

STADTPLANUNG

**Der visionär geplante Bezirk
Marzahn – ein unvollendetes Werk**
Prof. Dr. Simone Hain | S. 4

INTERVIEW

Im Gespräch mit dem Architekten Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut
Karin Baumert | S. 17

SPEKULATION

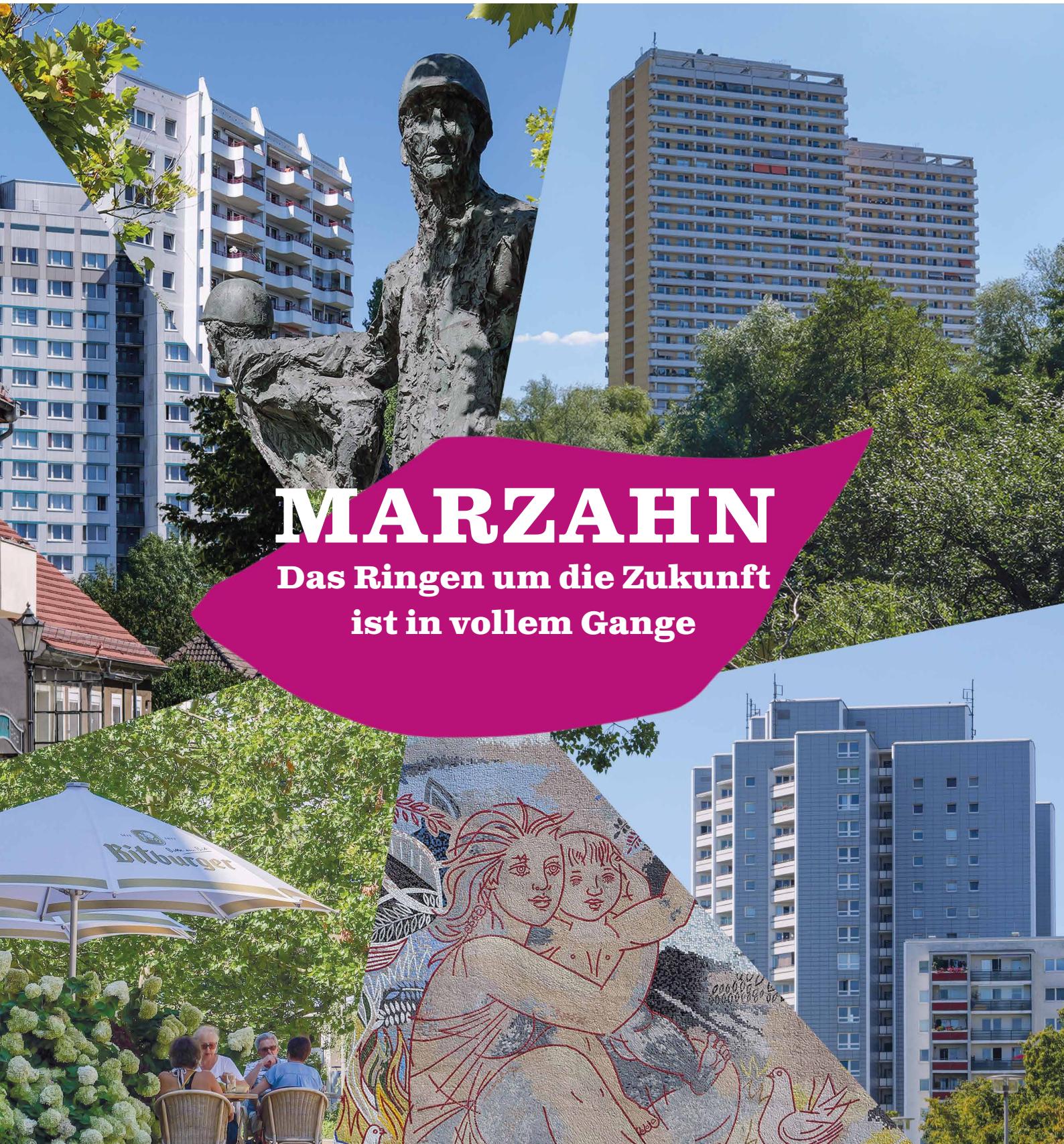
Marzahn im Würgegriff der kapitalistischen Verwertung
Katalin Gennburg | S. 25



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nr. 452 | September 2025 | www.bmgev.de



Geschäftsstelle

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

Mietrechtsberatung und Service:
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.

BMG online:
Webseite: www.bmgev.de
Instagram: @mieterecho
X: @mieterecho
Facebook: facebook.com/MieterGemeinschaft
Bluesky: @mieterecho.bsky.social

Impressum

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Bei Fragen zur Zeitschrift MieterEcho: Telefon: 030 – 21002584
Montag bis Donnerstag 10 bis 14 Uhr, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Fotos: Matthias Coers / Collage: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruk Berlin

Redaktionsschluss: 28.8.2025

Erscheinungsweise: Acht Ausgaben im Jahr

© 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.

Titelthema

4 Kompliziertes Erbe einer DDR-Ikone

Das Ringen um die Zukunft Marzahns ist in vollem Gange
Rainer Balcerowiak

6 Marzahn, ein unvollendetes Werk

Nach der Wende wurde der Bezirk städtebaulich aufgegeben
Simone Hain

8 „Zweifach war des Bauens Lust“

Interview mit dem Architekten Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut
Karin Baumert

10 Leben in Marzahn

Der visionäre Neubaubezirk in Bildern
Karin Baumert

12 Immobilienentwickler auf Shoppingtour

Marzahn im Würgegriff der kapitalistischen Verwertungslogik
Katalin Gennburg

14 Betonräume und Schattenwürfe

Widerstand gegen Investorenpläne in Marzahn-Hellersdorf
Oliver Rast

16 Blick zurück nach vorn

Kleiner Exkurs über die Wohnungspolitik in der SBZ/DDR
Karl-Heinz Schubert

17 „Selber aktiv werden“

Interview mit den Marzahner Delegierten der BMG
Andreas Hüttner

Berlin

18 Kieze im Ausverkauf

Touristifizierung in einer Friedrichshainer Nachbarschaft
Felix Schlosser

19 Gegenentwurf zur Vereinzelung

Interview mit „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K)
Andreas Hüttner

20 Positive Signale oder ernüchternde Bilanz?

Immobilienverband BBU sieht Wohnungsneubau auf gutem Weg
Rainer Balcerowiak

21 Das Ende alter Mythen

Neuer Sammelband zur Geschichte des Bauhaus
Hermann Werle

22 Kurz notiert

Ausstellung „Kämpfende Nachbarschaften“ / 15 Jahre „Gemeingut in BürgerInnenhand“ / Vonovia Halbjahresbericht 2025 / Veranstaltungen

24 Nah an den Mieter/innen

Aus der Arbeit der BMG-Bezirksgruppe Friedrichshain

Mietrecht

25 Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mieter/innen fragen – wir antworten
Rechtsanwältin Franziska Dams

27 Recht und Rechtsprechung

31 Beratung, Service, Bezirksgruppen

32 Rechtsberatung



Bevor alle Stricke reißen...
...schnell zur Berliner MieterGemeinschaft !

Mitglied werden in Berlins
preisgünstiger und engagierter
Mieterorganisation.
Webseite: bmgev.de/beitritt
E-Mail: verwaltung@bmgev.de
Telefon: 030 – 2168001





MIETERECHO 452/SEPTEMBER 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

Marzahn ist sicherlich nicht der Nabel der Welt, noch nicht einmal der Nabel Berlins. Aber wie kaum ein anderer Bezirk verdeutlicht Marzahn die städtebaulichen und wohnungspolitischen Brüche und Verwerfungen, die die Wiedervereinigung in Berlin ausgelöst hat.

Vor 1990 war es sehnlichster Wunsch vieler Menschen, eine Wohnung in dem seit 1976 stetig wachsenden und sich weiter entwickelnden Neubaugebiet zu erhalten, das 1979 auch als eigenständiger Stadtbezirk konstituiert wurde. Marzahn stand prototypisch für die Bemühungen der DDR-Führung, die Wohnungsfrage in dem sozialistischen Land zu lösen, und zwar jenseits jeglicher kapitalistischer Verwertbarkeit, sondern als Kernbestandteil der staatlichen sozialen Daseinsvorsorge.

Nach 1990 wendete sich das Blatt. Viele Menschen verließen den Bezirk, und statt Weiterentwicklung stand jetzt eher „Rückbau“ genannte Vernichtung preiswerten Wohnraums auf der Agenda. Später, als angesichts von enthemmter Immobilienspekulation der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in anderen Teilen der Stadt immer drastischer wurde, und sich immer mehr Menschen Wohnungen in „aufgewerteten“ innerstädtischen Quartieren nicht mehr leisten konnten, wurde Marzahn von einer ungeliebten „Altlast“ der DDR-Geschichte zu einer Art Resterampe für die Verlierer/innen auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt. Was irgendwann natürlich die Immobilienbranche auf den Plan rief, die in dem wieder wachsenden Bezirk Chancen für

renditeträchtige Investitionen witterte. Und sich dabei einen feuchten Kehricht für die städtebauliche und soziale Grundidee dieser Großsiedlung interessierte.

Das alles war es uns wert, Marzahn diesmal zum Schwerpunktthema des MieterEchos zu machen. Ohne nostalgische Verklärung, aber auch ohne wohlfeiles „Ostplatte-Bashing“. Sondern mit fundierten, facettenreichen Betrachtungen und Analysen zu Geschichte, Gegenwart und der möglichen Zukunft des Bezirks. Aus der Sicht von Wissenschaftler/innen, Politiker/innen und auch Betroffenen der Entwicklung.

Dabei kommt man auch in Marzahn immer wieder auf die Grundfrage: Ist eine gleichermaßen soziale, wie städtebaulich und infrastrukturell anspruchsvolle Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik unter kapitalistischen Vorzeichen überhaupt möglich? Welche Spielräume könnte es dafür geben? Zumal die gesamtstaatlichen Rahmenbedingungen immer finsterer werden. Sowohl für Berlin, als auch für den Bund wurden bereits weitere, monströse „Sparprogramme“ angekündigt. Das Geld wird schließlich anderweitig benötigt: für die milliardenschwere Finanzierung des Krieges in der Ukraine und für ein gigantisches Aufrüstungsprogramm.

Auch das sollte man nicht aus dem Blick verlieren, wenn man sich in wohnungspolitischen Rahmen- und Detailfragen engagiert. Und für diesen „erweiterten Blick“ steht auch weiterhin das MieterEcho.

IHR MIETERECHO

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskostenabrechnung**
- Eigentümerwechsel**
- Heizkostenabrechnung**
- Kündigung durch den Vermieter**
- Mängelbeseitigung**
- Mieterhöhung**
- Mietpreisbremse**
- Mietsicherheit/Kaution**
- Mietvertrag**
- Modernisierung**
- Schönheitsreparaturen**
- Umwandlung und Wohnungsverkauf**
- Untermiete**
- Wohnfläche**
- Wohnungsbewerbung**
- Zutritt und Besichtigung**

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,10 € einfach an folgende Adresse schicken:

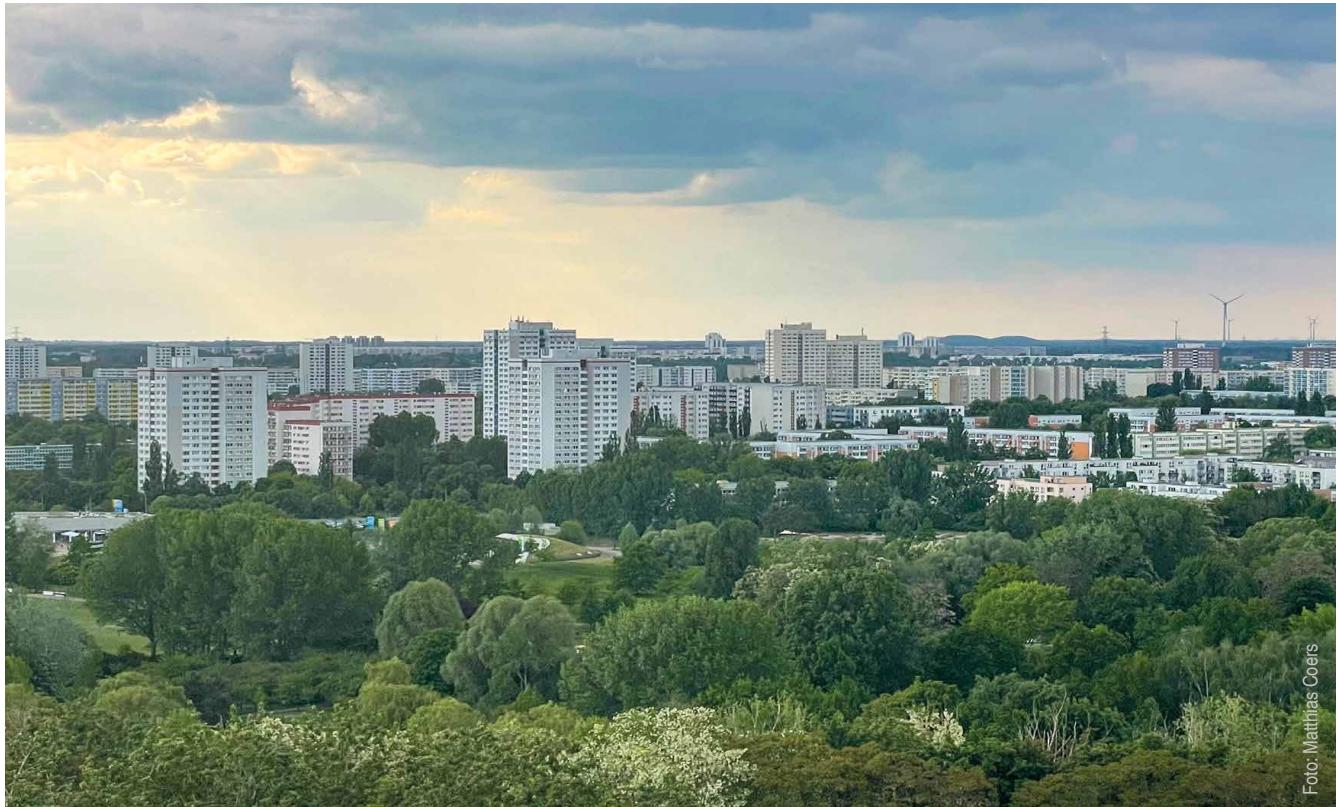
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____



Kompliziertes Erbe einer DDR-Ikone

Marzahn hat seit der Wiedervereinigung einige schwierige Phasen erlebt. Das Ringen um die Zukunft ist in vollem Gange.

Von Rainer Balcerowiak

Als das mittelalterliche Angerdorf Marzahn und einige angrenzende Kleinsiedlungsbereiche 1920 als Ortsteile des Bezirks Lichtenberg in das neu entstandene Groß-Berlin eingemeindet wurden, hätte sich wohl niemand träumen lassen, dass dort einige Jahrzehnte später die größte Plattenbausiedlung Europas mit knapp 60.000 Wohnungen entstehen würde. Marzahn wurde zum Inbegriff der Wohnungspolitik in der sozialistischen DDR, in der die Lösung der Wohnungsfrage eine herausragende Priorität hatte. Und was sich dort entwickelte, war eben keine öde Schlafstadt, sondern ein mit bedarfsdeckender Infrastruktur – von Kitas und Schulen über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Freizeit- und Kultureinrichtungen – sowie guten Verkehrsanbin-

dungen und teilweise großzügiger Durchgrünung geplantes und realisiertes neues Stadtquartier, das sich bis zum Ende der DDR stetig weiterentwickelte.

Es war daher folgerichtig, Marzahn 1979 aus dem Bezirk Lichtenberg auszugliedern und zusammen mit den Ortsteilen Hellersdorf, Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf als neuen Stadtbezirk zu konstituieren, der auch weiterhin kontinuierlich wuchs, zumal in Hellersdorf eine weitere Großsiedlung entstand. Was wiederum dazu führte, dass 1986 auch Hellersdorf als eigenständiger Stadtbezirk neu gebildet wurde. Nach der Wiedervereinigung der Stadt erfolgte dann im Zuge der Berliner Verwaltungsreform 2001 die Wiedervereinigung der beiden

Bezirke unter dem Namen Marzahn-Hellersdorf. Dort leben derzeit über 280.000 Menschen, davon rund 120.000 im Ortsteil Marzahn. Dieser Ortsteil ist in drei Stadtteile gegliedert: Marzahn-Nord, Marzahn-Süd und Marzahn-Mitte, die sich in Bezug auf Bevölkerungs- und Sozialstruktur und Quartiersgestaltung durchaus deutlich unterscheiden. So liegt das Durchschnittsalter in Marzahn-Nord bei 40,8 Jahren, in Marzahn-Süd dagegen bei 46,1 Jahren. Als Gebiete mit „besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ gelten laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung Teile von Marzahn-West, sowie die Planungsräume Rosenbecker Straße und Golliner Straße. Das betrifft Indikatoren wie Kinderarmut und Sozialstatus. Auffällig ist ferner, dass der Gesamtbezirk Marzahn-Hellersdorf eine extrem hohe Quote von Schulabrechern/innen ohne Abschluss aufweist, allerdings mit Schwerpunkt in Hellersdorf.

Erst Absturz, dann Aufwertung

Wohnungspolitisch hat Marzahn eine Art Wellenbewegung hinter sich. Nach der Wende sank die Bevölkerungszahl zunächst deutlich, zwischen 1995 und 2005 um 38.000 Einwohner/innen, was rund 28% der Bevölkerung entsprach. Gründe dafür waren unter anderem die zunehmende Beliebtheit von Innenstadtquartieren und der Imageverlust der zu DDR-Zeiten sehr begehrten Siedlung. Infolge der Abwanderung nahm der Wohnungsleerstand zu und lag in der Großsiedlung Marzahn im Jahr 2002 bei 6.600 Wohneinheiten. Schulen und Kitas wurden aufgrund fehlender Nachfrage geschlossen, es gab Rückbauprogramme für Hochhäuser und auch einige Abrisse.

Mit diversen Stadtentwicklungsprogrammen wurde dann die „Aufwertung“ des Bezirks in Angriff genommen. Davon zeugen unter anderem die Ringkolonaden im Zentrum des Gebiets Marzahn-Mitte. Der städtebaulich markante Bereich aus Wohnhäusern, sozialer Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen war Anfang der 2000er Jahre von besonders hohen Leerständen betroffen. Durch die Umnutzung von Gebäuden, die Aufwertung bestehender Wohnungen sowie den Teilrückbau gelang es, den Leerstand zu reduzieren und ein attraktives Quartier mit besonderen Angeboten für Familien und Senior/innen zu entwickeln. Seit 1999 gab es im Gebiet Marzahn Nord-West auch ein Quartiersmanagement, das 2020 aufgelöst wurde. In der Zeit wurden dort einige Projekte realisiert, von interkulturellen Begegnungsstätten und Nachbarschaftsprojekten bis hin zu pädagogischen Projekten in Jugendeinrichtungen und Kitas.

Die wohl bekannteste Attraktion im Stadtumbaugebiet Marzahn stellen die bereits 1987 anlässlich der 750-Jahr-Feiern in Berlin eröffneten „Gärten der Welt“ dar, die 2017 gemeinsam mit dem Kienbergpark in Hellersdorf Durchführungsort der Internationalen Gartenausstellung waren. Besonders spektakulär ist die zu diesem Anlass errichtete Kabinenseilbahn, die bis zu 3.000 Personen pro Stunde vom Startpunkt am U-Bahnhof Kienberg über das Wuhletal und den Aussichtspunkt Wolkenhain zum Haupteingang der Gärten der Welt am Blumberger Damm transportieren kann. Der spektakuläre Ausblick aus bis zu 35 Metern Höhe reicht bis ins Zentrum Berlins. Die Gärten der Welt sind längst ein international bekanntes und sehr gut besuchtes Ziel für Tourist/innen – auch aus dem „fernen“ Westberlin.

Aber wie wohnt man in Marzahn? Natürlich nach wie vor überwiegend in der „Platte“. Die Häuser sind nicht mehr volkseigen, sondern gehören größtenteils den städtischen Wohnungsunternehmen und einigen Genossenschaften. Platzhirsch ist die Degewo mit derzeit knapp 20.000 Wohnungen. Die Zeiten des Bevölkerungsschwunds sind Vergangenheit. Marzahn entwickelte sich angesichts explodierender Mieten in innerstädtischen Bezirken zu einer Alternative für vergleichsweise preisgünstiges

Wohnen. Doch wie in anderen Randbezirken sind die Angebotsmieten auch in Marzahn in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Viele demografische und soziale Faktoren haben sich dem gesamtstädtischen Durchschnitt weitgehend angenähert. Aber nicht alle: Die Quote ausländischer Bewohner/innen und von Menschen mit Migrationshintergrund ist deutlich geringer, das Medianeinkommen ebenfalls. Milieuschutzgebiete gibt es in dem Bezirk nicht, auch keine entsprechenden Voruntersuchungen. Die klassischen Verdrängungsprozesse aus anderen Quartieren sind hier noch nicht zu verzeichnen.

Eine Besonderheit Marzahns ist der vergleichsweise sehr hohe Anteil von Menschen mit Wurzeln in der ehemaligen Sowjetunion. Größtenteils Russen, aber auch Kasachen und Ukrainer, teilweise „deutschstämmige“ Spätaussiedler, aber auch anderweitig vor allem in den 1990er Jahren Zugewanderte. Im Gesamtbezirk sind es rund 35.000, der Großteil davon in Marzahn. Angesichts des seinerzeit rapiden Bevölkerungsschwunds zunächst hochwillkommene Zuzügler, die den Bezirk auch alltagskulturell bereicherten, etwa durch eigene Geschäfte und Treffpunkte, oder die intensive Nutzung der Grünflächen. Dass es bei der Integration dieser Zuwanderer gelegentlich auch Probleme gab, gehört dazu.

Von der PDS-Domäne zur AfD-Hochburg

Kommen wir abschließend zur kommunalpolitischen Entwicklung in Marzahn. Seit der ersten Wahl zur Bezirksverordnetenversammlungen (BVV) war die Linke (damals noch als PDS) mit Abstand stärkste Partei in dem Bezirk. Es begann im September 1992 mit 34,9%, 1995 waren es 45,8% und mit Harald Buttler stellte die Partei anschließend auch den Bezirksbürgermeister. 1999 erreichte die PDS 45,4%. Nach der im Zuge der Verwaltungsreform vollzogenen Fusion mit Hellersdorf setzte sich diese Entwicklung fort, da die PDS auch dort zuvor die stärkste Kraft war. 2001 erreichte sie mit 51,1% sogar die absolute Mehrheit, Bürgermeister wurde Uwe Klett, dem fünf Jahre später Dagmar Pohle folgte. Allerdings wurden 2006 bereits deutliche Verschiebungen sichtbar. Die PDS, die ein Jahr später mit der WASG zur gesamtdeutschen Linken fusionierte, blieb zwar stärkste Kraft, verlor aber deutlich auf 38,2%. Hauptursache war sicherlich die Enttäuschung über die Politik der „rot-roten“ Landesregierung und ihren „sparen bis es quietscht“-Kurs nebst großflächigem Verkauf kommunaler Wohnungen.

Der Abwärtstrend setzte sich bei den kommenden Wahlen rasant fort und erreichte bei den Wiederholungswahlen im September 2023 mit 15,8% seinen Tiefpunkt. Die einst unangefochten stärkste politische Kraft im Bezirk belegt nunmehr nur noch den 4. Platz, hinter CDU, AfD und SPD. Bezirksbürgermeisterin ist seitdem mit Nadja Zivkovic erstmals eine CDU-Politikerin.

Der Niedergang traf auch die Bundeswahlbene. Die Partei-Ikone Petra Pau, die nach jeweils einer Wahlperiode in der BVV Hellersdorf und im Berliner Abgeordnetenhaus 1998 erstmals das Direktmandat für den Bundestag in Marzahn-Hellersdorf gewann, und diesen Erfolg fünf Mal wiederholen konnte, verlor den Wahlkreis 2021 an den CDU-Kandidaten Mario Czaja. Seit 2025 wird der Wahlkreis von Gottfried Curio (AfD) vertreten. Dessen Partei erzielte auch das mit Abstand beste Ergebnis bei den Zweitstimmen (31,2%).

Was diese disruptiven politischen Veränderungen für die Zukunft von Marzahn bedeuten, wird sich noch zeigen. Aber Marzahn hat nicht nur eine schillernde Geschichte der Stadtentwicklung hinter sich, sondern auch große Potenziale für die Zukunft. Es liegt vor allem an den dort lebenden Menschen, was daraus gemacht wird.

Marzahn, ein unvollendetes Werk

Der visionär geplante Bezirk wurde nach der Wende städtebaulich vollkommen aufgegeben. **Von Simone Hain**



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

Foto: Sissy Furgler

Zur Zeit seiner Entstehung war Marzahn mit seinen sieben Wohngebieten und fast 60.000 Wohnungen für 150.000 Einwohner/innen die größte zusammenhängend geplante und überdies modular einheitlich nach dem Baukastenprinzip gestaltete Wohnsiedlung Europas. Der Anspruch war, einen räumlich ausgedehnten, komplexen Siedlungszusammenhang als städtebauliches Ensemble erkennbar zusammengehörig zu gestalten. Insgesamt sollten im Berliner Nordosten 250.000 Menschen neu angesiedelt werden. Im Vergleich zum benachbarten Hellersdorf oder Hohen-schönhausen kommt Marzahn eine her-vorgehobene Bedeutung zu, weil sich hier historisch noch einmal die Chance öffnete, eine gesellschaftspolitische Zielstellung in modernen urbanen Formen gebührend zu feiern. Das politische Ziel, um jeden Preis Wohnungen zu schaffen, traf auf den weit grundsätzlicheren Anspruch, durch Verge-sellschaftung und Neuorganisation der Le-bensweise mehr Zeit zur freien Verfügung für alle zu gewinnen.

Mit „Wohlstand ist nichts anderes als Gewinn an persönlicher Lebenszeit“ könnte man mit Karl Marx das kulturelle Ziel des Kommunismus beschreiben. Das ganze Verhältnis von Männern, Frauen, Kindern, Tieren und Maschinen, von Häuslichkeit und Weltlandschaft, war aufgerufen. Die Lösung der Wohnungsfrage als sozialem Jahrhundertproblem und die Begründung einer anderen Landschaft sind Marzahn als primärer Begründungszusammenhang eingeschrieben. Jedenfalls hatte der VIII. Parteitag der SED 1971 die Lösung der vor allem in Berlin gravierenden Wohnungsnot zum „Herzstück der Wirtschafts- und Sozialpolitik“ erklärt und Marzahn spiegelt den dabei auftretenden Zielkonflikt planungsgeschichtlich ein-drucksvoll wider. Geplant war eine neue Stadt, die als markante großplastische Form, als ein topographisch definiertes Sied-lungsbau von Süden nach Norden hin der schönen Landschaft bei den Ahrensfelder Bergen zustrebt. Anhaltspunkte waren zwei Berge von bis zu 100 Metern Höhe, die Wuhle, ein kleiner Fluss mit sumpfigen Feuchtgebieten und Ackerland mit zahlrei-chen eiszeitlichen Pfuhlen.

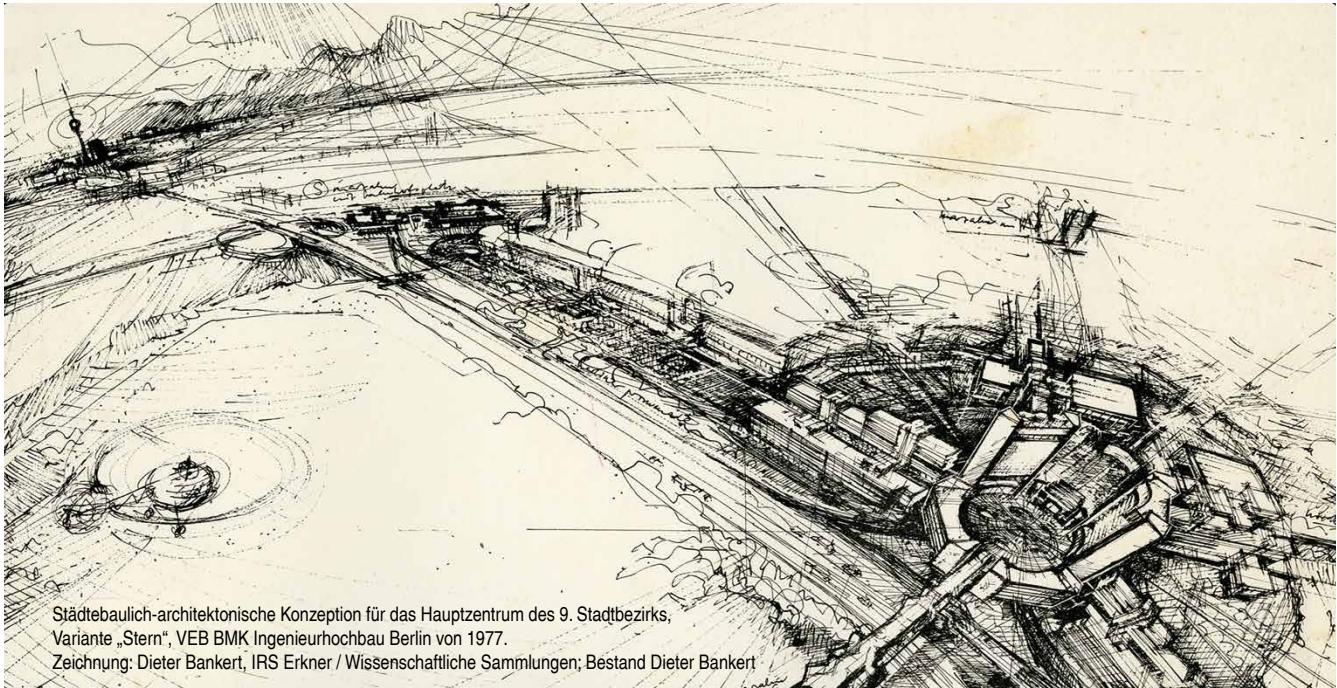
Wie das namensgebende Dorf Marzahn sollte auch die ent-stehende Großsiedlung einen ausgeprägten Anger haben, eine

Almende als gesellschaftlichen Mittelpunkt. Die gesellschaftli-chen Knotenpunkte und Nebenzentren wurden als Tore, Foren, Promenaden akzentuiert, durch Hochhäuser und die zentrale Parkanlage von halbwegs mäandernden elfgeschossigen Wohn-scheiben gefasst. Deutlich erkennbar dominiert im Ausgangs-plan die Idee, vor allem die landschaftliche Lage zur Identitäts-bildung zu nutzen und städtebaulich mit einer ausdrucksstarken urbanen Großfiguration zu beantworten. Jeder Pfuhl oder Fließ gibt Anlass für eine neue Raumbildung und sozialräumliche Ty-pologie. Dieser stadtlandschaftlich definierte Städtebau, bei dem Wohnwände vor dem Abendhimmel wie dunkle Berggrücken und Hochhäuser wie Felsen wirken, setzt Abstand und großzügige Weitwinkelperspektiven voraus.

Sie vermittelt sich weder dem Autofahrer auf den Magistra-len, noch dem Spaziergänger im Marzahner Dschungel. Sie ist exklusiv für die Inhaber der Loggiengänge und Wohnzimmer-fenster über dem vierten Stockwerk gemacht, und auch nur da wirksam, wo die Räume offen zur Landschaft und nicht verkam-mert und hofartig geschlossen sind. Dieses landschaftliche, aus Prinzip schrankenlos offene, weiträumige und von vertikalen Bauten bekrönte Stadtideal, hat von Anfang an seinen Kontrapunkt in den Kennziffern und Typologien der Dichte. Auf dem Höhepunkt der alles verändernden Ölkrise, von der die DDR an-fänglich profitierte, weil sie das sowjetische Öl teuer weiterver-kaufen konnte, zerbricht die ökonomische Basis für das harmo-nisierende Wohnungsbauprogramm. Im Ergebnis änderten sich die urbanistischen Leitvorstellungen signifikant. Das brachte die Stadtwerdung Marzahns an einen Zerreiβpunkt, der für das Verständnis alles Folgenden und als strategische Konsequenz für die Zukunft benannt werden muss.

Brüche schon zu DDR-Zeiten

Schon in die von den Architekturvisionen Bruno Tauts ge-prägte Leitplanung bricht das Prinzip Gründerzeit ein, das mit Bildern wie Straße, Wohnblock und Hof verbunden ist. Je weiter nach 1980 die Realisierung fortschreitet, desto dominanter wird die damit verbundene Abriegelung der Blicke und Verlegung der Wege, die immer häufiger vor Wänden enden. Noch tauchten keine Zäune auf, die für die niedriggeschossigen Hellersdorfer Blöcke heute so prägend sind. Hellersdorf stellt schließlich den Endpunkt einer Entwicklung dar, die auf eine großspurige ur-banistische Überhöhung und jegliche Semantik der Emanzipa-tion noch zur DDR-Zeit verzichtete. Das hatte eine Reduzierung auf Wohnungsbau zufolge, auch wenn Berlin mit dem Bau des Hellersdorfer Zentrums nach der Wiedervereinigung wenigstens



Marzahn – eine neue Stadt als markante großplastische Form in Sichtweite des Fernsehturms.

repräsentative Zeichen für die Wohnsiedlung gesetzt hat. Dagegen hat wiederum Hohenschönhausen überhaupt kein Problem mit Wiedererkennbarkeit, weil es als traditioneller Magistralenstädtebau alle bildprägenden Symbolbauten und städtebaulichen Knotenpunkte, wie an der innerstädtischen Karl-Marx-Allee II, kulissenartig zur Wirkung bringt. Die große Herausforderung besteht darin, das gestalterische Problem Marzahn zu verstehen.

Statt seiner Bedeutung als Ensemble aus verschiedenen städtebaulichen Grundthemen gerecht zu werden, nämlich die metabolistische Stadtlandschaft im Großen und Ganzen, den als Magistralenstädtebau mit flächigem Zentrum im 1. Wohngebiet und die späteren, introvertiert als Großwohneinheit angelegten Hofcluster in ausgewogene Beziehung zu setzen, wurde Marzahn nach der Vereinigung städtebaulich völlig aufgegeben. In den vergangenen 30 Jahren ist der riesige und hochkomplexe Stadtraum nur als ein soziologisches Phänomen im Zusammenhang mit „Platte“ wahrgenommen worden. Als sei Marzahn nicht eine eigene Stadt mit Arbeitsstätten, Rathausviertel, Kino- und Theaterbauten, sondern nur eine weitere Großsiedlung neben dem Märkischen Viertel oder der Gropiusstadt, wurde Stadtentwicklung bis heute ausschließlich über den Fokus Wohnen betrieben und gestalterisch geradezu gegen den Ensemblewert gearbeitet.

Zur Funktionssiedlung degradiert

Die Wohnungsgesellschaften fragmentierten den großplastisch definierten Raum durch kulturell missverstehende Sanierungen und sinnwidrige Interventionen. Kannibalistische Landnahmen, wie das Eastgate der ECE Group, gruben den sorgsam gesetzten Nebenzentren kommerziell das Wasser ab. Leerstand, Abriss und Verödung waren die Folge. Während die Bäume wuchsen und das Grün alte wie neue Bauschanden gnädig bemäntelte, kam Marzahn nach der „Wende“ trotz Förderung aus dem ExWoSt-Programm für experimentellen Wohnungs- und

Städtebau im Wohnumbereich und dichter sozialer Fürsorge weder auf die eigenen Beine, noch sonderlich voran. Dass es als Wohnort und verkehrlich gut funktionierte, schien völlig auszureichen. In welchem Maße die Desintegration und Degradierung des Raumes politisch gewollt war, zeigt das gesellschaftspolitisch fatale „Planwerk Innenstadt“ besonders drastisch an, das die Großsiedlungen im Berliner Nordosten nur als „große soziale Staubsäuger“, als Auffangzonen für die innerstädtisch Vertriebenen betrachtete. Als ob nie ein Bebauungsplan existiert hätte, wurde die als Ensemble angelegte Satellitenstadt nach § 34 BGB als reine Baulücke behandelt.

Das muss sich dringend ändern. Die Diagnose und ein klarer Therapievorschlag liegen auf dem Tisch. Der Schweizer Stadtforscher Simon Hubacher hat im Jahr 2000, noch vor den definitiven Verlusten an historischer DDR-Architektur, einer „Resemantisierung“ das Wort gesprochen. Der „urbanisme parlant“, der sprechende Städtebau, die zeichenhafte Überhöhung sei das Mittel der Wahl. Das wird heute, in Zeiten einer neuerlichen weltweiten Energiekrise, kaum noch mit Beton&Gold zu machen sein. Aber mit Behutsamkeit, Reparatur und Landschaftsarchitektur. Der Landschaftspark ist Programm. Säge und Axt müssen die Blickachsen auf die Skyline wieder freilegen, die an den Peripherien weidenden Büffelherden müssen als Safari-Erlebnis deutlicher ins Bild. Es gilt die leerstehenden Wohngebietbibliotheken wiederzubeleben, das Kino „Sojus“ nicht dem Abriss zu übergeben, sondern einzuflechten in das russischsprachige Marzahn mit der Internationalen Lomonossow-Schule oder dem Tschechow-Theater.

Vor allem das grüne Band hinaus in die märkische Landschaft gehört dringend zu Bewusstsein gebracht. Noch mehr Zeichen, Berghütten, Gärten und Pagoden. Marzahn soll da sein, wo man gut Urlaub machen kann, ohne wegzufliegen. Und da, wo es Arbeit gibt. Denn mit Wirtschaftspolitik und ökonomischer Standortpflege fängt alles an.



Foto: Matthias Coers

„Zweifach war des Bauens Lust“

Interview mit dem Architekten Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut.



Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut ist Architekt, er wirkte sowohl in der DDR wie in der BRD. Mit seinen markanten Bauten prägte er u. a. das Gesicht der Großsiedlung Marzahn.

Foto: Thomas Eisentraut

MieterEcho: In Ihrem Buch „Zweifach war des Bauens Lust“ beschreiben Sie auf anschauliche Weise die wechselvolle Geschichte der Architektur und des Bauens der DDR und danach und bereichern dieses mit Berichten und Anekdoten. Zu Ihrem 80. Geburtstag widmete Ihnen der Bezirk Marzahn-Hellersdorf eine Ausstellung gleichen Titels. Worin bestand denn diese Lust am Bauen und wo war sie größer, im Osten oder im Westen?

Wolf R. Eisentraut: Der Lustgewinn erwächst aus dem Schaffensprozess. Der Frust war in beiden Systemen vielleicht gleich. Im Osten durch Bevormundung aus strenger Baupolitik und Sparsamkeit, im Westen durch Gewinnmaximierung und Besserwisserei. Lust gewann ich aus dem schöpferischen Umgang mit diesen Bedingungen und dem Gestalten der Häuser und

ganzer Wohngebiete nach meinen Vorstellungen. Alle Architekten kennen das. Das erforderte auch großen zeitlichen Einsatz, abends und nachts. Früh bin ich dann in mein Kollektiv. Im Osten arbeitete ich in einem großen volkseigenen Büro. Als wir Marzahn planten, arbeitete ich mit bis zu 80 Kolleginnen und Kollegen zusammen. Die wurden vom Staat bezahlt. Im Westen hatte ich ein Privatbüro als freier Architekt mit deutlich weniger Mitarbeitern, weil das Geld für die Gehälter erst einmal erwirtschaftet werden musste.

In Marzahn bestand die Herausforderung darin, entgegen vorgegebener Gebäudetypen individuell standortbezogene Architektur zu machen – gegen die Typisierung, aber für das industrielle Bauen mit seriellen Bauelementen. Das kreative Verhandeln mit dem Auftraggeber ist auch im Westen geblieben. Beim Abriss Ost, der Wohnraum vernichtet und Wohngebiete gleichsam perforiert hat, habe ich eine Technologie entwickelt und mehrfach angewendet, die den geordneten Abtrag der oberen, zumeist leer gezogenen Geschosse unter bewohnten Bedingungen der unteren drei Geschosse nach straffem Zeitplan ermöglichte. Und mit den abgetragenen Elementen habe ich dann Einfamilienhäuser bauen lassen. Da war ich meiner Zeit voraus.

Als einer der profiliertesten Architekten der DDR stehen Sie natürlich für die Architektur in der DDR, wobei mir neben Marzahn vor allem der Palast der Republik in den Sinn kommt. Der wurde abgerissen, ebenso Bauten von Ihnen in Marzahn. Wie sind Sie persönlich damit umgegangen, als Ihre Arbeit vernichtet wurde?

Es sind nicht meine Bauten, sondern die Bauten der Bewohner. Der Abriss hat mich schon betrübt. Es wurden nicht nur Gebäude abgerissen, sondern ganze städtebauliche Ideen damit zerstört, z. B. beim Palast der Republik. Der stand nicht zufällig da und wurde von uns bis in den Innenraum städtebaulich konzipiert. So treffen sich die Achsen der großen Stadträume vor dem Fernsehturm und Unter den Linden im gläsernen, nach beiden Seiten geöffneten Foyer. Dort stand die Gläserne Blume. Das war ein begehrter Treffpunkt. Jeder aus dem Osten kennt diesen Ort. Denn man ging in der Freizeit in diesen Palast, um sich an dem Ort zu treffen, auf den roten Sofas zu sitzen und zu verweilen. Die Ironie der Geschichte ließ genau an dem Standort der gläsernen Blume im ersten Obergeschoss im neuen Schloss die Toilettenanlagen für Gaststätten entstehen: also ein kapitales Scheißhaus anstelle der sozialistischen Blume. Hat das Symbolkraft?

Nicht nur der Palast für die Bevölkerung wurde abgerissen, sondern auch die Idee städtebaulicher Einbindung und Planung. Auch in Marzahn sind nicht nur Gebäude, sondern ganze städtebauliche Ensembles zerstört worden.

Wie sieht das heute aus? Hat sich das zum Positiven gewandelt?

Nein, nun setzt sich die Überformung als kultivierte Variante mit dem Neubau fort. Oft werden Häuser durch Banalitäten ersetzt. So erwirbt z. B. ein Investor zufällig ein Grundstück. Auf dem steht schon etwas. Das interessiert ihn nicht, denn er will ja wirtschaftlich bauen. Darum geht er zum Stadtplanungsamt, und im Regelfall wird dann ein kleiner Bebauungsplan für ihn aufgestellt, weil man sich freut, dass einer kommt und bauen will. Man arbeitet mit kleinen Bebauungsplänen ohne Zusammenhang. Das kann nicht der Weg sein, da fehlt der Blick aufs Ganze. Aber das gibt scheinbar die Verwaltungsstruktur nicht her. Da bräuchte es einen Kopf, der in Kontinuität und Zusammenhängen denkt.

Ein Beispiel ist Ost-Marzahn. Dort ist ein Berg, und vor diesem ehemaligen Schuttberg wurde ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden und Punkthochhäusern gebaut. Nun kommt ein Investor und der will im Zentrum neu bauen – wo ich vor Jahrzehnten eine schöne Gaststätte und eine Bibliothek gebaut hatte. Die wurde nach der Wende weggerissen und eine barackähnliche Einkaufsstadt gebaut. Die Baracken werden jetzt auch weggerissen, und man will nun ein Hochhaus dorthin bauen. Das Hochhaus ist so hoch wie der Berg. Das ist die planerische Bezugsgröße. Aber im Innenbereich macht das Hochhaus keinen Sinn. Das muss frei stehen können. Es gibt am Rande viele bessere Standorte. Aber man beschränkt sich auf Formalien

des Bauplanungsrechtes. Das ist doch kein Städtebau. Wenn die Leute dann sauer sind, weil sie sich nicht mehr wohlfühlen und keinen Ausblick mehr haben, dann ist das natürlich verständlich. Es hat eben auch immer mit der Qualität von Stadtplanung zu tun, ob man sich an Orten wohlfühlt.

Ein anderes Beispiel ist der Helene-Weigel-Platz. Im Rahmen der Erneuerung der Kaufhallen wurde dieses Ensemble zerstört, in dem einer der drei standortbestimmenden Würfel, das Kaufhaus, ersatzlos abgerissen und eine Lücke geschaffen worden ist. Nun droht neues Unheil. Ein Investor will unter Missachtung des Bestandes und der Maßstäbe den Ort mit Hochhäusern überbauen. Ein Bebauungsplan, wiederum nur auf dieses Vorhaben bezogen, ist in Vorbereitung.

Heute ist die Wohnungsfrage brisanter denn je. Vielleicht ist die Lösung der Wohnungsfrage auch heute systementscheidend, ähnlich wie damals in der DDR. Wie würden Sie mit ihren Erfahrungen diese Frage heute beantworten, wenn die Bundesbauministerin Sie als Berater berufen würde?

Mich fragt keine Bauministerin. Die Wohnungsfrage ist unter marktwirtschaftlichen, gewinnorientierten Bedingungen wohl nie endgültig zu lösen. Gewinnerzielung und Gemeinwohl stehen im Widerspruch. Und statt Panzer zu kaufen, könnte man mehr Mittel für den Wohnungsbau zum Wohle der Menschen zur Verfügung stellen.

Lassen Sie uns noch einmal nach Marzahn zurückkehren. Neben der langen Wohndauer der Bewohner/innen aus Zeiten der DDR und deren Wohnzufriedenheit gilt Marzahn heute als einziger Bezirk Berlins, in dem man überhaupt noch eine Wohnung bekommen kann. Marzahn, der Bezirk der Zukunft?

So in diesem Zustand noch nicht. Aber Marzahn hat das Potential eine richtig lebendige Stadt zu werden. Aber das muss gesteuert werden. Wesentlich ist die funktionelle Vielfalt, die das städtische Leben ausmacht. Dazu sind insbesondere an den Hauptwegen nicht nur reine Wohnhäuser zu bauen, sondern solche mit gewerblich oder öffentlich genutzten Funktionen. Handel, Gewerbe, Kultur und Einrichtungen des Gesundheitswesens tragen zur funktionalen Vielfalt und eben zur Stadtwerdung bei. Und es braucht auch die Überwindung der Schneisen zwischen den Gebieten, die großen Verkehrstrassen sollten verkleinert werden. Da kann man viel Bauland gewinnen. Es braucht diese großen Verkehrsflächen nicht, obwohl das Auto noch über Jahrzehnte ein wichtiges Verkehrsmittel bleiben wird. Um das zu ändern, müsste man den öffentlichen Nahverkehr weiterentwickeln.

Sie denken stadtplanerisch. Das Kapital denkt investiv. Mit der großen Einkaufsmeile Eastgate kam die Verheißung des Konsums nach Marzahn, nun stehen bereits Gewerbeflächen leer. Marzahn ist kein sozialer Brennpunkt. Die Häuser sind saniert und gepflegt, die Grünflächen üppig und einladend. Bitte geben Sie unseren Leser/innen und ihren Initiativen einen Ausblick.

Was es braucht, ist der schrittweise Wandel von der Großsiedlung zum lebendigen und vielfältig genutzten Stadtteil Berlins, mit guten Wohnungen, Erlebnis biedenden Zentren, großzügigen Grünflächen, hervorragender Verkehrsanbindung, vielerlei kulturellen und sozialen Einrichtungen, nicht zuletzt integrierten Arbeitsstätten am Ort, und das alles im Rahmen einer umfassenden, Gestalt bestimmenden Stadtplanung und guter standortbezogener Architektur unter Einbeziehung des Bestandes: Weiterbauen, Weiterbauen!

Das Interview führte Karin Baumert.



Wolf R. Eisentraut
Zweifach war des Bauens Lust
Architektur | Leben | Gesellschaft
durchgängig vierfarbig,
379 Seiten, 360 Abb.
www.lukasverlag.com

Leben in Marzahn

Von Karin Baumert

Wer nicht dort lebt, hält Marzahn für einen Stadtrandbezirk. Geht der überhaupt noch zu Berlin? Wer niemals Freunde dort besuchte, pflegt seine Vorurteile über die Platte und den Osten.

Manchmal hält sich auch die Auffassung, dort befindet sich der Ostberliner Brennpunkt, die DDR-Abstiegsgesellschaft, der rückständige Rest. Wer dabei bleiben möchte, besucht nie die Gärten der Welt. Ein Park mit einer Aussicht, die die Zukunft der Städte in einem Blick zusammenfasst, aber aus einer ganz anderen Perspektive. Denn die Frage nach der Lösung der Wohnungsfrage – hier wurde sie bereits beantwortet. Dennoch hält sich das Gerücht, die Platte sei generell die zweite Wahl im Wohnen. Ganz anders sahen das die Bewohner/innen der DDR. Für sie hatte eine Neubauwohnung einen hohen Wert. Eine Wohnung mit moderner Heizung, Bad und guter Aussicht galt als

Luxus. Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit zeigten, dass sie mit der Wohndauer noch zunahm. Heute ist Marzahn einer der wenigen Bezirke, in denen man überhaupt noch eine einigermaßen bezahlbare Wohnung bekommen kann. Was für manch neue Bewohner/innen von Marzahn als Notlösung begann, entwickelte sich schnell zu einer Überraschung. Marzahn ist grün. Der Weg in die „Stadt“ geht überraschend schnell. Das Miteinander wirkt selbstverständlich. Alles ist hier etwas unaufgeregter.

Das romantische Gefühl der mittelalterlichen Städte sucht man hier allerdings vergeblich. Dafür eröffnen sich immer wieder neue Sichtachsen in die Unendlichkeit. Vielleicht liegt gerade hier die Zukunft der Städte, bezahlbar, grün und vielfältig. Aber die Vorurteile bleiben. Wer es braucht, zieht in den Grunewald. Wer sich das nicht leisten kann, sollte mutig sein.



Alt und neu stehen in
Blickachsen dicht beiein-
ander, die Kunst am Bau
aus der DDR zeigt uns die
Vision einer besseren
Gesellschaft. Fotos: Matthias Coers





„Plastische Körper – Große Blüten“ von R. Rehfeldt, Wandbild von O. San Miguel

Viele Orte sind Treffpunkt und Identität zugleich. Um das Kino Sojus wird immer noch gekämpft. Sojus heißt auf Deutsch „Vereinigung“.



Foto: Angela M. Arnold / Wikipedia



Springpfuhlpark am Helene-Weigel-Platz



Denkmal für die Erbauer Marzahns“ von K. Hillert und K.-G. Möpert

Immobilienentwickler auf Shoppingtour

Marzahn: Von der sozialistischen Mustersiedlung zur kapitalistischen Verwertungslogik. **Von Katalin Gennburg**



Katalin Gennburg
ist Bundestagsabgeordnete
für Die Linke Marzahn-Hellersdorf sowie Sprecherin
für Stadtentwicklung, Bauen und Tourismus der Linksfaktion im Bundestag.
Foto: Andreas Domma

Auch in Marzahn-Mitte hat sich die Nutzung der Gewerberäume im Erdgeschoss der Marzahner Promenade stark verändert, und die ältere Generation ringt bis heute um ihre geliebte Flaniermeile.

Die Zukunft des modernen Städtebaus wird hier am offenen Herzen verhandelt, weil die Großsiedlung gerade wegen der integrierten Infrastrukturen zur sozialen und kulturellen Versorgung der Menschen im Quartier so attraktiv geplant wurde.

Im Kontrast dazu lassen sich die leeren Versorgungseinrichtungen in Marzahn-Hellersdorf heute kaum noch zählen. Überall da, wo die DDR für die Nachbarschaft sogenannte Versorgungswürfel vorgesehen hatte, spekuliert heute ziemlich sicher irgendein Investor mit der Fläche. Ob Eichen-Center, Marktplatz-Center und Helle Mitte, ob Tal-Center oder Kleeblatt-Passage – überall stehen diese Räume leer. Ausgerechnet die Versorgungswürfel in den Quartieren der Großsiedlung sollen jetzt überbaut werden und Orte für noch mehr Wohnraum sein. Die Versorgung der Menschen mit Ärzt*innen und Apotheken oder mit Restaurants, Kneipen und Kulturoren – Fehlanzeige. Stattdessen sollen die Flachbauten zwischen den Hochhäusern aufgestockt werden und damit Licht, Luft und Sonne für alle verschwinden. Dass das Freiheitsversprechen des modernen Städtebaus in der DDR einst ein demokratisches Raumversprechen für gleichwertige Wohnverhältnisse und das gute Leben für alle war, wird offenkundig verdrängt.

Wenn heute die Nachbarschaften vom Kastanien-Boulevard bis zur Hohensaatener Straße stocksauer sind, dann weil sie sich betrogen und beraubt fühlen, und zwar gleich mehrfach. Zu offensichtlich ist hier das politische Versagen im Bereich der Wohnraumversorgungspolitik, und die Anwohner*innen, viele davon „Erstbezug“, müssen diese historische Farce miterleben.

1971 beschloss die Volkskammer der DDR, das Wohnungsproblem bis 1990 zu lösen, unter anderem mit dem Bau der Vorbildsiedlung Marzahn, und wer hier Wohnraum ergatterte,

Marzahn, die Perle der Ostmoderne: Hier wurde der moderne sozialistische Städtebau der DDR ab den späten 1970er Jahren vorausgedacht und ausgestellt. Am Helene-Weigel-Platz entstanden fast schon luxuriöse Hochhäuser, mit Schwimmhalle und Bibliothek direkt vor Ort. Doch seit Jahren tobt ein großer Streit um die Leerstände, etwa das Kino Sojus, einst Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts als Raum für Unterhaltung und Austausch.

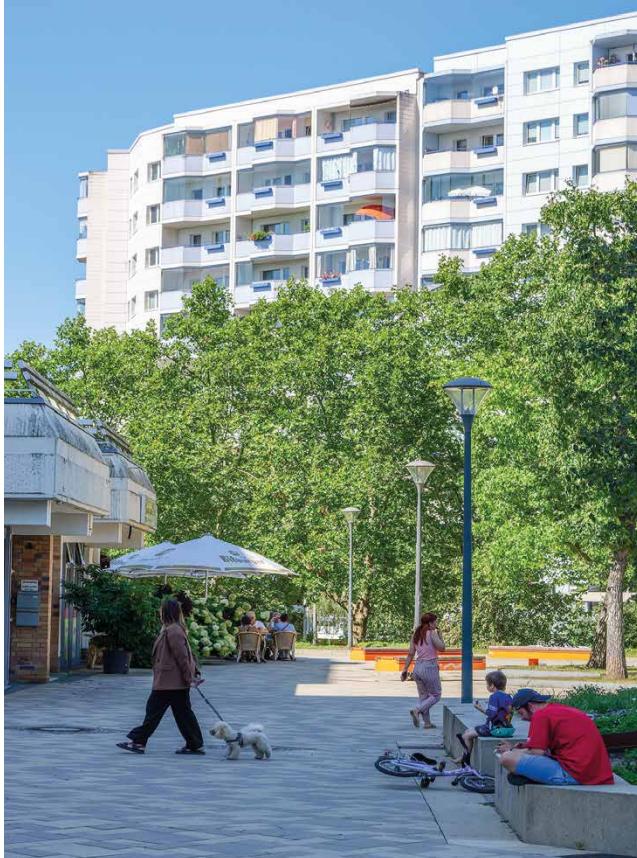
war ein Glückspilz. Mit der politischen Wende 1990 zogen aber Tausende weg. Der Wohnraum blieb leer und wurde nach der Jahrtausendwende im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost tausendfach abgerissen. Nur zehn Jahre später wurde wieder Wohnungsnot für Berlin festgestellt und Marzahn-Hellersdorf sollte Platz machen für Neubauten. Seit 2016 werden wieder neue Wohnungen geplant und gebaut. Auch Schulen sollen wieder an Orte gebaut werden, wo sie vor 20 Jahren abgerissen wurden. Das alles allerdings zu deutlich höheren Preisen via Schulbauoffensive, privater Wohnungswirtschaft und Landeskrediten.

Neues Baurecht für neue Profite

Zum Wendeunrecht gehört auch, dass mittels des § 34 BauGB, dem sogenannten Lückenschlussparagraphen, der im Nachkriegsbaurecht der BRD eigentlich für die kriegszerstörte Gründerzeitstadt ersonnen wurde, heute jede Naherholungsfläche oder unbeplante Grundstücke als „Baulücken“ definiert werden können. Mit den Einigungsverträgen wurden das Baurecht der DDR und seine Generalbebauungspläne erst aufgehoben und dann an das bürgerliche Bodenrecht der BRD und die darauf basierende Stadtplanung angeschlossen. Dies bedeutete für den Osten insgesamt eine massive Liberalisierung des Baurechts seit 1990, welche hier ausgetestet wurde.

Zynischerweise wird aktuell im Deutschen Bundestag durch CDU/CSU und SPD der sogenannte „Bau-Turbo“, die große Baurechtsreform der Bundesregierung, eingeführt und damit 35 Jahre nach dem Mauerfall auch im Westen der Republik das nach 1945 ordnungspolitisch ausgerichtete Baurecht der BRD liberalisiert. So soll zukünftig durch das einfacheren Erschließen des sogenannten „Außenbereichs“ mittels des neu zu schaffenden § 246e BauGB neuer Boden für Investoren mobilisiert werden. Für noch mehr „Nachverdichtungen“ statt Stadtplanung für das Gemeinwohl.

Es lohnt ein Blick auf die Akteure des neueren Baugeschehens in Marzahn-Hellersdorf. Im geplanten Neubauquartier an der Knorr-Bremse sollen auf dem rund elf Hektar großen Gelände unweit des S-Bahnhofs Marzahn in den kommenden Jahren etwa 107.000 qm vermietbare Wohnfläche und rund 24.500 qm Gewerbefläche entstehen. Es geht um rund 1.000 Wohnungen und 370 studentische Apartments. Außerdem sind eine Kita, eine Jugendfreizeiteinrichtung, ein Nachbarschaftszentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten geplant. Der Projektentwickler Laborgh plant die Bebauung und hat inzwischen einen Vertrag mit der landeseigenen Howoge unterzeichnet, damit der Wohnraum schließlich vom Land gekauft wird. Das Gewerbeareal hatte 2016 beim Kauf durch Laborgh einen Bodenrichtwert von 70 Euro/qm. Erst wenn die Abgeordneten Baurecht für das Gelände



Marzahner Promenade – geliebte Flaniermeile unter starkem Veränderungsdruck.

Fotos: Matthias Coers



beschließen und einen Bebauungsplan festsetzen, wird die Fläche zur Wohnbaufläche, und der Wert des Bodens verzehnfacht sich in etwa. Schätzungsweise dürfte der Verkaufserlös für die rund 1.000 Wohnungen bei bis zu 400 Millionen Euro liegen, den die landeseigene Howogw zahlen muss. Gemessen am Wertzuwachs für das Gelände, wovon der Projektentwickler profitiert, und den horrenden Summen, die das Land für die Wohnungen zahlen wird, hätte man mindestens 50% Sozialwohnungen für das Gelände herausschlagen müssen, als Abschöpfung des planungsbedingten Bodenwertzuwachses und für Sozialbindungen mit Ewigkeitsgarantie in kommunaler Hand.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass sich immer wieder CDU-Politiker/innen in das Vorhaben eingemischt haben, und nicht etwa mehr, sondern weniger Sozialwohnungen im Baugebiet forderten. Besonders lautstark ist hier der Sprecher für Stadtentwicklung der CDU-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus, Christian Gräff. Er war bis 2016 Baustadtrat im Bezirk und ist heute auch Geschäftsführer der Firma LaCaire mit Sitz am Kurfürstendamm, welche sich für die „Entwicklung intelligenter Wohnformen im Alter oder bei körperlichen Beeinträchtigungen“ einsetzt. Im Impressum von lacaire.de findet sich auch die Mailadresse vom Projektentwickler Laborgh. Wie praktisch, dass Gräff auch im zuständigen Stadtentwicklungs-ausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses sitzt.

CDU-Politiker gegen Sozialquoten

Gräff ist ferner Geschäftsführer des sogenannten Smart Living Health Center e. V., in dem auch die Howoge seit 2020 Mitglied ist, laut der Antwort des Berliner Senats auf meine Anfrage „das Netzwerk für den fachlichen Austausch zur Weiter-

entwicklung des altersgerechten bzw. unterstützten Wohnens“. Dass der CDU-Abgeordnete Gräff gemeinsam mit dem ehemaligen CDU-Bundestagsabgeordneten Mario Czaja im September 2024 ein Flugblatt mit der Forderung „Beschäftigtenwohnungen statt pauschale Sozialquote“ bei besagtem Bauprojekt im Bezirk verteilt, dürfte für Laborgh und Gräff und die Howoge im Wortsinne Geld wert sein. Denn bei dem sogenannten „Beschäftigtenwohnen“ geht es um möblierte Appartements und andere teure Mietangebote und nicht um soziale Wohnraumversorgung. Offen macht hier ein Abgeordneter Werbung für sein Unternehmensprodukt. Geschrieben wurde darüber immer wieder – aber der große Aufschrei blieb bislang aus. Gräff hat jetzt angekündigt, sein Mandat im Abgeordnetenhaus Ende September niederzulegen.

Im Schatten der Großsiedlung finden solche Geschichten immer wieder statt. Der Goldrausch für Investoren geht eindeutig zugunsten der Menschen, wenn Mieten durch teure Neubauten im Kiez steigen und Bodenpreisentwicklungen rekordverdächtige Profite versprechen, während gleichzeitig immer mehr Menschen aus der Innenstadt an den Stadtrand verdrängt werden.

Im Jahr vor den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus wird es von großer Bedeutung sein, eine solidarische Stadt zu denken. Wir müssen die gesellschaftliche Verbindung zwischen den überbevölkerten Mietangeboten in der Innenstadt und der gleichzeitigen Verwertung dieses Elends an anderen Orten herstellen. Hierin findet sich die Wurzel der Wut am Strand. Für die leeren Shoppingcenter heißt das: Nahversorgung sichern und Leerstand unterbinden. Das gute Leben für alle, das war das Versprechen der Ost-Moderne, und dieses gilt es gegen Kapitalinteressen zu verteidigen.



Foto: Matthias Coers

Betonträume und Schattenwürfe

Widerstand gegen Investorenpläne in Marzahn-Hellersdorf.

Von Oliver Rast

In Marzahn-Hellersdorf brodelt es stadtentwicklungspolitisch. Gleich mehrere Großprojekte stehen womöglich vor dem ersten Spatenstich, etwa am Helene-Weigel-Platz (HWP) und an der Allee der Kosmonauten. Geplant ist neuer Wohnraum. Für viele Anwohner/innen bedeutet das vor allem eines: eine Drohkulisse.

Ortstermin am HWP in Marzahn-Süd. Der Platz, von Ortsansässigen liebevoll „Heli“ genannt, gilt als Eingangstor des Ortsteils. Entworfen vom renommierten DDR-Architekten Wolf R. Eisentraut, rahmen drei Hochhäuser mit jeweils 23 Stockwerken das Areal in großzügigem Abstand. Auf der Westseite befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Parkplatz, auf der Ostseite das verfallene Kino „Sojus“. Im Zentrum steht das Rathaus mit

verklinkerten Betonsäulen, die sich wie stilisierte Ähren nach oben gabeln – ein Vorzeigeobjekt der DDR-Moderne.

Doch die steinerne Ruhe trügt. Unter den Betonplatten liegt Zündstoff: Investoren wittern Rendite, Bezirkspolitiker/innen sehen Chancen – oder Risiken. Und Anwohnerinitiativen kämpfen um ihren Sozialraum. Zwei Projektentwickler planen die Umgestaltung des HWP: die niederländische Ten Brinke Group und der luxemburgische Fonds Vivion Investments. Auf beiden Seiten des Platzes sollen vier Wohntürme mit bis zu 15 Geschossen entstehen – rund 430 Wohnungen für etwa 1.000 Menschen.

Ten Brinke übernimmt den westlichen Abschnitt. Der bestehende Flachbau mit Supermarkt und Arztpraxen soll abgeris-

sen werden. Geplant sind zwei Türme mit 250 Mietwohnungen. Vivion will im Osten das Kino beseitigen und zwei elfgeschossige Türme errichten, mit 180 Einheiten sowie Geschäften und Büros.

Wer sind die Eigentümer? Das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf verweist auf Datenschutz. Dennoch lässt sich das Firmenflecht entwirren: Der westliche HWP gehört laut Grundbuch der „Helene-Weigel-Platz S.à.r.l.“ mit Sitz in Luxemburg. Der östliche Teil ist im Besitz des Landes Berlin – mit Ausnahme des Kinos, das der Regie Bauträgergesellschaft mbH gehört. Ten Brinke soll das Areal nach Planreife übernehmen und die Neubauten später an die landeseigene Berlinovo veräußern, berichtet ein Insider gegenüber dem *MieterEcho*. Ein städtebaulicher Vertrag existiere bereits, bestätigt Pascal Grothe, grüner Fraktionssprecher für Stadtentwicklung in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV), auf *MieterEcho*-Nachfrage.

Anwohner/innen wehren sich

Wie ist der aktuelle Planungsstand? Das Bebauungsplanverfahren sei ergebnisoffen, heißt es aus der Pressestelle des Bezirksamts gegenüber dem *MieterEcho*. Für den östlichen HWP seien die Planungen jedoch bereits weit fortgeschritten – bis hin zu Sanitäranlagen für die BVG-Endhaltestelle der Buslinie 194. Am westlichen Platz hingegen passiere „aktuell eigentlich nichts“, so der Insider.

Die Stadträtin für Stadtentwicklung, Heike Wessoly (CDU), sieht in den Plänen eine Chance für „bezahlbaren Wohnraum in einem wachsenden Bezirk“. Denn „wir brauchen Verdichtung, um die Wohnungsnot zu bekämpfen – aber mit Augenmaß.“ Das Bezirksamt fordert verbindlich 30% sozialen Wohnungsbau und ausreichend Grünflächen.

Doch es gibt Widerstand. Anwohner/innen sowie linke und grüne Bezirkspolitiker/innen kritisieren die geplante Nachverdichtung und ihre Folgen: Verschattung, steigende Mieten, Verkehrsbelastung, überforderte Infrastruktur – und nicht zuletzt mangelnde Bürgerbeteiligung. Die „Anwohnerinitiative Helene-Weigel-Platz“ protestierte im Mai mit einer Kundgebung gegen einen drohenden „Beton-Dschungel“. Wochenlang wurden Unterschriften für einen Einwohnerantrag gesammelt – mit Erfolg: Mehr als 2.000 Personen unterzeichneten. Auch der Architekt Eisentraut sieht sein Ensemble am HWP gefährdet. Im Podcast „KIEZKlang“ von Pascal Grothe erklärte er, dass weitere Mehrfamilienhäuser die bestehenden Hochhäuser „in ihrer städtebaulichen Wirkung entwerten“ und das Rathaus „verzwergen“ würden.

Die BVV stimmte dem Antrag zu. Gefordert werden umfassende Bürgerbeteiligung, Infrastrukturentwicklung vor Ort und die Berücksichtigung moderner Klimaschutzstandards. Wessoly versprach eine „ernsthafte Auseinandersetzung“, schränkte jedoch ein: „Nicht alle Ihre Forderungen werden eins zu eins umsetzbar sein.“ Neben dem Einwohnerantrag stand auch ein Antrag der BVV-Linksfraktion zur Abstimmung, der sich gegen eine weitere Privatisierung landeseigener Grundstücke auf dem HWP richtet. Besonders im Fokus: das Gelände rund um die Kino-Ruine. Ohne zusätzliches öffentliches Bauland kann der Investor seine Bebauungspläne nicht realisieren. „Der Verbleib der Flächen in öffentlicher Hand ist ein entscheidender Hebel gegenüber dem Investor“, betonte Bjoern Tielebein, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Linksfraktion.

Auch andernorts im Bezirk regt sich Unmut gegen neue Bauprojekte – sichtbar und demonstrativ. Eine meterlange weiße Plane hängt am Maschendrahtzaun, befestigt mit Kabelbindern. Darauf in roter Sprühfarbe: „Hochhaus-Angriff. Wir stehen

im Dunkeln.“ Ein paar Schritte weiter im Vorgarten: ein Schild aus Spanplatte mit der Aufschrift „Hier nur maximal 4 Etagen.“ Bewohner/innen einer Einfamilienhaussiedlung fürchten, regelrecht „eingemauert“ zu werden – durch drei geplante Wohnblöcke in der Allee der Kosmonauten 155–157. Die sechs- bis neungeschossigen Gebäude sollen zwischen 23 und 29 Meter hoch werden. Das geht aus dem Baubescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) vom November 2024 hervor.

Brisant: Zuvor hatte der Bezirk eine Bauvoranfrage wegen „Rücksichtslosigkeit und einem Einmauerungseffekt“ abgelehnt. Eigentümerin ist die TCC Baumanagement GmbH aus Schönefeld bei Berlin. Laut Berliner Zeitung gehört ihr das Grundstück seit fast zehn Jahren. TCC legte erfolgreich Widerspruch gegen die Ablehnung ein – und erhielt grünes Licht von SenStadt. Geplant sind 96 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen. Laut Bezirksamt befinden sich die Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans, „jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“. Der Bezirk prüft derzeit, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Es winken Spekulationsgewinne

Ein Konflikt, der auch Alexander King (BSW) beschäftigt. SenStadt antwortete dem Abgeordneten Anfang Juli auf eine schriftliche Anfrage. Darin heißt es: Das Neubauprojekt füge sich in die Wohnnachbarschaft ein. Die Einfamilienhaussiedlung würde nach Realisierung des Baus vom Verkehrslärm der Allee der Kosmonauten abgeschirmt. Und: „Mit Rücksicht auf die benachbarte Einfamilienhausbebauung wurde die ursprünglich geplante Höhe bei zwei Gebäuden um zwei Geschosse reduziert und in Teilen der Abstand zur Nachbarbebauung vergrößert.“ Übersetzt: Streitbare Anwohner/innen hätten nun Ruhe zu geben.

Für zusätzliche Irritation sorgte eine „gemeinsame Reise von CDU-Vertretern (u. a. Bezirksbürgermeisterin Nadja Zivkovic) und Bauunternehmern nach Asien“, wie Pascal Grothe unlängst auf seinem Kiezblog berichtete. Auffällig ist ferner: TCC erwägt offenbar den Verkauf des Areals – trotz positivem Baubescheid. In einem entsprechenden Exposé wird das „Baugrundstück mit positivem Bauvorbescheid für drei Wohntürme“ angeboten. Kaufpreis: 7,3 Millionen Euro. Grothe vermutet, dass allein durch den Bescheid der Grundstückswert massiv gestiegen ist. Eine Anfrage des *MieterEcho* ließ TCC unbeantwortet.

„Was veranlasst TCC zum Verkauf – kennt der Senat Gründe dafür?“, wollte der Abgeordnete King wissen. Informationen lägen nicht vor, so die lapidare Antwort der SenStadt. Und über etwaige Kaufinteressenten könnte „im Hinblick auf die Vertraulichkeit von Vermögensgeschäften keine Angabe gemacht werden“.

Doch nicht nur der Schattenwurf besorgt die Anwohner/innen. Auch die Infrastruktur für so viele neue Nachbar/innen sei nicht vorhanden. Sie fragen: Wo bleiben Kindergärten, eine Schule, ein Einkaufszentrum? Beruhigend: Bislang liege nur ein Vorbescheid vor, „konkrete Entwicklungsabsichten von Investoren bestehen gegenwärtig nicht“, so das Bezirksamt gegenüber dem *MieterEcho*.

Doch es geht um die Lebensqualität im Wohnquartier, sagen Anwohner/innen. Ein berechtigtes Bedürfnis, findet auch Pascal Grothe. Mehr noch, gewachsene Nachbarschaften dürfen nicht kaputtgemacht werden. Weder am HWP, noch an der Allee der Kosmonauten. Alternative: Betonräume platzieren lassen; jedenfalls jene, die auf Investorenrendite zielen – und nicht auf dauerhaft bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnraum für alle.

Blick zurück nach vorn

Kleiner Exkurs über die Wohnungspolitik in der SBZ/DDR von 1946 bis 1976.

Von Karl-Heinz Schubert

Detlev Krause, ehemaliger Direktor der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KVV) Marzahn, gab auf der ersten gemeinsamen Stadtkonferenz von Magistrat (Ost) und Senat (West) in Berlin im Juni 1990 die Maxime vor, mit der von nun an die gesamte DDR-Wohnungspolitik diskreditiert und delegitimiert werden sollte. „Jährliche Subventionen in Milliardenhöhe sind dazu verwandt worden, um die Mieten künstlich niedrig zu halten. Auch die Wohnungswangsbewirtschaftung, verbunden mit einer Subventionierung nach vordergründig politischen Förderprinzipien war ungeeignet, die Probleme zu lösen“, so Krause seinerzeit.

Diesem marktradikalen Furor, der noch heute munter weiterlebt, möchte ich mit einem Rückblick auf die Behandlung der Wohnungsfrage in der SBZ/DDR bis 1976 entgegentreten. Wie in allen anderen Besatzungszonen hatte das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) nach 1945 auch in der sowjetischen Zone als juristischer Überbau des Kapitalismus weiterhin Bestand. Verpflichtet durch das 18. Kontrollratsgesetz vom März 1946 zur Eindämmung der immensen Wohnungsnot in der SBZ konnten die ersten Konzepte für eine dringend benötigte Wohnungsversorgung entwickelt werden. In diesem rechtlichen Kontext begannen Kommunist/innen und die mit ihnen verbundenen politischen und gesellschaftlichen Kräfte, durch Verordnungen und einzelne Gesetze sozial regulierend in die Wohnungsversorgung einzugreifen.

Diese Veränderungen wurden ab 1953 durch ein Eingabewesen begleitet, wodurch die Bürger/innen die Möglichkeit erhielten, sich in diese Vorgänge rechtlich gesichert einzubringen. Ein weiterer Meilenstein waren 1958 verabschiedete Gesetze zur Baufinanzierung von volkseigenen Wohnungen, die Einrichtung von Bezirks-, Kreis- und Stadtbauämtern für Projektierung, Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben, die Bildung von Wohnungsbaukombinaten (WBK) in jedem DDR-Bezirk als Generalauftragnehmer für staatliche und genossenschaftliche Bauvorhaben, sowie die Einrichtung des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KVV).

Wohnen als soziales Grundrecht

Zu den Hebeln, das BGB sukzessive einzuschränken, gehörten der Mietenstopp für alle Wohnungen sowie die Wohnraumzuteilung durch kommunale Behörden. Ergänzt wurden diese Regulative durch kommunale Bautätigkeit sowie die Förderung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) und gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften, die bereits vor 1945 bestanden hatten. Die Nutzung von deren Häusern erfolgte im Wege der Selbstverwaltung, unterstützt durch den „VEB Gebäudewirtschaft“. Für die Errichtung von Wohnraum, der einer kapitalistischen Verwertung entzogen war, standen staatliche und genossenschaftliche Baubetriebe zur Verfügung. Die gesamtwirtschaftliche Absicherung der Finanzierung der Häuser erfolgte direkt aus dem planwirtschaftlichen Konsumfonds oder indirekt aus den wirtschaftlichen Überschüssen der Betriebe. Das Ganze war seit 1968 verfassungsrechtlich abgesichert durch das „Recht auf Wohnraum“ und den „Rechtschutz bei Kündigungen“.

Als schließlich das über Jahre erarbeitete DDR-Zivilgesetzbuch 1976 in Kraft trat, machte es im Hinblick auf die genossenschaftlichen und staatlichen Eigentumsverhältnisse des Wohnens sowie für privat vermieteten Wohnraum unmissverständlich deutlich, dass die „Sicherung des Grundrechts der Bürger auf Wohnraum und Sicherung einer gerechten Verteilung“ Staatsaufgabe sei, bei der „die Bürger in den Wohngebieten und Betrieben“ mitwirken. Von daher behandelte die DDR auch die Mieter/innen der in Privatbesitz befindlichen Häuser als Nutzergemeinschaft und übertrug ihnen entsprechende Beschluss- und Ausführungsvollmachten.

Obgleich sich der heutige Kapitalismus mit seinen Produktions- und Reproduktionsstrukturen weiter ausdifferenziert hat, bleibt die Aneignung des Mehrwerts menschlicher Arbeit durch das Kapital sein inneres Bewegungsgesetz. Das gilt auch für die Vermietung von Wohnraum in Form von „marktkonformen“ Mieten. Auch in diesem Bereich gilt es, politische und ökonomische Sperrriegel zu errichten. Eine genauere Untersuchung der frühen DDR-Jahre könnte hierzu das Stellen richtiger Fragen und ihre Beantwortung befördern helfen.



Zu den Säulen der DDR-Wohnungspolitik gehörten neben staatlichen auch genossenschaftliche Träger.

Foto: AWG „Eisenach“ eG, Der Motor: Betriebszeitung des VEB Automobilwerk Eisenach (Ausschnitt)

„Selber aktiv werden“

Interview mit den Marzahner Delegierten Gisela Höbbel und Julia Scharf.

MieterEcho: Sie wurden am 2. April als Delegierte für den Bezirk Marzahn gewählt. Können Sie sich kurz vorstellen?

Gisela Höbbel: Ich bin seit 1991 in der MieterGemeinschaft. Von 2015 bis zur Corona-Zeit hatten wir eine aktive Bezirksgruppe. Ich war im DWE-Kiez-Team engagiert, im Rahmen des Volksentscheides, ferner bin ich im Mieterbeirat Landsberger Tor der Berlinovo und in der Linkspartei aktiv, sowie im Vorstand des Fördervereins Freunde der Gärten der Welt.

Julia Scharf: Ich bin Mitglied seit 2015 und hatte die Bezirksgruppe damals angestoßen, da ich meinte, wir sollten doch mal in Sachen Mietenpolitik auch selber aktiv werden. Wir haben uns einmal im Monat getroffen und einmal im Jahr eine große Veranstaltung durchgeführt. Über das Neue Forum kam ich zu Bündnis 90/Die Grünen, wo ich ein aktives Mitglied bin. Ansonsten bin ich Trainerin für Kinderturnen und bekleide weitere Funktionen im Sport, alles ehrenamtlich.

Sie sind beide langjährige Bewohnerinnen des Bezirks. Was hat sich für Sie im Laufe der Zeit verändert?

GH: Also ich bin seit 1980 hier im Bezirk, bis 1998 in einer Genossenschaftswohnung, und dann, um mich zu verkleinern, bei Berlinovo. Die Einwohnerstruktur hat sich stark verändert, vor allem die Sozialstruktur. In den 90ern gab es viel Wegzug, in den letzten Jahren wieder Zuzug. Der Bezirk wurde internationaler, das empfinde ich als eine Bereicherung, aber natürlich gibt es da auch Probleme.

JS: Ich wohne seit 1983 in Marzahn. Wir sind damals mit zwei kleinen Kindern nach Marzahn gezogen. Über eine Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft, da musste mein Mann an vielen Wochenenden Stunden ableisten. Mit den neuen Besitzverhältnissen hat sich sehr viel verändert. Meine Wohnung wurde mehrmals verkauft, durch die Degewo bin ich vor Eigenbedarfskündigung geschützt, das ist außergewöhnlich und ein großes Glück.

Marzahn galt lange als „roter Bezirk“, mittlerweile hat sich das geändert. Woran liegt das?

GH: An vielen Sachen sicherlich. Es gibt eine große Politikverdrossenheit, die auch bedingt ist durch Probleme, die vor allen Dingen in der sozialen Infrastruktur liegen. Früher war eben alles zumindest vorhanden, nicht immer in der besten Qualität, aber durch Abriss ging viel verloren. Und leider ist es eben nicht so, dass sich die Bürger/innen bei bestimmten Dingen, die auch nicht in Ordnung sind, zusammenschließen und von unten was machen. Viele sagen: Ach egal, wer regiert, die machen alle nichts für uns. Das sind die Dinge, die dann die AfD mit ihrem Populismus aufgegriffen hat.

Im Bezirk wird viel über Neubau, Nachverdichtung und Leerstand diskutiert. Wie sehen Sie die aktuelle stadtpolitische Situation im Bezirk?

JS: Die sehe ich als Katastrophe an, weil auch hier gilt: Geld regiert die Welt. Die Wohngebietzentren, die ja die soziale Infrastruktur zu DDR-Zeiten bildeten, wurden ganz schnell zerstört.

Ich bin der Meinung, dass das überhaupt nicht nach stadtpolitischen, ästhetischen und auch architekturhistorischen Gesichtspunkten passt. Das bedauere ich hochgradig.

Welche Pläne haben Sie als Delegierte in Marzahn?

JS: Wir wollen natürlich wieder eine Bezirksgruppe gründen. Wir warten darauf, dass die Delegierten peu à peu gewählt werden, dass wir einen Delegiertenrat bilden können, und wir hoffen sehr, dass dann sich auch hier im Bezirk wieder eine Bezirksgruppe bildet.

GH: Ich denke, dass es ganz, ganz viele Dinge gibt, die wir sozusagen als Alternativen zu den gegenwärtigen Verhältnissen politisch sichtbar machen müssen. Vor allem, dass Wohnen eben keine profitable Ware sein sollte und Grund und Boden nicht in private Hand gehören. Es ist eine ganz wichtige Aufgabe, dass wir da politisch aktiv werden. Und wenn wir das im Kleinen in einer Bezirksgruppe machen könnten, wäre es natürlich sehr schön.

Das Interview führte Andreas Hüttner.

MIETERECHO IM KIEZ
Marzahn
Von der gebauten Utopie zur Stadt

Zum Erscheinen dieses MieterEchos mit dem Themenschwerpunkt Marzahn laden wir Sie/Euch herzlich ein. Wir wollen mit den Autor/innen, Interviewpartner/innen und Delegierten der Berliner MieterGemeinschaft in lockerer Runde über Marzahn diskutieren. Wir freuen uns auf unsere Gäste:

Wolf R. Eisentraut
Architekt in Ost und West, u.a. Marzahn und Palast der Republik

Katalin Gennburg
MdB für Die Linke Marzahn-Hellersdorf, Stadtbauhistorikerin

Simone Hain
Architekturhistorikerin, Schwerpunkt modernes Planen und Bauen

Gisela Höbbel und Julia Scharf
Marzahner Delegierte der BMG

Moderation Karin Baumert
Stadtsoziologin und MieterEcho-Autorin

Freitag, 26.9.2025, 19 Uhr
Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte der Volkssolidarität
Marzahner Promenade 38, 12679 Berlin

Für Getränke und einen kleinen Imbiss wird gesorgt.

Kiez im Ausverkauf

Private Ferienunterkünfte und Hotels überrollen eine Friedrichshainer Nachbarschaft. **Von Felix Schlosser**

Der Friedrichshainer Laskerkiez steht sinnbildlich für eine besorgniserregende Entwicklung, der sich viele Berliner Stadtteile bereits seit Jahrzehnten ausgesetzt sehen. Schon in vergangenen Ausgaben des *MieterEchos* wurde darüber berichtet, dass Nachbar/innen und Initiativen sich gegen den Bau von Luxusbüros oder möblierten Studierendenapartments wehren. Doch der Bauwahn nimmt kein Ende. Neben weiteren Büros erfreuen sich mittlerweile Hotelprojekte einer wachsenden Beliebtheit unter den Bauherren, oft auch als Kombination. Auch die Vermietung hotelähnlicher privater Ferienunterkünfte boomt.

Als Beispiel ist hier das „Global Living“ am Markgrafendamm 4 zu nennen. Zwei Nächte in einem 28-qm-Zimmer kosten etwa im Oktober 356 Euro. Auf „booking.com“ ist das Hotel oft über Wochen ausgebucht. Nur ein paar hundert Meter entfernt sind die „Fee Apartments“ in der Corinthstraße 28. Ein Zimmer mit zwei Betten kostet dort für zwei Nächte an einem Oktoberwochenende 384,24 Euro.

Eine Ecke weiter in der Corinthstraße 47 hat vor zwei Jahren ein altes Reisebüro geschlossen. Im Anschluss wurden die Gewerberäumlichkeiten durch eine Privatperson gemietet, die dort nun völlig legal Tourist/innen in möblierten Apartments unterbringt. Die ganze Wohnung besteht aus drei Schlafzimmern, die insgesamt laut Airbnb-Anzeige bis zu acht Gäste beherbergen können. Fällig werden dafür 300 Euro pro Nacht. Der Name auf dem Klingelschild: „Kiezbett“.

In der angrenzenden Bödiker Straße 3 wird seit Jahren schon eine einzelne Wohnung kommerziell an touristische Gruppen über das Portal Airbnb vermietet. Der Preis für die Unterkunft: 964 Euro für 4 Nächte. Die Wohnung wird online mit 3 Schlafzimmern und 3 Betten inseriert, sodass sie für bis zu 9 Personen geeignet sei.

Noch dreister: An der Stralauer Allee 17A sind Ferienunterkünfte auf verschiedenen Booking-Plattformen inseriert. Name: Helios Berlin Apartments. Hier kann man, sofern man die Wohnung über eine Drittanbieter-Seite bucht, für eine Nacht in einem 39-qm-Zimmer saftige 371 US-Dollar bezahlen. Bucht man direkt über die Helios Apartments-Seite, variieren die Preise zwischen 159 und 309 Euro pro Nacht.

Alles ganz legal

Nahezu alle paar Monate erfahren die Bewohner/innen des Rudolf- und des Laskerkiezes von weiteren geplanten „Aufwertungen“ ihrer Nachbarschaft. An der Stralauer Allee 44/47 steht das Projekt „Forty4“ schon in den Startlöchern. Wieder soll es ein Mix aus Hotel und Büro werden, mit vier Gebäuden und insgesamt 344 Zimmern. Von „Big Ideas and Bigger Business“ ist auf der Webseite die Rede.

Auf Anfrage des *MieterEchos* teilte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit, dass es im PLZ-Bereich 10245 (in denen u. a. der Lasker- und der Rudolfkiez liegen) nur zwei Anzeigen einer Ferienwohnungsvermietung in Gewerberäumen

gibt. Aber: „Eine Anzeige von Kurzzeitvermietungen in Gewerberäumen ist jedoch nicht erforderlich, sofern im Inserat Daten zum Anbieter und der Lage der Räumlichkeiten angegeben werden.“ Kein Wunder also, dass der Wert so niedrig liegt.

Die Recherche zeigt: Der Kiez ist bereits vollgestopft mit Ferienapartments. Ein lukratives Geschäft, und das soll weitergehen. Das Unternehmen Trockland möchte am Markgrafendamm 23 das Projekt „Lynx“ realisieren. Es wird auf der entsprechenden Webseite als „Zwillingsobjekt“ beworben, das sowohl Büroflächen als auch Übernachtungsmöglichkeiten enthalten soll.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hatte das Projekt ursprünglich Ende letzten Jahres mit der Begründung „Touristifizierung“ abgelehnt. Die SPD-geführte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bewertete die Sache aber im Juni diesen Jahres anders und winkte das Projekt gegen den Willen des Bezirks durch. Dagegen hat sich das Bündnis „Berlin gegen Gentrifizierung“ gegründet. Dazu gehören u. a. die Initiative „Wem gehört der Laskerkiez“, die Kulturbar „Neue Zukunft Stralau“, der Club „about:blank“, und der „Wagenplatz FIPS“. Am 14. August protestierte das Bündnis direkt vor der Geschäftsstelle der Berliner SPD. Für den 11. Oktober ist eine Demonstration geplant, die um 15 Uhr am S-Bahnhof Warschauer Straße beginnen soll.



Foto: Matthias Coes

Demonstration „Weder Büros, noch Hotels oder Kommerz-Tower. Der Kiez hat genug“
Bündnis Berlin gegen Gentrifizierung
Samstag, 11.10.2025, 15 Uhr
S-Bahnhof Warschauer Straße, 10245 Berlin
laskerkiez.noblogs.org

Gegenentwurf zur Vereinzelung

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

MieterEcho: Sie organisieren sich seit 2018 gegen Eigenbedarfskündigungen. Was hat sich seitdem getan?

E3K: Unser Eindruck ist, dass die Zahl der Eigenbedarfskündigungen stetig steigt. Offizielle Zahlen gibt es nicht. Seit das Thema auch die Mittelschicht betrifft, erhält es mehr mediale Aufmerksamkeit. Dies bezieht sich meist auf vorgetäuschten Eigenbedarf. Wir erleben jedoch, dass mit dem Wohnungskauf versucht wird, sich ein Wohnrecht auf Kosten der Bestandsmietern zu erkaufen. Bei den aktuellen Preisen und Zinsen ist eine Refinanzierung kaum zu realisieren, sodass das Argument Geldanlage, das Käufer/innen bei Wohnungsbesichtigungen oft erwähnen, unglaublich ist.

Was raten Sie Betroffenen, die eine Eigenbedarfskündigung erhalten haben?

Bereits vor einer Eigenbedarfskündigung sollte eine Mietrechts-schutzversicherung abgeschlossen sein. Kommt die Kündigung, sollte man sich nicht einschüchtern lassen oder resignieren, sondern eine Beratungsstelle aufsuchen. Leider ist damit das offizielle Hilfeangebot bis zum Eintreffen der Räumungsklage ausgeschöpft. Die Zeit bis zum Ende der Kündigungsfrist und anschließenden Klage ist sehr belastend, aber auch wichtig für die Recherche der Kündigungsgründe. Daher empfehlen wir, Kontakt zu Mieterinitiativen aufzunehmen. Die Drohung des Wohnungsverlustes und die Aussichtslosigkeit auf eine neue Wohnung sind alleine kaum zu ertragen.

Sie setzen auf die Selbstorganisation der Betroffenen. Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

Unsere Erfahrung ist, dass die Betroffenen selbst die besten Expert/innen zum Thema sind und sich gegenseitig am besten unterstützen können. Das betrifft den Umgang mit der Gesundheit sowie mit Vermieter/innen und Anwält/innen. Eine weitere positive Erfahrung ist die „solidarische Prozessbegleitung“. Als Beklagte/r zu sehen, dass mehr als 20 solidarische Menschen im Saal sitzen, stärkt ungemein und verunsichert die Gegenseite oft. Nach den Prozessen tauschen wir uns aus und sammeln so kollektiv Erfahrungen. Seit wir uns selbst organisieren, haben wir nur wenige Prozesse verloren. Selbstorganisation von sehr unterschiedlichen Menschen unter dieser extremen gesundheitlichen und existentiellen Belastung dauert natürlich länger. Aber die gemeinsamen Erfahrungen zeigen, dass ein kollektiver, solidarischer Umgang zwischen uns möglich ist. Es ist ein Gegenentwurf zur Individualisierung dieser Gesellschaft.

Welche rechtlichen Verbesserungen zum Schutz vor Eigenbedarfskündigungen wären notwendig, und was ist von Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) zu erwarten?

Die Eigenbedarfskündigung gehört abgeschafft, ausnahmslos. Das ist unsere Position als Mieter/innen. Vom Bundesjustizministerium erwarten wir nichts, egal wer an der Spitze ist. Die Eigenbedarfskündigung ermöglicht es Menschen mit Geld, individuell das gesellschaftliche Problem des Wohnens auf Kosten anderer zu lösen. Wenn wir einen anderen Umgang mit Wohnen haben wollen, müssen wir Mieter/innen das auf die Straße und an die Orte des Wohnens bringen.

ALLE ZUSAMMEN GEGEN EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Mieter:innen und Anwält:innen tauschen sich weiter aus

Wir wollen den im November 2024 begonnenen öffentlichen Erfahrungsaustausch zwischen aktiven Mieter:innen und Anwält:innen fortsetzen. Dieses Mal soll der Schwerpunkt auf dem gerichtlichen Räumungsverfahren liegen.

**Samstag, 27.9.2025 von 15 bis 18 Uhr
Aquarium (Südblock) am Kottbusser Tor
Skalitzer Straße 6, 10999 Berlin**



Sie haben bereits Veranstaltungen zum Thema Eigenbedarfskündigungen organisiert. Welches Resümee ziehen Sie daraus, und was ist für die Veranstaltung am 27. September geplant?

Unsere Veranstaltungen stoßen auf großes Interesse bei Betroffenen. Viele Themen werden von Mieterberatungen oder Anwält/innen nicht angesprochen. An erster Stelle steht da die Gesundheit, aber auch die Frage, was Betroffene selbst machen können. Unsere Veranstaltung im September wird unsere zweite Veranstaltung mit Anwält/innen des RAV (Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V.) sein. Zusammen mit „Pankow gegen Verdrängung“ werden wir die unterschiedlichen Herangehensweisen von Rechtsanwält/innen und Mieter/innen erörtern. Dabei sprechen wir Konflikte in dieser Situation an und suchen nach Lösungen, von denen beide Seiten profitieren können.

Das Interview führte Andreas Hüttner.

Bei „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ (E3K) organisieren sich Mieter/innen, die von Eigenbedarfskündigungen betroffen sind. E-Mail: e3k@riseup.net

Positive Signale oder ernüchternde Bilanz?

BBU sieht Wohnungsneubau auf gutem Weg. Linksfraktion konstatiert „freien Fall“. **Von Rainer Balcerowiak**

Unter den zahlreichen Lobbyverbänden, die sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt tummeln, ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) einer der gewichtigsten und entsprechend gut vernetzt mit der Landespolitik und der Immobilienwirtschaft. Zu den 122 in Berlin tätigen Mitgliedern gehören neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und zahlreichen Genossenschaften auch kirchliche und private Unternehmen der Branche (u. a. Vonovia), Finanz- und andere Institutionen. BBU-Mitglieder bewirtschaften rund 760.000 Wohnungen, das entspricht etwa 45% des Berliner Mietwohnungsbestandes.

Trotz der unverändert dramatischen Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem weiterhin stagnierenden Neubau verbreitete BBU-Vorständin Marion Kern auf der Jahrespressekonferenz des Verbandes am 17. Juli verhaltenen Optimismus. So würden die Investitionen 2025 im Vorjahresvergleich um ein knappes Drittel auf die Rekordsumme von fast 3,9 Milliarden Euro zulegen, mehr als die Hälfte davon fließt demnach in den Neubau. Auch für die kommenden Jahre erwarte man ein hohes Investitionsniveau, so Kern.

Allerdings werden auch im laufenden Jahr nur 5.300 Wohnungen neu entstehen. Das entspricht dem Vorjahresniveau, ist aber deutlich weniger als 2022. Kern führt das vor allem auf die Baupreise zurück, die in den vergangenen fünf Jahren um rund 50% gestiegen seien, und die Kosten für Instandhaltung sogar noch stärker. Für die nahe Zukunft gebe es jedoch positive Signale für den Wohnungsmarkt. Kern nannte u. a. das Schneller-Bauen-Gesetz, die begonnene Verwaltungsreform, das erneuerte Berliner Wohnungsbündnis und den „Bauturbo“ der Bundesregierung. Auch die angekündigten Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) seien unumgänglich, um Neubau und Sanierung weiter voranzutreiben.

Wohnungslosigkeit auf Rekordniveau

Das sieht die Linksfraktion im Berliner Abgeordnetenhaus vollkommen anders. Sie sieht den Senat in der Pflicht und verweist auf die Gesamtentwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. „Die Baubeginne befinden sich auf einem 10-Jahrestiefstand, die Baugenehmigungen befinden sich weiter im freien Fall und gingen allein im vergangenen Jahr um 39% zurück“, konstatierte deren wohnungspolitischer Sprecher Niklas Schenker. Die Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen stiegen dagegen mit einem durchschnittlichen Plus von 5% stark an. Und im kommenden Jahr drohten vor allem Mieter/innen in den LWU-Beständen Erhöhungen von bis zu 11% für die nächsten 3 Jahre. Es ignoriere die materielle Lage vieler Menschen und sei generell

Während die Wohnungslosigkeit weiter dramatisch steigt, verharrt der Neubau bezahlbaren Wohnraums weiterhin in Stagnation. Durchgreifende Verbesserungen sind nicht in Sicht.

„der falsche Weg, die steigenden Kosten für Neubau und Modernisierung über steigende Mieten zu finanzieren“, so Schenker weiter. Nötig sei vielmehr ein umfassendes kommunales Wohnungsbauprogramm zur Finanzierung bezahlbaren Neubaus.

Auch Werner Graf, Fraktionsvorsitzender der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus, bewertete die BBU-Zahlen als Zeugnis für das „krachende Scheitern“ des Senats bei den Neubauzielen. Ohnehin seien außer Neubau auch durchgreifende Regulierungen für den Bestand notwendig, denn sonst überlasse man die Mieter/innen „der Willkür auf dem freien Markt“. Graf verwies auf das von seiner Fraktion erarbeitete „Bezahlbare-Mieten-Gesetz“, das auch private Vermieter verpflichten soll, einen festen Anteil ihrer Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anzubieten.

Wie dringend sowohl forcierter Wohnungsbau im bezahlbaren Segment als auch Regulierungen im Bestand wären, zeigt die Antwort des Senats vom 28. Juli auf eine Anfrage der Grünen. Demnach hat sich die Anzahl der Wohnungslosen, die von den Bezirken irgendwie notdürftig untergebracht werden müssen, in den vergangenen drei Jahren mehr als verdoppelt, auf 53.600 Personen. Und bis zum Ende des Jahrzehnts rechnet der Senat mit einer weiteren drastischen Steigerung, auf über 85.000. Dabei sind benötigte Unterbringungsplätze in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge ebensowenig enthalten, wie der Großteil der geschätzten 6–10.000 Wohnungslosen, die überwiegend oder ganz auf der Straße leben, sowie die Grauzone informeller Wohnverhältnisse ohne regulären Mietvertrag.

Das Ende alter Mythen

Neue Einblicke in die Geschichte des Bauhaus gewährt der Sammelband „... ein Restchen alter Ideale“.

Von Hermann Werle

Von den einen gerühmt, von anderen verschmäht: Das Bauhaus lebt und mit ihm die alten Mythen. Vorneweg kündigte die Präsidentin der EU-Kommission, Ursula von der Leyen, vor fünf Jahren an, ein Neues Europäisches Bauhaus initiiieren zu wollen. Dieses solle Antworten geben, „wie modernes Leben der Europäerinnen und Europäer im Einklang mit der Natur aussehen kann“. Große Worte, denen erfahrungsgemäß – außer hochdotierten Beraterverträgen – nicht viel folgt.

Mit weniger großen Worten knüpft von anderer Seite die AfD in Sachsen-Anhalt an den Kulturkampf der völkisch-nationalen Kräfte der Weimarer Republik an und spricht von einem „Irrweg der Moderne“. Sowohl die Kommissionspräsidentin als auch die AfD reproduzieren Mythen, die spätestens nach diversen Forschungsarbeiten der 90er Jahre als überwunden galten.

Anknüpfend an Veröffentlichungen wie den von Winfried Nerdinger 1993 herausgegebenen Band „Bauhaus-Moderne im Nationalsozialismus – Zwischen Anbiederung und Verfolgung“ veranstaltete die Klassik Stiftung Weimar 2023 eine Tagung in Vorbereitung zur Ausstellung „Bauhaus und Nationalsozialismus“, die 2024 in Weimar präsentiert wurde. Neben dem Ausstellungskatalog erschien nun von dessen Herausgeber/innenkreis – Anke Blümm, Elizabeth Otto und Patrick Rössler – ein 16 Artikel umfassender Sammelband. Das erste Kapitel „Die Institution Bauhaus und ihre rechtsnationalen Gegner“ führt uns in die Jahre nach dem Ersten Weltkrieg und zeigt auf, dass dem Bauhaus von Beginn an ein völkisch-nationaler Wind entgegenblies. Ein Bürgertum, „verunsichert durch die kulturelle Moderne“, wie Justus Ulbricht schreibt, ebnete dem Nationalsozialismus „als dem selbsternannten Retter der deutschen Kultur“ den Weg. Das Bauhaus selbst war dabei nicht frei von politischen Widersprüchen. An der Person Hans Groß zeigt Ute Ackermann auf, dass sich auch völkisch-national denkende Studenten vom Bauhaus angezogen fühlten. Im Falle Hans Groß zog dies den Rausschmiss nach sich, er trat 1930 in die NSDAP ein und machte Karriere.

KZ-Baumeister aus dem Bauhaus

Dass auch andere Schüler/innen und Meister/innen des Bauhaus für das faschistische Deutschland arbeiteten oder dies zumindest nicht ausschließen wollten, belegen Abhandlungen über Mies van der Rohe, Wassily Kandinsky oder Herbert Bayer. In der Ausstellung ausführlich betrachtet, in dem Sammelband lediglich in einer Fußnote genannt, ist Fritz Ertl. Aus dem

Bauhausschüler wurde der Leiter der Hochbauabteilung im KZ Auschwitz und als solcher entwarf er den Gesamtplan für Auschwitz-Birkenau.

Damit erschließt sich der tiefere Sinn des Buchtitels, der einem Schreiben des Bauhaus-Schülers Ernst Göhl 1935 an Gropius entnommen ist: „(...) wir (ich spreche von den mir bekannten Bauhäuslern) stehen mitten im Existenzkampf und haben höchstens ein Restchen alter Ideale in ganz, ganz persönliche Gebiete retten können, (...) aber nie werden Sie erfahren, was die Bauhäusler in Prag, Paris, Berlin wirklich tun und das gerade wäre interessant zu wissen, vielleicht aber nicht schön anzuhören.“

Mit der Lektüre des aufschlussreichen Bandes wissen wir mehr und erhalten einen von Mythen befreiten Blick auf die Institution und ihre Protagonist/innen in Zeiten politisch-ökonomischer Krisen. Bedenkenswert angesichts aktueller Krisenszenarien und dem begleitenden Kulturkampf. Es würde einem Neuen Bauhaus heute auch nicht besser ergehen als dem alten, was der Kunsthistoriker Adolf Behne schon 1930 vorwegnahm: „Es kann doch niemand bezweifeln, daß die neue Baumethode als solche gar nicht nach dem Menschen oder einem menschlichen Ziel fragt. Sing Sing wird genauso modern gebaut wie eine neue Markthalle (...) und wenn etwa neue große Kasernen für ein neues Militär einmal notwendig werden sollten – oder vielleicht sogar neue Riesenfabriken für Gaskriegsbomben, so werden sie wahrscheinlich genauso modern gebaut“ – heute zusätzlich klimaneutral, ließe sich hinzufügen.



»...ein Restchen alter Ideale«

Bauhäuslerinnen und Bauhäusler
im Nationalsozialismus

WALLSTEIN

Foto: wallstein-verlag.de

„... ein Restchen alter Ideale“ Bauhäuslerinnen und Bauhäusler im Nationalsozialismus. Hg.: Anke Blümm / Elisabeth Otto / Patrick Rössler. Wallstein Verlag, Göttingen 2025; 36,00 €

Kurz notiert

Ausstellung „Kämpfende Nachbarschaften“

Ausstellung zu Perspektiven der Mieter-selbstorganisation in Neukölln
Bezirksgruppe Neukölln

Es ist rund 15 Jahre her, als Neukölln zum Hotspot für Investoren aus aller Welt wurde. Die bis dahin relativ niedrigen Mieten, der hohe Leerstand und das rasante Bevölkerungswachstum Berlins versprachen lukrative Geschäfte. Zahllose Gerüste zeigten an: Hier wird modernisiert, um Mieterträge zu steigern oder in Eigentum umzuwandeln. Diese gesamtstädtische Entwicklung, die den Norden Neuköllns besonders betraf, provozierte eine neue urbane Bewegung, die steigende Mieten und drohenden Wohnungsverlust nicht widerstandslos hinnahm. Eine Reihe von Kiezinitiativen entstand und bereits bestehende nahmen wieder Fahrt auf. Die oftmals an und um konkrete Orte kämpfenden Initiativen organisierten Veranstaltungen, Kiezspaziergänge, Beratungsangebote und schlossen sich immer wieder zu stadtweiten Kampagnen und Großdemonstrationen zusammen.

Dieser Geschichte widmet sich die von der BMG-Bezirksgruppe Neukölln kuratierte Ausstellung, die von Aktiven verschiedener Initiativen zusammengestellt wurde. Sie stellt Perspektiven von Selbstorganisation gegen die kapitalistische Stadt in den Mittelpunkt, veranschaulicht die Vielfalt politischer Praxen und soll Mut machen, sich zusammenzuschließen und Teil der wider-spenstigen Stadt zu werden.

Eröffnung: Donnerstag 25.9.2025, 19 Uhr
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Sonnenallee 101, 12045 Berlin-Neukölln
Für ein inhaltliches Rahmenprogramm bei Snacks und Getränken wird gesorgt.



Foto: gemeingut.org

15 Jahre „Gemeingut in BürgerInnenhand“

Carl Wasmuth

Wasser- und Gesundheitsversorgung, Wohnraum, Mobilität, Energieversorgung, eine saubere Umwelt: Das alles sind unverzichtbare Gemeingüter, Teile unserer Daseinsvorsorge, die wir für unser Überleben, für ein Leben in Würde benötigen. Sie sollten allen zugänglich sein, und das bedeutet auch: bezahlbar. Der Zustand von Gemeingütern kann unterschiedlich sein. Sie alle eint, dass wir sie alleine weder schaffen noch erhalten können. Es bedarf gemeinsamer Anstrengung. Gemeingüter sind jedoch in den Fokus von Kapitalverwertung geraten. Neuer Produkte können wir überdrüssig werden, der Gemeingüter bedürfen wir lebenslang. Werden sie zur Ware, können Privatfirmen jahrzehntelang Kasse machen.

Der Verein „Gemeingut in BürgerInnenhand“ (GiB) möchte die Daseinsvorsorge schützen. Privatisierungen und Investitionsstaus sollen beendet werden, für die Steuerung bedarf es der Mitsprache der Betroffenen. Und so lautete der Slogan auf dem ersten Transparent: „Gemeingüter: demokratisieren statt privatisieren!“ Das war vor 15 Jahren. Seither hat sich der Verein für die Rekommunalisierung des Berliner Wassers eingesetzt und gegen die Privatisierung der S-Bahn und des Schulbaus gekämpft. Bundesweit streitet man für den Erhalt von Kliniken und gegen Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP). Am 27. September ist Jubiläum!

15 Jahre „Gemeingut in BürgerInnenhand“
Samstag, 27.9.2025, ab 16.30 Uhr, Stadtwerkstatt Berlin,
Karl-Liebknecht-Straße 11, 10178 Berlin
Anmeldung: info@gemeingut.org



Foto: Matthias Coers

Vonovia veröffentlicht Halbjahresbericht 2025

Rainer Balcerowiak

In einer Presseerklärung vom 6. August hat der bekannte Mieteraktivist Knut Unger für die „Plattform kritischer Immobilienaktionär*innen“ zu den aktuellen Geschäftszahlen des Immobilienkonzerns Vonovia Stellung genommen. Zwar sei es dem Konzern gelungen, den fiktiven Wert seiner Immobilien im ersten Halbjahr 2025 um 520 Millionen Euro zu steigern, und auch das operative Ergebnis aufgrund deutlicher Mietsteigerungen, des Verkaufs von Wohnungen und der Erhöhung des konzerninternen Umsatzes deutlich zu verbessern. Doch diese geschäftlichen Erfolge „haben für die Mieter*innen und die soziale Wohnungsversorgung negative Kehrseiten“, so Unger.

Die um Bestandsveränderungen bereinigten „organischen Mietsteigerungen“ seien mit 4,4% so hoch wie nie gewesen. Die Vonovia sei ferner „in vielen Städten dafür berüchtigt, Aufschläge auf die qualifizierten Mietspiegel zu erfinden“. Diese hätten vor Gericht oftmals keinen Bestand, aber die meisten Mieter*innen scheuten den Konflikt. Vor allem in Städten ohne Mietpreisbremse (z. B. im Ruhrgebiet) verlange die Vonovia bei der Wiedervermietung nicht selten Mieten, die mehr als 20 oder gar 40% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. „Bei konsequenter Anwendung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz müsste die Vonovia überhöhte Mieten erstatten und hohe Bußgelder zahlen. Der wirtschaftliche ‚Erfolg‘ der Vonovia beruht insofern teilweise auf Praktiken, die einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten würden oder sogar illegal sind.“

<https://mieteraktionärin.de>

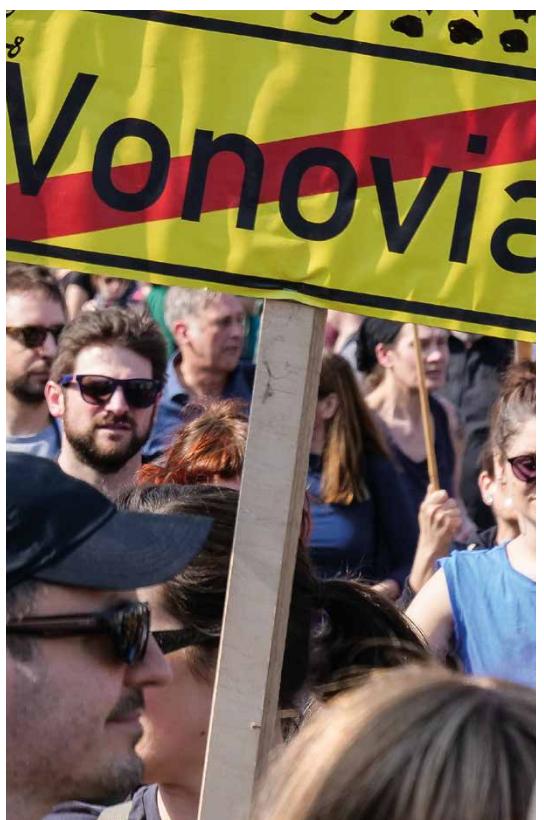


Foto: Matthias Coers

VERANSTALTUNGEN SEPTEMBER/OKTOBER

„KÄMPFENDE NACHBARSCHAFTEN“

Ausstellungseröffnung der BG Neukölln
Donnerstag, 25.9.2025, 19 Uhr
Beratungsstelle Neukölln der BMG
Siehe Seite 22

MIETERECHO IM KIEZ

Veranstaltung zum aktuellen MieterEcho
Freitag, 26.9.2025, 19 Uhr
Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte
Siehe Seite 17

GEGEN EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Eigenbedarf kennt keine Kündigung (E3K) u. a.
Samstag, 27.9.2025, 15-18 Uhr
Aquarium, Berlin-Kreuzberg
Siehe Seite 19

15 JAHRE GEMEINGUT IN BÜRGERINNENHAND

Samstag, 27.9.2025, 16.30 Uhr
Stadtwerkstatt Berlin-Mitte
Siehe Seite 22

UMWANDLUNG, EIGENBEDARF, MILIEUSCHUTZ

Infoveranstaltung der BG Friedrichshain
Mittwoch, 1.10.2025, 19 Uhr
Jugendwiderstandsmuseum
Siehe Seite 24

DEMONSTRATION „DER KIEZ HAT GENUG“

Bündnis Berlin gegen Gentrifizierung
Samstag, 11.10.2025, 15 Uhr
S-Bahnhof Warschauer Straße
Siehe Seite 18

Nah an den Mieter/innen

Unterstützung bei Eigentümerwechseln und Eigenbedarfskündigungen ist einer der Schwerpunkte der BMG-Bezirksgruppe Friedrichshain.

Von Peter Nowak

Seit der letzten bezirklichen Mitgliederversammlung herrscht bei der Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner MieterGemeinschaft (BMG) neuer Tatendrang. Dazu beigetragen hat sicherlich auch, dass die Zahl der BMG-Mitglieder im Stadtteil,

die sich aktiv an der Arbeit der Bezirksgruppe beteiligen wollen, gestiegen ist. Gleich auf dem ersten Treffen nach der Versammlung hat die Bezirksgruppe ein ambitioniertes Arbeitsprogramm beschlossen. Es geht vor allem um die solidarische Unterstützung von Mieter/innen, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Wie relevant das Problem in Friedrichshain ist, wird an einem Schreiben des Baustadtrats von Friedrichshain-Kreuzberg vom 27. Januar deutlich, in dem viele Bewohner/innen des Stadtteils darüber informiert wurden, dass ihr Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde. In Friedrichshain betreffe dies „bereits 48% der Flurstücke“, heißt es in dem Schreiben.

Mieter/innen betroffener Häuser sollen durch eine Veranstaltung angesprochen werden, die die Bezirksgruppe Friedrichshain am 1. Oktober um 19 Uhr in der Galiläakirche in der Rigaer Straße 9 unter dem Motto „Eigentümerwechsel kann jeden treffen“ durchführt. Die Veranstaltung soll für die Bezirksgruppe der Auftakt für einen längerfristigen Organisationsprozess mit den von der Umwandlung betroffenen Mieter/innen sein. Viele bereits früher umgewandelte Häuser rutschen nach der in Mieteschutzgebieten vereinbarten Schonfrist von 7 Jahren 2026 in die Phase des freien Verkaufs. Das bedeutet, dass MieterInnen damit zu rechnen haben, dass Wohnungsbesichtigungen durch potentielle Käufer/innen anstehen können.

Strukturen für Solidarität

Schon in dieser Phase ist es sinnvoll, die BG Friedrichshain zu kontaktieren. Diese kann Informationen geben, worauf bei der Besichtigung geachtet werden sollte und auf Wunsch der betroffenen Mieter/innen sind auch Unterstützer/innen bei der Besichtigung als Zeug/innen in der Wohnung anwesend, was für den weiteren Verlauf wichtig sein kann. Das Risiko einer späteren Eigenbedarfskündigung ist bei einem Eigentümerwechsel sehr hoch. Oft ist der Eigenbedarf auch nur vorgetäuscht, und neue Besitzer wollen die Wohnung einfach entmieten, und dann deutlich teurer weiter verkaufen oder neu vermieten. Auf jeden Fall sollten die Betroffenen in den vorgenannten Fällen umgehend eine Beratungsstelle der BMG aufsuchen, um sich anwaltlich beraten zu lassen. Dafür ist der Rechtsschutz wichtig, den man als BMG-Mitglied hat. Das gilt umso mehr, wenn eine Eigenbedarfskündigung, der von Mieter/innen widersprochen wurde, zu einer Klage vor Gericht führt, was sehr häufig der Fall ist.

Doch auch über die juristische Ebene hinaus sollen die betroffenen Mieter/innen unterstützt werden. Die BG Friedrichshain schlägt dazu unterschiedliche Handlungsoptionen vor. Dies können neben der Begleitung bei Wohnungsbesichtigungen auch Kundgebungen von Nachbar/innen vor dem Haus sein, um potentiellen Käufer/innen zu verdeutlichen, dass die Betroffenen bereit sind, sich zu wehren. Kommt es nach Eigenbedarfskündigungen zur juristischen Auseinandersetzung bis hin zu Räumungsklagen, ist eine Prozessbegleitung im Gerichtssaal ein weiterer wichtiger Punkt der Unterstützung. Denn für die Betroffenen ist die Situation rund um den drohenden Wohnungsverlust extrem belastend.

Für die BG Friedrichshain ist klar, dass Strukturen aufgebaut werden müssen, um eine kontinuierliche, solidarische Begleitung zu gewährleisten. Zur weiteren Diskussion soll das Bündnis „Eigenbedarf kennt keine Kündigung (E3K)“ zum Erfahrungsaustausch eingeladen werden, das seit vielen Jahren Mieter/innen im Kampf gegen Eigenbedarfskündigungen unterstützt (siehe Interview auf Seite 19).

Die Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG trifft sich jeden zweiten Montag im Monat um 20 Uhr im Mieterladen in der Kreuzberger Straße 23 (U-Bahnhof Samariterstraße).

**EIGENTÜMERWECHSEL:
Es kann jeden treffen...**

Meine Wohnung gehört... ja, wem eigentlich?
Warum ist es wichtig, das zu wissen? Wurden die Wohnungen in meinem Haus auch schon in Eigentumswohnungen umgewandelt? Was bedeutet das für mich als Mieterin oder Mieter in Friedrichshain?

Die Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner Mietergemeinschaft e.V. lädt zu einer offenen Informationsveranstaltung ein und bietet Raum und Unterstützung für regelmäßige Treffen und Selbsthilfe.

INFOVERANSTALTUNG
zum Thema Umwandlung in Eigentumswohnungen,
Kündigung wegen Eigenbedarf,
Milieuschutz und Räumungsklagen

01.10.2025 19:00 Uhr
Jugendwiderstandsmuseum in der Galiläakirche, Rigaer Str. 9/10, 10247 Berlin



Kündigung wegen Eigenbedarfs

Mieter/innen fragen – wir antworten.

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ich bin vor 7 Jahren in meine Wohnung gezogen. Jetzt habe ich eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten. Ich habe mal gehört, dass es in Berlin eine Kündigungssperrfrist gibt. Ist eine Kündigung dann überhaupt möglich?

Den besonderen Schutz der Kündigungssperrfrist genießen Sie nur dann, wenn die von Ihnen angemietete Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft wird. Ab dem Zeitpunkt der Eintragung des neuen Vermieters ins Grundbuch gilt dann eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren. Das heißt, vor Ablauf dieser Frist ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht möglich.

Sollte die Umwandlung bereits vor Ihrem Einzug erfolgt sein, gelten für Sie lediglich die regulären Kündigungsfristen. In Ihrem Fall wären dies 6 Monate, sofern nicht ausnahmsweise im Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist enthalten ist.

Sie sollten daher zunächst einmal mit Ihrem Mietvertrag zum Grundbuchamt des für Sie zuständigen Amtsgerichts gehen und dort in Erfahrung bringen, ob und wenn ja, wann Ihre Wohnung umgewandelt wurde.

Meine Wohnung liegt in einem Milieuschutzgebiet. Ich wohne dort seit 6 Jahren. Ich habe mal gehört, dass wir hier besonders geschützt sind und eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gar nicht möglich ist, stimmt das?

Die Lage der Wohnung in einem sogenannten Milieuschutzgebiet führt nicht dazu, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist. Besondere Regelungen gelten dort aber unter anderem hinsichtlich der sogenannten Kündigungssperrfrist. Diese beträgt in Milieuschutzgebieten insgesamt 12 Jahre. Hintergrund hierfür ist, dass seit dem 15. März 2015 die Umwandlungs-Verordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB gilt. Vermieter, die ab diesem Zeitpunkt und vor dem in ganz Berlin seit dem 23. Juni 2021 geltenden Umwandlungs-



**Rechtsanwältin
Franziska Dams**
ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.
Sie berät in Kreuzberg,
Möckernstraße 92 und
Adalbertstraße 95 A.
Foto: Matthias Coers



In Milieuschutzgebieten gelten für Umwandlung, Verkauf und Eigenbedarfskündigung Besonderheiten.

verbot gem. § 250 BauGB Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln wollten, konnten dies im Milieuschutzgebiet unter anderem nur mit der Zusicherung tun, dass die Wohnungen anschließend sieben Jahre nur an die Mieter/innen verkauft werden. In diesen Fällen genießen die Mieter/innen, sofern die Wohnung nach Ablauf der sieben Jahre tatsächlich verkauft wird, noch einmal zusätzlich fünf Jahre Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. Wichtig zu wissen ist, auch hier haben Sie den besonderen Schutz nur, wenn Sie bereits vor der Umwandlung in der Wohnung gewohnt haben.

Eine weitere Besonderheit ist, dass in Milieuschutzgebieten zusätzlich geprüft werden muss, ob die gewünschte Nutzung überhaupt mit der Erhaltungsverordnung vereinbar ist.

Wenn Sie nicht sicher sind, ob bei Ihnen eine Sperrfrist greift, lassen Sie sich durch uns in einer der Beratungsstellen beraten.

Wenn mein Vermieter mir nach Ablauf der Kündigungs- sperrfrist kündigt, welche Frist muss er dann einhalten?

Die Kündigungsfrist ergibt sich aus dem Mietvertrag oder aus dem Gesetz. Die gesetzlichen Kündigungsfristen – zu finden in § 573c Abs. 1 BGB – betragen:

- 3 Monate, wenn das Mietverhältnis noch keine fünf Jahre andauert
- 6 Monate, wenn das Mietverhältnis länger als fünf Jahre aber noch keine acht Jahre andauert
- 9 Monate, wenn das Mietverhältnis älter als acht Jahre ist

Nach Ablauf der Sperrfrist beträgt die Kündigungsfrist also die regulären, gestaffelten 3 bis 9 Monate. Ist im Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart, gilt diese.

Sollten Sie unsicher sein, ob die Kündigungsfrist beachtet wurde, lassen Sie die Kündigung unter Vorlage Ihres Mietvertrages in einer unserer Beratungsstellen prüfen.

Meine Wohnung gehört einem älteren Ehepaar aus Hamburg, das mir jetzt wegen Eigenbedarfs gekündigt hat. Ihr Enkel hat einen Studienplatz hier in Berlin bekommen und soll deswegen in meine Wohnung einziehen. Ist das rechtens? Ich dachte, Eigenbedarf liegt nur vor, wenn der Vermieter selbst einziehen will.

Nein, generell gilt: Vermieter können Mieter/innen das Mietverhältnis kündigen, wenn sie die Wohnung für sich selbst, für eine zum Haushalt gehörende Person oder Familienangehörige benötigen. Zu den sogenannten privilegierten Personen, zugunsten derer eine Eigenbedarfskündigung möglich ist, zählen:

- Eltern
- Kinder
- Enkel
- Großeltern
- Geschwister
- Stiefkinder
- eine Pflegekraft für den Vermieter/die Vermieterin oder eine/n seiner/ihrer engen Angehörigen

Auch Neffen und Nichten zählt der Bundesgerichtshof noch zum Kreis der Berechtigten. Nicht zu dem privilegierten Personenkreis gehören hingegen Verwandte wie Cousins, Schwager, geschiedene Ehegatten, Eltern der Lebensgefährtin, Kinder der Schwiegertochter oder ein im Ausland lebender Abkömmling des Großvaters.

Aber Vorsicht, auch für diese Personen kann unter besonderen Umständen die Geltendmachung von Eigenbedarf realisiert werden. Vermieter müssen dazu eine besonders enge Bindung zu diesen nachweisen können. Generell gilt, je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist, desto enger muss die persönliche oder soziale Bindung zwischen Vermieter/innen und Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu rechtfertigen.

Als Richtwert gilt, dass ausschließlich diejenigen Personen zu dem privilegierten Kreis zu rechnen sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht.

Mein Vermieter hat mir per Mail gekündigt. Er schreibt, dass er die Wohnung für seine Tochter braucht. Reicht das aus als Begründung?

Zunächst einmal ist eine Kündigung der Wohnung gemäß § 568 Abs. 1 BGB nur schriftlich möglich. Kündigungen via WhatsApp, Fax, Mail, SMS und anderen derartigen Textformen genügen der Schriftform nicht. Ebenso wenig kann der Vermieter mündlich kündigen. Unabhängig davon müssen Vermieter die Kündigung wegen Eigenbedarfs begründen. Für eine formell ordnungsgemäß Begründung muss die Eigenbedarfsperson benannt und das Interesse dargelegt werden, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Der Kündigungsgrund muss im Kündigungsschreiben konkret dargelegt werden. Die Kündigung, die Sie erhalten haben, ist zu allgemein und genügt diesen Anforderungen nicht.

Meine Vermieterin hat mir geschrieben, dass ich der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen kann. Ich will in der Wohnung bleiben, ich habe nämlich bislang keine Wohnung gefunden und außerdem lebe ich hier doch fast schon mein gesamtes Leben. Wie muss ein solcher Widerspruch aussehen?

Die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs ist in § 574 BGB geregelt. Dieser sieht vor, dass in bestimmten Ausnahmefällen das Mietverhältnis entweder für eine bestimmte Zeit oder ohne zeitliche Begrenzung fortgesetzt werden muss. Voraussetzung ist, dass Sie eine soziale Härte nachweisen können, die einen Auszug unzumutbar macht. Dazu müssen Sie Ihrer Vermieterin spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen, welche konkreten Gründe bestehen, die einen Auszug unzumutbar machen. Allein die lange Dauer eines Mietverhältnisses oder ein hohes Alter reichen hierfür in der Regel nicht aus. Dies ist beispielsweise bei schweren Erkrankungen – auch psychischer Art – oder kurzzeitiger Räumungsunfähigkeit (Risikoschwanc-

gerschaft etc.) denkbar. Auch der Umstand, dass Sie nachweislich trotz intensiver Suche keinen Alternativwohnraum gefunden haben, kann eine entsprechende Härte begründen. Sie sollten daher genau dokumentieren, wann Sie sich wo auf welche Wohnungen beworben haben, und auch entsprechende Rückmeldungen auf Ihre Bewerbungen gut aufzubewahren. Wichtig ist, nur wenn der Widerspruch fristgerecht bei Ihrer Vermieterin eingeht, muss das Gericht diesen in einem späteren Prozess berücksichtigen und die Belange Ihres Vermieters mit Ihren Belangen abwägen. Wenn Sie sich unsicher sind, ob Ihre persönliche Situation eine soziale Härte darstellt, kommen Sie bitte in eine unserer Beratungsstellen. Hier prüfen wir mit Ihnen zusammen, ob und wann ein Widerspruch taktisch günstig ist, und helfen Ihnen auch bei der Formulierung eines entsprechenden Schreibens.

Aber was heißt das jetzt für mich? Muss ich irgendwie tätig werden?

Genügt die Kündigung wie in Ihrem Fall nicht den gesetzlichen Anforderungen (Textform nicht eingehalten und keine ausreichend konkrete Begründung des Nutzungsinteresses), ist die Kündigung unwirksam. Es besteht keine Verpflichtung Ihrerseits, hier in Aktion zu treten. Insbesondere sind Sie nicht verpflichtet, dem Vermieter mitzuteilen, warum das Kündigungsschreiben nicht wirksam ist. Derartige Informationen behalten Sie bitte für sich bzw. heben sich für ein etwaiges gerichtliches Räumungsverfahren auf. Wie Sie sich in solchen Konstellationen taktisch klug verhalten, erfahren Sie bei uns in der Mieterberatung.

Mir wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Tochter meiner Vermieterin soll in meine Wohnung einziehen, weil sie hier eine Stelle hat und deswegen nach Berlin ziehen muss, aber hier keine Wohnung hat. Woher weiß ich denn, ob das stimmt?

Ob das Interesse an der Erlangung der Wohnung – wie in dem Kündigungsschreiben dargelegt – wirklich besteht, ist eine inhaltliche Frage. Dies wird bei Räumungsklage durch das Amtsgericht im Regelfall im Rahmen einer Beweisaufnahme geprüft.

Zu einem solchen Gerichtsverfahren kommt es immer dann, wenn Sie bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht ausziehen oder Ihrem Vermieter bereits vorher mitgeteilt haben, dass ein Auszug für Sie nicht in Frage kommt. In diesen Fällen bleibt Vermietern nur der Weg der Räumungsklage. Diese muss beim Amtsgericht erhoben werden, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. Wenn Sie zum Zeitpunkt des Zugangs der Eigenbedarfskündigung bereits mindestens einen Monat bei uns Mitglied waren und den Beitrag zur Prozesskosten-Rechtsschutzversicherung gezahlt haben, greift für derartige Gerichtsverfahren die Rechtsschutzversicherung. Das heißt, Sie müssen kein Prozesskostenrisiko fürchten, denn die Verfahrenskosten wie Anwalts-, Gerichts- und ggfs. auch Sachverständigenkosten werden – wenn Sie den Prozess verlieren sollten – von der Rechtsschutzversicherung getragen.

Ich bin alleinerziehend. Meinem Vermieter gehören mehrere Wohnungen im Haus. Nun will er ausgerechnet in meine Wohnung einziehen und hat mir deswegen gekündigt. Ich verstehe das nicht, die anderen Wohnungen sind ähnlich geschnitten und da wohnen Leute, die es sicherlich leichter haben, eine Wohnung zu finden. Kann ich da irgendwas machen?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt immer voraus, dass Ihr Vermieter die Wohnung tatsächlich benötigt, also ein Wunsch zur Selbstnutzung (siehe oben zum berechtigten Personenkreis) vorliegt. Verfügt Ihr Vermieter über mehrere Wohnungen, kann er sich aussuchen, für welche er Eigenbedarf anmeldet, wenn diese allesamt seiner beabsichtigten Nutzung entsprechen. Eine

sogenannte „Sozialauswahl“ wie im Arbeitsrecht gibt es nicht. Der Vermieter kann frei entscheiden, welchem Mieter er kündigen möchte, ohne soziale Gesichtspunkte berücksichtigen zu müssen.

Ich habe eine Kündigung wegen Eigenbedarfs bekommen, nachdem ich der letzten Mieterhöhung nicht zugestimmt habe, da ich nach dem Mietspiegel schon zu viel zahle. Mein Vermieter meinte damals zu mir, ich werde schon sehen, was ich davon habe. Damit kommt er doch nicht durch, oder?

Hat der Vermieter die Kündigung als Druckmittel eingesetzt oder folgt diese als „Bestrafung“ für unerwünschtes Mieter/innenverhalten, liegt womöglich eine „vorgeschobene Eigenbedarfskündigung“ vor. Das sind Fälle, in denen der Vermieter einen Nutzungswunsch nur vortäuscht, dieser aber tatsächlich nicht besteht. Zwar handelt es sich nicht immer um eine vorgetäuschte Kündigung, wenn Ihr Vermieter Ihnen hiermit droht – allerdings ist ein solches Verhalten zumindest ein Indiz dafür, dass der Wunsch, die Wohnung selbst zu nutzen, nicht ernsthaft vorliegt.

Vorgeschobene Kündigungen sind immer unwirksam und führen dazu, dass sich Ihr Vermieter sogar schadensersatzpflichtig macht. In solchen Konstellationen sollten Sie sich unbedingt durch uns beraten lassen und uns auch mitteilen, ob ein konkreter Anlass Ihren Vermieter zur Kündigung bewegt haben könnte.

Mir wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Kündigungsfrist läuft noch. Ich habe erfahren, dass die Mieterin unter mir vor zwei Wochen im Krankenhaus verstorben ist. Was passiert, wenn mein Vermieter dort jetzt einzieht? Ist die Kündigung dann vom Tisch?

Ist die Kündigungsfrist noch nicht abgelaufen, und Ihr Vermieter „befriedigt“ den geltend gemachten Eigenbedarfswunsch durch einen Umzug in diese Wohnung, entfällt der ursprünglich geltend gemachte Eigennutzungswunsch und damit der Kündigungsgrund. Die Kündigung wird dann unwirksam. Ihr Vermieter muss Ihnen dann mitteilen, dass er Ihre Wohnung nicht mehr benötigt. Tut er das nicht, verhält er sich treuwidrig, was wiederum eine Schadensersatzpflicht auslöst.

Fällt der Eigenbedarfsgrund hingegen erst nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, beispielsweise während eines Räumungsprozesses, hat das auf die Kündigung keinen Einfluss.



Verfügt ein Vermieter über mehrere Wohnungen, die seinen Nutzungsabsichten entsprechen, kann er frei entscheiden, wem er kündigt, soziale Gesichtspunkte muss er nicht berücksichtigen.

Recht und Rechtsprechung

BGH
Urteil vom 15. März 2017, AZ: VIII 270/15

Begründung der Eigenbedarfskündigung

- a) Dem Zweck des nach § 573 Abs. 3 BGB bestehenden Begründungserfordernisses wird bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, genügt (...). Dagegen muss die Begründung keine Ausführungen zu Räumlichkeiten enthalten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten.
- b) (...).

(Leitsätze von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Der Bundesgerichtshof stellte in diesem Urteil zum wiederholten Male klar, dass es für die formelle Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung ausreicht, wenn sie den Grund der Kündigung so benennt, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Dafür sei die Angabe der Person erforderlich, für die die Wohnung benötigt wird, sowie die Darlegung des Interesses, welches diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Der Vermieter müsse jedoch keine Angaben zu etwaigen alternativen Räumen machen. In einem Urteil aus dem Jahr 2014



Bild: nnp

Für die formelle Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung sind Angaben zur Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses dieser Person an der Erlangung der Wohnung ausreichend.

hatte der Bundesgerichtshof auch bereits entschieden, dass es reiche, wenn ein Vermieter mitgeteilt hatte, dass seine Tochter mit ihrem Lebensgefährten in die gekündigte Wohnung ziehen wolle; Angaben zu diesem Lebensgefährten musste der Vermieter dagegen nicht machen (BGH, VIII ZR, 284/13).

Anmerkung: Es geht hierbei nur um die formelle Wirksamkeit der Kündigung. Ob die Kündigung tatsächlich begründet ist, stellt sich zumeist erst im Rahmen des Räumungsprozesses heraus.

BGH
Urteil vom 4. März 2015, AZ: VIII ZR 166/14

Keine Richtwerte für überhöhten Wohnbedarf

- a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (im Anschluss an BVerfGE 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; NJW 1994, 995; NJW 1995, 1480, 1481; NJW-RR 1999, 1097, 1098).
- b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (im Anschluss an BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993, - 2 - 1637, 1638; WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.).
- c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.
- d) Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (lang-

jährigen) Freund eine Wohngemeinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.

Der Bundesgerichtshof urteilte in dieser grundlegenden Entscheidung, dass der Vermieter grundsätzlich sehr frei ist in der Entscheidung, wie viel Wohnfläche er für sich oder einen nahen Angehörigen, für welchen er den Eigenbedarf geltend macht, für angemessen hält. Im konkreten Fall wollte der Vermieter eine 125–135 qm große Wohnung seinem 22-jährigen studierenden Sohn überlassen. Dieser wollte zu Hause ausziehen, einen eigenen Hausstand gründen und die Wohnung gemeinsam mit einem Freund nutzen.

Das Landgericht Karlsruhe hatte die Klage des Vermieters abgewiesen, da es meinte, ein von einer alleinstehenden Person mit geringen Einkünften, insbesondere einem Studenten oder Auszubildenden, beanspruchter Wohnbedarf von etwa 100 qm sei bereits unangemessen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hatte das Landgericht damit den weiten Ermessensspielraum des Vermieters „bei der Bedarfsbemessung“ nicht berücksichtigt, weshalb das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Ab welcher Fläche pro Person ein „weit überhöhter“ Wohnbedarf vorliegt, ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs im Einzelfall zu entscheiden. Jedenfalls könnten die Gerichte aber ihre eigenen Vorstellungen, welche Wohnungsgröße für wen und für welchen Zweck angemessen sei, nicht einfach den Vorstellungen des Eigentümers entgegenstellen.

Eine Vermieterin im Seniorenalter, die in einem Einfamilienhaus in einer anderen Stadt wohnte, kündigte einem Mieter eine Drei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines ihr gehörenden Mehrfamilienhauses in Bonn. Bei ihrer Anhörung vor dem Amtsgericht äußerte sie sich nur zaghaft und wortkarg zu ihrer angeblichen Nutzungsabsicht. Sie konnte auch nicht angeben, weshalb sie sich unter mehreren Drei-Zimmer-Wohnungen des Hauses als Seniorin ausgerechnet für die Wohnung im 3. Obergeschoss entschieden hatte. Noch kurz vor der Kündigung hatte sie eine Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss neu vermietet.

Das Amtsgericht Bonn hatte die Klage der Vermieterin abgewiesen, der Bundesgerichtshof hielt die Entscheidung in dritter Instanz für richtig. In seiner Begründung führte es aus: Nach der „Lebenserfahrung“ erscheine es wenig plausibel, dass die für die Lebensumstände der Seniorin weitreichende Entscheidung, das bisher von ihr bewohnte Einfamilienhaus und somit den bisherigen Lebensmittelpunkt als bald zugunsten der Drei-Zimmer-Wohnung in Bonn aufzugeben, derart kurzfristig gefasst wurde. Das spreche dafür, dass der vorgebrachte Nutzungswunsch, wenn nicht sogar vorgeschoben, so doch zumindest noch nicht hinreichend bestimmt und konkret gewesen sei, als sie die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen hat. Die Kündigung sei daher jedenfalls als „Vorratskündigung“ unbegründet.

BGH

Urteil vom 11. Dezember 2019, AZ: VIII ZR 144/19

Kündigung und Härteeinwand des Mieters

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat (...).

(Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Der Bundesgerichtshof setzte sich in dieser Entscheidung mit dem Härtegrund des § 574 Absatz 4 BGB auseinander, wonach ein solcher Härtegrund vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Eine Ersatzwohnung ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dann angemessen, wenn sie im Vergleich zu der bisherigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und sie finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend.

Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität, noch nach ihrem Mietpreis vollständig entsprechen. Gewisse Einschränkungen sind dem Mieter zuzumuten. Bei der Frage der Finanzierbarkeit sei auch zu berücksichtigen, ob der Mieter erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (z. B. Wohngeld) erhalten könnte. Die Gerichte müssten dabei hinreichende tatsächliche Feststellungen zu den konkreten Anstrengungen des Mieters, Ersatzwohnraum zu finden, treffen. Hierzu gehöre auch die Berücksichtigung der konkreten Wohnraumsituation am bisherigen Wohnort und in näherer Umgebung. Das Gericht dürfe sich nicht



Eine vage Nutzungsabsicht in der Zukunft rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung.

allein auf Grund der Anzahl der getätigten Wohnungsanfragen ein Urteil bilden. Die Obliegenheit des Mieters, sich mit Hilfe von Verwandten und Bekannten oder öffentlichen und privaten Stellen, sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen, richtet sich vielmehr danach, was dem Mieter unter seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist. Es reiche regelmäßig nicht aus, wenn der Mieter nur gelegentliche Versuche unternimmt, anderen Wohnraum zu finden.



Täuscht ein Vermieter Eigenbedarf vor und kündigt eine Wohnung unberechtigt, ist er Mieter/innen gegenüber zu Schadensersatz verpflichtet.

BGH
Urteil vom 10. Juni 2015, AZ: VIII ZR 99/14

Vorgetäuschter Eigenbedarf und Schadensersatzansprüche des Mieters

a) Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-) Bedarf – wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (...).

b) Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-) Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (...).

c) An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände – unmissverständlich sein (...).

d) Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (...). Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu

einer substantiellen Gegenleistung – wie etwa einer namhaften Abstandszahlung – verpflichtet.
(Leitsätze von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Der Vermieter einer Vier-Zimmer-Wohnung kündigte dem Mieter mit der Begründung, die Wohnung werde für den neuen Hausmeister benötigt. Der Mieter bestritt diesen angeblichen Bedarf. Tatsächlich zog nach seinem Auszug nicht der Hausmeister des Vermieters, sondern eine Familie in seine ehemalige Wohnung ein. Er machte daraufhin Schadensersatz für Umzugskosten, die höhere Miete für die neue Wohnung und weitere Kosten geltend. Seine Klage hatte vor dem Amtsgericht zunächst keinen Erfolg. Das Landgericht (welches ihn im Berufungsverfahren darauf hinwies, dass es die Berufung für aussichtslos halten würde, und ihn damit förmlich zum Räumungsvergleich gedrängt hatte) vertrat die Auffassung, mit dem Räumungsvergleich hätten die ehemaligen Mietvertragsparteien alle möglichen wechselseitigen Ansprüche – also auch eventuelle Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Betriebsbedarfs – erledigen wollen.

Dieser Auffassung trat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil deutlich entgegen und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Landgerichts. In der Begründung führte der BGH aus: Zwar sei es möglich, dass die Auslegung eines Räumungsvergleichs ergebe, dass die Parteien auch den Streit darüber beilegen wollten, ob der Eigenbedarf des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. In dem hier geschlossenen Vergleich fand sich aber weder eine ausdrückliche Bezugnahme auf mögliche Ansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Bedarfs, noch eine Klausel, nach der alle eventuellen Ansprüche der Mietparteien mit dem Vergleich abgegolten sein sollten. Auch von einem stillschweigenden Verzicht des Mieters auf solche Schadensersatzansprüche konnte nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht ausgegangen werden. Dies komme allenfalls infrage, wenn sich der Vermieter zu einer „substanziellem Gegenleistung“ verpflichtet habe, zum Beispiel einer „namhaften“ Abstandszahlung. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter im Vergleich lediglich eine Räumungsfrist eingeräumt. Die Zubilligung einer rund sechsmonatigen Räumungsfrist stelle jedoch kein ins Gewicht fallendes Entgegenkommen des Vermieters dar, weil dem Mieter auch im Falle eines Urteils eine angemessene Räumungsfrist hätte gewährt werden müssen. Alle übrigen Bestimmungen des Räumungsvergleichs seien nur für den Mieter nachteilig gewesen.



Sie sind Rechtsanwältin/Rechtsanwalt
(m/w/d) mit dem Schwerpunkt Mietrecht?

Dann bietet die Berliner MieterGemeinschaft Ihnen ein interessantes Aufgabenfeld. Als eine der großen Berliner Mieterorganisationen suchen wir Verstärkung für unser Beraterteam.

Weitere Informationen auf unserer Webseite www.bmgev.de, über den QR-Code oder telefonisch unter 030 – 2168001



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.

Ab Oktober 2025 bieten wir telefonische Sozialberatung mittwochs von 13 bis 16 Uhr unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 70 an.

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

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 und 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.

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 zusammentun, 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 Ratsschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

Charlottenburg (NEUER ORT, NEUER TERMIN)

Jeden 2. Montag im Monat, 19 Uhr
Nachbarschaftszentrum Divan, Nehringerstraße 26

Friedrichshain (NEUER ORT, NEUER TERMIN)

Jeden 2. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreuzbergerstraße 23, □ Samariterstraße
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg

Jeden 2. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Café Kotti, Nebenraum, Adalbertstraße 96B, 1. OG, □ Kottbusser Tor
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 4. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101, □ Rathaus Neukölln □ M41, 104, 167
E-Mail: bmj-neukoelln@systemli.org

Reinickendorf

Alle 2 Monate am 1. Donnerstag (ab 07.08.), 18:30 Uhr
Cafe Menengic, Pankower Allee 7, □ Franz-Neumann Platz
E-Mail: reinickendorf@bmgev.de

Wedding, Mitte, Tiergarten

(Gemeinsames Treffen)
Jeden 3. Dienstag im Monat, 19 Uhr
Stadtteilladen Rote Ella, Buttmannstraße 1a, □ Pankstraße
E-Mail: wedding@bmgev.de

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.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Informieren Sie sich bitte auf unserer Webseite www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen oder telefonisch in der Geschäftsstelle unter 030 – 2168001.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.

Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 3.2
S Westend 309, 145

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

Friedrichshain

Montag 18 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, &
 Samariterstraße 21

Mittwoch 18 bis 19 Uhr
Kreuzigerstraße 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 18 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, &
 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße Yorckstraße M19
tercuman bulunmaktadır

Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, &

Möckernbrücke, Mehringdamm,

Yorckstraße Yorckstraße M19

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr

Mehringdamm 114

Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock (bitte klingeln), &

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 S Frankfurter Allee

Marzahn

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

Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“, &
S 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 S Pankow S Wollankstraße
 M1 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Montag 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, &
S 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, &
S Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
 M1, M8, M12 240

Reinickendorf

Dienstag 17 bis 18 Uhr
Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, &
S Tegel Alt-Tegel

Schöneberg

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

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 S 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 S Beusselstraße
 245, 101, 106, M27

Wedding

Donnerstag 14 bis 15.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, Tageszentrum m32
 Seestraße, Lepoldplatz
 106, 247 M13, 50

Wilmersdorf

Montag 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 118a, Gemeindehaus 1. OG,
rechts 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
S Zehlendorf
 M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623