffenen Nebenflächen ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen wurde (sehr häufig bei Garagen und Stellplätzen gegeben), richtet sich die Kündigungsmöglichkeit nach den Regelungen im gesonderten Vertrag. Diese sind dann bindend. Die für Wohnraum geltenden Kündigungsschutzregelungen gemäß BGB gelten hier nicht. In den Fällen kann der Vermieter dann ohne Angabe von Gründen die Garage kündigen, sehr häufig auch relativ kurzfristig.

Ich will eine Wohnung mieten, der Vermieter will für den Kellerraum einen gesonderten Mietvertrag abschließen. Ist das zulässig?

Leider ist dies zulässig, und die Vermieter nutzen diese Möglichkeit in letzter Zeit häufig, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Sofern für die Wohnung und den Keller jeweils ein eigenständiger Mietvertrag geschlossen wurde, besteht nach Auffassung des BGH (Urteil vom 5. Juli 2023 – VIII ZR 94/21) für die Wohnung und den Keller kein einheitlicher Mietvertrag, sondern sind zwei rechtlich selbständige Verträge geschlossen worden. Somit wird bei einer etwaigen Rüge der Mietpartei wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse nur das für die Wohnung vereinbarte Nutzungsentgelt berücksichtigt und nicht das gesonderte Entgelt für den Kellerraum hinzugerechnet. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall waren sowohl die Vertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten, als auch die zukünftige Gestaltung und Entwicklung der künftigen Mieten unterschiedlich geregelt. Für die Wohnung betrug die Mindestlaufzeit nur 2 Jahre und für den Kellerraum 10 Jahre. Spannend wäre hier, ob im Falle einer

gleichen Vertragsdauer dies vom BGH auch so gesehen wird, oder was passiert, wenn die Mieter/innen die Wohnung alleine kündigen, aber den Keller als Lagerfläche separat weiter nutzen möchten. Nach der Rechtsauffassung des BGH ist dies denkbar bzw. wäre auch die logische Folge. Ferner müssten demnach die Mieter/innen wenigstens das Recht haben, nur den Keller unterzuvermieten. Im Falle einer nicht genehmigten Untervermietung des Kellers wäre die logische Konsequenz, dass die Gerichte in diesen Fall dem Vermieter nur eine Kündigungsmöglichkeit zur Beendigung des selbstständigen Mietvertrags des Kellers einräumen, nicht aber auch des Mietvertrags über die Wohnung, gegen den dann ja nicht verstoßen wird. Diese Vertragsgestaltung wirft – neben der Benachteiligung der Mieter/innen durch die Umgehung der Mietpreisbremse – viele Fragen und Probleme auf.

Mein Vermieter möchte meinen Keller verschlag verkleinern, muss ich das akzeptieren?

Hier sollten Sie nachfragen, was der Grund für die Verkleinerung ist. Sofern er diesen verkleinern möchte, um neuen Wohnraum zu schaffen, könnte der Vermieter die Möglichkeit haben, eine Teilkündigung auszusprechen. Demnach kann es sinnvoll sein, dieses dann zu akzeptieren. Anderenfalls wäre es denkbar, dass der Keller insgesamt gekündigt wird. Sofern ein anderer Grund vorliegt, müssen Sie dies nicht hinnehmen. Gehört der Kellerraum zur Mietsache, müssen Sie eine Verkleinerung oder auch Verlegung des Kellerraumes nicht akzeptieren.

Mein Vermieter hat den Kellerverschlag verkleinert, ohne mir dieses mitzuteilen. Er kündigte lediglich den Austausch der Absperrung an, weil er Metall für sicherer hält als Holz. Hierbei hat er die Abgrenzung auf einer Seite nach innen verlegt. Darf er das?

Hier haben Sie einen Anspruch auf Wiederherstellung des bisherigen Zustandes, das heißt, die Abgrenzung muss wieder an die bisherige Stelle zurückversetzt werden. Sofern der Vermieter dies nicht auf ein einfaches Aufforderungsschreiben (möglichst mit Fristsetzung) erfüllt, können Sie gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Wie Sie dann vorgehen, sollten Sie möglichst in einer Beratungsstelle klären. Beispielsweise wäre abzuklären, ob Sie Ihren Anspruch im einstweiligen Verfügungsverfahren sichern oder im regulären Klageverfahren. Das einstweilige

Verfügungsverfahren kommt aber nur bei Eilbedürftigkeit oder Besitzstörung in Betracht, zum Beispiel weil die Veränderung ganz ohne Ankündigung erfolgte.

Falls Sie den Rückbau nicht durchsetzen wollen, können Sie wegen der Verkleinerung auch eine Mietminderung vornehmen. Lassen Sie sich beraten.

Mein Vermieter entzog mir im Rahmen von Baumaßnahmen die Nutzungsmöglichkeit des Kellers für mehrere Monate. Steht mir hier eine Mietminderung zu?

Im Prinzip ja. Nur wenn die Baumaßnahmen notwendig waren, um beispielsweise eine energiesparende Heizanlage einzubauen, entfällt das Minderungsrecht für bestimmte Zeit. Handelt es sich um eine energetische Modernisierung, sind für Sie Minderungen für drei Monate ausgeschlossen. Es empfiehlt sich daher, dem Vermieter mitzuteilen, dass Sie wegen der bestehenden Beeinträchtigungen die Miete bis zu deren Abschluss nur unter Vorbehalt der Rückforderung zahlen. Die Frage, in welcher Höhe und für welchen Zeitraum Sie die Miete mindern, kann dann später geklärt werden.

Bekomme ich die Kosten für die Anmietung von Ersatzlagerflächen ersetzt, wenn ich nicht weiß, wo ich die im Keller befindlichen Gegenstände sonst aufbewahren kann?

Auch Aufwendungen in Form von Lagerkosten, die Ihnen entstehen, wenn Sie persönliche Gegenstände kostenpflichtig auslagern müssen, hat der Vermieter zu ersetzen. Sie müssen aber darauf achten, dass die Kosten angemessen sind. Sie tragen im Streitfall die Darlegungs- und Beweislast dafür.

Nach einem Starkregenfall wurde mein Keller überschwemmt und die darin gelagerten Gegenstände unbrauchbar. Muss der Vermieter mir diese ersetzen?

Diese Frage ist sehr umstritten. Der Vermieter wird dann zum Schadensersatz verpflichtet sein, wenn die Schäden durch eine Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht verursacht wurden, beispielsweise, weil er eine ihm bekannte undichte Stelle nicht abgedichtet hat. Insbesondere, wenn der Mangel von Ihnen oder anderen Mieter/innen angezeigt wurde, mit der Bitte (unter Fristsetzung), diesen zu beseitigen. Unter anderen Umständen kann er sich möglicherweise auf ein unabwendbares Ereignis berufen.



Die Mietpreisbremse gilt nur für Wohnräume: Um sie zu umgehen, schließen einige Vermieter in letzter Zeit getrennte Mietverträge für Wohnung und Keller ab.

**Amtsgericht Kreuzberg
Urteil vom 13. Juni 2023
AZ: 15 C 137/22**

Mietpreisbremse und Staffelmiete

Übersandt von Mitglied N.N.
(Name der Redaktion bekannt)

1. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist nicht deshalb unwirksam, weil das Land Berlin als Verordnungsgeber für das gesamte Stadtgebiet einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat.

2. Ist im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart, kann die Feststellung einer geringeren als der vereinbarten Miete – angesichts der Unkenntnis der ortsüblichen Miete in der Zukunft – nur bis zum Ablauf der aktuellen Staffel verlangt werden.

Im Mai 2021 rügten die Mieter einer im November 2018 angemieteten Wohnung einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, da die Miete weit über der ortsüblichen Miete plus 10% lag. Sie verlangten gleichzeitig von ihrer Vermieterin Auskunft über die vom Vormieter zuletzt gezahlte Miete (ohne Berücksichtigung von innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbarten Mieterhöhungen). Die Vermieterin verweigerte die Auskunft, erst nach Erhebung einer entsprechenden Klage durch die Mieter übersandte sie schließlich den Vertrag des Vormieters. Danach lag auch die (nach dem Gesetz geschützte) Vormiete deutlich über der ortsüblichen Miete, aber noch rund 400 Euro unter der nun verein-

barten Miete. Daher verlangten die Mieter nun auf Grundlage der erteilten Auskunft Rückzahlung bereits überzahlter Mieten von Juni 2021 bis April 2023 sowie Rückzahlung eines Teils der auf Grundlage der überhöhten Miete vereinbarten Kautions. Außerdem begehrten sie die Feststellung, dass die Miete ab Mai 2023 den Betrag der geschützten Vormiete nicht übersteigt. Die Vermieterin meinte, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung u. a. deshalb unwirksam sei, weil sie zu Unrecht die gesamte Stadt Berlin als angespannten Wohnungsmarkt ausweist. Das Amtsgericht gab den Mietern weitgehend Recht und verurteilte die Vermieterin zur Rückzahlung eines Betrages in Höhe von 9.813,99 Euro. Bezüglich des Feststellungsantrags für die Zukunft folgte es allerdings der Auffassung der Vermieterin und stellte lediglich für den Zeitraum von Mai 2023 bis Dezember 2023 fest, dass die Miete die Vormiete nicht übersteigt. Für die Zeit ab Januar 2024 (Inkrafttreten der nächsten Staffel) sei dies nicht möglich, da für jede einzelne Staffelmieterrhöhung die Höhe der ortsüblichen Miete festgestellt werden müsse, was angesichts der Unkenntnis der ortsüblichen Miete in der Zukunft derzeit nicht möglich sei.

**LG Berlin
Beschluss vom 7. März 2023
AZ: 66 T 83/22**

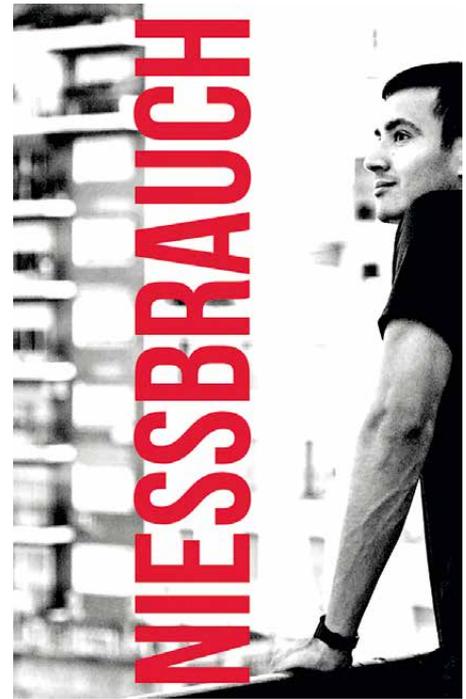
Tod des Mieters und Kündigung des Mietverhältnisses

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Burkhard Draeger

1. Ist im Grundbuch ein Nießbrauchsberechtigter eingetragen, verdrängt dieser den Vermieter für die Dauer des Bestehens dieses Rechts vollständig aus der Vermieterstellung.

2. Schlagen die Erben eines Wohnungsgebers das Erbe aus und fällt dieses daher an den Fiskus, kann das Nachlassgericht einen Nachlasspfleger bestellen, der Rechte aus einem (Unter-)Mietvertrag als gesetzlicher Vertreter der Erben ausübt; das Nachlassgericht kann aber nicht stattdessen diese Rechte selbst ausüben.

Im Mai 2021 verstarb der Mieter einer Wohnung in Kreuzberg, welche er bis dahin gemeinsam mit einem Untermieter bewohnt hatte. Zuvor hatte es im Jahr 2017 einen Vermieterwechsel gegeben, seither war eine neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und gleichzeitig eine andere Frau als Nießbrauchsberechtigte des Grundstücks. Die Eigentümerin sprach gegenüber den Erben des



Ein im Grundbuch eingetragener Nießbrauchsberechtigter verdrängt den Vermieter während der Dauer des Bestehens des Nießbrauchrechts vollständig aus der Vermieterstellung.

verstorbenen Mieters sogleich die Kündigung aus. Am 26. Mai 2021 teilte das Nachlassgericht durch eine Rechtspflegerin mit, dass alle Erben das Erbe ausgeschlagen hätten und kündigte gegenüber der Eigentümerin das Mietverhältnis und gegenüber dem Untermieter das Untermietverhältnis. Wegen eines aufgelaufenen Mietrückstandes kündigte die Eigentümerin im Juni 2021 mit Schreiben an das Nachlassgericht erneut das Mietverhältnis. Kurz darauf schloss die Vermieterin mit dem Untermieter einen Vergleich. Danach sollte er bis 30. November 2021 in der Wohnung bleiben dürfen, wenn er die zuletzt mit dem verstorbenen Mieter vereinbarte Miete zahlt. Da er auch im Januar 2022 noch nicht ausgezogen war, erhob die Eigentümerin Räumungsklage. Nachdem der Untermieter zwischenzeitlich ausgezogen war und der Rechtsstreit damit in der Hauptsache erledigt war, hatte das Amtsgericht nur noch über die Prozesskosten zu entscheiden. Es erlegte diese zu 90% dem Untermieter auf, da nach seiner Auffassung dies dem Risiko des Untermieters entsprochen habe, bei Fortgang des Verfahrens zu unterliegen. Die Beschwerde des Untermieters gegen die Kostenentscheidung hatte Erfolg. Das Landgericht Berlin änderte diese ab und erlegte die Kosten nur noch zu 20% dem Untermieter und zu 80% der Vermieterin auf. Das Landgericht vertrat umgekehrt die Auffassung, dass die Eigentümerin die weitaus größeren Risiken für ein Unterliegen bei streitiger Entscheidung auf Ihrer Seite hatte. Es sei nämlich außerordentlich fraglich, ob die Kündigungen der



Für jede im Mietvertrag vereinbarte Staffelmieterrhöhung muss die Höhe der ortsüblichen Miete festgestellt werden.

Eigentümerin und des Nachlassgerichts das Nutzungsrecht des Untermieters überhaupt rechtswirksam beseitigt hatten und folglich ein Räumungsanspruch gegen diesen bestand. Dies bleibe trotz des zwischen der Eigentümerin und dem Untermieter geschlossenen Vergleichs (Auszug bis 30. November 2021) überwiegend zweifelhaft. Denn der Vermieterin fehlte es an der erforderlichen Verfügungsbefugnis. Das Landgericht begründete seine Entscheidung wie folgt: „Das Rechtsverhältnis, auf dessen Inhalt ein Vergleichsvertrag einwirken soll (... also der Untermietvertrag ...) muss der rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmacht der Vertragsschließenden unterliegen.“ Dies war hier nicht der Fall, denn die Verfügungsbefugnis der Eigentümerin war durch das Nießbrauchrecht der anderen Frau beschränkt. Diese habe die Vermieterin während des Bestehens des Nießbrauchsrechts vollständig aus der Vermieterstellung verdrängt. Alle Kündigungen der Vermieterin wären demnach ins Leere gegangen. Auch die Kündigungen des Nachlassgerichts wären unwirksam. Zwar erbe der Fiskus, wenn alle Erben die Erbschaft ausschlagen. Allerdings könne dann das Nachlassgericht nicht – wie hier geschehen – selbst eine Kündigung aussprechen, sondern müsse einen Nachlasspfleger bestellen, der dieses Recht ausübt.

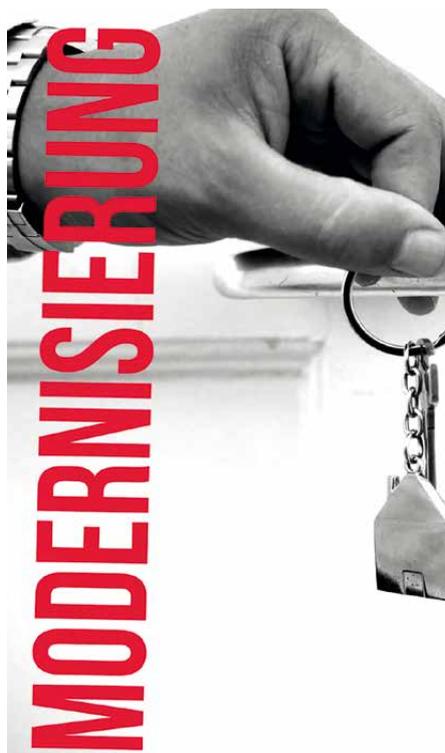
LG Berlin
Urteil vom 17. Januar 2024
AZ: 66 S 93/21

Modernisierung und Notwendigkeit des Angebots einer Umsetzwohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Jan Becker

Eine Modernisierungsankündigung, mit der umfangreiche Arbeiten in der Wohnung avisiert werden, welche einen Verbleib der Mieter während der Bauzeit offensichtlich unzumutbar machen, ist formell unwirksam, wenn der Vermieter in seiner Ankündigung den von ihm geplanten Ausweg (Ausweichwohnung, Umzug etc.) nicht thematisiert.

Mit einem Schreiben vom 26. Januar 2018 kündigte der Vermieter einer Kreuzberger Wohnung seiner Mieterin umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Haus und in der Wohnung der Mieterin an. Die Mieterin bewohnte die Wohnung zusammen mit ihrem Ehemann und ihren drei Kindern, darunter einem Kleinkind. In der Modernisierungsankündigung wurden unter anderem folgende Arbeiten



Ist den Mietern der Verbleib in der Wohnung während der Modernisierung unzumutbar und hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung keine konkreten und verbindlichen Vorschläge zu Ausweichwohnungen benannt, ist die Ankündigung unwirksam.

angekündigt: Anschluss der mit Ofenheizung beheizten Wohnung an die Fernwärmestation, einschließlich Verlegung von Steigeleitungen und Installation von Heizkörpern, Erneuerung der Warmwasser- und Kaltwasser-Steigeleitungen, komplette Sanierung des Bades, Austausch der Abwasserleitungen, teilweiser Austausch von Fenstern, Erneuerung der Gegensprechanlage, Erneuerung der Stromsteigeleitungen sowie der gesamten Elektroinstallationen in der Wohnung, einschließlich Verlegung sämtlicher Leitungen unter Putz.

Die Mieterin wandte eine unzumutbare Härte ein, da ein Verbleib in der Wohnung während der Dauer der Arbeiten auch mit Rücksicht auf ihre Kinder nicht möglich sei. Der Vermieter legte aber auch in der Folge kein Angebot für eine Umsetzwohnung vor, sondern vertrat die Auffassung, dass die fünfköpfige Familie während der Arbeiten in der Wohnung verbleiben könne. Diese Auffassung teilte das Amtsgericht Kreuzberg nicht und wies die Duldungsklage des Vermieters ab. Auch dessen Berufung beim Landgericht Berlin hatte keinen Erfolg. Angesichts des Umfangs der angekündigten Maßnahmen in allen Räumen der Wohnung sei klar, dass durch solche Arbeiten absehbar flächendeckende Belastungen durch Lärm und Schmutz in allen Räumen, sowie erhebliche unzumutbare Einwirkungsmöglichkeiten durch Witterungsverhältnisse, wie

sie der geplante komplette Austausch der Verglasung an den Fenstern in Zeiten kalter oder feuchter Witterung mit sich bringen wird, ausgelöst werden. Hinzu käme, dass die Nutzbarkeit der vorhandenen Wasser- und Stromanschlüsse und der Abflüsse der betroffenen Anlagen in Bad und Küche über längere Zeit entfallen würde. Für die Frage, ob auf Seiten der Mieter rechtserhebliche Härtegründe vorliegen, müsse die Gesamtheit der angekündigten Maßnahmen und insbesondere das intensivste Maß der Einwirkung auf die weitere Benutzbarkeit der betroffenen Räume den Maßstab bilden. In diesem Fall sei es daher Voraussetzung für einen fälligen Duldungsanspruch des Vermieters, dass die Ursachen für einen berechtigten Härteeinwand entweder überzeugend gelöst und so die bestehende Härte entschärft wird, oder dass auf die entsprechenden Arbeiten verzichtet wird. Die Modernisierungsankündigung entspreche daher nicht den Vorgaben des Gesetzes.

Das Landgericht führte dazu aus: „Bei derart intensiven Arbeiten, die ein ständiges Ausweichen der betroffenen Familie innerhalb der Räume zur Folge hätte (insbesondere ein ständiges Lavieren und Improvisieren zwischen unbewohnbaren und solchen Bereichen, in denen für kürzere Zeiträume gerade keine Arbeiten und Störungen stattfinden), (...) bedarf es in der Ankündigung der konkreten Benennung entsprechender Optionen, aus denen sich in aussagekräftigen Umrissen ergeben muss, wie der Vermieter gegebenenfalls die Übersiedlung der betroffenen Mieter in eine Ausweichwohnung praktisch vorstellbar und organisatorisch lösbar gestalten will.“ Da die Modernisierungsankündigung des Vermieters bereits die Notwendigkeit eines derartigen Ausweichens der Wohnungsnutzer nicht anerkenne, jedenfalls aber keinerlei konkrete Vorgehensweise aufzeige, mit der er die Hindernisse zu überwinden gedenke, fehle für die Entstehung fälliger Duldungsansprüche eine formal ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung als Grundlage. Auch die in einem Schriftsatz aus dem Jahr 2019 vom Vermieter pauschal geäußerte Absicht, er biete für die Dauer der Durchführung der Modernisierungsarbeiten in der Wohnung Ersatzwohnraum an, reichte dem Landgericht nicht. Dieser Ankündigung lasse sich nämlich nicht entnehmen, für welche der zahlreichen in der Wohnung und im Haus geplanten Arbeiten und für welche Zeiträume das Angebot überhaupt gelten solle. Außerdem müsse das Angebot für eine externe Ausweichwohnung jedenfalls so konkret und verbindlich abgefasst sein, dass auch das Verfahren und die Kosten für die Übersiedlung von dem Vermieter eindeutig dem ihm selbst treffenden Verantwortungs- und Planungsbereich zugeschrieben werden.

BGH
Urteil vom 10. April 2024
AZ: VIII ZR 286/22

Kündigung zum Zwecke der überwiegend freiberuflichen Nutzung sowie Nutzung als Wohnraum

a) Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen (hier: Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei), wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtm Bezug ein beachtenswerter bzw. aner kennenswerter Nachteil entstünde (...).

b) Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb eines Zeitraums erklärt hat, welcher der für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geltenden Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1, 2 BGB entspricht.

c) Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gehört die Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein (unbedingter) Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.

In einem Mietvertrag von 1982 war vereinbart, dass die Kündigungsfrist zwölf Monate beträgt, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind. Im Juli 2013 wurde das Wohnhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, im Jahr 2018 kaufte ein Rechtsanwalt die Eigentumswohnung. Am 24. Januar 2021 kündigte er den Mietern das Mietverhältnis zum 31. Oktober 2021 mit der Begrün-

dung, die Räume künftig überwiegend für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt mit einer Bürohilfe und eventuell mit Kollegen nutzen und gleichzeitig dort auch wohnen zu wollen. Das Mietverhältnis über seine bisherigen Kanzlei- und Wohnräume endete zu diesem Zeitpunkt. Eine entsprechende Genehmigung des Bezirksamts Charlottenburg zur teilweisen gewerblichen „Zweckentfremdung“ hat er am 11. Februar 2021 unter der Voraussetzung erhalten, dass er dort auch seinen Hauptwohnsitz begründe (was er beabsichtigte). Am 23. August 2021 erhob er gegen die Mieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung und sprach gleichzeitig erneut eine ordentliche Kündigung mit der gleichen Begründung aus. Seine Klage hatte zunächst keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin (Zivilkammer 64) vertrat die Auffassung, dass ein gewichtiger Nachteil des Vermieters bei Nichtbezug der Wohnung nicht anzunehmen sei, weshalb das Bestandsinteresse der Mieter überwiege. Auf die Revision des Vermieters hat der Bundesgerichtshof dieses Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen. Zunächst stellte das Gericht (insoweit nicht abweichend von der Auffassung des Landgerichts) klar, dass kein Fall einer Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorliege, weil die geplante geschäftliche Nutzung die darüber hinaus beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken überwiege. Daher sei die Kündigung nicht bereits aufgrund der Vorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin unwirksam, weil die zehnjährige Kündigungssperrfrist nach Umwandlung und erstem Verkauf der Eigentumswohnung nicht eingehalten sei. Fehlerhaft

habe das Landgericht aber angenommen, die Vorenthaltung der Mietsache müsse für den Vermieter nicht lediglich einen „beachtenswerten Nachteil“, sondern wegen der Ähnlichkeit zu einer Eigenbedarfskündigung einen „gewichtigen Nachteil“ begründen, weil die Kündigung innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist erklärt worden ist. Das Bestehen eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses sei im Rahmen des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB (anders als bei der Eigenbedarfskündigung, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) „aufgrund einer einzelfallbezogenen Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien festzustellen“. Es genüge hier bereits ein „beachtenswerter Nachteil“. Daher sei dem Erlangungsinteresse des Vermieters in solchen Fällen regelmäßig der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Mieters zu geben, wenn der ernsthaft verfolgte Nutzungswunsch von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist und dem Vermieter bei einem ihm verwehrtm Bezug der Mieträume ein nach den Umständen des Falles aner kennenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen beruhenden Lebens- und Berufsplanung des Vermieters aufgrund lebensnaher Betrachtung häufig der Fall sein dürfte.

Die Vorschrift des § 577a BGB (Kündigungssperrfrist) diene „gerade nicht einem umfassenden Schutz des Mieters vor einer ordentlichen Kündigung nach der Bildung von Wohnungseigentum und anschließende Veräußerung des neu geschaffenen Eigentums“. Sie könne daher auch nicht auf Fälle (analog) angewendet werden, in denen der Vermieter ein



kündigt der Vermieter mit der Begründung, neben der Nutzung zu Wohnzwecken in der Wohnung zugleich auch überwiegend seiner freiberuflichen Tätigkeit als Rechtsanwalt nachgehen zu wollen und weist er nach, dass ihm bei verwehrtm Bezug ein aner kennenswerter Nachteil entstünde, liegt ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vor.

berechtigtes Interesse an der Kündigung aus Umständen herleitet, die einer Eigenbedarfssituation ähneln. Die vom Gesetzgeber getroffene Entscheidung, eine Kündigungsbeschränkung bei Veräußerung von nach Mietvertragsbeginn umgewandeltem Wohnraum nur für bestimmte Kündigungstatbestände vorzusehen, schließe es aus, in anderen als den in § 577a BGB genannten Fällen die Anforderung an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Vermieters zu erhöhen. Ob dem Erlangungsinteresses des Vermieters gegenüber dem Bestandsinteresse der Mieter der Vorzug zu geben sei, könne ohne weitere Tatsachenfeststellungen nicht beurteilt werden. Das Landgericht habe daher die entsprechenden Feststellungen nachzuholen und die erforderliche Abwägung durchzuführen.

Der Bundesgerichtshof folgte auch nicht der Auffassung der Mieter, dass die ursprüngliche Kündigung bereits unwirksam gewesen sei, weil dort eine nur neunmonatige statt der vertraglich vereinbarten zwölfmonatigen Kündigungsfrist zugrunde gelegt wurde. Entgegen dieser Ansicht führt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs weder eine unzutreffende, noch eine gänzlich fehlende Angabe des Beendigungszeitpunkts zur Unwirksamkeit einer solchen Kündigung. Die Angabe des Kündigungstermins sei nämlich in der Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung (§ 568 BGB) nicht aufgeführt. Ergebe die Auslegung der Kündigungserklärung, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, würde es mangels entgegenstehender Anhaltspunkte regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet.

Anmerkung: Es trifft zu, dass der Gesetzgeber in § 577a BGB die dort geregelte Kündigungssperre nach Umwandlung und Veräußerung von Wohnraum auf die Kündigungen gemäß § 573 Abs. 2, Nr. 2 (Eigenbedarfskündigung) und 3 (Verwerfungskündigung) BGB beschränkt hat. In § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB heißt es jedoch „... der Vermieter die Räume als Wohnung für sich ... benötigt.“ Das eröffnet – zumindest bei der Interpretation des BGH „es müsste eine überwiegende Wohnraumnutzung geplant sein“ – ein nicht recht nachvollziehbares Schlupfloch für Vermieter. Weshalb ein Vermieter, der auch sein Büro in der Wohnung einrichten will, privilegiert sein soll gegenüber einem Vermieter, der die Wohnung tatsächlich für sich und seine Familie nutzen will, erschließt sich nicht. Insoweit ist aber der Gesetzgeber gefragt.

BGH
Urteil vom 5. Juni 2024
AZ: VIII ZR 150/23

Rückforderung überzahlter Miete bei Übernahme der Wohnkosten durch staatliche Stellen

Bezieht ein Wohnraummieter Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach Maßgabe des SGB II, geht ein auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteter Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf den Sozialleistungsträger über.

Der Mieter einer Wohnung in Köpenick verlangte von seiner Vermieterin die Rückzahlung überzahlter Mieten für den Zeitraum von September 2018 bis Juni 2020. Zum einen hatte er festgestellt, dass die vereinbarte und gezahlte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als das Doppelte überstieg. Zum anderen war die Wohnung einige Zeit wegen eines Wasserschadens nicht nutzbar und nach seiner Auffassung die Miete entsprechend vollständig gemindert. Die Miete für die Wohnung zahlte in dem betreffenden Zeitraum das Jobcenter. Das Amtsgericht Köpenick verurteilte die Vermieterin in erster Instanz zur Rückzahlung überzahlter Mieten in Höhe von rund 11.000 Euro an den Mieter. Während des Verfahrens bat die Rechtsanwältin des Mieters das Jobcenter mehrfach vergeblich darum, die – auf dieses übergegangenen – Ansprüche an den Mieter zurückzuübertragen.

Auf die Berufung der Vermieterin wies das Landgericht Berlin (Zivilkammer 64) die Klage des Mieters ab. Die Revision des Mieters hatte keinen Erfolg, der Bundesgerichtshof bestätigte das Urteil des Landgerichts: Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II gingen Ansprüche von Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, gegen andere Personen, die nicht Leistungsträger sind, in der Höhe der geleisteten Aufwendungen auf den Träger der Sozialleistungen über, wenn bei rechtzeitiger Leistung der anderen Person Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. Dies träfe hier zu: Bei rechtzeitiger Rückerstattung der überzahlten Miete durch die Vermieterin wären die Sozialleistungen in gleicher Höhe nicht erbracht worden. Vielmehr hätte sich der Mieter diese Beträge zur Deckung seines Bedarfs anrechnen lassen müssen. Dem stünde auch nicht entgegen, dass sich das Jobcenter weder selbst um die Rück-



Bei Übernahme der Mietkosten durch das Jobcenter können Mieter/innen die Rückzahlung überzahlter Miete an sich nicht verlangen, der Anspruch hierauf liegt bei den Jobcentern, diese kümmern sich jedoch nur selten darum, was einer Einladung an Vermieter zu überhöhten Mietforderungen gleichkommt.

erstattung dieser überzahlten Beträge von der Vermieterin gekümmert, noch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht habe, die Ansprüche zum Zwecke der gerichtlichen Geltendmachung an den Kläger zurückzuübertragen. Dies betreffe nämlich „ausschließlich den Verwaltungsvollzug, berührt jedoch nicht die Voraussetzung des gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den Leistungsträger“.

Anmerkung: Die Entscheidung ist nach der gesetzlichen Regelung im SGB II zweifellos zutreffend, wenn auch im Ergebnis ärgerlich. Da die Jobcenter sich regelmäßig nicht darum kümmern (können/wollen), überhöhte Mieten oder Minderungsbeträge von Vermietern zurückzufordern oder diese Ansprüche wenigstens auf die Mieter/innen (zurück) zu übertragen, wird es Vermietern erleichtert, gerade von bedürftigen Menschen extrem überhöhte Mieten zu verlangen oder Mängelbeseitigungen ohne finanzielles Risiko hinauszuzögern. Es kann daher insbesondere Mieter/innen, deren Wohnkosten von staatlicher Stelle übernommen werden, nur geraten werden, bei auftretenden Mängeln zeitnah die Beseitigung derselben gerichtlich durchzusetzen. Die Geltendmachung einer Minderung kann ihnen dagegen nicht selbst zugutekommen.

BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

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

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

SOZIALBERATUNG

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

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

Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Deshalb empfiehlt die Berliner Mietergemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner Mietergemeinschaft diese Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

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

TELEFONBERATUNG

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

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

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

Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:

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

unter den Telefonnummern:

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

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

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



Unsere Beratungsstellen

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

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

Bitte beachten Sie, dass zurzeit nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind. Bitte informieren Sie sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder 030 – 2168001.

Charlottenburg

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

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

Friedrichshain

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

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☒ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Kreuzberg

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

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadı

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckerstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße ☎ M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☒ Platz der Luftbrücke

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

Lichtenberg

Dienstag 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☒ und ☎ Frankfurter Allee

Marzahn

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

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
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

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 19 Uhr
Sonnenallee 101
☒ Rathaus Neukölln ☎ M41, M43, 166

Pankow

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☒ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

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

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

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10

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

Reinickendorf

Dienstag 17.30 bis 18.30 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☎
☎ Tegel ☒ Alt-Tegel

Schöneberg

Montag 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☒ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau ☎ 187, 246

Donnerstag 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
☒ Nollendorfplatz ☎ M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Zurzeit keine Beratung
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☒ und ☎ Spandau

Steglitz

Mittwoch 16.30 bis 17.30 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☒ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

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

Tiergarten

Dienstag 16 bis 17 Uhr
Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten, ☎
☒ Turmstraße ☎ Beusselstraße
☎ 245, 101, 106, M27

Wedding

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

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
☒ Blissestraße ☎ 101, M43, 249

Zehlendorf

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

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.