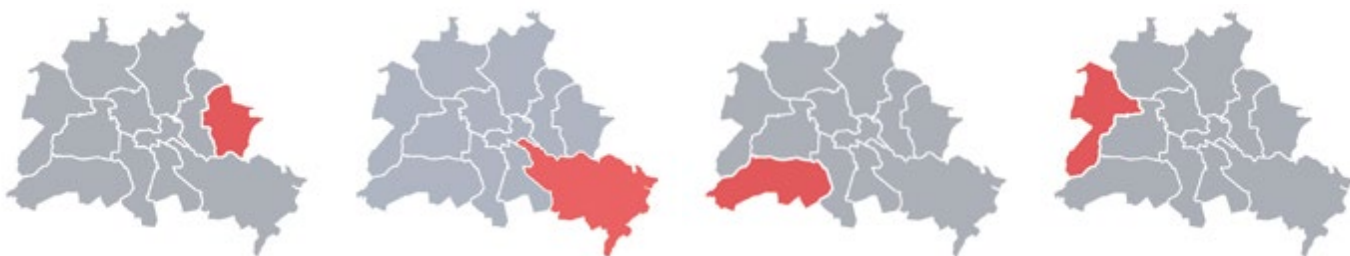


Kooperative Studie zu Problemen, Bedarfen und Strategien von Mieter:innen und wohnungspolitischen Initiativen in den Außenbezirken Berlins



Autorin: Susanna Raab
Auftraggeber:
Stadtprojekte e.V.
Initiativenforum Stadtpolitik Berlin
Oktober 2023



EINLEITUNG	3
I GEBIETSREPORTE	5
MARZAHN-HELLERSDORF	6
1. Gebietsbeschreibung	6
1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur	6
2) Bevölkerungsentwicklung	6
3) Sozialstruktur	7
4) Wohnsituation	7
5) Bauaktivitäten	8
2. Problemlagen von Mieter:innen in Marzahn-Hellersdorf	8
3. Strategien der Mieter:innen in Marzahn-Hellersdorf	12
TREPTOW-KÖPENICK	15
1. Gebietsbeschreibung	15
1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur	15
2) Bevölkerungsentwicklung	15
3) Sozialstruktur	16
4) Wohnsituation	16
5) Bauaktivitäten	16
2. Problemlagen von Mieter:innen in Treptow-Köpenick	17
3. Strategien der Mieter:innen in Treptow-Köpenick	21
STEGLITZ-ZEHLENDORF	25
1. Gebietsbeschreibung	25
1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur	25
2) Bevölkerungsentwicklung	25
3) Sozialstruktur	25
4) Wohnsituation	26
5) Bauaktivitäten	26
2. Problemlagen von Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf	26
3. Strategien der Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf	31
SPANDAU	35
1. Gebietsbeschreibung	35
1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur	35
2) Bevölkerungsentwicklung	35
3) Sozialstruktur	36
4) Wohnsituation	36
5) Bauaktivitäten	37
2. Problemlagen von Mieter:innen im Falkenhagener Feld	37
3. Strategien der Mieter:innen im Falkenhagener Feld	41
II SCHLUSSFOLGERUNGEN ZUR MIETENPOLITISCHEN SITUATION IN DEN AUSSENBEZIRKEN	43
1. Zusammenfassung und Vergleich der Probleme von Mieter:innen	43
Nachverdichtung und Neubau	44
Steigende Betriebs- und Energiekosten	45
Mangelnde infrastrukturelle Versorgung	45
Massiver Instandhaltungsrückstau	46
Nachbarschaftliches Miteinander und Konflikte	46
2. Vergleich der Strategien der Mieter:innen	48
III FAZIT UND AUSBLICK	51
LITERATUR- UND QUELLENÜBERSICHT	53
IMPRESSUM	56

EINLEITUNG

Steigende Mieten und Verdrängung sind schon lange nicht mehr nur ein Problem in Berlins Innenstadt. Auch in den Außenbezirken sind Mieter:innen mit Schwierigkeiten konfrontiert, die neue wohnungs- und mietenpolitische Lösungen erfordern. Hier formieren sich in den letzten Jahren immer häufiger Initiativen und organisierte Hausgemeinschaften, die sich gegen mietenpolitische Probleme wehren. Doch das Wissen über die Probleme und Bedarfe von Mieter:innen in Außenbezirken der Stadt ist sowohl in Forschung wie auch Aktivismus überschaubar gering und bildet insgesamt eine Leerstelle. So sind Mieter:innen und stadt- sowie mietenpolitische Initiativen in der Innenstadt meist gut vernetzt und kennen die gemeinsamen Probleme und Strategien. Doch die Vernetzung reicht bisher nicht bis in die Außenbezirke.

Im Auftrag von Stadtprojekte e.V., Träger des Initiativenforums Stadtpolitik Berlin, möchte die vorliegende Studie darstellen, welche mieten- und wohnungspolitischen Themen für Mieter:innen in den Berliner Außenbezirken relevant sind. Damit soll zum einen Aufmerksamkeit für mietenpolitische Problemlagen in den Außenbezirken geschaffen und zum anderen die wissenschaftliche sowie aktivistische Auseinandersetzung mit der gesamtstädtischen Mieten- und Stadtpolitik angestoßen werden.

Im Rahmen der Studie wird demnach untersucht, welche Probleme und Bedarfe für Mieter:innen und auch Initiativen bestehen. Im Mittelpunkt stehen folgende Forschungsfragen:

- Erfassung von Problemlagen von Mieter:innen in den Außenbezirken: Welche wohnungs- und mietenpolitischen Probleme bestehen für Mieter:innen in den Außenbezirken?
- Strategien von Mieter:innen verstehen: Welche wohnungs- und mietenpolitischen Auseinandersetzungen gibt es momentan am Stadtrand und welche Strategien wenden Mieter:innen dabei an?

Die Studie stellt eine erste Bestandsaufnahme dar und legt eine sachliche Analyse des Ist-Zustandes vor. Auf dieser Basis werden die schwerpunktmäßigen Problemlagen für Mieter:innen herausgearbeitet und vorläufige Thesen zur mietenpolitischen Situation in den Berliner Außenbezirken entwickelt. Daraus sollen abschließend Handlungsempfehlungen für die involvierten Akteur:innen abgeleitet und in die mietenpolitische Debatte eingeführt werden. Die Studie kann dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern stellt die Wahrnehmungen der Mieter:innen in den Mittelpunkt der Analyse und bildet einen ersten Ansatz zur Untersuchung mietenpolitischer Problemlagen in der äußeren Stadt. Perspektivisch braucht es weitere Untersuchungen, um diese Leerstelle der Forschung zu schließen.

Untersuchungsgegenstand der Studie sind vier Berliner Bezirke: Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Spandau. Die Gebiete wurden auf Basis einer Voruntersuchung durch eingehende Presserecherche und Vorgespräche mit relevanten stadt- und mietenpolitischen Akteur:innen vor Ort gemeinsam mit dem Auftraggeber Initiativenforum Stadtpolitik ausgewählt. In die Auswahl der Untersuchungsgebiete wurden die Erfahrungen von Mieter:innen eng mit einbezogen und unterstützend die Recherche von Medienberichten und Planungsdokumenten hinzugezogen. Ausschlaggebend für die Auswahl waren diverse Kriterien wie das Einbeziehen von Bezirken in Ost- und Westberlin, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen wie Großsiedlungen und private sowie kommunale Eigentumsformen. Außerdem wurden Gebiete mit einbezogen, in welchen bereits Mietenproteste geführt werden und solche, in denen noch keine Initiativen entstanden sind, aber ein Problembewusstsein von Mieter:innen artikuliert wurde.

Methodisches Vorgehen

Eine Studie zu Bedarfen und Strategien von Mieter:innen und wohnungs- und mietenpolitischen Initiativen in Berliner Außenbezirken kann nur gemeinsam mit den Menschen vor Ort entwickelt und durchgeführt werden. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, eignet sich der methodische Ansatz der aktivistischen Stadtforschung (Lewin 1946; Adelman 1993; Füllner 2014). Als ein akteurszentrierter Ansatz setzt dieser die Perspektive und Strategien von Aktivist:innen – oder in diesem Fall aktiven Mieter:innen – in den Mittelpunkt und zielt darauf ab, Probleme, Wünsche und Bedürfnisse von Betroffenen zu identifizieren. Diese sogenannte partizipative Forschung hat die Absicht, eine Forschung auf Augenhöhe zu sein und setzt die

Anerkennung des Gegenübers als Expert:innen ihrer eigenen Lebenswelt voraus (Adelmann 1993: 17). Auf der Grundlage eines solchen Forschungsdesigns lassen sich im Anschluss politische Handlungsempfehlungen erstellen.

Teil des Forschungsdesigns sind unterschiedliche Untersuchungsmethoden. Insgesamt wurden 15 leitfadengestützte Interviews durchgeführt. Im Mittelpunkt stehen qualitative Interviews mit Mieter:innen und weiteren Expert:innen wie Mitarbeitenden sozialer Einrichtungen und politischen Entscheidungsträger:innen. Zusätzlich wurden diverse Hintergrundgespräche geführt und an einzelnen Plena von Initiativen teilnehmende Beobachtungen gemacht. Die Aussagen der Mieter:innen wurden durch das Hinzuziehen von Statistiken der bezirklichen Mieterberatungen kontrastiert. Außerdem umfasst die Studie die Darstellung sozio-ökonomischer quantitativer Daten der Bewohner:innenstruktur, welche aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 und dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin 2022 entnommen wurden. Ebenfalls erfolgte eine Analyse von Planungsdokumenten und bisherigen politischen Beschlüssen der Bezirksverordnetenversammlung sowie Recherche und Analyse von Presseberichterstattung. Durch dieses mixed-method Vorgehen soll die Situation von Mieter:innen und ihren Problemlagen aus ihren eigenen Erfahrungen analysiert und mit weiterem Expert:innenwissen und Dokumentenanalyse trianguliert werden. Darüber hinaus soll das methodisch kooperative Vorgehen mit betroffenen Mieter:innen auch ihr eigenes Bewusstsein ihrer Wohnverhältnisse schärfen und sie dadurch selbstermächtigen, ihre eigene Problemlage zu verstehen und Handlungsmöglichkeiten und Strategien zu entwickeln. Die qualitativen Daten wurden mit der computergestützten Analysesoftware QualCoder codiert und analysiert.

Interviewpartner:innen	Hintergrundgespräche und Beobachtungen
Spandau	
Mitarbeiterinnen einer sozialen Einrichtung Sozialarbeiter Mieter:in Quartiersrat und Mieterbeirat Gewobag Mieterbeirat Berlinovo	Sozialarbeiter:innen
Marzahn-Hellersdorf	
Aktiver Mieter (Hellersdorf) Mieterin (Marzahn) Sozialarbeiter Bezirksstadträtinnen (Bauen und Soziales)	Koordinationsstelle für Demokratieentwicklung Marzahn-Hellersdorf Kiezteam Marzahn-Hellersdorf
Treptow-Köpenick	
Quartiersmanagement Mieterin Quartiersrat und ehemals Mieterprotest Bezirksstadträtin Stadtentwicklung	Aktivist Mieterprotest Kosmosviertel teilnehmende Beobachtung Mieterbeirat Stadt und Land Mieterin aus entstehender Vonovia-Initiative
Steglitz-Zehlendorf	
Aktive Mieterinnen Kiezgruppe Deutsche Wohnen & Co enteignen Bezirksverordnete Partei die Linke Bezirksstadtrat Stadtentwicklung und Bauen	Teilnehmende Beobachtung MieterInnen SüdWest Mieterverein Kiezprojekt

Der Aufbau gliedert sich in zwei größere Blöcke. Zu Beginn werden in einzelnen Gebietsreporten die Untersuchungsgebiete vorgestellt und die aus den Interviews herausgearbeiteten Problemlagen sowie die von Mieter:innen angewandten Strategien im Umgang damit dargestellt. In einem zweiten Teil folgt eine vergleichende Analyse, in welcher die als drängend empfundenen mietenpolitischen Probleme und angewandten Strategien diskutiert werden. Im abschließenden Fazit wird ein Ausblick vollzogen und die entwickelten Handlungsempfehlungen werden vorgestellt.

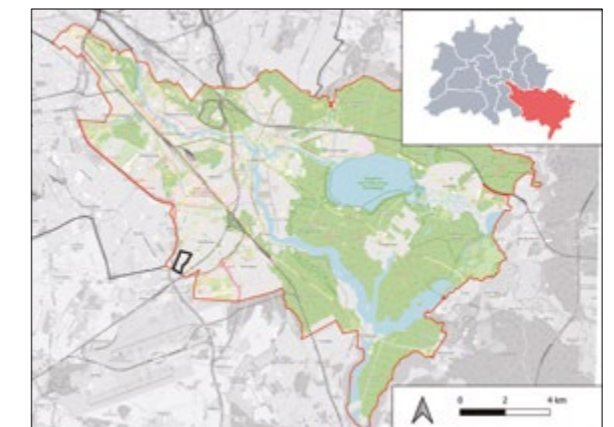
I GEBIETSREPORTE

Die vorliegende Studie gliedert sich nach den untersuchten Bezirken in jeweilige Gebietsreporte, welche unterschiedliche Aspekte der Untersuchung umfassen. So wird zum einen unter Nutzung deskriptiver, empirischer Daten aus dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin aus dem Jahr 2022 und dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 eine Beschreibung der einzelnen Bezirke vorgenommen. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung untersucht die sozialstrukturelle Entwicklung der unterschiedlichen Planungsräume in Berlin anhand der Indikatoren Arbeitslosigkeit (nach SGB II), Transferleistungsbezug (nach SGB II und XII) sowie Kinderarmut (Transferbezug nach SGB II der unter 15-Jährigen).

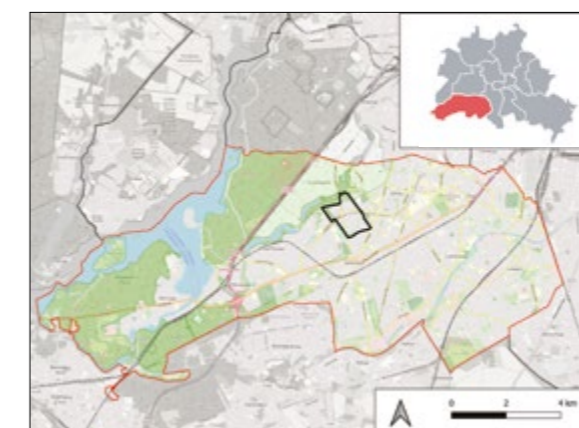
Im Anschluss an die Gebietsbeschreibung folgt die Beschreibung der Problemlagen von Mieter:innen in den jeweiligen Bezirken. Diese Darstellung speist sich aus den geführten Interviews mit aktiven Mieter:innen und Vertreter:innen von Initiativen sowie Sozialarbeiter:innen, Quartiersmanager:innen und Baustadträt:innen. Um die Beschreibungen der Problemlagen durch die Befragten zu kontrastieren, dienen die Beratungsstatistiken der bezirklichen Mieterberatung sowie des Berliner Mietervereins für die Jahre 2021 und 2022 zum Abgleich. Die Reihenfolge der beschriebenen Problemlagen spiegelt eine Hierarchisierung des Ausmaßes wider. Zuerst werden die aus der Codierung analysierten fünf als besonders gravierend empfundenen mieten- und stadtpolitischen Probleme dargestellt. Mit fortlaufender Aufzählung folgen die weniger schwerwiegenden Probleme für Mieter:innen, welche weniger häufig codiert wurden.



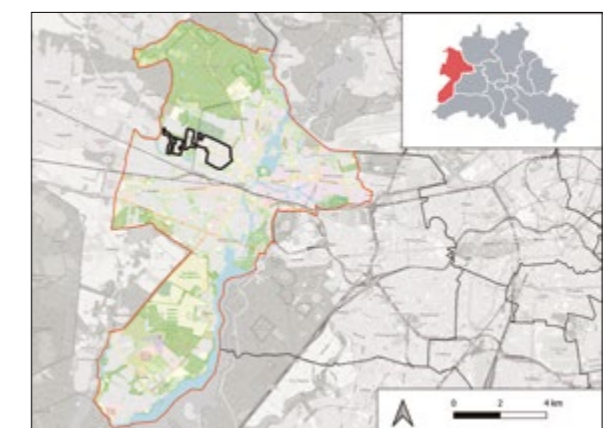
Rotes Viertel, Marzahn-Hellersdorf



Kosmosviertel, Treptow-Köpenick



Waldsiedlung, Steglitz-Zehlendorf



Falkenhagener Feld, Spandau

MARZAHN-HELLERSDORF

1. Gebietsbeschreibung

Marzahn-Hellersdorf stand lange Zeit, wie kaum ein anderer Bezirk, für günstige Mieten in Plattenbaugebieten. Auch heute ist der Bezirk durch seine vergleichsweise günstigen Mieten von einem Zuzug aus anderen Teilen der Stadt geprägt. Doch die Veränderungen auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt beeinflussen auch die sozialräumliche Entwicklung im Bezirk und erzeugen lokale stadtpolitische Konflikte. Um die stadt- und mietenpolitische Entwicklung in Marzahn-Hellersdorf besser einzuordnen, beginnt der Bezirksreport mit einer Gebietsbeschreibung, die auf die Aspekte 1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur 2) Bevölkerungsentwicklung 3) Sozialstruktur 4) Wohnsituation und 5) Bauaktivitäten näher eingeht.

1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur

Der Bezirk weist aus historischer sowie baustruktureller Sicht diverse Besonderheiten auf, die hier einleitend beschrieben werden sollen. In seiner heutigen Form besteht der Bezirk erst seit der Bezirksreform 2001 durch die Zusammenlegung der Bezirke Marzahn und Hellersdorf und bildet somit einen der jüngsten Bezirke Berlins. Er ist in seiner Siedlungsstruktur klar zweigeteilt. Auf der einen Seite befindet sich im Norden die größte Siedlung des industriellen Wohnungsbaus in Deutschland mit über 100.000 Wohnungen in Plattenbausiedlungen aus den 1960er bis 1980er Jahren (IBB 2022: 118). Dies umfasst ca. drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes im Bezirk. Zum anderen sind die südlichen Stadtteile Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt und bilden eines der größten zusammenhängenden Eigenheimgebiete Deutschlands (ebd.). Nach Reinickendorf weist Marzahn-Hellersdorf damit die zweithöchste Dichte an Ein- bis Zweifamilienhäusern auf, da sich jede fünfte Wohnung in dieser kleinförmigen Baustruktur befindet (Augustin 2021: 8).

Die beschriebene Bebauungsstruktur hat auch eine besondere Eigentümer:innenstruktur zur Folge. Der hohe Bestand an Plattenbauten, welche zu DDR-Zeiten in Staatseigentum gebaut wurde, wechselte nach der Wende zu einem großen Teil die Eigentumsform durch einen großen Prozess der Wohnungsprivatisierungen in Folge des Altschuldenhilfegesetzes (Borst 1996). In Marzahn-Hellersdorf verblieb ein Großteil der Wohnungen im Siedlungsbau in genossenschaftlichem oder kommunalem Besitz. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben ihren zweitgrößten Anteil am Gesamtmietwohnungsbestand in Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von 35,4% (Diesenreiter und Vollmer 2021: 13). Insbesondere diese Großwohnsiedlungsgebiete waren in den 1990er Jahren von einem starken Schrumpfungsprozess geprägt, welcher vor allem einen Rückbau von Wohnraum, aber auch sozialer sowie Dienstleistungsinfrastruktur nach sich zog. Betroffen waren vor allem soziale Einrichtungen wie Kitas, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen, an einigen Stellen auch Gebäude für Nahversorgung und alltägliche Dienstleistungen, in der DDR sogenannte Dienstleistungswürfel.



Rotes Viertel, Marzahn-Hellersdorf

2) Bevölkerungsentwicklung

Mit 277.639 (Stand 2021) Einwohner:innen zählt Marzahn-Hellersdorf zu den kleineren Bezirken Berlins. Seit 2010 ist allerdings ein konstantes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, welches in einer jährlichen Zunahme von 2000 bis 3000 Einwohner:innen resultiert (Augustin 2021: 7). Das höchste Zuwanderungssaldo aus anderen Bezirken lässt sich zwischen 2017 und 2021 feststellen. In diesem Zeitraum zogen 51.569 Menschen in den Bezirk, während 32.091 ihn verließen (IBB 2022: 119). Während sich die Zuwanderung einigermaßen gleichmäßig unter den Bezirken verteilt, bildet Lichtenberg eine Ausnahme sowohl in den Zuzügen (15.034), als auch in den Wegzügen (10.074). Der größte Nettobeölkerungszuwachs stammt aus Lichtenberg (4.960), gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (2.347) und Reinickendorf (2.248). Auffällig ist außerdem, dass ein hoher Anteil an Familien mit kleinen Kindern zuziehen, der Anteil der Zuziehenden unter 6 Jahren betrug 12% (ebd.). In der Bevölkerungsprognose bis 2040 liegt Marzahn-Hellersdorf im Berliner Mittelfeld. Erwartet wird ein Zuwachs an Einwohner:innen von 5,1%, was fast genau dem Berliner Durchschnitt entspricht (5%) (SenStadt 2022: 11f.).

Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung hat nicht nur Auswirkungen auf den Bedarf an Wohnraum, sondern erfordert ebenfalls erhöhte Kapazitäten an sozialer Infrastruktur, insbesondere Betreuungsangebote für Kinder und Schulplätze.

3) Sozialstruktur

In Marzahn-Hellersdorf beträgt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Median 2.325 Euro und liegt damit leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 2.350 Euro (IBB 2022: 118). Da der Bezirk die zweithöchste durchschnittliche Haushaltsgröße (1,9 Personen pro Haushalt) aufweist, ist die Pro-Kopf-Verteilung des Haushaltseinkommens geringer als in anderen Bezirken (Augustin 2021: 11). Im Jahr 2020 betrug die Erwerbslosenquote 4,86%, wodurch Marzahn-Hellersdorf unter dem Berliner Durchschnitt lag (SenStadt 2021).

Zu einem hohem Armutsrisiko trägt die hohe Scheidungsrate im Bezirk bei. Mit jeder vierten geschiedenen Ehe bildet dies den höchsten Wert in Berlin. Dadurch sind Familien besonders stark vom Armutsrisiko betroffen, da jeder vierte von Scheidung betroffener Haushalt Kinder umfasst (Augustin 2021: 8). Der Anteil an Einwohner:innen im Transferleistungsbezug nach SGB II betrug 2020 12,36% (SenStadt 2021). Darunter sind fast 11.000 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren, die Hälfte davon jünger als sechs Jahre (Augustin 2021: 17 f.). Insgesamt sind somit 28,6% der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren auf Transferleistungen angewiesen (SenStadt 2021). Von Altersarmut sind zudem 3,92% der Menschen im Alter betroffen, die von Leistungen nach SGB XII leben müssen (SenStadt 2021). Der Anteil an Menschen mit Migrationsgeschichte beträgt 21,86%. Nur in den Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick ist der Anteil noch niedriger (SenStadt 2021). Das Durchschnittsalter in Marzahn-Hellersdorf beträgt 43,7 Jahre und liegt leicht über dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren (IBB 2022: 118).

Im Monitoring soziale Stadtentwicklung für 2021 ist in der östlichen Äußeren Stadt überdurchschnittlich stark ein positiver Trend zu verzeichnen, welcher sich in einer auffallend positiven Entwicklung Marzahn-Hellersdorfs konzentriert. Dies bezieht sich zum einen auf eine positive Dynamik des Arbeitslosenanteils (SenStadt 2021: 23), zum anderen liegen Planungsräume mit positiver Entwicklung des Indikators Kinderarmut vermehrt im Bezirk (ebd.: 29). Insgesamt befinden sich noch drei Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf in Marzahn-Hellersdorf (Hellersdorfer Promenade; neu: Gut Hellersdorf und Schleipfuhl) (ebd.: 39). Um auf die sozialstrukturelle Entwicklung in diesen Planungsräumen einzuwirken, sind in drei Sozialräumen Quartiersmanagements eingesetzt: Boulevard Kastanienallee, Hellersdorfer Promenade und Alte Hellersdorfer Straße, zwei weitere wurden Ende 2020 nach 15-20 Jahren beendet (Mehrower Allee und Marzahn-Nordwest).

4) Wohnsituation

Die Wohnsituation in Marzahn-Hellersdorf ist in erster Linie von einer einfachen Wohnlage geprägt. Diese wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ermittelt und teilt alle statistischen Blöcke nach Wohnlagen in drei verschiedenen Qualitätsstufen ein: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Eine einfache Wohnlage zeichnet sich dabei unter anderem durch eine verdichtete Bauweise, eine geringe-

re Durchgrünung, eine eher schlechte Verkehrsanbindung und geringe Einkaufsmöglichkeiten aus. Marzahn-Hellersdorf ist damit der einzige Bezirk in Stadtrandlage, in dem keine gute Wohnlage vorhanden ist (Augustin 2021: 8 f.).

Trotz der zweigeteilten Bebauungsstruktur im Bezirk beträgt der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtbestand 79,2% (IBB 2022: 118). Das Mietniveau ist im stadtweiten Vergleich weiterhin relativ gering. Marzahn-Hellersdorf ist der Bezirk mit den niedrigsten durchschnittlichen Bestandsmieten mit 5,94€/m² (ebd.: 68). Der überwiegende Teil der Angebotsmieten verläuft zwischen 5,74 und 13,64 Euro/m² (ebd.). Nichtsdestotrotz ist ein allgemeiner Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Während der Bezirk im Jahr 2013 noch über die niedrigsten Angebotsmieten verfügte (GSW 2013), verzeichnet er mit einem Anstieg der mittleren Angebotsmieten von 15,8% zwischen den Jahren 2020 (8,02 Euro/m²) und 2022 (9,29 Euro/m²) den dritstärksten Mietanstieg aller Bezirke (IBB 2022: 118). Dieser Anstieg der Mieten hatte bereits 2015 ein Angebotsdefizit an Wohnungen im unteren und preisgebundenen Marktsegment sowie bei Ein- bis Zweifamilienhäusern zur Miete zur Folge und brachte den Bezirk unter Handlungsdruck (Topos 2016: 12). Trotz des abnehmenden Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand liegt dieser in Marzahn-Hellersdorf mit 11,8% noch über dem Berliner Durchschnitt von 8,5% (IBB 2022: 118). Durch das massenhafte Auslaufen von Sozialbindungen im gesamten Stadtgebiet muss auch hier von einer weiter abnehmenden Anzahl an Sozialwohnungen ausgegangen werden. In den kommenden Jahren fallen in Berlin 30.000 Wohnungen aus der Sozialbindung, weshalb der Berliner Mieterverein bereits eine Bedarfsanalyse forderte (Rada 2023).

Insgesamt verzeichnet der Bezirk im berlinweiten Vergleich eine besonders hohe Wohnortbindung. Fast 70% der Einwohner:innen Marzahn-Hellersdorf leben bereits seit fünf Jahren im Bezirk, die Hälfte sogar seit mindestens zehn Jahren, welches der höchste Wert in ganz Berlin ist (Augustin 2021: 9).

5) Bauaktivitäten

Im gesamtstädtischen Vergleich ist eine Konzentration des Baugeschehens in den östlichen Randbezirken zu verzeichnen. Marzahn-Hellersdorf weist die dritthöchste Bauaktivität in Berlin auf und stellte 1720 Wohnungen im Jahr 2021 fertig (IBB 2022: 50). Der Großteil des Neubaugeschehens konzentriert sich auf den Geschosswohnungsbau mit 78,9%, liegt damit aber leicht unter dem Berliner Durchschnitt (IBB 2022: 51). Weniger als 3% der fertiggestellten Wohnungen entstanden durch Maßnahmen am Bestand (ebd.). Dies bedeutet, dass vor allem größere Flächen für Neubauvorhaben genutzt wurden. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren in ihrer Planung ihr Baugeschehen auf die östliche äußere Stadt. Insgesamt sollen 14% der Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf entstehen (Bretschka 2023). Die Anzahl an Baugenehmigungen sinkt in den letzten Jahren allerdings wieder, so wurde bereits 2021 ein Rückgang von 2359 zum Bau genehmigten Wohnungen verzeichnet (IBB 2022: 50).

2. Problemlagen von Mieter:innen in Marzahn-Hellersdorf

Die mietenpolitischen Entwicklungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zeigen verschiedene Auswirkungen, die als Probleme für Mieter:innen benannt werden. Die Interviews mit aktiven Mieter:innen, Sozialarbeiter:innen sowie Bezirksstadträtinnen benennen verschiedene Problem- und Konfliktfelder. Um die Schwerpunkte herauszuarbeiten, soll hier zu Beginn ein Überblick über alle genannten Probleme gegeben werden. Es folgt darauf ein Abgleich mit Anliegen von Mieter:innen aus den Mieterberatungen des Bezirks und des Berliner Mietervereins.

Nachverdichtung und Neubau

Die gestiegene Anzahl an Neubauaktivitäten in Marzahn-Hellersdorf werden in den Interviews von allen Befragten als ein großes Konfliktthema für Mieter:innen identifiziert. Die Wahrnehmung eines für Berlin überdurchschnittlichen Baugeschehens schürt bei vielen Bewohner:innen des Bezirks die Angst, Grün- und Erholungsflächen zu verlieren und durch Zuzug mit steigender Lärmbelastung konfrontiert zu werden. Eine weitere Befürchtung von Vielen ist, dass die Infrastruktur des Bezirks nicht in der gleichen Geschwindigkeit mitwächst und der gestiegene Bedarf an Kitas, Schulen oder Freizeiteinrichtungen nicht gedeckt wird. All diese Aspekte werden mit einem Verlust von Lebensqualität gleichgesetzt. Dies führt zu einer wahrgenommenen, großen Bewegung gegen Bauvorhaben, welche sich nicht nur auf die Nachverdichtung in Innen-

höfen beschränkt. Ein herauszuhebendes Beispiel ist die Nachverdichtung der Innenhöfe in der Bodo-Uhse-Straße und der Lilly-Braun-Straße in Hellersdorf durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Dieser Fall hat zu besonders viel Protest von Mieter:innenseite geführt, was auch das Bezirksamt zu einem Umlenken bewegt hat. Die Mieter:innen von Stadt und Land beklagen, erst sehr spät von dem Vorhaben durch ihre Vermieterin informiert und damit vor vollendete Tatsachen gestellt worden zu sein. Neben dem Verlust der Grünfläche im Innenhofbereich führt ein Mieter den Klimanotstand als Argument gegen die Nachverdichtung an. Zusätzlich sieht der aktive Mieter in der Nachverdichtung der Innenhöfe in Ostberlin die ursprüngliche DDR-Stadtplanung ignoriert, welche die Innenhöfe als Erholungsgebiete sehr wohl berücksichtigt hätte. „[...] 1990/91 [wurde] die Beplanung von Ostberlin nicht ordnungsgemäß in bundesdeutsches Recht überführt [...]. [V]on daher ist es möglich, unbeplante Innenbereiche nach §34 Baugesetz zuzubauen. Und das wird überall praktiziert und da gibt es jetzt auch überall Widerstand“ (MH1: 18-22). Die damalige Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und heutige Sozialstadträtin beschreibt im Interview, dass nach Bekanntwerden der geplanten Bebauung im Bezirksamt nach Maßnahmen gesucht wurde, um dies zu verhindern. Geprüft wurde, ob Alternativgrundstücke zur Verfügung standen oder ob Umweltschutzgründe einem Bau im Wege stehen. Auch eine Blockrandbebauung auf bereits versiegelten Flächen wurde mit der Stadt und Land direkt diskutiert. Bereits am 18. November 2021 brachte die CDU in der Bezirksverordnetenversammlung ein, dass eine Bebauung der Innenhöfe in der Lilly-Braun-Straße und der Bodo-Uhse-Straße auszuschließen sei (BVV 18.11.2021). Der Antrag wurde mehrheitlich beschlossen. Doch bis zur Aussetzung der Rodung folgten weiterer Protest der Anwohnenden und mehrere Bürger:innenanfragen in der BVV. Das Bezirksamt hat schließlich 2022 die Baumfällungen auf beiden Grundstücken vorerst untersagt und damit das Bauvorhaben unterbunden. In der Bodo-Uhse-Straße wurde mit Auslaufen des Rodungsstopps mit den Bauarbeiten im September 2022 begonnen. Für die Lilly-Braun-Straße wurde aus fachlichen Gründen die Baugenehmigung aus dem Bezirksamt versagt. Bisher ist das Vorhaben der Nachverdichtung durch die Stadt und Land vorerst gestoppt, die BVV hat im Mai 2023 den Beschluss zum Erhalt der Höfe bekräftigt und es wird vorerst weiter nach Lösungen gesucht.

Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen

Ein größeres Thema in Bezug auf Infrastruktur stellt die Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen dar. Nachdem vor allem diese Infrastruktur seit den 1990er Jahren verstärkt abgebaut wurde, ist durch einen verstärkten Zuzug in den Bezirk seit 2010 ein neuer Bedarf entstanden. Ein hohes Neubauaufkommen und die damit verbundenen neuen Bedarfe an Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur schaffen eine Lücke, die vom Bezirk noch nicht ausreichend abgedeckt werden konnte. Von 100 Kitas waren 2010 noch 67 in Betrieb. Die 33 Flächen, die vorher Kindertagesstätten dienten, waren zum Großteil bebaut worden, beschreibt die Sozialstadträtin die Entwicklung der Versorgungssituation.

„Wenn ich also vorher sage, ich brauche keine Kitas und habe dann jetzt 100 Town Houses, brauche ich plötzlich 100 Kita-Plätze oder vielleicht 120, für die dann diese Flächen aber nicht mehr zur Verfügung standen. Also wir haben ab dem Moment ganz klar ein Flächenproblem gehabt, jetzt auch für Infrastruktur. Wir haben ein Problem, dass nicht rechtzeitig dieser Wandel vorbereitet wurde“ (MH2: 141-145).

Alle Befragten eint, dass der Anspruch besteht, mit einem erhöhten Neubauaufkommen müsse auch die Infrastruktur, insbesondere an Kindertagesstätten und Schulen, mitwachsen. Vor allem werden dabei Wohnungsunternehmen genannt, die eine Verantwortung übernehmen müssten, beim Aufbau einer sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche beizutragen. Selbst in Wohngebieten, die von Nachverdichtung betroffen sind, gibt es ein größeres Verständnis für den Bau von sozialer Infrastruktur, vor allem, da diese Flächen häufig vorher für ebendiese dienten. „Die Fläche, die Sie da unten sehen, die schon mal bebaut worden ist, die soll bebaut werden. Die meisten sagen, ne kleine Kita aus Holz oder einen Teil kann für die Kita genutzt werden“ (MH1: 259-260). Auch ein Sozialarbeiter unterstreicht ein deutlich größeres Verständnis von Mieter:innen bezüglich Nachverdichtung für eine breitere infrastrukturelle Versorgung.

Nachbarschaftliches Miteinander und Konflikte

Aus den beschriebenen Engpässen in der Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Schulplätzen entstehen nachbarschaftliche Konflikte und der Zusammenhalt wird gefährdet. Ein Sozialarbeiter beschreibt dies als „Ressourcenkonflikte“ (MH3: 592): „Also wer kriegt jetzt den Schulplatz, wer kriegt jetzt den Kitaplatz? Wer kriegt jetzt den Arztplatz? Wer kriegt jetzt den Platz für sein Kind im Schwimmbad, beim Kinderschwimmen [...]?“ (MH3: 593-595). Diese Konflikte sind nicht selten rassistisch aufgeladen. Wobei mehrere Interviewte dies nicht immer auf ein geschlossen rassistisches Weltbild zurückführen, sondern ein „Gefühl von

einer Bevorzugung von migrantischen Gruppen“ (MH3: 669) bei Bewohner:innen beschreiben, welches ihre eigene Unzufriedenheit oder Ohnmacht auf migrantisch gelesene Bewohner:innen projiziere. Einschränkung muss hier angemerkt werden, dass dies lediglich Eindrücke einzelner Befragter aus dem Bezirk widerspiegeln, daher soll an dieser Stelle keine verallgemeinernde Aussage über Entwicklungen im Gesamtbezirk abgeleitet werden.

Verdrängung in den Bezirk

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügt, wie oben bereits beschrieben, nach wie vor über Mieten im mittleren und unteren Marktsegment. Die Verdrängung von Mieter:innen aus dem Bezirk zählt nicht zu den genannten Problemen. Vielmehr wird Verdrängung als ein Phänomen des Zuzugs in den Bezirk benannt, da Mieter:innen aufgrund der vergleichsweise niedrigen Mieten weiterhin zuziehen. Die Bezahlbarkeit der Mieten wird als Pull-Faktor für junge Familien benannt, welche unter anderem auch aus dem Innenstadtbereich in den Bezirk ziehen. Diese Beobachtungen der Befragten deckt sich mit den statistischen Daten zum Zuzug, welcher eine besonders hohe Attraktivität des Bezirks für Familien mit jüngeren Kindern bescheinigt (IBB 2022: 119). Die befragten Mieter:innen betonen eine Zufriedenheit mit der Bezahlbarkeit der Mieten, gerade unter langjährigen Bewohner:innen des Bezirks. Die Miethöhe wird in den Interviews mit Mieter:innen demnach nicht als Problem identifiziert. Trotzdem sind sowohl Mieter:innen als auch einem Sozialarbeiter Mieterhöhungen bekannt. Herausgehoben wird dabei die Deutsche Wohnen, bzw. nach Übernahme des Konzerns im Jahr 2021, das Wohnungsunternehmen Vonovia. Eine Mieterin berichtet, wie vor allem durch einen häufigen Verkauf des Wohnungsbestandes, in dem sie wohnt, die Mieten sukzessive erhöht wurden, bis nun die Wohnungen von Vonovia übernommen wurden und gerade bei Neuvermietung die Mieten abermals erhöht werden. Mieterhöhungen werden auch im Bezirksamt vor allem von dem börsennotierten Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen/ Vonovia benannt.

Aus Perspektive der befragten Stadträtin markiert das Jahr 2015 durch einen verstärkten Zuzug von geflüchteten Menschen eine Veränderung in der Wahrnehmung der Mieter:innen. Vor dem Jahr 2015 befand sich die Spannweite der Mieten im Bezirk zwischen drei bis fünf Euro pro Quadratmeter laut Aussage der Sozialstadträtin. Auf diese eher entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt traf ein erhöhter Zuzug, der nicht sofort von Maßnahmen im Wohnungsbau abgefedert wurde. „Aus der Sicht der Bürger sind seitdem die Mieten gestiegen. Es gibt einen hohen Konkurrenzdruck am Wohnungsmarkt“ (MH2: 159). Diese Konkurrenz wird vor allem um Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau festgestellt. In Bezug auf die Entwicklung des Mietniveaus wird zudem der auslaufende Mietstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu Ende 2023 von einem Sozialarbeiter als mögliche Zuspitzung des Mietenproblems im Bezirk benannt, der starke Auswirkungen auf das Mietniveau der LWU haben könnte.

Mit Blick auf die Beratungsstatistiken¹ der bezirklichen Mieterberatung sowie der Beratung des Berliner Mietervereins zeigt sich jedoch, dass Mieterhöhungen vor allem 2022 ein häufiger Beratungsgrund für Mieter:innen darstellte. Suchten 2021 noch 4,8% aller Ratsuchenden eine Beratungsstelle aufgrund von Mieterhöhungen auf, waren es 2022 bereits 15,4%. Allen Aussagen der Interviews gemein ist, dass ein Anstieg der Mieten ein relativ neues Phänomen ist, welches weitere Auswirkungen sicher in der Zukunft noch zeigen wird. Unter Hinzuziehung der Beratungsstatistiken legt die vorliegende Studie nahe, dass Mieterhöhungen zu einem wachsenden Problem für Mieter:innen gezählt werden können.

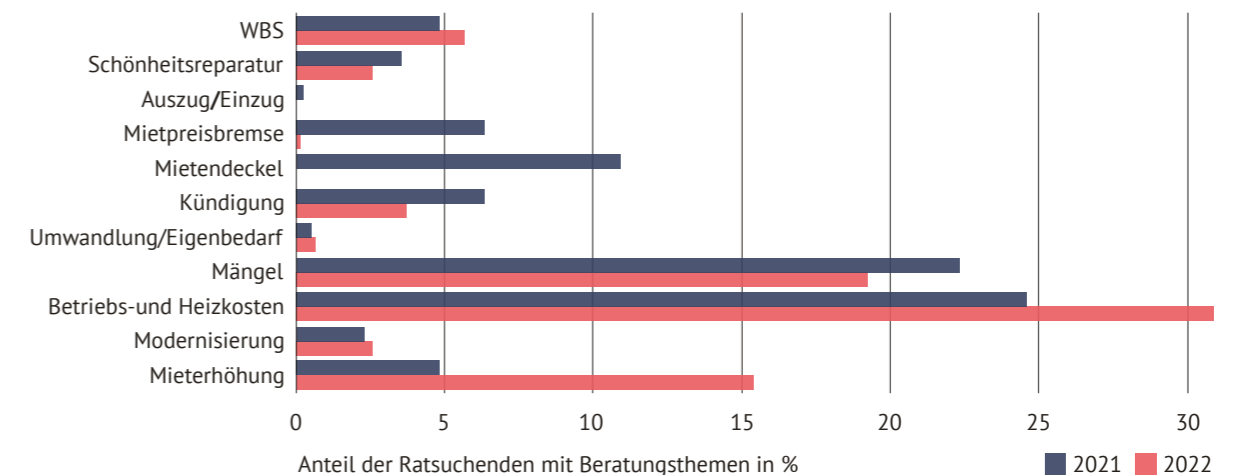
Betriebs- und Energiekosten

Der Anstieg von Betriebskosten, aber auch steigende Energiekosten wurden als Problem von Mieter:innen, Sozialarbeiter:innen und Stadträtinnen benannt. Diese sogenannte „zweite Miete“ betreffe immer mehr Mieter:innen im Bezirk. „Das sind die Nebenkosten, Energiekosten, die gerade jetzt in der Vergangenheit ja da auch noch mal verschärfend dazu geführt haben, dass eine Reihe von viele Menschen da in eine Schieflage geraten sind und da es natürlich zu Problemen gekommen ist“ (MH2: 269-272). Ein Problem, dass im Bezirksamt registriert wird, jedoch fehlende Handlungsmöglichkeiten ein bezirkliches Eingreifen erschweren.

¹ In die hier genutzten Beratungsstatistiken flossen Daten von verschiedenen Trägern der bezirklichen Mieterberatung und den Daten der Bezirksberatungen des Berliner Mietervereins mit ein. Diese wurden in eigenen Berechnungen zu einer allgemeinen Statistik aller bezirklichen Mieterberatungen zusammengeführt und grafisch aufbereitet. Dazu wurden Beratungsgründe gruppiert und es floss nur eine Auswahl der häufigen oder allgemeinen Gründe mit in die Grafik ein. Da nicht für jeden Bezirk Daten der Beratungen bereitgestellt wurden, variiert die Datengrundlage. Für Marzahn-Hellersdorf lagen Beratungsstatistiken von asum GmbH, gesoplan und dem Berliner Mieterverein vor.

Auch die Statistiken der bezirklichen Mieterberatung legen nahe, dass Betriebs- und Heizkosten ein wachsendes Problem für Mieter:innen darstellen. Sowohl 2021 als auch 2022 waren sie der häufigste Grund für eine Beratung. 2021 lag der Anteil der Mieter:innen, die sich aufgrund von Betriebs- und/oder Heizkosten beraten ließen, bei 24,6%, 2022 waren es bereits 30,9% der Ratsuchenden.

Mieterberatung Marzahn-Hellersdorf



Nahversorgung im Bezirk

Probleme in Bezug auf die Nahversorgungs-Infrastruktur im Bezirk wurden vordergründig im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und einem zunehmenden Neubauaufkommen an Wohnraum benannt. Während die Versorgungsstruktur für Lebensmittel eher als gut bewertet wird, wurde von Mieter:innenseite ein Mangel an Cafés und Kiosken benannt, welche nur vereinzelt im Bezirk zu finden sind. Auseinandersetzungen um eine angemessene Nahversorgung waren hingegen in den 2000er Jahren ein größeres Thema für Bewohner:innen des Bezirks, was 2001 zur Gründung einer Bürger:inneninitiative im Norden Marzahns führte, wie eine daran beteiligte Mieterin berichtet.

„Weil zu diesem Zeitpunkt im gesamten Umfeld alle Nahversorgungszentren, Dienstleistungen, öffentlich zugängliche Dienstleistungen leergezogen waren, von anderen genutzt wurden oder Vandalismus und auch [...] Obdachlose in diesen leerstehenden Gebäuden Zuflucht suchten. Wir hatten kein einziges Nahversorgungszentrum mehr. Deshalb nutzten wir damals die Wahlen zum Abgeordnetenhaus von Berlin, an unsere Mitglieder des Abgeordnetenhauses zu schreiben und sie Veränderungen zu bitten“ (MH4: 62-67).

Vereinzelt wurde außerdem ein fehlendes Schwimmbad im Bezirk benannt, da Marzahn-Hellersdorf der einzige Bezirk ohne ein einziges Freibad ist.

Unterbelegung

Vereinzelt wurde benannt, dass Mieter:innen trotz zu großer Wohnungen nicht umziehen und somit vom sogenannten „Lock-In-Effekt“² (Hanslmeier et. Al 2019: 58) auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Eine Mieterin beschreibt das Phänomen: „Das ist hier viel Thema, also dass Leute zum Teil ihre größere Wohnung nicht mehr, also dass ihnen zu viel ist und sie gerne sich verkleinern wollen“ (MH4: 426-427). Aufgrund steigender Angebotsmieten können sich Mieter:innen mit niedrigen Renten einen Umzug in eine kleinere Wohnung aber nicht leisten. Die Sozialstadträtin weist dabei zusätzlich auf die besondere Herausforderung in den Eigenheimsiedlungen hin. Umbauten an den Häusern werden häufig aus Kostengründen nicht vorgenommen, dadurch bleiben Senior:innen oftmals alleine in Einfamilienhäusern wohnen.

² Auf angespannten Wohnungsmärkten kann es zu sogenannten Lock-In Effekten kommen. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass trotz Umzugswillens, da die eigene Wohnung beispielsweise zu groß oder zu klein geworden ist, wird an der Wohnung festgehalten, da es keine passende und bezahlbare Alternative auf dem Wohnungsmarkt gibt. Der Effekt dieser sinkenden Umzugsbereitschaft reicht häufig bis in die Mittelschicht hinein (Hanslmeier et. Al 2019: 58).

Instandhaltung

Auch fehlende Instandhaltung wird von Mieter:innen als Problem im Bezirk benannt. Gerade in Vonovia-Beständen in Marzahn-Hellersdorf kommt es durch fehlende Instandhaltung vor allem vermehrt zu Ausfällen der Fahrstühle. In den 15- oder mehrgeschossigen Hochhäusern bedeutet dies eine massive Wohnverschlechterung für die Mieter:innen. Nach einer Woche mit ausgefallenem Fahrstuhl bietet Vonovia zwar eine Traghilfe für in ihrer Mobilität eingeschränkte Mieter:innen an, trotzdem stellt dieser Instandhaltungsrückstau für Mieter:innen eine massive Einschränkung im Alltag dar.

Auch die Statistiken der Mieterberatung im Bezirk zeigen, dass Mängel in Wohnungsbeständen der zweithäufigste Beratungsgrund sind. Im Jahr 2021 kamen 22,3 % der ratsuchenden Mieter:innen aufgrund von Mängeln in eine Beratung, 2022 waren es 19,3% der Beratungsfälle.

Mieter:innenbetreuung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Eine befragte Mieterin bemängelte den Abbau lokaler Beratungsangebote aufgrund der Digitalisierung der Mieter:innenbetreuung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Insbesondere die Degewo hätte in der Vergangenheit eine umfangreiche Betreuung im eigenen Kundenzentrum vor Ort angeboten, was gerade für Senior:innen eine wichtige Ressource dargestellt habe.

Fehlende Barrierefreiheit

In den älteren Bauten der Großwohnsiedlungen in Marzahn, welche Ende der 1970er Jahre entstanden sind, ist die fehlende Barrierefreiheit für eine befragte Mieterin ein Problem. Viele dieser Wohnungsbestände verfügen über keinen Fahrstuhl oder dieser ist erst nach einigen Stufen zu erreichen. Auch im Neubau, bemängelt sie, werde zu wenig barrierefreier Wohnraum errichtet.

Ärztliche Versorgung

Mit dem Bevölkerungsanstieg verschärft sich zunehmend auch die ärztliche Versorgungslage im Bezirk. Zwar gebe es noch eine flächendeckende ärztliche Versorgung im Bezirk, allerdings sind vor allem Neuzugezogene im Bezirk mit dem Problem konfrontiert, in Ärzt:innenpraxen nicht mehr aufgenommen zu werden.

3. Strategien der Mieter:innen in Marzahn-Hellersdorf

In Marzahn-Hellersdorf bestehen noch nicht viele dezidiert mietenpolitische Initiativen. Trotzdem engagiert sich eine breite Zivilgesellschaft in eher institutionalisierten Zusammenhängen wie Nachbarschafts- und Stadtteilzentren, aber auch im „Bündnis für Demokratie und Toleranz“ oder Initiativen wie „Solidarischer Kiez“, in welchen es vor allem um die Förderung eines solidarischen Miteinanders und Arbeit gegen Rechts-Extremismus geht. Trotzdem sind die Themen Mieten und Wohnen auch in diesen Initiativen präsent. Um ein möglichst umfassendes Bild zivilgesellschaftlichen Engagements zu erhalten, wurden sowohl Interviews mit einem aktiven Mieter in einer Initiative gegen Nachverdichtung in einer Großsiedlung in Hellersdorf, „Grüne Höfe Hellersdorf Süd“, als auch mit einer Person, die aktiv im „Bündnis für Demokratie und Toleranz“ und „Solidarischer Kiez“ ist, geführt. Im Folgenden werden die angewandten Strategien dieser Initiativen und aktiven Mieter:innen beschrieben. Zu Beginn werden die im Bezirk bestehenden Ressourcen für Mieter:innen wie Mieterberatungsstellen dargestellt, da diese häufig erste Anlaufstellen sind.

Ressourcen für Mieter:innen

Als erste Anlaufstelle für Mieter:innen dienen häufig Beratungsstellen im Bezirk. In Berlin wurde 2018 mit der Neuauflage des „Bündnisses für Neubau“ eine Mieter:innenberatung in jedem Bezirk mit einem Umfang von 38 Stunden in der Woche eingeführt (Wittlich und Schönball 2018). Dafür stellte der rot-rot-grüne Senat erstmalig flächendeckend Gelder zur Verfügung. Auch in Marzahn-Hellersdorf wurde diese Infrastruktur durch den Bezirk aufgebaut. Diese findet über den Bezirk verteilt in verschiedenen Stadtteilzentren statt. Insgesamt können sich Mieter:innen an fünf Tagen die Woche an fünf verschiedenen Orten kostenfrei beraten lassen. Die Beratung wird von gesoplan, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und asum GmbH durchgeführt. Diese wichtige Ressource für Mieter:innen wird sehr gut angenommen und kann auch für Mieteninitiativen eine wichtige Unterstützung sein.

Angewandte Strategien

Um das Vorgehen von Initiativen und aktiven Mieter:innen besser einordnen zu können, nimmt diese Studie eine Kategorisierung in zwei Cluster vor. Das parlamentarisch-juristische Vorgehen beschreibt Instrumente, welche sich entweder auf juristische Verfahren beziehen oder direkt die parlamentarische Ebene adressieren.

Demgegenüber stehen aktivistisch-organisierende Vorgehensweisen, welche darauf abzielen, eine Mieter:innenschaft zu mobilisieren und organisieren sowie Protest auf die Straße zu bringen.

Über diese Kategorien hinausgehend, bzw. ein Instrument, welches für beide Cluster wichtig ist, ist die Öffentlichkeitsarbeit, welche ebenfalls in die Untersuchung eingeht.

Parlamentarisch-juristisches Vorgehen

Im Protest der Mieter:innen gegen die Nachverdichtung ihrer Innenhöfe in einer Großwohnsiedlung in Hellersdorf waren die gewählten Mittel vor allem auf die Adressierung der lokalen Parlamentsebene fokussiert. Sie ordnen sich demnach in ein parlamentarisch-juristisches Vorgehen ein. Kontakt und Involvierung von Parteien, das Sammeln von Unterschriften für eine Petition gegen die Bebauung und die Nutzung der Bezirksverordnetenversammlung als das lokale Parlament zählen zu den genutzten Mitteln der Mieter:innen.

Auffällig ist die Involvierung der CDU in die Proteste der Mieter:innen, die das Thema frühzeitig aufgegriffen und vor allem im Wahlkampf für sich entdeckt hatte. Der befragte Mieter beschreibt das Vorgehen eines Bezirksverordneten der CDU als Anstoß für weiteren Protest: „Der hat sich um so eine erste Protestresonanz gekümmert und hat Leute animiert, Unterschriftenlisten gegen diese Bebauung zu führen. Das ist dann sehr schnell gegangen, innerhalb von ein oder zwei Wochen haben fast alle Mieter, die hier wohnen, unterschrieben. Es gab dann fast 1700 Unterschriften. Das war sehr viel und das war die erste Resonanz, und damit ist man dann in den Kampf gegangen und ich hab mich dann sozusagen als einer der wenigen Wissenden versucht weiter einzubringen und mich kundig zu machen“ (MH1: 85-90). Das Vorgehen der CDU hat demnach eine weitere Organisation der Mieter:innen zur Folge gehabt. Der befragte Mieter berichtet im Interview, dass das Anstoßen des Protests durch die CDU ihn dazu bewegt hat, in der BVV Anfragen zu stellen, um das Thema mehr in die parlamentarische Debatte zu bringen. Im Rahmen der BVV ist es allen Einwohner:innen des Bezirks möglich eine Bürger:innenanfrage zu stellen. So können betroffene Mieter:innen selbst vorsprechen und ihre Situation schildern und darauf aufmerksam machen. Seinen insgesamt drei Bürger:innenanfragen und zahlreichen Gesprächen mit Lokalpolitiker:innen misst der Mieter großen Einfluss zu, denn mittlerweile gibt es einen gemeinsamen Beschluss der BVV gegen die Nachverdichtung der Innenhöfe in der Lilly-Braun-Straße. Auch das Bezirksamt setzt sich gegen die Bebauung ein und hat einen vorübergehenden Baustopp aus fachlichen Gründen erwirken können. Neben Gesprächen mit Verordneten der BVV gab es auch Diskussionen mit Abgeordneten der Linken und SPD im Abgeordnetenhaus bis hin zu einem Besuch in der Siedlung von Raed Saleh, dem Vorsitzenden der Berliner SPD-Fraktion.

Die Mieterbeiräte, die institutionelle Vertretung der Mieter:innen in landeseigenen Wohnungsunternehmen, wurden in keinem der Interviews als involvierte Akteure benannt.

Die Gründung von Bürger:inneninitiativen ist jedoch nicht erst ein Phänomen seit der zunehmenden Nachverdichtung im Bezirk. So berichtet die im „Bündnis für Demokratie und Toleranz“ und der Initiative „Solidarischer Kiez“ aktive Mieterin, dass sie bereits 2001 bei der Bürger:inneninitiative Feuerwache beteiligt war. Die Initiative befasste sich mit dem Mangel an Dienstleistungen, denn „zu diesem Zeitpunkt [waren] im gesamten Umfeld alle Nahversorgungszentren, Dienstleistungen, öffentlich zugängliche Dienstleistungen leergezogen“ (MH4: 62-63), berichtete die Mieterin. Auch diese Initiative adressierte die parlamentarische Politik und nutzte die Wahlen, um die bezirklichen Vertreter:innen im Abgeordnetenhaus dazu aufzufordern, sich für die lokale Nahversorgung einzusetzen. Die interviewte Mieterin beschreibt eine enge Zusammenarbeit mit verschiedenen Parlamentarier:innen auf bezirklicher- sowie Landesebene, welche bis 2006 anhielt. Auch hier zeigt sich ein Fokus auf den parlamentarischen Betrieb in der Wahl der Protestmittel.

Aktivistisch-organisierendes Vorgehen

Der Protest der Mieter:innen gegen die Nachverdichtung in Hellersdorf beruhte stark auf Einzelpersonen. Eine Initiative, die sich regelmäßig trifft, sei nicht wirklich entstanden, aber es gäbe einige Nachbar:innen, die für konkrete Anfragen oder gemeinsame Aktionen ansprechbar wären. „Es gibt noch so drei, vier Frauen, auf die man setzen könnte, wenn mal was ganz Großartiges passieren würde, wo man hier so ne Protestaktion, das halte ich schon für möglich. Wenn es mal notwendig wäre, etwas ganz Schlimmes abzuwenden, das wäre dann nochmal, dass man 100 Leute auf den Hof bringt, das ist durchaus möglich. Aber das ist nicht so dauerhaft wie woanders“ (MH1: 332-335). Allgemein schätzt er das bürgerschaftliche Engagement im Bezirk jedoch als gering ein und große Kundgebungen als nicht umsetzbar. Um mehr öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema zu erhalten und auch medial mehr in Erscheinung zu treten, setzt der aktive Mieter deswegen auf Vernetzung in größeren Bündnissen. Das Bündnis für Nachhaltige Stadtentwicklung ist dabei ein wichtiger Zusammenschluss für den Mietersprotest in Hellersdorf. In diesem Bündnis sind 33 Initiativen vernetzt, welche sich gegen Nachverdichtung ihrer Innenhöfe und Grünflächen in der Nachbarschaft einsetzen und Stadtnatur erhalten wollen (BBNS 2023). Auch darüber hinaus ist dem befragten Mieter Vernetzung mit weiteren Gruppierungen wichtig. „Wir wollen aber zumindestens in der Pressearbeit vorkommen, wir sind auch noch vernetzt mit eben größeren Gremien. Nämlich mit der Plattform Berlin. Da sind Stadtentwickler und Architekten, unter anderem auch die Präsidentin der Architektenkammer, Theresa Keilhacker, sehr engagiert. Und da hat sich noch ein neues Bündnis gegründet, Klimastadt Berlin 2030“ (MH1: 190-194). Gemeinsam mit dem Bündnis für Nachhaltige Stadtentwicklung haben sie im Dezember 2022 eine Kundgebung vor dem Abgeordnetenhaus abgehalten und einen Forderungskatalog an die Fraktionen übergeben.

Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit ist über die beiden Kategorien hinaus ein wichtiges Instrument für aktive Mieter:innen. Der befragte Mieter veröffentlichte selbst diverse Texte in lokalen „bürgerschaftlich engagierten Magazinen“ und baute direkte Kontakte zu Journalist:innen auf. „Ich hab einen guten Draht zu der Journalistin, die den Tagesspiegel Newsletter macht. Mit der bin ich ganz gut unterwegs und wenn ich ihr was schicke, dann verwendet sie das auch. Und das werde ich auch weiterhin machen, weil der Tagesspiegel wird von relativ vielen Leuten gelesen auch hier. Und das nutze ich dann auch“ (MH1: 387-391). Die Öffentlichkeitsarbeit der kleinen Initiative ist nicht durch strategisch und kollektiv veröffentlichte Pressemitteilungen bestimmt. Vielmehr ist persönliches Engagement in der Pressearbeit für den Mieter ein wichtiges Mittel, um mit dem Protest gegen Nachverdichtung erfolgreich zu sein. Insgesamt zählt das Instrument der Öffentlichkeitsarbeit als wichtiges Mittel im Protest gegen die Nachverdichtung.

Politische Kultur und Mobilisierungsschwäche

Eine Erklärung für die bisher vereinzelt organisierten Versuche und Protestaktivitäten von Mieter:innen ist eine andere, sich von der Innenstadt unterscheidende politische Kultur. Eine Sozialarbeiterin beschreibt diese auf die Frage hin, warum es so wenige Mieteninitiativen im Bezirk gibt: „In Kreuzberg ist es viel schwieriger, einen Hinterhof zu bebauen, die schalten einen Anwalt ein, der eine Echse oder eine Fledermaus findet, damit ist die Sache dann gegessen“ (Feldnotiz 6.6.2023). Der sozio-ökonomische Hintergrund der Bewohner:innen in Marzahn-Hellersdorf unterscheidet sich dementsprechend vor allem durch ein anderes Bildungs- und soziales Kapital. Wissen über Möglichkeiten, sich gegen beispielsweise Neubau oder Nachverdichtung zu wehren oder gar bereits vorhandene Kontakte zu Anwalt:innen oder Politiker:innen seien vermeintlich seltener unter den Mieter:innen im Bezirk. Ein weiterer Aspekt ist die Erfahrung von Wirksamkeit des eigenen Handelns, begründet ein weiterer Sozialarbeiter das geringe politische Engagement im Bezirk. „Ich glaube genau das Gefühl von Selbstwirksamkeit oder ich kann sozusagen selbst was machen, ist glaube ich ganz wichtig. [...] und es hat natürlich auch immer irgendwie mit persönlichen Erfahrungen zu tun, die man gemacht hat, ob man jetzt noch bereit ist oder ob man daran glaubt, dass man irgendwie selbstwirksam sein kann“ (MH3: 344-345; 351-353). Da wenige Mieter:innen bereits Selbstwirksamkeit erfahren haben, indem sie sich gegen das Vorgehen ihrer Vermieter:innen gewehrt haben, führt das Fehlen dieser Erfahrung sowie fehlendes Wissen über Strategien und Kontakte häufig zur Frustration und Ohnmacht.

TREPTOW-KÖPENICK

1. Gebietsbeschreibung

Durch den Mietersprotest im Kosmosviertel erlangte Treptow-Köpenick Bekanntheit als Bezirk der äußeren Stadt, in welchem Verdrängung nun endgültig die Stadtgrenze erreicht hatte. Das Kosmosviertel bildet das südöstliche Ende der Stadt und grenzt direkt an Brandenburg. Mittlerweile sind die ehemals privaten Bestände im Kosmosviertel rekommunalisiert worden, damit aber noch nicht alle Probleme für Mieter:innen gelöst. Doch auch über die Grenzen des Viertels hinaus zeigen Auseinandersetzungen um Nachverdichtung und Neubau, dass Mieter:innen im Bezirk mit verschiedenen Problemlagen konfrontiert sind. Im Folgenden sollen wieder die fünf Aspekte 1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur, 2) Bevölkerungsentwicklung 3) Sozialstruktur 4) Wohnsituation und 5) Bauaktivitäten für die Gebietsbeschreibung näher betrachtet werden. Dabei betrachtet dieses Kapitel den gesamten Bezirk, im Fokus steht jedoch das Kosmosviertel, da ein Großteil der Interviewpartner:innen explizit zu den Entwicklungen in der Siedlung befragt wurden.

1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur

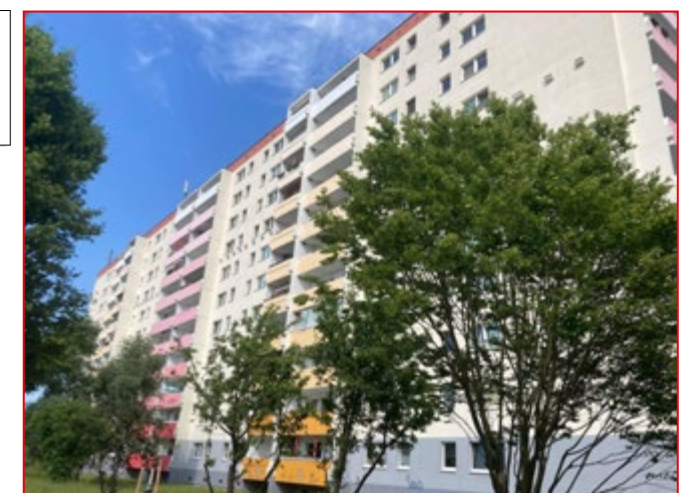
Der Bezirk Treptow-Köpenick erstreckt sich vom S-Bahnring bis an den äußeren Stadtrand, wodurch auch die Bebauungs- und Siedlungsstruktur beeinflusst wird. Im Innenstadtbereich des Bezirks konzentrieren sich Gründerzeitbauten und Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre. In Richtung Stadtgrenze nehmen Zeilenbauungen der 1950er Jahre zu, vereinzelt finden sich kleinere Siedlungen in Plattenbauweise. Das Kosmosviertel bildet als Großwohnsiedlung in industrieller Bauweise jedoch die Ausnahme im Bezirk. In den peripheren Lagen überwiegt die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in zum Teil eher dörflicher Struktur (IBB 2022: 116). In Planungsräumen Richtung Stadtgrenze dominiert dementsprechend das Einzel Eigentum mit einer Quote von 80% und mehr der Häuser in Besitz von Privatpersonen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wiederum stellen 26% des Gesamtmietwohnungsbestandes, womit sie unter die vier Bezirke mit der höchsten Bestandsquote im landeseigenen Besitz fallen (Diesenreiter und Vollmer 2021: 13). Der Anteil an Genossenschaften liegt in den meisten Planungsräumen unter 10%, in der Vergangenheit zählte Treptow-Köpenick jedoch neben Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg zu den Genossenschafts-Hochburgen mit 22,8% im Jahr 2017 (BBU 2017: 6).

2) Bevölkerungsentwicklung

Treptow-Köpenick ist gemessen an der Fläche der größte Bezirk Berlins mit der geringsten Bevölkerungsdichte. Dies ist vor allem auf große Wald-, Grün- und Wasserflächen zurückzuführen. Mit 280.357 Einwohner:innen ist er der bevölkerungsärmste Bezirk, in welchem nur 1.671 Menschen auf 1 km² leben (IBB 2022: 116). Der Bezirk verzeichnet jedoch ein hohes Bevölkerungswachstum, seit 2012 ist die Einwohner:innenzahl um 15% gestiegen. Gemeinsam mit Lichtenberg verzeichnet Treptow-Köpenick damit den höchsten Zuwachs stadtweit (ebd.). Bis 2040 wird mit einem weiteren Anstieg von mindestens 9% gerech-



Kosmosviertel, Treptow-Köpenick



net, was den größten prozentualen Zuwachs in Berlin ausmacht. Der absolute Zuwachs wird in Treptow-Köpenick mit 25.300 Personen berechnet und stellt damit den zweithöchsten Wert nach Pankow dar (SenStadt 2022: 11). Zwischen 2017 und 2021 verzeichnete der Bezirk vor allem Zuwanderungsgewinne, insbesondere aus den Bezirken Neukölln (5.119), Friedrichshain-Kreuzberg (3.923) und Reinickendorf (2.330) (IBB 2022: 117). Der Großteil der Zugezogenen entfiel dabei auf die Gruppe der zwischen 27 und 45-Jährigen. Einen Wanderungsverlust verzeichnete der Bezirk lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf, in welchen 685 Personen mehr zogen als aus dem Bezirk nach Treptow-Köpenick (ebd.).

3) Sozialstruktur

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Median beträgt in Treptow-Köpenick 2.400 Euro und liegt damit leicht über dem Berliner Durchschnitt von 2.350 Euro (IBB 2022: 116). Die Quote an Erwerbslosen liegt im Bezirk bei 4,31% und ist damit niedriger als der stadtweite Durchschnitt (SenStadt 2021). Einen besonders niedrigen Schnitt weist Treptow-Köpenick in Bezug auf die Anzahl an Transferleistungsempfänger:innen auf. Nach Steglitz-Zehlendorf und Pankow hat der Bezirk mit 7,93% die drittniedrigste Anzahl an Bewohner:innen im Transferleistungsbezug in Berlin. Im unteren Bereich liegt der Bezirk ebenfalls, was die prozentuale Anzahl an Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren anbelangt. Lediglich 19,39% der Kinder und Jugendlichen sind auf Transferleistungen angewiesen (SenStadt 2021). Besonders niedrig ist der Anteil an Menschen, die in Altersarmut leben, nur 2,17% der Menschen im Alter sind auf Leistungen nach SGB XII angewiesen (SenStadt 2021). Damit weist Treptow-Köpenick die geringste Quote an Altersarmut auf. Auch die Anzahl an Menschen mit Migrationsgeschichte ist mit 17,78% im Bezirk unterdurchschnittlich und die niedrigste in der Stadt (SenStadt 2021). Die Bevölkerung in Treptow-Köpenick ist im Schnitt 44,3 Jahre alt und älter als der stadtweite Durchschnitt (IBB 2021: 116).

Besonders negativ fällt hingegen das Kosmosviertel mit einer sehr schwachen sozio-ökonomischen Struktur auf. Im Vergleich zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 hat sich die Sozialstruktur in der Siedlung verschlechtert, so ist ein Anstieg der Erwerbslosigkeit nach SGB II sowie eine deutliche Zunahme an Kinderarmut zu verzeichnen (SenStadt 2021: 40). Das Kosmosviertel ist somit der einzige Planungsraum, welcher als Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf klassifiziert wurde. Die Segregation von Armut betroffener Haushalte in der Siedlung wurde bereits ausführlich untersucht und bestätigt (Raab 2017).

4) Wohnsituation

Trotz des hohen Anteils an Ein- bis Zweifamilienhäusern im Bezirk liegt die Quote an Mietwohnungen mit 83,3% nah am Berliner Durchschnitt von 84% (IBB 2022: 116). Die Angebotsmieten liegen zwischen 6,88 Euro und 18,02 Euro/m² und sind zwischen 2020 und 2022 um 13,8% gestiegen. Damit liegt der Bezirk mit einem Medianpreis von 11,60 Euro/m² auf gesamtstädtischem Niveau (ebd.). Einen besonders hohen Anteil wiederum kann der Bezirk an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorweisen. Mit 13,68% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verfügt Treptow-Köpenick über den höchsten Anteil stadtweit (ebd.). Mit dem Anstieg von Mietpreisen hat ebenfalls die Wohndauer der Bevölkerung im Bezirk zugenommen. So wohnen mittlerweile 64,3% der Bewohner:innen mindestens fünf Jahre in Treptow-Köpenick, was einen leichten Anstieg um knapp 3% seit 2010 ausmacht (IBB 2022: 24).

Eine Ausnahme stellt der Bezirk in der Umwandlung in Wohneigentum dar. Während sich dieses Geschehen hauptsächlich in den innenstädtischen Räumen abspielt, stachen Planungsräume in Treptow-Köpenick dabei im äußeren Teil der Stadt heraus (IBB 2022: 41).

5) Bauaktivitäten

Spitzenreiter ist Treptow-Köpenick im Hinblick auf das Baugeschehen im Vergleich mit den restlichen Bezirken Berlins. So stellte das Bezirksamt im Jahr 2021 insgesamt 3.754 Baugenehmigungen aus. Dies übertrifft noch die Zahl der Baugenehmigungen aus dem Vorjahr. Die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen konnte ebenfalls Treptow-Köpenick verzeichnen (IBB 2022: 50). Damit liegt ein Schwerpunkt des jetzigen sowie zukünftigen Baugeschehens im Bezirk am südöstlichen Stadtrand. Insgesamt wurden 82% des Neubaus im Geschosswohnungsbau realisiert. Auch die Bautätigkeit im geförderten Wohnungssektor führt der Bezirk mit 3213 fertiggestellten Wohnungen an (ebd.). Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren ihr Baugeschehen auf den östlichen Teil der äußeren Stadt. Treptow-Köpenick zählte mit 10,3% den dritthöchsten Zuwachs an Wohnungen im Jahr 2019 (Diesenreiter und Vollmer 2021: 30f.).

2. Problemlagen von Mieter:innen in Treptow-Köpenick

Treptow-Köpenick stand bisher nur in einzelnen Fällen im Fokus von mietenpolitischen Auseinandersetzungen. So zeigt nicht zuletzt das Beispiel der Auseinandersetzungen um das Kosmosviertel, dass es im Bezirk Problemlagen gibt, wodurch Mieter:innen konkret von Verdrängung bedroht sind – und das am äußersten Stadtrand. Die Interviews haben über das Kosmosviertel hinaus weitere Probleme deutlich gemacht, welche im Folgenden näher erläutert werden sollen. Die in den Interviews beschriebenen mietenpolitischen Problemlagen werden mit den Beratungsstatistiken der Mieterberatungen kontrastiert.

Belegungspraxis des landeseigenen Wohnungsunternehmens im Kosmosviertel

Im Kosmosviertel wurden 2019, nach Protesten der Mieter:innenschaft, die gesamten privaten Wohnungsbestände der Siedlung rekommunalisiert, das heißt, sie gingen über in den Besitz des landeseigenen Wohnungsunternehmens Stadt und Land. Dies hatte eine veränderte Belegungspraxis zur Folge, nämlich die durch den Verkauf festgelegte Vorgabe, dass zu 100% an Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden soll. Hinzu kommt, dass Menschen mit besonderem Wohnbedarf ebenfalls über Quoten Zugang zu Wohnraum im Kosmosviertel bekommen sollen. Dies umfasst unter anderem auch Menschen mit Fluchtgeschichte. Diese sozial ausgerichtete Belegungspraxis hat Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft, denn der Anteil an Menschen mit Migrationsgeschichte hat sich im Viertel in den letzten Jahren dadurch erhöht. Die Belegungspraxis ist Thema im Viertel und ein Sozialarbeiter des Quartiersmanagements beschreibt die Auswirkungen wie folgt:

„[D]ie Deutsch Deutschen, die hier sehr lange wohnen und es sehr gewohnt waren, dass es hier auch für sie nichts Ungewohntes gibt, kam das jetzt sehr schnell, dass sie sagen, jede Person oder mindestens jede zweite, die hier einzieht, ist ja gar nicht Deutsch. Was wahrscheinlich in bestimmten städtischen Wohnungsunternehmen ganz normal ist, für die Leute hier im Kosmosviertel aber erst mal nicht normal ist. Deshalb so eine latente Unruhe, glaube ich, bei vielen Leuten, die mit der Entwicklung nicht klarkommen, die nicht [klarkommen] wollen, wie auch immer. Das wurde auch immer mal wieder geäußert. Sowohl von Leuten, die wirklich schwierig eingestellt sind, als auch von Leuten, die eigentlich recht offen sind, aber es einfach wahrnehmen, dass das auf jeden Fall sehr anders ist, als es früher mal der Fall war“ (TK1: 252-263).

Im Gespräch mit dem Mieterbeirat geht eine Mieterbeirätin so weit, die neue Belegungspraxis von Stadt und Land und damit die migrantischen neuen Bewohner:innen für alle Probleme im Kosmosviertel verantwortlich zu machen. An dieser Stelle muss jedoch betont werden, dass es in den Aussagen der Interviewten und dementsprechend in der Siedlung eine große Spannweite vorherrscht, inwiefern Probleme im Viertel Bewohner:innen mit Migrationsgeschichte zugeschrieben werden.

Auch in den Augen der Baustadträtin birgt die beschriebene Belegungspraxis Probleme, da es eine soziale Durchmischung der Mieter:innenschaft verhindere. „Und das ist natürlich auch das, was man halt vor Ort auch ein Stück weit merkt, was man durchaus auch mal kritisch beurteilt kann, ob das wirklich gewollt ist, dass man 100 Prozent dann halt auch mit Menschen, auch in der Tat mit schwierigen Herausforderungen dort hat“ (TK2: 164-167). Bisher würde es im Kosmosviertel laut der Stadträtin aber noch gut funktionieren, da das Quartiersmanagement viel auffangen kann. Sollte sich das QM jedoch nicht verstetigen, würde vieles sicher wieder in sich zusammenfallen, so die Annahme der Bezirksstadträtin. Der Befragte des QM wiederum sieht auch den Bezirk und die Wohnungsunternehmen in der Pflicht, ein gutes Ankommen für Menschen mit Migrationsgeschichte zu gewährleisten, vor allem vor dem Hintergrund, dass sie nicht von allen offen aufgenommen werden. Denn die Situation sei im Ostteil der Stadt zu unterscheiden von anderen Stadtteilen, in denen eine migrantische Community vorhanden sei.

Ein Mitglied der Mieteninitiative beschreibt die Belegungspraxis von Stadt und Land als Verdrängungspolitik: „Das ist eure Verdrängungspolitik, die organisiert ihr und dadurch forciert ihr, dass sich Armutsviertel am Stadtrand bilden“. Der Aktivist vermutet dahinter auch eine Verwertungsstrategie des Unternehmens. „Menschen haben auch ein Recht, in der Innenstadt zu leben, aber ihr [Stadt und Land] gebt den Leuten die Wohnungen ja nicht, da ihr mehr Profit in der Innenstadt machen könnt“ (Gesprächsnotiz vom 22.05.23).

Instandhaltung und notwendige bauliche Maßnahmen im Kosmosviertel

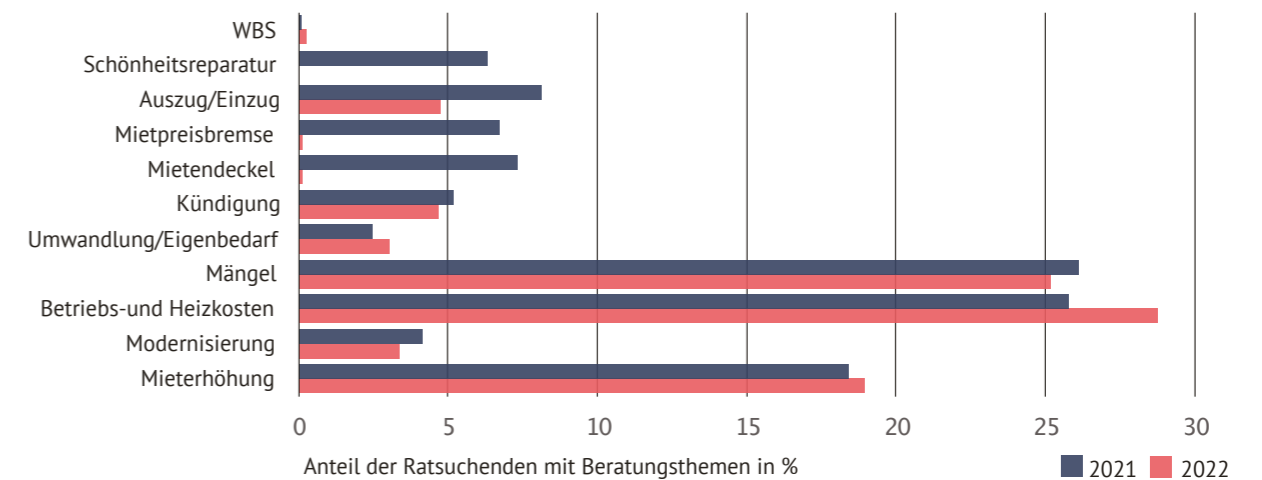
Einige der beschriebenen Problemlagen im Kosmosviertel resultieren aus der Verwertungspraxis des vorherigen privaten Eigentümers, dazu zählt jahrelange unterlassene Instandhaltung. Als Strategie zur Profitsteigerung wurden die Investitionen in den Gebäudebestand durch die Schönefeld Wohnen so gering wie möglich gehalten. Diese Verwertungspraxis wurde im Kosmosviertel bereits ausführlich untersucht und belegt (Raab 2017). Die Unzufriedenheit der Mieter:innen resultiert zudem daraus, dass Stadt und Land darauf nicht zügiger reagiert. Dies sorgt für viel Unverständnis, auch wenn vielen bewusst ist, dass es sich um jahrelange Versäumnisse handelt, welche jedoch von Stadt und Land versprochen wurden zu beheben.

Die Mängel, welche auf eine fehlende Instandhaltung zurückzuführen sind, umfassen nach Aussagen der Mieter:innen weiterhin defekte Aufzüge, mangelhafte Elektrik und Schäden, welche durch die fehlerhafte energetische Modernisierung entstanden sind. Im Februar 2022 entstanden zudem enorme Sturmschäden an den energetisch modernisierten Fassaden. Aufgrund der „Konstruktionsfehler und Baumängel rissen an zwei Wohnblöcken größere Flächen der obersten Wetterschutzschicht mitsamt der Stabilisierungsgitter von der eigentlichen Wärmedämmschicht komplett ab“, berichtet der Mieterprotest Kosmosviertel (2022). Defekte Fahrstühle waren bereits zu Zeiten des aktiven Mietenprotests im Kosmosviertel Thema, wodurch gerade die Instandsetzung der Anlagen besonders viel Geduld von den Mieter:innen abverlangt. Eine befragte Mieterin zeigt Verständnis für die langwierigen Arbeiten: „Aber leider kosten die natürlich auch viel Geld und 80.000 € für einen Fahrstuhl können die natürlich für uns hier nicht mal so schnell aus dem Ärmel schütteln. Und es sind ja noch mehr Wohngebiete, die sie haben, die natürlich genauso ihre Probleme haben, muss man halt viel Geduld zeigen“ (TK3: 31-34). Da sich an der Qualität der Wohnungen bisher nicht viel verändert hat, ist die Wohnzufriedenheit der Mieter:innen im Viertel weiterhin eher niedrig, beschreibt der Quartiersmanager. Zum Zeitpunkt der Übernahme der Bestände wurden von Stadt und Land viele Aussagen zu anstehenden baulichen Maßnahmen gemacht, unter anderem auch die Rückführung der Kellerräume an die Mieter:innen. Denn gerade die fehlenden Keller bereiten vielen Mieter:innen Probleme: „Und das ist natürlich für einige hier im Haus ganz schön schlimm, weil wo soll man denn die Fahrräder, Kinderwagen und das alles hinstellen? Dafür haben wir gar keine Möglichkeiten“ (TK3: 164-165), beschreibt eine Mieterin. Die baulichen Maßnahmen an der Fassade führen dazu, dass auch die Balkone nicht mehr als Abstellfläche genutzt werden können. Die fehlenden Kellerräume sind demnach ein wichtiges Thema für die Bewohner:innen der Siedlung.

In Bezug auf die langfristigen Planungen von Stadt und Land gab es nach der Übernahme auch Informationsveranstaltungen gemeinsam mit dem Quartiersmanagement und dem Mietenprotest Kosmosviertel, in denen es sowohl um die Aufzugsanlagen als auch den Kellerausbau ging. Drei Jahre nach der Rekommunalisierung sei wenig dieser Versprechen umgesetzt worden, so der Sozialarbeiter. Bei einzelnen Mieter:innen hat dies weitreichende Folgen und führt dazu, dass sie „die Faxen dicke haben“ (TK3: 77) und ausziehen, berichtet eine Mieterin im Interview.

Die Statistiken³ der bezirklichen Mieterberatung bestätigen die Aussagen der Mieter:innen des Kosmosviertels in Bezug auf den gesamten Bezirk. Im Jahr 2021 waren Mängel im Wohnungsbestand der häufigste Grund für eine Beratung, in 26,1% der Beratungsfälle ging es um die genannte Problematik. Im darauffolgenden Jahr 2022 war es immer noch der zweithäufigste Beratungsgrund mit einem Anteil von 25,2% der Ratsuchenden aufgrund von Mängeln in der eigenen Wohnung.

Mieterberatung Treptow-Köpenick



Nachbarschaftliches Miteinander und Ressentiments im Kosmosviertel

Aus den Veränderungen in der Bewohner:innenschaft beschreiben Befragte im Kosmosviertel eine Unzufriedenheit über das nachbarschaftliche Miteinander. Zum Teil bleibe die Beschreibung dieser Unzufriedenheit eher diffus, berichtet der Sozialarbeiter des QMs. So können nicht alle Mieter:innen genau benennen, was die konkreten Gründe für den fehlenden Zusammenhalt sind, vielmehr sei früher vieles einfacher gewesen. Zum Teil werden Neuzugezogene mit Migrationsgeschichte für ein schlechtes soziales Umfeld verantwortlich gemacht. Der Sozialarbeiter beschreibt dies als neues Narrativ in der Siedlung: „Früher war halt die Erzählung eher nicht so da, dass es an den Leuten mit Migrationshintergrund liegt, weil sie gar nicht so wirklich da war. Jetzt ist es halt auf einmal die Gruppe, die auf einmal zu einem Großteil verantwortlich ist, zum Teil aber auch nicht“ (TK1: 326-329). In Veranstaltungen und Gesprächen zum interkulturellen Miteinander in der Siedlung sei deutlich geworden, dass Neuzugezogene mit Migrationsgeschichte auch als Projektionsfläche dienen: „Man hat jetzt hier unzufriedene Leute, die sehr viel oft in die Gruppe rein projizieren, die neu angekommen sind, die nicht so gut Deutsch sprechen oder einfach nur so aussehen, als wären sie hier nicht groß geworden“ (TK1: 268-270). Dieses Narrativ wurde ebenfalls von Vertreter:innen des Mieterbeirats herangezogen, um Verantwortliche für Probleme in der Siedlung zu benennen.

Nachverdichtung und Neubau im Bezirk

Ein Thema, welches auch in Treptow-Köpenick zu viel Unmut unter den Bewohner:innen geführt hat, ist Nachverdichtung und Neubau. Die Baustadträtin erzählt im Interview, dass Nachverdichtungsprojekte häufig bereits bei einem positiven Bauvorentscheid zur Gründung einer Bürger:inneninitiative geführt haben. Die Bezirksverordnetenversammlung hat sich bereits häufiger mit dem Thema Nachverdichtung befasst, da konkrete Einwohner:innenanträge und Beschlüsse zu Bauprojekten vom Plänterwald im Innenstadtbereich des Bezirks über das Spindlersfeld und Kietzer Feld in Köpenick bis in den Ilse-Kiez in Karlshorst gefasst wurden. So gab es zwischen 2019 und 2021 mehrere Beschlüsse, welche sowohl dem Bezirksamt empfehlen, sich für den Erhalt von Grünflächen gegenüber städtischen Wohnungsunternehmen einzusetzen als auch mehr Beteiligung der Anwohnenden in Bauvorhaben fordern. In den genannten Fällen handelt es sich ausschließlich um Nachverdichtungsverfahren durch landeseigenen Wohnungsunternehmen. Im Fall des Bauvorhabens der Stadt und Land in der Orionstraße/Am Plänterwald kam das Bezirksamt der Anwohner:inneninitiative entgegen und handelte mit Stadt und Land einen Grundstückstausch aus.

Die Baustadträtin beschreibt den Erfolg der Mieter:innen wie folgt: „Und die haben das geschafft, dass am Ende so viel Druck aufgebaut wurde, dass man hier im Bezirksamtskollegium, also das war noch bei meinem Vorgänger, einen Flächentausch in Erwägung gezogen hat. Also dass ein anderes Grundstück, was weniger problematisch war als vor allem aus ihrer Sicht, also das Amt hat das schon ein bisschen anders gesehen, weil es halt auch eine Grünfläche war. Man hat das quasi getauscht. Man hat quasi den Innenhof jetzt zu einer Grünfläche gemacht und hat die Grünfläche zu einem Wohnungsbaugrundstück gemacht, sodass der Wohnungsbau jetzt an einer anderen Stelle stattfindet“ (TK2: 320-326).

³ Die Datengrundlage für die zusammengeführte Statistik zur bezirklichen Mieterberatung stellten Zahlen der Mieter:innenberatung von asum GmbH und dem Berliner Mieterverein.

Auch in den genannten Nachverdichtungsverfahren führt Paragraph 34 Baugesetzbuch dazu, dass sie auf Grün- und Naherholungsflächen in Innenhöfen ohne ein Bebauungsplanverfahren inklusive Bürger:innenbeteiligung durchgeführt werden können. Dies stellt auch das Bezirksamt vor die Herausforderung, auf Bedarfe der Bewohner:innenschaft verwaltungsrechtlich nicht eingehen zu können. Die Baustadträtin beschreibt das Bewahren von Grünflächen und das Vorhaben, im Bezirk mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als Herausforderung für das Bezirksamt: „Und das ist eine Herausforderung hier für uns, dass wir dann eigentlich schnell B Pläne schaffen müssen, dass wir bei den 34er Genehmigungen halt ja dann in der Tat, wenn das Private sind, dann nicht viel Einfluss haben“ (TK2: 231-233).

Mieter:innenbetreuung durch LWU im Kosmosviertel

Ein weiteres Problem, welches sich durch die Rekommunalisierung für die Mieter:innen im Kosmosviertel ergeben hat, ist eine fehlende Ansprechbarkeit von Stadt und Land direkt in der Siedlung. Die Mieter:innenbetreuung hat sich nach Auffassung vieler Bewohner:innen verschlechtert. Der befragte Sozialarbeiter des QMs beschreibt dies als eine empfundene Unverbindlichkeit für Mieter:innen vor Ort. „Ich glaube, vor allem Leute, die sich schwertun mit so formellen Schreiben, für die sind dann die Kollegen von Stadt und Land irgendwie nicht mehr greifbar“ (TK1: 185-187). So verzweifeln Bewohner:innen an langen Telefonwarte-schleifen und vermissen lokale Ansprechpartner:innen sowie Hausmeister:innen vor Ort. Die zentralisierte Verwaltung durch Stadt und Land wird somit zum Problem für Mieter:innen. Auch die durch Stadt und Land eingesetzte Quartiersmanagerin kann das Betreuungsproblem nicht lösen, da eine Person für alle Bestände der Stadt und Land zuständig ist und somit auch keine lokale Ansprechbarkeit schafft.

Betriebs- und Energiekosten im Kosmosviertel

Die Miethöhe spielte bei den Befragten im Kosmosviertel keine größere Rolle, vor allem da Stadt und Land nach der Übernahme eine Mietsenkung vorgenommen hat, um die rechtswidrigen Kosten für die energetische Modernisierung des vorherigen Eigentümers zurückzunehmen. Auch unterliegt die Stadt und Land dem Mietstopp, welcher durch den rot-rot-grünen Senat 2020 beschlossen wurde und noch bis Ende des Jahres 2023 gilt. Nach Aussagen des Mieterbeirats sowie des Quartiersmanagements bereiten hingegen die Betriebs- und gestiegenen Energiekosten den Mieter:innen Sorge. Dies hänge auch mit neuen Ausgaben, welche unter die Betriebskosten fallen, zusammen. So entsorgt Stadt und Land regelmäßig Sperrmüll, was auf die Mieter:innen umgelegt wird. Dies sorgt für unterschiedliche Reaktionen unter den Mieter:innen wie der Sozialarbeiter des QMs beschreibt: „Manche Mieter finden es doof, weil sie müssen es zahlen. Prinzipiell sind andere zufrieden, weil der Müll nicht mehr rumsteht. Manche merken das dann gar nicht oder verstehen nicht, warum die Betriebskosten höher sind. Andere sehen ganz genau, dass da Posten drin sind, die sie von früher nicht kennen“ (TK1: 349-352). Auch ein Aktivist des Mieterprotest Kosmosviertel benennt die explodierenden Heiz- und Stromkosten als nächstes Problem, welches auf die Mieter:innen zukommt.

Auch die Beratungsstatistik der Mieterberatung im Bezirk zeigt, dass Betriebs- und Heizkosten einen häufigen Beratungsgrund für Mieter:innen darstellen. Im Jahr 2021 war ein Anteil von 25,8% der Ratsuchenden aufgrund von Betriebs- und/oder Heizkosten in eine Beratungsstelle gekommen. Im darauffolgenden Jahr stellte dies den häufigsten Beratungsgrund mit 28,8% der Fälle dar.

Nahversorgung in der Siedlung

Im Unterschied zu vielen anderen Plattenbausiedlungen in den Außenbezirken verfügt das Kosmosviertel über relativ viele Gewerberäume, welche sich in einer Ladenzeile durch die halbe Siedlung ziehen. Einige dieser Ladenflächen stehen jedoch leer bzw. bieten keine Dienstleistung des täglichen Bedarfs, sondern soziale Angebote oder körperliche Dienstleistungen wie Physiotherapie oder Fußpflege. Die Bewohner:innen des Viertels vermissen Gewerbe, welche als soziale Treffpunkte dienen können wie Cafés oder einfache Gastronomie, die für die Mehrheit leistbar ist. Gewerbe, welches die Nachbarschaft fördert, wie es der Sozialarbeiter aus dem QM bezeichnet. Eine Mieterin beklagt im Interview, dass die ansässige Gastronomie qualitativ nicht gut sei und es vor allem an kostengünstigen Möglichkeiten, gemeinsam einen Kaffee zu trinken, fehlt.

Die Versorgungsinfrastruktur mit Lebensmitteln hingegen ist ausreichend vorzufinden, da ein großes Edeka-Center erst 2019 mitten in der Siedlung eröffnet wurde und auch Discountermärkte fußläufig zum Kosmosviertel erreichbar sind. Auch eine Drogerie und eine Apotheke sind vor Ort ansässig.

Verkauf von Wohnungen durch Großkonzerne

Eine eher neue Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Treptow-Köpenick, aber auch in ganz Berlin, ist die Veräußerung einzelner Wohnungen aus dem Bestand von Vonovia. In Köpenick in der Grünauer Straße wurden Mieter:innen aufmerksam, als sie Mitteilungen über den geplanten Verkauf ihrer Mietwohnung von Vonovia erhielten. Es sollten bereits Besichtigungstermine vereinbart werden. Die befragte Mieterin aus den betroffenen Häusern beschreibt das Vorgehen von Vonovia als beängstigend. Viele Nachbar:innen befürchten Mietsteigerungen und Verdrängung, da sie keine bezahlbare Wohnung finden. Die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen ist in diesem Fall bereits vollzogen worden, da seit 2021 in Berlin ein Umwandlungsverbot für alle Mietwohnungen gilt (Umwandlungsverordnung §250 BauGB). Ob die neue Vermieter:in der Bestände wieder ein Großkonzern sein wird oder viele Einzeleigentümer:innen, kann durch die Umwandlung alleine nicht nachvollzogen werden. Für die Mieter:innen in Köpenick bedeuten die bereits vollzogene Umwandlung und die Verkäufe der Vonovia, dass die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen besteht. Auch in den Beratungsstatistiken der bezirklichen Mieterberatung taucht die Thematik auf. Während 2021 2,5% der Mieter:innen aufgrund von Umwandlung und Eigenbedarf in eine Beratung kamen, waren es 2022 3% der Beratungsfälle.

Die Überprüfung der Kaufangebote auf der Webseite von Vonovia bestätigt, dass in Treptow-Köpenick größere Teile der Siedlungsbestände veräußert werden sollen. Eine Anfrage in der BVV (Schr. A. IX/0479 2023) im Juli 2023 bestätigte, dass die Bezirksverwaltung von diesem neuen Vorgehen des Wohnungskonzerns keine Kenntnis hatte. Darüber hinaus bezeichnet das Bezirksamt in seiner Antwort Mietwohnungen in Eigentum von städtischen Gesellschaften als vorteilhaft für Mietende, jedoch wurden durch das Bezirksamt bis zum Zeitpunkt der Anfrage keine Gespräche über den Ankauf der genannten Objekte geführt (ebd.).

Müll und Schmierereien im Kosmosviertel

Eher alltägliche Probleme, welche häufig in Großwohnsiedlungen auftauchen, sind Beschwerden über Müll und Schmierereien an den Hausfassaden. Auch der Mieterbeirat berichtet von Beschwerden von Mieter:innen aufgrund des Müllaufkommens in der Siedlung. Graffiti an der Hauswand beschäftigt eine befragte Mieterin besonders, die vor allem den Unterschied zur Genossenschaft hervorhebt, welche besonderen Wert auf Sauberkeit lege und Hausfassaden schnell von Schmierereien wieder bereinige.

Grünflächen und öffentlicher Raum im Kosmosviertel

Ein Aspekt, der eine größere Veränderung seit der Rekommunalisierung darstellt, ist die Umgestaltung der Grünflächen und des öffentlichen Raums. Diese sollte sich nach den Bedürfnissen der Bewohner:innen ausrichten, wenig pflegeintensiv für das Straßen- und Grünflächenamt sein und zuletzt auch klimagerecht gestaltet werden. Obwohl Mieter:innen in die Planung einbezogen wurden, kritisiert eine Bewohnerin, dass es zu wenig Sitzmöglichkeiten, vor allem mit einer Überdachung, geben würde.

Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen im Kosmosviertel

Baulich wurde die Kindertagesstätte gerade saniert und auch die Grundschule ist momentan im Sanierungsprozess. Die Bildungsinfrastruktur ist baulich somit aufge bessert worden. Die Kapazitäten reichen jedoch weiterhin nicht aus, um der steigende Anzahl von Kindern einen Schulplatz anzubieten. „Keine Lehrer da oder zu wenig Platz für die Kinder“ (TK3: 751-752), resümiert eine Mieterin.

ÖPNV Anbindung des Kosmosviertels

Auch die Nahverkehrsinfrastruktur ist ein Thema im Viertel. Zwei Buslinien steuern das Kosmosviertel an. Zu Hauptverkehrszeiten vor allem morgens zu Schulbeginn und nachmittags zu Feierabendzeiten sind die Busse häufig überlastet, berichtet die Mieterin.

3. Strategien der Mieter:innen in Treptow-Köpenick

Auch in Treptow-Köpenick gibt es eine organisierte Zivilgesellschaft, welche sich gegen steigende Mieten, energetische Modernisierung, Nachverdichtung und weitere Verwertungsstrategien von Eigentümer:innen wehrt. Dabei nutzt sie unterschiedliche Strategien, welche auch im Folgenden zum einen in ein parlamentarisch-juristisches Vorgehen und zum anderen in ein aktivistisch-organisierendes Vorgehen kategorisiert werden sollen.

Die wohl bekannteste Initiative aus Treptow-Köpenick ist der Mieterprotest Kosmosviertel, welcher sich 2017 mit der Ankündigung des privaten Investors die Bestände energetisch zu sanieren gegründet hat. Mitglieder dieser Initiative standen im Mittelpunkt der Erhebung. Gleichzeitig gibt es mittlerweile einige neue Initiativen, welche sich mit dem Thema Nachverdichtung auseinandersetzen und meist die Bebauung ihrer Innenhöfe zu verhindern versuchen. Leider konnte keine dieser Initiativen für die Studie interviewt werden. In Bezug auf das neu entstehende Problem der Umwandlung in Eigentum in Vonovia-Beständen ist momentan eine neue Initiative in Köpenick am Entstehen, welche für die Studie befragt werden konnte. Im Folgenden werden die Strategien dieser Initiativen und aktiven Mieter:innen beschrieben. Zu Beginn sollen Unterstützungsmöglichkeiten für Mieter:innen durch bezirkliche Beratungsangebote beleuchtet werden.

Ressourcen für Mieter:innen

Die Mieterberatung in Treptow-Köpenick beschränkte sich vorübergehend auf die Milieuschutzgebiete. Im September 2023 wurde das Angebot erweitert. Die Baustadträtin erklärt, dass bei Einführung der bezirklichen Beratung es nur als notwendig angesehen wurde, Zugang für Mieter:innen in Milieuschutzgebieten zu schaffen. Einwohner:innen des Bezirks, die außerhalb dieses Gebiets leben, haben keinen Zugang zu dieser für Mieter:innen wichtigen Ressource einer kostenlosen Mieterberatung. Die Stadträtin hofft auf eine Ausweitung der Beratungsmöglichkeiten auf den restlichen Bezirk. Denn „wir [merken] jetzt auch [...], dass wir immer mehr damit zu tun haben. Also ich habe in der Tat immer mehr auch mit diesen ganzen Problematiken zu tun, auch mit Obdachlosigkeit und so weiter“ (TK2: 459-461).

Zusätzlich gibt es auch im Kosmosviertel eine Mieterberatung. Diese verlangte jedoch zeitweise eine Terminvereinbarung und wurde von vielen Mieter:innen als nicht sehr hilfreich angesehen, deshalb seien auch nicht die Massen dort aufgetaucht, berichtet der Sozialarbeiter des QM. Vielmehr tauchen Mieter:innen auch gerne im Quartiersmanagement auf, um ihre Mietenprobleme zu lösen. Der persönliche Kontakt und die Bekanntheit einer Beratungsstelle sei wichtig, beschreibt der Quartiersmanager: „Ich meine, die Leute kriegen ein Schreiben, sind ein bisschen überfordert und gehen zu der Person, von der sie glauben, dass die so ein bisschen Ahnung und Offenheit hat und ihnen weiterhelfen kann. Und für manche sind es wir, für andere ist es das Familienzentrum oder die Kita“ (TK1: 882-884).

Darüber hinaus betreibt Stadt und Land ein Kontaktbüro für Mieter:innen im Viertel, welches eine Sozialberatung anbietet, damit sollen schwere Problemlagen abgefedert und beispielsweise bei Mietschulden frühzeitig Abhilfe geschaffen werden.

Parlamentarisch-juristisches Vorgehen der Mieter:innen

Das Vorgehen der Initiative Mieterprotest Kosmosviertel lässt sich zum Großteil in die Kategorie eines parlamentarisch-juristischen Vorgehens einordnen. Zu den hauptsächlichen Mitteln der Initiative zählten Bürger:innenanfragen vor der Bezirksverordnetenversammlung und juristische Klagen gegen die energetische Modernisierung mit Unterstützung des Mietervereins. Schließlich kam mit der Rekommunalisierung ein weiteres, institutionalisiertes Instrument der Mieter:innenmitbestimmung hinzu, die Einführung eines Mieterbeirats.

Durch Anfragen an die BVV gelang es bereits im Frühjahr 2017, auf die geplante energetische Modernisierung der 1800 Wohnungen durch den damaligen Eigentümer Schönefeld Wohnen GmbH und die damit verbundenen Mieterhöhungen aufmerksam zu machen. Seitdem folgten zahlreiche Bürger:innenfragen, welche die BVV kontinuierlich aufforderten, die Mieter:innen politisch zu unterstützen und Maßnahmen gegen Verdrängung einzuleiten. Bis auf die Einführung einer Sozial- und Mietrechtsberatung im Kosmosviertel hatten diese Anfragen jedoch wenig Auswirkungen auf das Handeln des Bezirksamtes.

Wesentlich erfolgreicher war der Einsatz juristischer Klagen gegen die falsche Abrechnung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch das Wohnungsunternehmen Schönefeld Wohnen GmbH. Ein Mieter hatte gegen die hohen Modernisierungskosten geklagt und zuerst vor dem Amtsgericht und dann vor dem Landgericht Recht bekommen. Am 15. Juli 2021 bestätigte das Landgericht Berlin die Entscheidung des Amtsgerichts Köpenick, dass die Abrechnung der Modernisierungskosten nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprach, da Instandhaltungskosten nicht separat ausgewiesen wurden (LG Berlin vom 15.07.2021 – 64 S336/20). Das Gericht entschied, dass die gesamte Mieterhöhung unrechtmäßig sei und der vollständigen Rückerstattung der kompletten Modernisierungsumlage wurde stattgegeben. Stadt und

Land willigte ein, Rückzahlungen an 435 Haushalte über die gesamten Modernisierungsumlagen aufgrund der Fassadendämmung nachzukommen.

Schließlich führte der Einsatz des Mieterprotest Kosmosviertel dazu, dass der Senat die Rekommunalisierung der Bestände der Schönefeld Wohnen GmbH entschied. Für 250 Millionen Euro kaufte die Stadt und Land die 1800 Wohnungen zurück. Mit der Rekommunalisierung erfolgte auch der Einsatz eines Mieterbeirats in der Siedlung. Ein weiteres, institutionalisiertes Instrument für Mieter:innen, ihre Bedürfnisse durchzusetzen. Der demokratisch von allen Bewohner:innen gewählte Mieterbeirat soll Mitbestimmung gewährleisten und für Mieter:innen und ihre Problemlagen ansprechbar sein und diese an das Unternehmen weitergeben. Für den Mieterprotest Kosmosviertel bedeutete das, dass es nun eine offizielle Vertretung der Mieter:innenschaft gibt, welche einige der Aufgaben der Initiative übernehmen konnte. Doch es herrscht Unzufriedenheit mit dem Gremium. Das Verhältnis zum Mieterbeirat sei schlecht, berichtet ein Aktiver der Initiative, es sei bereits vorgekommen, dass Stadt und Land durch eine Beirätin über die Themen und Anwesenden der Beiratssitzung informiert worden wäre. Es besteht der Eindruck, dass der Mieterbeirat lediglich Probleme abpuffern solle, denn das Gremium habe keine Erfahrung damit, Anliegen der Mieter:innen bei dem kommunalen Unternehmen durchzusetzen. Die Rolle des Mieterbeirats im Viertel ist auch dem Gremium selbst gänzlich unklar. So berichten mehrere Interviewte, dass unklar sei, welche Aufgaben der Mieterbeirat übernehme. Sie bieten zwei Mal im Monat eine Sprechstunde an, welche auch nach Aussage des Mieterbeirats selbst nur schlecht angenommen wird. Dies habe auch damit zu tun, „[dass] sie den Leuten hier gar nicht so richtig sagen können, für was die Sprechstunde da ist oder auch für sich selber gar nicht so richtig klar haben, was ihnen diese Rolle als Mieterbeirat eigentlich ermöglicht“ (TK1: 536-538), führt der Sozialarbeiter aus. Im Gespräch mit dem Mieterbeirat selbst betonen sie vor allem, welche Belange der Mieter:innen nicht in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, Mietsteigerungen oder die Höhe der Nebenkosten. Vor allem können sie Beschwerden weiterleiten, Handlungsmacht sehen sie selbst kaum. Außer einer Satzung hätte der Mieterbeirat nie eine Schulung oder Einführung erhalten, berichten Vertreter:innen des Beirats. Dies erschwere die Vertretung der Mieter:innenschaft und führe dazu, dass auch der verbliebene Mieterprotest sie zwar zu Veranstaltungen eingeladen hätte, aber keine wirkliche Zusammenarbeit stattgefunden habe.

Kontakt zu Parlamentarier:innen

Der Kontakt zu Parlamentarier:innen und Stadträt:innen stellt häufig für Mieter:innen ein wichtiges Mittel in ihren mietenpolitischen Auseinandersetzungen dar. Die amtierende Baustadträtin betonte im Interview selbst mehrfach, dass ihr die Belange und auch Einbeziehung der Mieter:innen sehr wichtig sei. Sie ist jedoch als Baustadträtin eigentlich nur in offiziellen Beteiligungsverfahren zu Bebauungsplanverfahren direkt mit Mieter:innen konfrontiert. Das Problem sei, dass sich viele Mieter:innen in diesen Verfahren nicht wirklich mitgenommen fühlen. Da ihr der Kontakt zu Mieter:innen persönlich sehr wichtig ist, war sie für Initiativen, die sich gegen Nachverdichtung eingesetzt haben, direkt ansprechbar und hat sich über ihren Zuständigkeitsbereich hinaus eingesetzt.

Aktivistisch-organisierendes Vorgehen

Der Mieterprotest Kosmosviertel war jedoch nicht nur auf parlamentarischer und juristischer Ebene aktiv. Zu eher aktivistisch-organisierenden Vorgehensweisen zählten Haustürgespräche und eigene Befragungen der Bewohner:innenschaft, Mieter:innenversammlungen sowie Kundgebungen und Vernetzung mit anderen Initiativen.

Haustürgespräche und auch Haustürbefragungen waren ein wichtiges Instrument, um die Mieter:innenschaft zu informieren und zu mobilisieren. Die Befragung 2018 erreichte insgesamt 106 von 240 Mietparteien und konnte auf Härtefallregelungen bei der energetischen Sanierung und auf die kostenlose Mieterberatung hinweisen. Insgesamt 71% der befragten Haushalte konnten somit auf die Härtefallregelung zurückgreifen, von welcher sie sonst nicht erfahren hätten. Mieter:innenversammlungen dienten über die Jahre hinweg immer wieder dazu, die Bewohner:innen der Siedlung über aktuelle Geschehnisse zu informieren und auf neue Regelungen hinzuweisen sowie das Vorgehen der Initiative mitzuteilen. Häufig waren Expert:innen eingeladen, um beispielsweise mietrechtliche Bestimmungen zu erklären. Auch nach der Rekommunalisierung hat der Mieterprotest dafür gesorgt, dass eine Mieter:innenversammlung stattfindet, bei der Stadt und Land über geplante Veränderungen in der Siedlung informiert hat.

Kundgebungen, insbesondere vor der Bezirksverordnetenversammlung, dienten dazu, öffentlich auf den Protest aufmerksam zu machen. Auch an den Mietenwahnsinn-Demonstrationen beteiligte sich der Mieterprotest Kosmosviertel. Die Vernetzung mit anderen Initiativen war auch immer wieder wichtig, um den Protest auf breitere Beine zu stellen und sich beispielsweise über das Vorgehen von Vermieter:innen bei energetischer Modernisierung und Erfahrungen mit den eigenen Strategien auszutauschen.

Öffentlichkeitsarbeit zählt außerhalb des kategorisierten Vorgehens für den Mieterprotest Kosmosviertel eine zentrale Rolle. Durch Interviews in Zeitungs- und Fernsehbeiträgen machte die Initiative immer wieder auf die Missstände in der Siedlung aufmerksam und konnte so auch die Solidarität der Stadtgesellschaft für sich gewinnen.

Gründung neuer Initiativen

Über das Kosmosviertel hinaus hat sich während der Erhebungsphase eine neue Initiative in Gründung gegeben. So gab es eine erste Mieter:innenversammlung in einer Vonovia-Siedlung, die von Umwandlung in Eigentum betroffen ist. Mit insgesamt 248 Briefen wurde die Nachbar:innenschaft eingeladen und eine erste Versammlung fand im Juli dieses Jahres statt. Geplant wurde auch hier, weitere Versammlungen vorzunehmen, Kontakt mit der Bezirkspolitik und der Baustadträtin aufzunehmen sowie verstärkt Öffentlichkeitsarbeit dazu vorzunehmen, was auf ein parlamentarisch-juristisches Vorgehen hindeutet. Bis zur Beendigung der Studie gab es keine weiteren Treffen der sich neugründenden Initiative.

Mobilisierungsschwäche

Die Hochphase des Mietenprotest im Kosmosviertel liegt bereits hinter der Initiative. Mit der Durchsetzung der Rekommunalisierung 2019 hat sie ein wichtiges Ziel erreicht, welches mit der Hoffnung verbunden war, dass die Gebäude wieder instandgesetzt werden und die Verwaltung der Bestände nun im Sinne der Mieter:innen geschehen würde. Weiterhin setzt sich der Mieterprotest Kosmosviertel dafür ein, dass Stadt und Land die durch den vorherigen Eigentümer entstandenen Missstände wie den Instandhaltungsrückstau oder die mangelhafte energetische Modernisierung beheben. Doch die Initiative verzeichnet momentan eine starke Mobilisierungsschwäche. „Also die Probleme sind weniger geworden oder es redet niemand mehr drüber akut. Und dadurch ist es eigentlich so ein bisschen eingeschlafen alles“ (TK3: 680-681), berichtet eine Mieterin. Aktivensitzungen finden nicht mehr statt und nur wenige Mieter:innen können zum Mitmachen motiviert werden. Eine aktive Mieterin beschreibt die Organisierungsschwäche: „Du kannst die Leute einfach nicht motivieren. Ich finde es total schade. Wir haben es über Zeitungen probiert, über Flyer, über weiß ich was alles, mit Gesprächen untereinander. Was soll ich mit Mieterprotest, wenn die alle sowieso nicht mitmachen wollen?“ (TK3: 977-979). Doch einzelne Aktive bleiben weiterhin tätig und versuchen weiterhin Treffen anzustoßen.

Auch die neu gegründete Initiative in Köpenick in Bezug auf die Umwandlung von Vonovia-Beständen in Einzeleigentum klagt über die Schwierigkeit, die eigenen Nachbar:innen zu aktivieren und mobilisieren.



Waldsiedlung, Steglitz-Zehlendorf
Demonstration am 26.9.2023 zum 2. Jahrestag des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“



STEGLITZ-ZEHLENDORF

1. Gebietsbeschreibung

Steglitz-Zehlendorf gehört sicher zu den Außenbezirken, die am wenigsten mit Mieten und am ehesten mit Wohneigentum verbunden werden. Der Bezirk in Stadtrandlage unterscheidet sich von den restlichen Untersuchungsgebieten tatsächlich am meisten in seiner Sozialstruktur. Nichtsdestotrotz wohnen auch in Steglitz-Zehlendorf viele Mieter:innen, die von den Entwicklungen des Wohnungsmarkts besonders betroffen sind. Auffällig ist zudem die bauliche und Eigentumsstruktur im Bezirk, welche auch Auswirkungen auf die Mietenentwicklung haben. Im Folgenden sollen wieder die fünf Aspekte 1) Bauungs- und Eigentumsstruktur, 2) Bevölkerungsentwicklung 3) Sozialstruktur 4) Wohnsituation und 5) Bauaktivitäten für die Gebietsbeschreibung näher betrachtet werden.

1) Bauungs- und Eigentumsstruktur

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist von einer überwiegend aufgelockerten Siedlungsstruktur geprägt, welche sich zwischen den Ortsteilen Steglitz und Zehlendorf jedoch unterscheidet. Während Steglitz einen hohen Anteil an Gründerzeitbebauung aufweist und einige Blockrand- und Zeilenbebauungen der 1920er und 1930er Jahre umfasst, überwiegen in Zehlendorf Villen- und Einfamilienhausbebauung. Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre sind auch in Zehlendorf zu finden, zum Teil stehen diese unter Denkmalschutz, wie beispielsweise die von Bruno Taut geplante Wald- oder Papageiensiedlung, wie sie von Bewohner:innen genannt wird. Ebenfalls weist der Bezirk einige Zeilenbebauungen der 1950er auf, die sich über den gesamten Bezirk verteilen.

Die Art der Bebauung hat auch Auswirkungen auf die Struktur der Eigentümer:innen im Bezirk. Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen (IBB 2022: 110). Den geringsten Anteil am Mietwohnungsbestand stellen die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit 4,5% in Steglitz-Zehlendorf im stadtweiten Vergleich (Diesenreiter und Vollmer 2021: 13). Auch Genossenschaften machen, bis auf in einzelnen Planungsräumen, einen Anteil deutlich unter 10% aus (genauere empirische Daten dazu liegen leider nicht vor) (FIS Broker 2022). Auffällig ist außerdem, dass Planungsräume in Steglitz-Zehlendorf im Vergleich zur restlichen äußeren Stadt bei der Umwandlung in Wohneigentum hervorstechen (IBB 2022: 41). Es ist anzunehmen, dass eine weitere Veränderung der Eigentumsstruktur mit einer Zunahme an Eigentumswohnungen für diesen Außenbezirk auftreten kann.

2) Bevölkerungsentwicklung

Steglitz-Zehlendorf zählt 307.135 (Stand 2021) Einwohner:innen und liegt damit im Mittelfeld der Einwohner:innengröße im Berliner Vergleich. Der Bezirk weist zwischen 2017 und 2021 eine vergleichsweise geringe Fluktuation der Bevölkerung auf. Die Wachstumsrate des Bezirks betrug nur 3,9% im Vergleich zum Berlinweiten Durchschnitt von 8,8% (IBB 2022: 111). Wanderungsbewegungen waren vor allem zwischen den angrenzenden Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (3.030) und Tempelhof-Schöneberg (3.274) zu verzeichnen, wobei der Zuzug nach Steglitz-Zehlendorf dabei trotzdem überwiegt (ebd.). Mehr Menschen sind lediglich in die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (-677), Lichtenberg (-531), Treptow-Köpenick (-333) und Spandau (-224) gezogen (ebd.). Unter den Zu- und Fortzügen weist Steglitz-Zehlendorf den höchsten Anteil an 45-65-Jährigen im bezirklichen Vergleich auf (ebd.). Auch in der Bevölkerungsprognose bis 2040 wird für Steglitz-Zehlendorf die geringste relative Zunahme der Bevölkerung mit 0,9% angenommen, was einen absoluten Zuwachs an 1.900 Bewohner:innen bedeutet (SenStadt 2022: 11f.). Auch die geringe Neubauquote kann Einfluss auf das eher gering prognostizierte Bevölkerungswachstum haben.

3) Sozialstruktur

Ein Blick auf die Sozialstruktur zeigt deutlich, dass Steglitz-Zehlendorf einen hohen Anteil an wohlhabender Bevölkerung aufweist. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Median beträgt 2.625 Euro und liegt damit knapp 300 Euro über dem Berliner Durchschnitt von 2.350 Euro. Dies ist nach Pankow das zweithöchste durchschnittliche Einkommen in ganz Berlin (IBB 2022: 110). Demgegenüber steht die berlinweit

niedrigste Erwerbslosenquote mit einem Anteil an Erwerbslosen im Bezirk von 2,95% (SenStadt 2021). Ebenfalls den niedrigsten Wert weist der Bezirk beim Anteil an Menschen im Transferleistungsbezug von 5,44% auf. Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren, welche auf Transferleistungen angewiesen sind, bilden mit 11,45% ebenfalls den niedrigsten Anteil stadtweit (SenStadt 2021). Auch die Altersarmut im Bezirk liegt bei lediglich 3,57%, nur Pankow und Treptow-Köpenick haben einen geringeren Anteil an Menschen im Alter, die von Sozialleistungen nach SGB XII leben (SenStadt 2021). In Steglitz-Zehlendorf wohnen 29,14% Menschen mit Migrationsgeschichte, womit sich dieser Anteil zu den niedrigsten in der Stadt zählt (SenStadt 2021). Das Durchschnittsalter beträgt 46,5 Jahre und liegt fast vier Jahre über dem Berliner Durchschnitt, was auf eine ältere Bevölkerung schließen lässt (IBB 2022: 110).

Aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 gehen nur mittlere bis hohe Status-Indexwerte für Steglitz-Zehlendorf hervor. Planungsräume mit einem hohen Status-Index sind baustrukturell vorwiegend in Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt (SenStadt 2021: 33). Dementsprechend ist nur in einer Siedlung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ein Quartiersmanagement eingesetzt worden, der einzigen Großwohnsiedlung im Bezirk, der Thermometersiedlung.

4) Wohnsituation

Wie auch schon die Eigentumsstruktur aufgezeigt hat, ist Steglitz-Zehlendorf geprägt von einer hohen Eigentumsquote und dementsprechend weniger Mietwohnungen. Mit 72,1% Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist es der geringste Anteil an Mietwohnungen im stadtweiten Vergleich (IBB 2022: 110). Nur 3,34% der Wohnungen befinden sich in einer einfachen Wohnlage (SenStadt 2021). Steglitz-Zehlendorf ist zudem der Bezirk mit den höchsten durchschnittlichen Bestandsmieten mit 7,23 Euro/m² (IBB 2022: 68). Die Angebotsmieten betragen zwischen 7,93 und 19,28 Euro/m², sind mit einem Mittelwert von 12,31 Euro/m² stark angestiegen und liegen über dem Berliner Durchschnitt (IBB 2022: 110). Entsprechend gering ist das Angebot an preisgebundenen Wohnungen. Gemeinsam mit Reinickendorf (4,66%) bildet Steglitz-Zehlendorf das Schlusslicht mit einer Quote von lediglich 4,95% belegungsgebundener Wohnungen (ebd.).

Trotz der hohen und in der Tendenz stark steigenden Mieten ist die Wohnortbindung relativ hoch. Insgesamt leben 68,7% der Bewohner:innen bereits über fünf Jahre im Bezirk. Nur Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf weisen höhere Werte auf (SenStadt 2021).

5) Bauaktivitäten

Das Baugeschehen im Bezirk liegt weiter hinter allen anderen Bezirken der Stadt und bildet mit 360 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 das absolute Schlusslicht (IBB 2022: 50). Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen planen in Steglitz-Zehlendorf lediglich 1,3% ihrer Neubauvorhaben (Bretschka 2023). Auffällig ist außerdem, die Art der Neubauten. Während berlinweit die Bauaktivitäten im Geschosswohnungsbau dominieren (81,2%), fällt dieser Anteil in Steglitz-Zehlendorf mit 56,9% sehr niedrig aus. Demgegenüber fällt der höchste Anteil an fertiggestellten Eigenheimen auf den Bezirk im Südwesten mit 14,4% (IBB 2022: 51). Zudem wurden relativ viele Wohnungen (28%) durch Maßnahmen im Bestand fertiggestellt, was einen großen Unterschied zu dem berlinweiten Durchschnitt von 9,1% der realisierten Wohnungen in Baumaßnahmen im Bestand ausmacht (ebd.).

2. Problemlagen von Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf

Wie aus der vorangegangenen Beschreibung des Bezirks deutlich geworden ist, unterscheidet dieser sich nicht nur in seiner baulichen Struktur, sondern auch in seiner sozio-ökonomischen Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft von den anderen Untersuchungsgebieten. Daraus folgt auch eine etwas andere Zusammensetzung von Problemlagen für Mieter:innen. Im Folgenden werden die benannten Probleme von Mieter:innen aus den Interviews mit aktiven Mieter:innen, dem Baustadtrat des Bezirks, sowie weiteren BVV-Mitgliedern der Partei die Linke zusammengefasst. Die benannten Themen werden mit den Statistiken der Mieter:innenberatungen aus dem Bezirk und des Berliner Mietervereins abgeglichen.

Hochpreisiger Neubau

Neubauprojekte gibt es im Bezirk einige, vor allem bewegen sich diese im Luxussegment des Wohnungsbaus. Häufig führt das zu großer Kritik bei Anwohnenden, welche sich aktiv dagegen einsetzen. Das am

häufigsten genannten Projekt ist ein Bauprojekt der Groth Gruppe in Lichterfelde Süd. Es ist das größte Neubauprojekt im Bezirk, geplant sind 2500 Wohnungen für 6000 Menschen, inklusive einer Schule sowie einer Kinder- und Jugendfreizeitanstalt, das sogenannte Wohnviertel Neulichterfelde. Bereits 2015 setzte sich eine Bürger:inneninitiative mit einem Bürgerbegehren gegen die Bebauung des ehemaligen Truppenübungsplatzes im Süden des Bezirks ein (Kirchner 2015). Die Kritik am Bauvorhaben der Groth Gruppe ist vielfältig, so betonte die Bürger:inneninitiative vor allem den Verlust von entstandenen Biotopen und Lebensräumen für schützenswerte Arten. Im weiteren Verlauf der Planung kritisiert eine Mieterin im Interview vor allem das Vorgehen des Bezirks, so wurde einen Tag vor der Novellierung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung dem Bauantrag zugestimmt. Damit war der Investor durch den städtebaulichen Vertrag nur verpflichtet, auf 25% statt auf 30% der Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu errichten. Der Baustadtrat, der zum Zeitpunkt des Bauantrags noch nicht im Amt war, betont trotzdem, Investoren wie die Groth-Gruppe im Bezirk vorzuziehen, denn die „Groth-Gruppe [ist] zumindest in Berlin gesetzt und hat in Berlin viele Projekte umgesetzt und ist in Berlin ein mittelständisches Unternehmen, die zumindest ein bisschen realistischer unterwegs sind und vielleicht anders als international agierende Unternehmen oder auch deutschlandweit agierende Unternehmen, wo es auch vielleicht sicher ist, dass überhaupt Wohnungen entstehen“ (SZ1: 186-190). Das Vorgehen des Bezirksamtes sorgte nicht nur unter den Anwohnenden für Aufregung, auch in der Bezirksverordnetenversammlung wurde das Thema verhandelt und auf das auffällige Datum der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags kritisch hingewiesen. Der Bezirk begründet das Vorgehen damit, dass „[d]ie Anzahl von ca. 540 Wohnungen mit sozialer Bindung [...] für das Gebiet als angemessen und richtig bewertet [wird].“ (Schr. A. 668/V 2021). Des Weiteren wird das Argument der sozialen Durchmischung herangezogen, um zu begründen, warum der Anteil an Sozialwohnungen nicht nachverhandelt wurde und stattdessen einer relativ hohen Anzahl an Reihenhäusern stattgegeben wurde. Das Vorgehen des Bezirksamtes in diesem Fall steht für Mieter:innen sowie Verordnete der BVV als sinnbildlich für den politischen Umgang mit Investor:innen. Über die Geschossfläche werde in diversen Fällen so lange verhandelt, bis das Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht mehr zum Greifen kommt und der Bau von Sozialwohnungen umgangen werden kann, beschwerten sich sowohl aktive Mieter:innen als auch die Linke in der BVV.

Wie bereits in der Eigentumsverteilung im Bezirk auffällig wurde, sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen eher unterrepräsentiert. Dies setzt sich im kommunalen Wohnungsbau fort, so gibt es nur sehr wenige Neubauvorhaben der LWU.

Mieterhöhungen

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, in dem die durchschnittlichen Bestandsmieten mit 7,23 Euro/m² (IBB 2022: 68) bereits auf dem höchsten Niveau im stadtweiten Vergleich liegen, zählen Mieterhöhungen zu einem häufig genannten Problem für Mieter:innen. Dabei beschreiben die befragten Mieter:innen, dass in Fällen bei Covivio und Vonovia nicht immer die maximal Mieterhöhung von 15% alle drei Jahre ausgeschöpft wird, sondern eher ein- bis zweijährliche geringere Mieterhöhungen veranschlagt werden. Eine befragte Aktivistin beschreibt dieses Vorgehen auch als „Covivio-Strategie“, welches sich dadurch auszeichnet, dass „wenn sie Mieterhöhungen schicken, halt nicht alle in einem Aufgang, sondern nur zwei ungefähr, dass die Mieter sich nicht austauschen können“ (SZ2: 128-131). Dies erschwere ein kollektives Vorgehen gegen Mieterhöhungen und vereinzele Mieter:innen mit diesem Problem. Auch Mieter:innen der Vonovia berichten von regelmäßigen Mieterhöhungen, die sie mit beispielsweise 7% als sehr hoch empfinden. Die Wertungspraxis von Mieterhöhungen beschreibt eine Mieterin der Vonovia dabei als einzig verbliebenes Instrument der Profitsteigerung, denn „[m]ehr können sie jetzt nicht machen. Wir sind modernisiert. Denkmalschutz lässt keine Wärmedämmung zu“ (SZ3: 303-304).

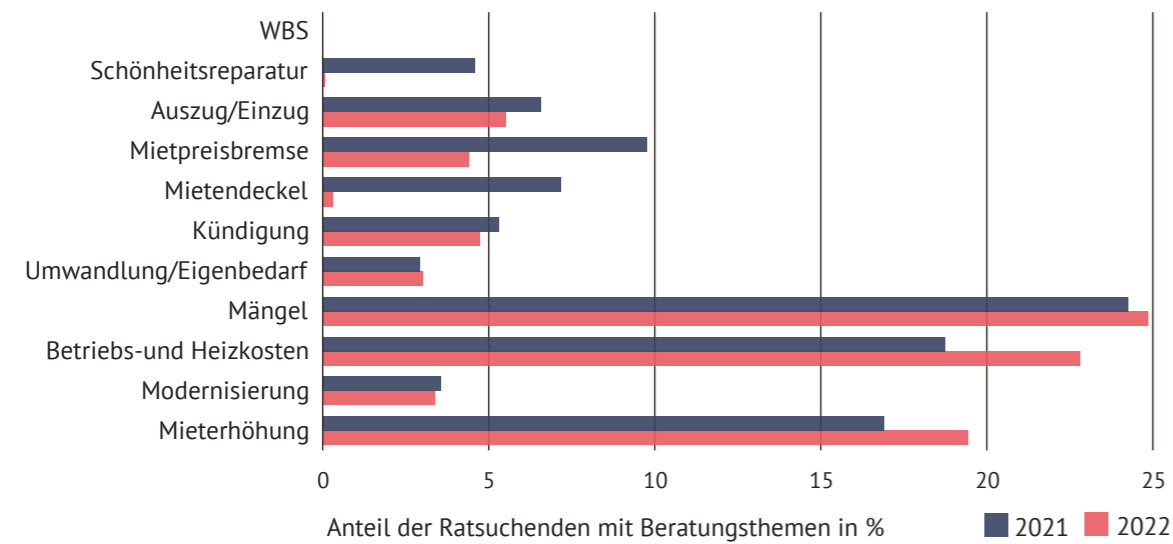
Auch die Beratungsstatistiken⁴ der bezirklichen Mieter:innenberatung zeichnen ein ähnliches Bild. Im Jahr 2021 kamen 16,9% der Ratsuchenden aufgrund von Mieterhöhungsverlangen in eine Beratungsstelle. Im darauffolgenden Jahr, 2022, waren es bereits 19,5% Beratungen aufgrund von Mieterhöhungen. In beiden Jahren war es der dritthäufigste Beratungsgrund mit steigender Tendenz.

Insgesamt lassen die Aussagen aus den Interviews sowie die Beratungsstatistiken darauf schließen, dass Mieterhöhungen weiterhin ein häufig genutztes Mittel zur Gewinnsteigerung der Wohnungsunternehmen

⁴ Für die aufbereitete Statistik der Mieterberatungen für Steglitz-Zehlendorf dienten Daten der Mieter:innenberatung durch asum GmbH und des Berliner Mietervereins als Grundlage.

im Bezirk sind. Die bereits hohen durchschnittlichen Bestandsmieten in Steglitz-Zehlendorf werden vermutlich auch in den kommenden Jahren steigen und für Mieter:innen ein Problem bis hin zur Verdrängung darstellen.

Mieterberatung Steglitz-Zehlendorf



Energiekosten und energetische Modernisierungen

Energiekosten waren bereits vor vielen Jahren schon ein Thema für Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf. Vor allem die Mieter:innen der Waldsiedlung, auch Onkel-Tom Siedlung genannt, haben sich bereits seit 2005 mit Mietsteigerungen und steigenden Energiekosten durch energetische Modernisierungen auseinandersetzen müssen. Die Deutsche Wohnen hatte 2005 die Gebäude in der Onkel-Tom Siedlung von Oaktree Capital⁵ schrittweise begonnen zu übernehmen, zuvor hatte bereits Oaktree Capital umfassende Modernisierungsvorhaben angekündigt, unter anderem die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme. Aufgrund des heftigen Widerstands der Mieter:innen konnte der Einbau der Fernwärmeleitung jedoch erst 2007 beginnen. Eine Mieterin hatte sich bis vor den Bundesgerichtshof verklagen lassen, die mit den energetischen Modernisierungsmaßnahmen einhergehenden gestiegenen Energiekosten konnten die Mieter:innen trotz zahlreicher rechtlicher Prozesse jedoch nicht verhindern.

Heute wird das Thema erneut aktuell, da sich ein Zusammenschluss von Eigentümer:innen in der denkmalgeschützten Siedlung für den klimafreundlichen Umbau der Wohngebäude einsetzt. Mit dem klij Projekt (klimafreundliches Quartier) setzen sich Eigentümer:innen in der Siedlung für die Umsetzung von umweltfreundlichen Heizsystemen ein, vor allem Photovoltaik auf dem Dach. Das Engagement der Eigentümer:innen bezieht die organisierten Hausgemeinschaften in der Siedlung nicht mit ein und ist bereits über die Köpfe der Mieter:innen hinweg in direkten Austausch mit Vonovia getreten. Dies sorgt für großen Unmut der organisierten Mieter:innenschaft. Denn für die sie bedeutet das womöglich eine neue Welle an energetischen Modernisierungen mitsamt Mieterhöhungen. Nach Beschwerden der organisierten Mieter:innen ist es zum Ende des Untersuchungszeitraums der Studie jedoch zu einer Annäherung zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen gekommen. Es bleibt weiter zu beobachten, inwiefern das Engagement der Einzeleigentümer:innen in der Siedlung für einen klimagerechten Gebäudebestand die Interessen von Mieter:innen miteinbezieht oder auf deren Kosten energetische Maßnahmen durchgesetzt werden.

Zusätzlich zu vergangenen und angestrebten energetischen Modernisierungen stellen die dramatisch gestiegenen Energiekosten eine Belastung für viele Mieter:innen dar. Diese veranlassten Vonovia dazu, den

⁵ Die Waldsiedlung in Steglitz-Zehlendorf hat einen langwierigen und beispielhaften Privatisierungsprozess durchlaufen und war ursprünglich im Besitz der GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft). Um die Grunderwerbssteuer weitestgehend zu sparen, gingen die Wohnungsbestände in einem mehrstufigen Verfahren von der Oaktree Capital zur Deutschen Wohnen über. Der Prozess wurde erst 2007 endgültig abgeschlossen, berichtet eine aktive Mieterin.

Abschlag für Wärmekosten um 100% zu erhöhen. Erst nach Einspruch zahlten einzelne Mieter:innen vorerst 30% des neuen Abschlags. Die Auseinandersetzung darüber läuft weiter.

Auch in Bezug auf hohe Heizkosten zeigt die Beratungsstatistik viele Fälle auf. Sowohl 2021 als auch 2022 waren sie die zweithäufigsten Gründe für das Aufsuchen der Mieterberatung im Bezirk. Jeweils ein Anteil von 18,8% und 22,8% der ratsuchenden Mieter:innen kam zur Überprüfung ihrer Heiz- und/oder Betriebskosten in eine Beratungsstelle.

Spekulativer Leerstand

Ein größeres Problem stellt nach Aussage der Bezirksverordneten der Linken spekulativer Leerstand dar. Bereits 2019 veranlasste dies den Tagespiegel (Buchholz 2019), einen Aufruf zur Sammlung des Leerstands im Bezirk zu veröffentlichen, dem viele Bewohner:innen des Bezirks folgten. Die Liste der zusammengetragenen Wohn- und Bürogebäude war beachtlich. Und auch heute noch sind einige der Gebäude leerstehend, so zum Beispiel das mittlerweile über die Bezirksgrenzen hinaus bekannte „Geisterhaus“ im Gardeschützenweg 3. Bereits 2019 hatte der Bezirk sich dafür ausgesprochen, einen Treuhänder zur Instandsetzung des Hauses einzusetzen. Bis heute ist nichts passiert. Auch für die Deutsche Wohnen/Vonovia machte der Bezirk gern Ausnahmen. So genehmigte das Bezirksamt der Deutsche Wohnen den Leerstand von über 100 Wohnungen in der Eisenbahnsiedlung in Lankwitz zur Nutzung als Ersatzwohnungen im Falle von Bauarbeiten und Modernisierungsvorhaben. Dies wurde in einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Bezirk und der Deutsche Wohnen im Mai 2019 festgehalten (Kooperationsvereinbarung 2019). Der Bezirk verfügt über keine statistische Erfassung des Leerstands und geht mittlerweile so weit, Anfragen zu Leerstand in der BVV nicht mehr zu veröffentlichen, da konkrete Leerstandsadressen unter den Datenschutz fielen. Damit werde ein öffentliches Vorgehen gegen Zweckentfremdung erschwert, berichten BVV-Vertreter:innen der Linken.

Abriss

Abriss und Neubau werden im Bezirk häufig als Verwertungsstrategie angewendet, um Renditeerwartungen durch den Bau im hochpreisigen Wohnungsmarktsegment zu erhöhen, betonen die Bezirksverordneten der Linken im Interview. Vermieden wird es hingegen Altbaubestand abzureißen. In Einzelfällen hat sich das Bezirksamt trotz fehlendem Denkmalschutz dafür eingesetzt, Gründerzeitbauten zu erhalten. So beispielsweise geschehen in der Colonie Aalsen, eine in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbauten Sommervillenkolonie. Im Gegensatz dazu werden Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren häufig abgerissen, bzw. sind „zum Abschuss freigegeben“ (SZ4: 906). Dies hat vor allem einen Verlust von leistbarem Wohnraum zur Folge, da häufig stattdessen Eigentumswohnungen gebaut werden. Auch das kooperative Baulandmodell kommt hier nicht zum Tragen, da es sich in diesen Fällen häufig um Neubauvorhaben handelt, welche nicht über mehr als zehn bis fünfzehn Wohneinheiten verfügen.

Betriebskosten

Ein über die Jahre immer wiederkehrendes Thema für Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf sind fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen, berichten Aktive der Initiative MieterInnen SüdWest. Vor allem in den Beständen des börsennotierten Unternehmens ehemals Deutsche Wohnen, heute Vonovia, würden fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen systematisch eingesetzt. Das einzige, was den Mieter:innen häufig übrig bleibt, um einer überhöhten „zweiten Miete“ zu entgehen, ist eine umfassende, eigenständige Prüfung ebendieser. Die Tricks der Vonovia seien noch schlimmer als das Vorgehen ihres Vorgängers, der Deutschen Wohnen. Eine Mieterin beschreibt das Vorgehen von Vonovia: „Die geben keine Originalbelegung raus und schütten dann notfalls die Leute zu mit nicht brauchbarem Material. Und solange das nicht geklärt ist, kann man eigentlich immer nur generell verweigern“ (SZ3: 246-248). Auf einem Treffen der Initiative der MieterInnen SüdWest erzählen Mieter:innen von den gängigsten fehlerhaften Abrechnungsposten der Vonovia. So werden Gasleitungswartungen angegeben in Häusern, die keine Gasleitungen haben, auffällig erhöhte Gebäudeversicherungen veranschlagt oder diverse Summen unter dem Posten „Sonstiges“ vereint, welche nicht nachvollzogen werden können.

Die Überprüfung der Betriebs- und Heizkosten gehört auch zu den häufigsten Beratungsgründen bei der bezirklichen Mieterberatung. Da Beratungen bezüglich der Überprüfung und Heiz- sowie Betriebskosten zusammengefasst werden, zeigt sich das gleiche Bild wie für die oben beschriebene Überprüfung der Heizkosten. In den Jahren 2021 und 2022 war dies der zweithäufigste Grund einer Beratung (18,8% und 22,8%).

Mangelnde Instandhaltung

Auch unterlassene Instandhaltung und damit Mängel an den Bestandsgebäuden sind Thema im Bezirk. Hier wird die Deutsche Wohnen bzw. Vonovia besonders hervorgehoben. Aber auch andere große Wohnungsunternehmen wie Covivio werden in den Interviews benannt. Gerade diese Eigentümer:innen verfügen über große Wohnungsbestände im Siedlungsbau der 1950er und 1960er Jahre sowie denkmalgeschützte Wohnanlagen. In diesen wird häufig mangelnde Instandhaltung von Mieter:innen beklagt. Ein Beispiel, das genannt wird, ist eine Siedlung in Besitz der Covivio, welche sich am Kühlebornweg und der Birkbuschstraße in Steglitz befindet. Dort versuchen Aktivist:innen von Deutsche Wohnen & Co enteignen, gemeinsam mit Mieter:innen der Siedlung eine Initiative aufzubauen, um gegen den Instandhaltungsrückstau vorzugehen. Die Probleme in Bezug auf fehlende Instandhaltung sind vor allem Schimmel durch undichte, alte Holzfenster, ein stark variierender Wasserdruck und der wiederkehrende Ausfall von Heizungen. Häufig werden diese Mängel gegenüber dem*der Eigentümer:in nicht benannt, da Mieter:innen Angst vor den Folgen einer Beschwerde haben. Eine Aktivistin beschreibt die Zurückhaltung der Mieter:innen: „[Sie haben Angst], wenn sie zu sehr was sagen, dass sie dann die Fenster zwar kriegen, aber dadurch halt eine Modernisierung und dann natürlich eine saftige Mieterhöhung, das wollen sie halt auch nicht“ (SZ2: 144-147).

Auch im Fall von Mängeln in der Wohnsubstanz zeigen die Statistiken der Mieterberatung eine hohe Anzahl an Beratungsfällen auf. Sowohl im Jahr 2021 als auch 2022 waren Mängel in der eigenen Wohnung auf dem ersten Platz der Beratungsanliegen. Dabei hatten 2021 24,2% der ratsuchenden Mieter:innen das Beratungsthema Mängel, im Jahr 2022 waren es bereits 24,9% der Ratsuchenden.

Gewerbe

In Bezug auf die einzige Großwohnsiedlung im Bezirk, die Thermometersiedlung, benennt der Baustadtrat fehlendes Gewerbe der Nahversorgung als ein Problem, welches von Mieter:innen an ihn herangetragen wird. Vor allem bemängeln Bewohner:innen das Fehlen von Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Apotheken, Friseur:innen oder die Versorgung mit Supermärkten. Der Neubau des Areals in Lichterfelde Süd, welches in direkter Nachbarschaft zur Thermometersiedlung liegt, soll die infrastrukturellen Mängel der Nahversorgung auffangen, hofft der Baustadtrat. Damit sollen die Bewohner:innen von der Neuentwicklung der Nachbarschaft profitieren, anstatt infrastrukturell abgehängt zu werden.

Weltkulturerbe als Aufwertung

Eine Besonderheit in der Problembeschreibung durch Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf stellt die Ernennung der Waldsiedlung zum UNESCO Weltkulturerbe dar. Auf der Versammlung der MieterInnen SüdWest war es den Mieter:innen ein Anliegen, dagegen Stellung zu beziehen. Sie befürchten, Vonovia werde dadurch ein weiteres Instrument zur Aufwertung zur Verfügung gestellt. Durch die Ernennung zum Weltkulturerbe erhält der Konzern Steuererleichterungen. Ebenfalls für Ärger sorgt, dass die Mieter:innen in die Entscheidung zur Ernennung als Weltkulturerbe nicht einbezogen wurden. In den Statuten der UNESCO sei jedoch die Beteiligung aller Bewohner:innen ausdrücklich vorgeschrieben, kritisieren die Mieter:innen. Der Unmut über die Ernennung der Siedlung zum Weltkulturerbe bezieht sich neben neuen Verwertungsstrategien für Vonovia auch auf eine fehlende demokratische Mitbestimmung, welche von Mieter:innen immer wieder gefordert wird.

Mangel an Fahrradwegen

Die Fahrradinfrastruktur im Bezirk wurde von einer Interviewten als besonders mangelhaft hervorgehoben. Abgesehen von den Verkehrsräumen im Umfeld der Freien Universität in Dahlem seien viele Gebiete gerade in Steglitz mit wenigen Fahrradstreifen und vor allem zu wenigen Fahrradampeln ausgestattet. Steglitz-Zehlendorf sei auch der einzige Bezirk, in dem es nie Pop-Up-Radwege gab, was laut der Mieter:in bezeichnend für die Verkehrsplanung im Bezirk sei. Zwar entstanden einzelne Pop-Up-Radwege, allerdings deutlich später als in den meisten Innenstadtbezirken erst im Juni 2021, während bereits seit Frühjahr 2020 die ersten Pop-Up-Radwege in der Stadt umgesetzt wurden (Latz 2021).

Verkauf von Wohnungen durch Großkonzerne

Ein Vorgehen des Wohnungskonzerns Vonovia, welches bisher noch nicht besonders in der öffentlichen Aufmerksamkeit gelandet ist oder von der Bezirkspolitik registriert wurde, ist die Veräußerung von Miet-

wohnungen aus ihren Beständen. Eine Recherche der Verkaufsangebote auf der Homepage von Vonovia zeigte, dass meist mehrere Wohnungen im gleichen Block oder der gleichen Siedlung zum Verkauf bereitstehen. Da seit 2021 ein Umwandlungsverbot für Mietwohnungen in Berlin gilt (Umwandlungsverordnung §250 BauGB), ist davon auszugehen, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen bereits geschehen ist.

Weder von aktiven Mieter:innen noch von Bezirksverordneten oder dem Baustadtrat wurde dieses Vorgehen in den Interviews mit Mieter:innen oder Politiker:innen aus Steglitz-Zehlendorf benannt. Es scheint daher noch nicht registriert worden zu sein oder sich Protest dagegen formiert zu haben.

Nichtsdestotrotz tauchen auch Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen in den Statistiken der Mieterberatungen auf, liegen jedoch bei einem sehr geringen Anteil von 2,9% der Ratsuchenden aufgrund von Umwandlung und/oder Eigenbedarf im Jahr 2021 und bei 3% der Mieter:innen mit diesem Beratungsgrund im Jahr 2022.

3. Strategien der Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf

Im Umgang mit den beschriebenen mietenpolitischen Problemlagen greifen Mieter:innen zu unterschiedlichen Strategien, um dagegen vorzugehen. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bestehen bereits seit Anfang der 2000er Jahre Mieteninitiativen, die gerade in Bezug auf die börsennotierten Immobilienkonzerne wie Deutsche Wohnen und Vonovia auf die vielschichtigen Verwertungsstrategien und daraus resultierenden Problemen für die Bewohner:innen dieser Bestände aufmerksam machen und sich dagegen wehren. In der Waldsiedlung schlossen sich bereits 2005 Mieter:innen zusammen, um gegen die geplanten Modernisierungen von Oaktree Capital, später Deutsche Wohnen, zu protestieren. Einige Jahre später erweiterte die Initiative ihr Einsatzgebiet über die Siedlung in Zehlendorf hinaus und gründete 2017 die MieterInnen SüdWest, welche Mieter:innen in ganz Steglitz-Zehlendorf vertritt. Mittlerweile gibt es weitere Initiativen, die sich zu mietenpolitischen Themen äußern. So ist vor allem das Aktionsbündnis Lichterfelde Süd seit 2011 aktiv und setzt sich vor allem gegen die Bebauung und für den Erhalt und Naturschutz eines ehemaligen Militärgeländes südlich des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd ein. In den letzten Jahren ist das Kiezteam der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen hinzugekommen. Neben der Unterstützung und Durchführung des Volksentscheides zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen beschäftigte es sich im letzten Jahr vor allem mit dem Aufbau einer Mieteninitiative in einer Covivio-Siedlung in Steglitz.

Im Folgenden werden die verschiedenen Strategien dieser Initiativen und aktiven Mieter:innen beschrieben. Leider konnte kein Interview mit Vertreter:innen des Aktionsbündnisses Lichterfelde Süd realisiert werden. Diesbezüglich diente eine Medienrecherche dazu, einen Einblick in das Vorgehen der Initiative zu bekommen.

Ressourcen für Mieter:innen im Bezirk

Seit 2018 gibt es in Berlin eine vom Senat finanzierte bezirkliche Mieterberatung. Diese soll flächendeckend eine erste Anlaufstelle für Mieter:innen mit akuten Problemlagen bieten. Während in den meisten Bezirken zügig Beratungen durch Dritte, beispielsweise dem Berliner Mieterverein oder Stadt- und Sozialplanungsbüros eingerichtet wurden, dauerte es in Steglitz-Zehlendorf deutlich länger. Der Bezirk kritisierte neben einem Mangel an Personal vor allem die Einmischung des Senats in Bezirksangelegenheiten (Wittlich und Schönball 2018). „Deswegen war Steglitz-Zehlendorf quasi der letzte Bezirk oder der vorletzte, der an den Start gegangen ist“ (SZ4: 530-531), berichten die Bezirksverordneten der Linken im Interview. Erst eineinhalb Jahre nach der Entscheidung des Senats führte der Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Sommer 2019 eine eigene, kostenlose Mieter:innenberatung ein. Obwohl der Bedarf bereits seit 2022 durch gestiegene Heiz- und Nebenkosten deutlich höher geworden ist, plant der Bezirk erst 2024 zusätzliche Termine anzubieten (Lange 2023). Das geringe Angebot und der Umfang der Beratung wurde in allen Interviews (außer im Interview mit dem Baustadtrat) als mangelhaft beschrieben. Ein Bezirksverordneter der Linken sieht auch das zögerliche Handeln des Bezirksamtes als Grund für die unzureichende Beratung. Der Bezirk lasse die Mieter:innenberatung „an der ausgestreckten Hand verhungern“ (SZ4: 532). In der vertraglichen Regelung zwischen dem Bezirk und der Beratungsstelle, machte das Bezirksamt zur Vorschrift, dass ausschließlich Volljurist:innen beraten dürfen und die Beratungsdauer nicht mehr als 15 Minuten betragen dürfe. Hinzu kommt, dass Anwält:innen nicht befugt sind, Schriftsätze aufzusetzen, erklärten die interviewten Verordneten der BVV. Hinzu kommt, dass Anwält:innen nicht befugt sind, Schriftsätze aufzusetzen. Eine Aktivistin kommentierte das Beratungsangebot mit der Frage: „[I]st das alles Folge von 50 Jahre, 60 Jahre CDU Regierung?“ (SZ2: 709-710).

Parlamentarisch-juristisches Vorgehen der Mieter:innen

Die Mieter:innen und Initiativen in Steglitz-Zehlendorf nutzen in erster Linie Strategien, die sich in einem parlamentarisch-juristischen Vorgehen verorten lassen. Darunter fällt, juristische Verfahren gegen die Wohnungskonzerne zu führen, meist mit rechtlicher Unterstützung durch eine Mieterorganisation. Sie nutzen parlamentarische Gremien wie die Bezirksverordnetenversammlung oder den Stadtentwicklungsausschuss, in welchen Bürger:innenanfragen oder über Parteien Kleine Anfragen gestellt werden. Häufig geht das einher mit einem engeren oder regelmäßigen Austausch mit einzelnen Verordneten oder Parteien. Außerdem nutzten Mieter:innen im Bezirk häufig das Instrument von Petitionen und Bürger:innenbegehren. Auffällig und ein Alleinstellungsmerkmal für Strategien von Initiativen ist die enge Zusammenarbeit mit dem Berliner Mieterverein und die Mitarbeit in der Organisation. Dies gilt vor allem für die MieterInnen Südwest, aber in Teilen auch für das Kiezteam von Deutsche Wohnen & Co enteignen.

Ein relativ gängiges und meist erstes Mittel, welches von Mieter:innen genutzt wird, ist juristisch gegen Vermieter:innen vorzugehen. Innerhalb der gerichtlichen Auseinandersetzung wird dann für jeden Einzelfall geklärt, inwiefern das Vorgehen eines Wohnungsunternehmens oder von Eigentümer:innen gegen das Mietrecht verstößt. Die Mieter:innen aus der Waldsiedlung in Zehlendorf, die Teil der Initiative MieterInnen Südwest sind, haben insgesamt 170 Prozesse geführt. Eine Mieterin hat sich bis vor den Bundesgerichtshof verklagen lassen, um mithilfe einer strategischen Prozessführung rechtliche Sicherheiten zu schaffen. Der Berliner Mieterverein unterstützte dieses Vorgehen in der Hoffnung auf einen Präzedenzfall⁶. Dieses Vorgehen ist jedoch immer an individuelle Mieter:innen gebunden und schafft keine kollektive Handlungsmacht, die für ganze Hausgemeinschaften oder gar Siedlungen Rechtssicherheit geben kann.

Wenn ein gerichtliches Verfahren nicht infrage kommt, ziehen Mieter:innen häufig die parlamentarische Ebene hinzu. Erste Ansprechpartner:innen sind meistens die Bezirksverordnetenversammlung bzw. einzelne Bezirksverordnete. Bürger:innenanfragen dienen häufig als erstes Mittel, um auf die Situation von Mieter:innen aufmerksam zu machen. Ebenfalls können Bezirksverordnete Kleine Anfragen stellen, auf die das Bezirksamt schriftlich antworten muss. Da vor allem bei Bürger:innenanfragen die fragende Person anwesend sein muss, war dieses Mittel für einzelne Befragte auch zu zeitaufwendig. Hinzu kommt, dass gerade in Steglitz-Zehlendorf das Hinzuziehen der Bezirkspolitik auch mit Skepsis verbunden ist. Seit der Nachkriegszeit wird der Bezirk von der CDU regiert, die in der Regel nicht für ihre mieter:innenfreundliche Politik bekannt ist. So beschreibt eine Befragte die Idee einer Anhörung von Mieter:innen mitsamt des Bezirks mit Zurückhaltung: „Dadurch, dass die Mieterinnen angehört werden und dann halt auch noch mal zu gucken, dass man die Bezirkspolitik mit reinholt. Auch die Zuständigen für Bauen und Wohnen. Das ist halt leider im Bezirk die CDU. Das macht es natürlich schwieriger“ (SZ2: 496-498).

Um die parlamentarischen Gremien umfassend nutzen zu können, ist auch ein gewisser Kontakt und Austausch mit Parteien notwendig. Auch dies gestaltet sich in Steglitz-Zehlendorf nicht leicht, berichten die befragten aktiven Mieter:innen. „Die einzigen jetzt, die übrig geblieben sind, sind die Linken. Die SPD war früher auch noch ein Gesprächspartner“ (SZ3: 549-550), berichtet eine Aktive der MieterInnen SüdWest. So gibt es regelmäßigen Austausch zwischen den Initiativen und der Partei die Linke. Eine andere Befragte des Kiezteams von DWe beschreibt das Verhältnis zu Parteien als eine wechselseitige Notwendigkeit: „die Linke und linke Initiativen brauchen sich im Bezirk gegenseitig“ (SZ2: 218-219). Denn auch in der BVV ist die Linkspartei nur noch mit zwei Verordneten vertreten und sucht dringend nach Initiativen, die sie unterstützen kann. Insgesamt wird die parteipolitische Vernetzung zu mietenpolitischen Themen als sehr schwierig beschrieben. Die Grünen tauchen als mögliche:r Ansprechpartner:in in den Interviews gar nicht auf.

Ein weiteres strategisches Mittel von Mieteninitiativen sind Bürger:innenbegehren oder Petitionen, welche sich direkt an die BVV richten. Bereits 2017 haben die MieterInnen Südwest ein erfolgreiches Bürgerbegehren zur Einführung von Milieuschutzgebieten in Zehlendorf durchgeführt, welches trotz positiven BVV-Beschlusses verschleppt wurde. Erst 2023 wurden die ersten Milieuschutzgebiete, allerdings in Steglitz anstatt in Zehlendorf, umgesetzt. Das Aktionsbündnis Lichterfelde Süd hat ebenfalls 2015 ein Bürger:innenbegehren gegen die Bebauung des ehemaligen Militärgeländes durchgeführt. Auch damit konnte es sich nicht durchsetzen.

⁶ Die strategische Prozessführung führte nicht zum Erfolg. Das BGH urteilte mit einer umweltpolitischen Argumentation im Interesse der Allgemeinheit, dass die Modernisierungsmaßnahmen von den Mieter:innen geduldet werden müssen. „Es komme nicht darauf an, ob für die Beheizung der Wohnung tatsächlich weniger Energie verbraucht werde. [...] Auch die Einsparung (nur) von Primärenergie mit ihren begrenzten Ressourcen werde nach den umweltpolitischen Interessen des Gesetzgebers im Interesse der Allgemeinheit vom Duldungsanspruch nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB erfasst“ (BGH. Urteil vom 24.9.2008 – VIII ZR 275/07).

Ein Unterscheidungsmerkmal in den angewandten Strategien der Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf ist die enge Anbindung an den Berliner Mieterverein. Die MieterInnen SüdWest haben es sich zur Aufgabe gemacht, in den Mieterverein hineinzuwirken – so sind drei Aktive auch Teil der Bezirksleitung der Bezirksgruppe Steglitz-Zehlendorf des Berliner Mietervereins. Sie versuchen beispielsweise, eine Verbandsklage gegen die Umlage der Grundsteuer auf die Mieten anzuregen oder bringen Ideen für gemeinsame Demonstrationen gegen Mietwucher ein. Das nach innen gerichtete Einwirken in die politische Ausrichtung des Mietervereins ist auch aus einer Unzufriedenheit mit dem politischen Vorgehen zu erklären. Auch das Kiezteam von DWe kann auf die Ressourcen des Mietervereins über das gemeinsame Projekt „Kiezprojekt“ zurückgreifen.

Aktivistisch-organisierendes Vorgehen

Neben dem als juristisch-parlamentarisch kategorisierten Vorgehen können weitere strategische Mittel in ein aktivistisch-organisierendes Vorgehen eingegliedert werden. Dazu zählen die klassische Vernetzung zwischen Initiativen, das Organisieren von Haustürgesprächen und Mieter:innenversammlungen oder das Abhalten von Kundgebungen, Demonstrationen und weiteren Aktionen im öffentlichen Raum.

Ein für die aktiven Mieter:innen SüdWest im Bezirk wichtiges Vorgehen ist die Vernetzung mit anderen Initiativen. Hervorgehoben wurde dabei die Vernetzung der Deutsche-Wohnen-Initiativen, welche sich lange im Deutsche Wohnen Mieterprotest zusammengeschlossen hatten. Viele dieser Initiativen waren in den Innenstadtbezirken aktiv. Mit dem Beginn der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen sei die Vernetzung eingeschlafen, was Aktive der MieterInnen SüdWest sehr beklagen. Die Art der Kommunikation und die Mischung der betroffenen Mieter:innen sei mit dem Ausbleiben der Vernetzung verloren gegangen, was als großer Verlust wahrgenommen wird.

Eine neue Vernetzung hat sich wiederum aus einer bundesweiten Vernetzung, dem VoNoVia Bündnis, ergeben. Innerhalb dieser unterstützen sich die MieterInnen SüdWest und Mieter:nnen vordergründig aus Nordrhein-Westfalen bei der Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen.

Haustürgespräche und Mieter:innenversammlungen wurden vor allem in einer Covivio-Siedlung angewandt, um Bewohner:innen direkt anzusprechen und sie dafür zu aktivieren, sich gegen die Probleme in ihrer Siedlung einzusetzen. „Am Anfang kamen mehr, jetzt sind es weniger bei Mieter:innenversammlung. Wir haben regelmäßiges Treffen mit ein paar festen Leuten, die kommen. Um uns mit dem Problem besser auseinanderzusetzen oder auch die Kernprobleme zu identifizieren, haben wir einen Fragebogen gemacht, den verteilt, leider aber sehr, sehr wenige Rückläufer gekriegt“ (SZ2: 204-207).

Die klassischen aktivistischen Instrumente der Kundgebung und Demonstration zählen in Steglitz-Zehlendorf nicht zu den häufig angewendeten Mitteln der aktiven Initiativen. Trotzdem nahmen die interviewten Mieter:innen mit ihren Gruppen und Hausgemeinschaften häufig an Kundgebungen oder Demonstrationen teil, wenn sie diese auch nicht unbedingt selbst organisierten. Weitere Aktionen im öffentlichen Raum, die genutzt wurden, waren beispielsweise eine Fahrradtour zu Leerständen im Bezirk gemeinsam mit der Linkspartei oder die Organisation von Flohmärkten, um auf Problemlagen von Mieter:innen aufmerksam zu machen und Spenden zu sammeln.

Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit unterliegt keiner der beiden aufgestellten Kategorien, ist aber auch für Mieter:innen in Steglitz-Zehlendorf ein wichtiges Instrument für ihren Protest. „Also wir haben uns immer um Öffentlichkeit bemüht, haben Öffentlichkeitsarbeit gemacht, weil wir wussten, auf anderen Wegen haben wir wenig Chancen, uns da in irgendeiner Form durchzusetzen“ (SZ3: 482-483), berichtet eine Mieterin im Interview. Doch die Aufmerksamkeit für Mietenproteste in Steglitz-Zehlendorf hat nach Auffassung der MieterInnen SüdWest stark abgenommen, der „Hype“ sei mittlerweile vorbei. Auch persönliche Kontakte zu Journalist:innen spielten immer wieder eine wichtige Rolle. Weiterhin zählt zu den Strategien der Mieteninitiativen, neue „Aufhänger“ für die Presse zu finden, damit wieder mehr Öffentlichkeit auf das Thema gelenkt wird.

Mobilisierungsschwäche

Was in allen Interviews mit aktiven Mieter:innen und den Bezirksverordneten der Linken genannt wurde, sind Probleme der Mobilisierung und Organisation im Bezirk.

„Weil gleichzeitig, wenn man die Mieter:innen anspricht bei den Haustürgesprächen, sind sie voll begeistert, erzählen einem gleich, was sie für Probleme haben oder so. Aber dieses aktiv was machen ist schwieriger“ (SZ 2: 446-448), beschreibt eine Aktivistin die Mobilisierungsschwäche. Die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, sei bei den meisten Mieter:innen gering, auch wenn viele sehr dankbar über Initiativen sind, die versuchen etwas zu bewegen. Eigeninitiative von Mieter:innen sei jedoch eher seltener der Fall. Diese Ohnmacht der Mieter:innen wird von einem BVV-Verordneten der Linken auch auf eine andere bzw. nicht vorhandene politische Protestkultur zurückgeführt. „Das ist hier offensichtlich viel, viel schwieriger als in anderen Bezirken. Und das hat garantiert auch damit zu tun, dass es hier nicht so eine Kultur gibt, also Kreuzberg oder so. Wir haben da von vornherein eine ganz andere Kultur“ (SZ4: 404-406).

SPANDAU

1. Gebietsbeschreibung

Spandau, der westlichste Bezirk Berlins, hat in der Wahrnehmung vieler Berliner:innen und Spandauer:innen eine Sonderstellung: mental und strukturell wird der Bezirk außerhalb der Stadt verortet. Dies zeigt sich in der Bezirksstruktur, aber auch in der Entwicklung des Wohnungsmarktes. Der IBB Wohnungsmarktbericht spricht sogar von einem eigenen, abgeschlossenen Wohnungsmarkt (2022: 108). Ähnlich wie auch Marzahn-Hellersdorf stand Spandau lange Zeit für preisgünstige Mieten. Durch eine zunehmende Angebotsknappheit und Verdrängungsprozesse aus der Innenstadt erlangte der Bezirk in den letzten Jahren den Status als Alternative für Wohnungssuchende. Gleichzeitig konzentrieren sich soziale Probleme in einzelnen Großwohnsiedlungen, und auch dort werden mietenpolitische Problemlagen stärker thematisiert. Vor allem das Falkenhagener Feld sticht in dieser Hinsicht hervor, da aktive Mieter:innen aus dem Quartiersrat bereits 2022 öffentlich auf die zunehmenden Probleme in der Siedlung aufmerksam gemacht haben. Im Folgenden wird der Bezirk und insbesondere das Falkenhagener Feld näher beschrieben. Folgende fünf Aspekte werden in der Gebietsbeschreibung näher betrachtet: 1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur, 2) Bevölkerungsentwicklung 3) Sozialstruktur 4) Wohnsituation und 5) Bauaktivitäten.

1) Bebauungs- und Eigentumsstruktur

Das Zentrum von Spandau bildet ein historischer Altstadt kern mit kleinteiliger Bebauung. Die restliche bauliche Struktur des Bezirks ist stark geprägt von einer Nachkriegsbebauung aus den 1950er Jahren sowie Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre. Nur in einzelnen Teilen wie der Spandauer Mitte oder Teilen der Wilhelmstadt dominieren Gründerzeitbauten. In den peripheren Lagen im Westen, vor allem in Staaken, überwiegen wiederum Einfamilien- und Reihenhäuser mit Gärten (IBB 2022: 108). Eine Besonderheit der baulichen Struktur im Bezirk bilden großflächige Gewerbe- und Industriegebiete mit daran anschließenden Werkssiedlungen der 1920er Jahre in den Ortsteilen Haselhorst und Siemensstadt. Hinzu kommen komplett neue Siedlungsstrukturen, welche seit 2015 neu errichtet wurden oder sich noch im Bau befinden. Dabei handelt es sich um das Neue Gartenfeld mit insgesamt 3700 neuen Wohneinheiten (UTB Projektmanagement 2023) und die Wasserstadt Oberhavel mit insgesamt 9000, überwiegend kommunalen Wohnungen, welche bis 2021 fertiggestellt wurden (SenStadt 2023a). Insgesamt beträgt der Anteil des landeseigenen Wohnungsbestandes am Mietwohnungsbestand im Bezirk 19,9% und befindet sich damit im mittleren Drittel in der gesamtstädtischen Verteilung (Diesenreiter und Vollmer 2021: 14).

Im Fokus dieser Untersuchung steht die Großwohnsiedlung Falkenhagener Feld, welche neben der Siedlung nördlich der Heerstraße eine von zwei Großwohnsiedlungen im Bezirk ausmacht. Die Siedlung ist von vier- bis sechsgeschossigen Zeilenbauten der 1960er bis 1970er Jahre geprägt, welche durch 17-geschossige Punkthochhäuser ergänzt werden. Das gesamte Wohngebiet entstand im sozialen Wohnungsbau. Die Siedlung verfügt über wenig Gewerbe und ist im Ost- und Westteil des Viertels jeweils mit einem integrierten Versorgungszentrum ausgestattet, welches die tägliche Nahversorgung gewährleistet (empirica ag 2021: 2).

Mittlerweile ist fast der gesamte Wohnungsbestand der Siedlung im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag, Degewo und WBM. Bis vor einigen Jahren gehörte dem börsennotierten Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen ein großer Teil der Bestände. Insgesamt wurden 2.643 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten 2022 rekommunalisiert und sind nun im Besitz der Berlinovo (QM FF Ost 2022: 9). Einen kleineren Teil des Bestandes, vor allem im Neubau, verwaltet die Charlottenburger Baugenossenschaft.

2) Bevölkerungsentwicklung

Spandau hat insgesamt 247.369 (Stand 2021) Einwohner:innen und ist der Bezirk mit der geringsten Bevölkerungszahl in Berlin. Damit verfügt Spandau auch über eine sehr niedrige Einwohner:innendichte (2.693 Personen pro km²) im Vergleich zu Gesamtberlin (4.237 Personen/km²) (IBB 2022: 108). Einen Kontrast dazu bildet die Bezirksregion Falkenhagener Feld, welche mit knapp 40.000 Einwohner:innen das be-



Falkenhagener Feld, Spandau



völkerungsreichste Gebiet des Bezirks ausmacht und demnach über eine hohe Einwohner:innendichte verfügt (empirica ag 2021: 3). In den letzten Jahren verzeichnete der Bezirk ein positives Wanderungssaldo, so zogen zwischen 2017 und 2021 insgesamt 11.054 Menschen mehr in den Bezirk als wegzogen. Diese Bevölkerungsentwicklung ist vor allem auf einen Zuzug aus den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Mitte zurückzuführen (IBB 2022: 109). Insgesamt zeigt Spandau ein Bevölkerungswachstum von 10,8% auf (ebd.: 21). Wanderungsverluste verzeichnete der Bezirk gegenüber Marzahn-Hellersdorf, Pankow, Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Auffällig in der Bevölkerungsentwicklung ist der Zuzug von Kindern, dieser ist der höchste in Gesamtberlin (ebd.: 109). Auch das Falkenhagener Feld verzeichnet ein positives Wanderungssaldo, wobei der Durchschnitt leicht unter dem Bezirks- und Landesniveau liegt (empirica ag 2021: 7). Bis 2040 wird in der Bevölkerungsprognose mit einem weiteren Zuwachs von 5,7% gerechnet, womit sich Spandau leicht über dem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs Berlins von 5% befindet (SenStadt 2022: 11). Auch für das Falkenhagener Feld wird ein weiteres Wachstum prognostiziert, allerdings liegt dieses unterhalb des bezirklichen Niveaus bei 1,5% bis zum Jahr 2030 (empirica ag 2021: 8).

3) Sozialstruktur

Mit einem durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommen im Median von 2275 Euro liegt Spandau leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 2350 Euro (IBB 2022: 108). Die Erwerbslosenquote von 6,64% weist nach Neukölln und Mitte den dritthöchsten Schnitt im stadtweiten Vergleich auf. Auch der Anteil an Transferleistungsbeziehenden ist mit 15,56% sehr hoch und folgt ebenfalls nach Neukölln und Mitte auf dem dritten Platz. Noch höher liegt der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche abhängig von Transferleistungen sind, insgesamt betrifft dies 37%. Nur Mitte weist eine höhere Quote auf. Die Altersarmut hingegen liegt mit 6,35% leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 6,48% (SenStadt 2021). In Spandau leben 38,62% Menschen mit Migrationsgeschichte, womit der Bezirk die vierthöchste Quote an Menschen mit anderer Herkunftsgeschichte hat (SenStadt 2021). Das Durchschnittsalter liegt bei 43,6 Jahren, knapp oberhalb des Berliner Durchschnitts (IBB 2022: 108).

Das Falkenhagener Feld hebt sich von der ohnehin unterdurchschnittlichen sozioökonomischen Lage der Bevölkerung Spandaus noch weiter ab. Im Jahr 2021 waren insgesamt 7,8% der Bewohner:innen der Siedlung erwerbslos. Der Anteil an Transferleistungsbeziehenden macht in der Großwohnsiedlung 27,3% aus. Auch die Kinderarmut übertrifft die Werte des Bezirks und ist mit 44,1% sehr hoch (empirica ag 2021: 12 f.). Der Anteil an Empfänger:innen von Transferleistungen im Alter von 65 Jahren liegt mit 6,9% auch leicht über dem bezirklichen Durchschnitt (ebd.: 14). Insgesamt bildet das Falkenhagener Feld damit ein Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2022. Denn es weist einen sehr niedrigen Status-Index auf und die Status-Indikatoren Erwerbslosigkeit, Transferleistungsbezug und Kinderarmut liegen alle über dem Durchschnitt. Daher ist die Siedlung weiterhin in zwei Quartiersmanagementgebiete eingeteilt.

4) Wohnsituation

Die Wohnsituation in Spandau ist weiterhin von einem günstigen Mietniveau geprägt. Im Jahr 2013 war Spandau der Bezirk mit den zweitgünstigsten Mieten nach Marzahn-Hellersdorf (GSW 2013: 32) und auch jetzt liegt er mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,53Euro/m² im unteren Bereich der Mietentwicklung (IBB 2022: 108). Spandau verfügt damit über den niedrigsten Median (8,67 Euro/m²) bei den Angebotsmieten. Dabei wurden bei 42% der Angebote sogar Mieten unter 8 Euro/m² abgerufen (ebd.: 73). Zwischen 2019 und 2021 war sogar ein Rückgang der Angebotsmieten zu verzeichnen, welcher zwischen 2020 und 2022 jedoch wieder um 1,6% leicht anstieg (ebd.). Insgesamt sind 9,05% der Wohnungen im Bezirk weiterhin mietpreis- und belegungsgebunden (ebd.: 108). In den letzten Jahren sind in Spandau besonders viele Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Zwischen 2018 und 2020 waren 2040 Sozialwohnungen betroffen, im Falkenhagener Feld allein verloren 484 Wohnungen ihre Sozialbindung, womit die Großwohnsiedlung einen übermäßigen Verlust an mieten- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu verzeichnen hat (AGH Berlin 2021).

Das günstige Mietniveau schlägt sich auch auf die Wohnlagen im Bezirk aus. So befinden sich 63,7% der Wohnungen in einfacher Wohnlage, welches der zweithöchste Anteil berlinweit ist (SenStadt 2021). Trotzdem ist die Wohndauer hoch, so wohnen 66% der Einwohner:innen Spandaus bereits über fünf Jahre im Bezirk (ebd.).

5) Bauaktivitäten

Spandau verzeichnet ähnlich wie die Bezirke am östlichen Stadtrand ein hohes Neubaugeschehen mit 1668 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2021 (IBB 2022: 50). Damit liegt der Bezirk auf Platz vier der Bauaktivität in Berlin. Dabei wurden 91,4% der Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert (ebd.). Nur weniger als 3% der Wohnungen hingegen wurden in Bestandsmaßnahmen fertiggestellt (ebd.: 51). Dies lässt sich auch auf die großen neuentwickelten Quartiere im Neuen Gartenfeld und der Wasserstadt Oberhavel zurückführen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen hingegen haben zwar in den genannten Neubaugartnern auch mitgewirkt, stechen jedoch insgesamt mit ihrem Neubaugeschehen in Spandau nicht hervor. Vielmehr konnten sie durch Ankauf und Neubau insgesamt einen Zuwachs von 22,2% verzeichnen (Diesenreiter und Vollmer 2021: 30).

2. Problemlagen von Mieter:innen im Falkenhagener Feld

Auch wenn die Mietpreisentwicklung im Bezirk weiterhin unterdurchschnittlich im stadtweiten Vergleich ist, so bergen vor allem die einfachen Wohnlagen Probleme für Mieter:innen. Die Auswertung der Problemlagen konzentriert sich auf die Großsiedlung im Falkenhagener Feld. Schwerpunkte der Problemlagen wurden aus Interviews mit Sozialarbeiter:innen und aktiven Mieter:innen aus dem Quartiersrat sowie Mieterbeirat herausgearbeitet. Leider stand für den Bezirk Spandau der Baustadtrat nicht für ein Interview zur Verfügung. Die Beschreibung der Problemlagen wird ergänzt durch die Statistiken der bezirklichen Mieterberatung sowie der Mieterberatung des Berliner Mietervereins.

Instandhaltung

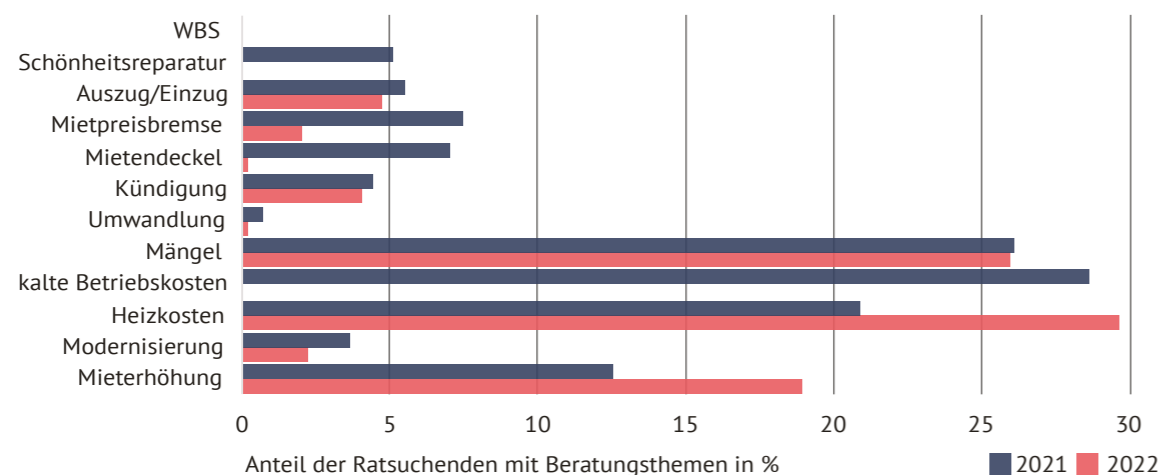
Die Wohnungsbestände im Falkenhagener Feld sind bis zu 60 Jahre alt und weisen mittlerweile massive Mängel auf. Alle Interviewpartner:innen in der Siedlung haben den Instandhaltungsrückstau als ein großes Problem beschrieben. Neben Mängeln an der Heizungsanlage wurden in den Interviews außerdem defekte (Wasser-)Rohranlagen, ziehende Fenster, schlecht gedämmte Hausfassaden, Asbestverarbeitung, ein vernachlässigtes Außengelände, marode Treppenhäuser und defekte Fahrstühle genannt. Die defekten Fahrstuhl Anlagen stellen vor allem für Senior:innen und Mieter:innen mit eingeschränkter Mobilität ein schwerwiegendes Problem dar. Der Ausfall von Fahrstühlen führt so weit, dass Mieter:innen sich teils nicht mehr selbständig versorgen konnten, da sie aufgrund von Mobilitätseinschränkungen im 15. oder teilweise sogar 17. Stock eingeschlossen waren. Dieser Umstand hat wiederholt zu öffentlicher Medienberichterstattung geführt (Meischen 2023, Paul 2023, Walther 2023). Mittlerweile reagiere die Berlinovo damit, Essenslieferdienste für Senior:innen nachzufinanzieren, damit eine Essensversorgung gewährleistet ist, berichten Mitarbeitende eines sozialen Trägers im Viertel. Da diese Folge unterlassener Instandhaltungen bereits seit der Bewirtschaftung der Bestände durch die Deutsche Wohnen besteht, bedeutet dies eine deutliche Verschlechterung der Wohnbedingungen für viele Mieter:innen in der Siedlung. Die seit mehreren Jahren bestehenden und kritisierten Mängel verfestigen die niedrige Wohnlage.

Die meisten Mängel werden notdürftig geflickt. So wurden auch außerhalb der Gewerbeeinheiten bereits mehrfach Absperrungen eingerichtet, da die Fassade bröckelte. An einem Hausaufgang befindet sich nach wie vor ein Netz über dem Eingangsbereich, um Unfällen vorzubeugen, da sich Glasblöcke aus der Fassade gelöst haben und bereits herausgefallen sind.

Die Vernachlässigung der Sanierung der Siedlung kann jedoch nicht allein auf die Verwertungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgeführt werden. Eine Mieterin beschreibt im Interview, auch der häufige Eigentümer:innenwechsel in einigen Beständen habe mit dazu beigetragen, dass die Instandhaltung vernachlässigt wurde. „[D]ie Gewobag hat es bis jetzt eben auch nicht geschafft. Also was heißt die Gewobag? Wir hatten vorher noch zwei andere Vermieter, die haben ja gar nichts gemacht. Und seitdem die Gewobag da ist, die versuchen, was zu machen. Aber sie haben das eben alles noch nicht aufholen können, weil sie ja berlinweit viele Komplexe aufkaufen mussten“ (S1: 49-52). Auch die Berlinovo hat nach der Übernahme der Bestände von der Deutschen Wohnen den Mieter:innen Sanierungen versprochen, erzählt ein Sozialarbeiter. Doch der Sanierungsplan wird erst entwickelt und noch gibt es keine konkreten Ankündigungen von Sanierungsmaßnahmen. Sowohl Mieter:innen als auch die interviewten Sozialarbeiter:innen betonen, dass dieses Vorhaben Jahre dauern werden, bis alle Mängel und entstandenen Schäden behoben sind.

Ein Blick in die Beratungsstatistik⁷ der Mieterberatung für Spandau verdeutlicht, dass auch in diesem Außenbezirk Mängel an der Wohnungssubstanz ein häufiger Grund für eine Beratung sind. Im Jahr 2021 lag der Anteil der ratsuchenden Mieter:innen aufgrund von Mängeln in ihrer Wohnung bei 26,1%, im darauffolgenden Jahr relativ konstant ebenfalls bei 26%. Auch wenn die Statistiken ein Bild für den gesamten Bezirk zeichnen, lassen sich daraus Aussagen auch für das Falkenhagener Feld ableiten.

Mieterberatung Spandau



Energiekosten

Eines der zentralen Probleme für Mieter:innen im Falkenhagener Feld sind die gestiegenen Energiekosten. Dies war auch einer der Gründe, die zu dem Ende 2022 veröffentlichten offenen Brief des Quartiersrates führten. Vertreter des neu gewählten Mieterbeirats der Berlinovo berichten im Interview, Heizkosten seien ein ewiges Thema im Kiez. Steigende Kosten, schlecht instandgehaltene Heizungsanlagen und ein Häuserbestand in einem schlechten energetischen Zustand führen dazu, dass viele Mieter:innen das Gefühl haben, sie könnten Energiekosten allein aufgrund der Gebäudesubstanz nicht reduzieren. Ein Vertreter des Mieterbeirats berichtet, in seinem Gewerbe sei die Heizung nicht nutzbar. Sie hätten deswegen zusätzlich eine elektrische Heizung anschaffen müssen. „Da steigen unsere Stromkosten, und dafür kriegen wir am Ende des Jahres immer ganz viel Nebenkosten zurück, weil wir kaum geheizt oder gar nicht geheizt haben. Aber dafür heizen wir elektrisch“ (S2: 1128-1130). Sein Kollege im Mieterbeirat berichtet von der defekten Heizung in der Wohnung seiner Mutter, welche nie wärmer als 20 Grad wird. Aufgrund dieser Problemlage fordert der Quartiersrat, die Wohnungsbestände energetisch zu sanieren, um den steigenden Energiekosten durch effektiveres Heizen Einhalt bieten zu können. Denn bei den hohen Mängeln durch Instandhaltungsrückstau, allen voran undichte und alte Fenster, heizen die Bewohner:innen buchstäblich zum Fenster heraus. Das Problem der steigenden Energiekosten stellt vor allem für den hohen Anteil an armutsbetroffenen Bewohner:innen in der Großwohnsiedlung eine Belastung dar.

Die Sorge der Mieter:innen aufgrund steigender Heizkosten lässt sich auch aus den Beratungsstatistiken der Bezirksberatung des Berliner Mietervereins ablesen. Während 2021 der Anteil der ratsuchenden Mieter:innen aufgrund der Überprüfung ihrer Heizkosten noch bei 20,9% lag, stieg dieser Anteil im Jahr 2022 auf 29,7% an und war damit der häufigste Beratungsgrund. Auch der Einfluss der durch den Überfall Russlands auf die Ukraine ausgelösten Energiekrise kann eine Erklärung für den Anstieg der Beratungen bezüglich gesteigener Heizkosten sein.

Öffentlicher Raum, Grünflächen und Spielplätze

Auch wenn das Falkenhagener Feld viele Grünflächen bereithält, so beklagen die interviewten Mieter:innen und Sozialarbeiter:innen, dass diese schlecht bis gar nicht gepflegt werden. Allgemein mangle es auch an

⁷ Als Grundlage für die Beratungsstatistik der Mieterberatung in Spandau dienen allein die Daten des Berliner Mietervereins von dessen Bezirksberatungen. Leider konnten keine weiteren Daten akquiriert werden. Daher kommen auch leicht veränderte Beratungskategorien zur Anwendung.

Orten des Zusammenkommens im öffentlichen Raum. So wurde der Westerwaldplatz, einer der zentralen Plätze in der Siedlung, zwar vor wenigen Jahren saniert, jedoch großflächig versiegelt. Die Vertreter des Mieterbeirats der Berlinovo wünschen sich eine verbesserte Aufenthaltsqualität an solchen Orten. Der Mieterbeirat wünscht sich außerdem ein neues Konzept für die Höfe zwischen den Zeilenbauten mit diversen Möglichkeiten für Bewegungsaktivitäten, etwa einen Trimm-dich-Pfad oder einen Basketballplatz. Als besonders mangelhaft erweisen sich die Spielplätze, welche in verschiedenen Höfen platziert sind. Ein Mieter beschreibt ihren Zustand: „Was sollen die [Kinder] da spielen? Da gibt es diese komische Wippe und ein Klettergerüst, was nichts ist und so eine Hundetoilette. Das ist Müll. Also seien wir ganz ehrlich, diese Spielplätze sind Müll. Die Spielhäuser sind teilweise so alt, da habe ich drin gespielt, die sind immer noch die gleichen. Das ist Wahnsinn“ (S2: 365-368). Um eine Alternative für Kinder in der Siedlung zu schaffen, hat das Quartiersmanagement ein Spielmobil eingerichtet. Langfristig müssen die Spielplätze jedoch dringend saniert werden, verlangen die Mieter:innen.

Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen

Der Zuzug von Familien sorgt für eine maximale Auslastung der Kindertagesstätten und Schulen im Falkenhagener Feld. Neben dem Mangel an Schulplätzen kann nach Aussage der Mitarbeiterinnen einer sozialen Einrichtung in der Siedlung bereits jetzt jedes fünfte Kind nicht mehr mit einem Kitaplatz versorgt werden. Weder Räumlichkeiten noch soziale Träger seien vorhanden, um für eine bessere Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen zu sorgen.

Nachbarschaftliches Miteinander

Mit dem baulichen Verfall der Siedlung hat auch das nachbarschaftliche Gefüge Risse erhalten. So erzählen die interviewten Mieter:innen von einer zunehmenden Anonymität in der Siedlung. Die Identifikation mit der Siedlung habe abgenommen und ein nachbarschaftlicher Zusammenhalt sei mittlerweile verloren gegangen. Durch die Konzentration von Mieter:innen mit multiplen Problemlagen sei die Stimmung in manchen Häusern sogar rau geworden. Der wenige Kontakt unter Mieter:innen führe auch zu Vorurteilen, erzählt ein Vertreter des Mieterbeirats: „Dadurch entstehen halt oder werden Vorurteile bedient und nicht abgebaut. [...] Ich habe Leute gehört, die gesagt haben, ältere Menschen, ich gehe nicht auf diesen Westerwaldplatz, da sind mir zu viele Ausländer, und das ist halt sehr schlecht, weil ich glaube, wenn man sich kennenlernt und ins Gespräch kommt, dann merkt man halt, dass das nette Menschen sind, die dort sitzen“ (S2: 133-137).

ÖPNV Anbindung, Sharing-Mobilität und Fahrradwege

Das Falkenhagener Feld ist mit fünf Buslinien der BVG vom Rathaus Spandau aus zu erreichen. Ein Vertreter des Mieterbeirats beschreibt die Siedlung als sehr abgeschieden, weshalb auch viele Bewohner:innen ein eigenes Auto nutzen. Seit längerer Zeit ist im Gespräch, dass entweder eine Tram- oder U-Bahnlinie das Viertel besser zugänglich machen sollte. Darüber hinaus können Angebote von Sharing-Mobilitätsanbietern wie E-Roller oder Leihfahrräder nicht bis in die Siedlung genutzt werden. Sie haben lediglich eine Reichweite bis zur Zeppelinstraße kurz vor Beginn des Falkenhagener Feldes. Ebenfalls sind viele Fahrradwege in diesem Teil Spandaus sanierungsbedürftig bzw. fehlen als Mobilitätsinfrastruktur.

Ärztliche Versorgung

Ein Mangel an sozialer Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Falkenhagener Feld drückt sich auch in einem akuten Ärzt:innenmangel aus. Für die knapp 40.000 Bewohner:innen im Viertel stehen nur zwei Kinderärzte zur Verfügung, berichten die Mitarbeitenden einer sozialen Einrichtung in der Siedlung. Die allgemeinmedizinische Versorgung ist nur noch für alteingesessene Mieter:innen gewährleistet, Neuzugezogene müssen außerhalb des Falkenhagener Feldes eine:n Hausärzt:in finden.

Belegungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Eigentumsstruktur im Falkenhagener Feld ist zum größten Teil durch landeseigene Wohnungsunternehmen geprägt. Diese unterliegen bestimmten Vorgaben zur Vermietungspraxis, welche in einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den LWU vereinbart wurden. Im April 2021 ist eine Ergänzungsvereinbarung in Kraft getreten, wodurch mittlerweile insgesamt 63% der weiterzuvermietenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden sollen. Von dieser Quote gehen wiederum 25% der neu zu vermietenden Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen. In Großsiedlungen am

Stadtrand wird diese Quote häufig übererfüllt, so der Eindruck der befragten Mitarbeiterinnen einer sozialen Einrichtung in der Siedlung. Die Quote für WBS-berechtigte Haushalte sei deutlich höher, vermuten sie. Gleichzeitig bewerben sich vor allem auf bestimmte Bestände in der Siedlung nur noch Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt keine andere Möglichkeit mehr haben. Ein Hochhaus hat dadurch bereits den Namen „Haus der letzten Hoffnung“ erhalten. Durch diese Belegungspraxis kommt es zu einer „kleinteiligen, wohnräumlichen Konzentration von Mietern, die nicht nur arm sind, sondern multiple Problemlagen aufzeigen, Suchtproblematiken, meistens verschuldet, haben psychische Probleme und das überlagert sich meistens so sehr, dass auch die Stimmung in den Häusern aggressiv bis beängstigend ist und teilweise auch zu Szenarien führen, dass niemand mehr sich beschwert bei den Wohnungsbauunternehmen, niemand mehr die Polizei anruft [...]“ (S3: 63-68). Daraus resultiert ein Teufelskreis aus Gewalt und nachbarschaftlichen Konflikten, welche zum Teil nicht mehr gemeldet werden und dadurch nicht bearbeitbar sind, berichten die Mitarbeiterinnen eines sozialen Trägers im Viertel.

Müll und Sauberkeit

Auf die Frage nach häufig genannten Problemen in der Großwohnsiedlung nennen die interviewten Mieter:innen ein hohes Aufkommen an Sperrmüll im Viertel und eine nachlassende Sauberkeit in Hausaufgängen und dem öffentlichen Raum. Dabei nennen sie unterschiedliche Gründe für das Müllproblem, von fehlendem Wissen über die Entsorgungsmöglichkeiten von Sperrmüll bis hin zu Ignoranz und einem von Mieter:innen selbst erzeugten Problem.

Fehlendes Gewerbe

Neben zwei Versorgungszentren mit hauptsächlich Lebensmitteleinzelhandel verfügt das Falkenhagener Feld über wenige Gewerberäume. Sowohl Mitarbeitende einer sozialen Einrichtung in der Siedlung als auch Vertreter:innen des Mieterbeirats bemängeln fehlendes Gewerbe in der Siedlung. Die Ansiedlung von neuem und vielfältigem, dazu gastronomischem Angebot könnte auch für mehr Sicherheit im Viertel sorgen, so die Hoffnung der Befragten.

Überbelegung

Der Zuzug von Mieter:innen in den letzten Jahren hat zu einem Zuwachs der Bevölkerung im Viertel geführt, was in den Interviews durch Mieter:innen deutlich benannt wurde. Daraus resultiert in einigen Wohnungen eine Überbelegung. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und ein Mangel an großen Wohnungen führe zu beengten Wohnverhältnissen in der Siedlung. Gerade sozioökonomisch schwächere Haushalte seien davon betroffen.

Kriminalität

Ein weiteres Problem, welches durch Mitarbeitende einer sozialen Einrichtung in der Siedlung hervorgehoben wird, ist eine zunehmende Kriminalität im Viertel. Sowohl das Dealing mit Drogen als auch ein Anstieg an gewaltvollen Auseinandersetzungen führen dazu, dass Bewohner:innen sich nachts nicht mehr aus ihren Häusern trauen. Es kommt immer wieder zu Polizeieinsätzen. Vor allem während des Pandemiejahres 2020 haben sowohl häusliche Gewalt als auch Kindeswohlgefährdung zugenommen (Berliner Monitoring Gewaltdelinquenz 2021: 92 ff.). Ebenfalls ist es in den letzten Jahren zu einer Zunahme an Gewaltdelinquenz unter Jugendlichen gekommen (ebd.).

Obdachlosigkeit

Vereinzelt wurde auch Obdachlosigkeit im Viertel als ein wachsendes Problem beschrieben. In einzelnen Punkthochhäusern im Viertel kommt es vermehrt zur Nutzung als Schlafplatz für obdachlose Menschen, berichten Mitarbeitende eines sozialen Trägers. Zum Teil werden die Hauseingänge oder Fahrradkeller auch als Toiletten benutzt, welches zu viel Unmut bei Mieter:innen führt.

Umwandlung in Eigentum und Verkauf durch Großkonzerne

In Altbaubeständen der Deutsche Wohnen, welche an die Großsiedlung im Falkenhagener Feld angrenzen, wurden, laut Informationen der Sozialarbeiter:innen, Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Aus den Sozialstatistiken für dieses Gebiet lesen sie bereits heraus, dass es zu einem Austausch der Bevölkerung gekommen ist.

Durch eine Recherche zu Kaufangeboten der Vonovia zeigt sich, dass auch weitere Wohnungen aus Zeilenbauten der 1960er Jahre, angrenzend an die Großwohnsiedlung, veräußert werden sollen. Durch das Umwandlungsverbot von Mietwohnungen seit 2021 (Umwandlungsverordnung §250 BauGB) kann davon ausgegangen werden, dass Vonovia die Umwandlung in Eigentumswohnungen bereits vorgenommen hat. Insgesamt wurden mehrere Angebote in Siedlungen gefunden, was auf eine gezielte Strategie des Abstoßes von Wohnungsbeständen auch in Spandau schließen lässt.

Auffällig sind Umwandlungen auch in den Statistiken der Bezirksberatung des Berliner Mietervereins. Darin zeigt sich deutlich, dass sich aufgrund dieser Thematik bisher nur wenige Mieter:innen ratsuchend an eine Beratungsstelle gewandt haben. Der Anteil der Mieter:innen mit einem Beratungsanliegen zu Umwandlung ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung lag 2021 lediglich bei 0,7%. Dieser sank im Jahr 2022 sogar auf lediglich 0,2% der Ratsuchenden mit diesem Beratungsthema.

3. Strategien der Mieter:innen im Falkenhagener Feld

Im Gegensatz zu anderen Siedlungen gibt es im Falkenhagener Feld in Spandau noch keine aktive Initiative, die sich explizit mit den Problemlagen der Mieter:innen auseinandersetzt. Nichtsdestotrotz gibt es in der Siedlung institutionalisierte Mitbestimmungsstrukturen, welche auch mietenpolitische Thematiken aufgreifen. Durch die zwei in der Siedlung ansässigen Quartiersmanagements gibt es einen aktiven Quartiersrat, welcher sich mit Bedarfen und Problemen der Mieter:innen im Viertel auseinandersetzt. Auch wenn dieser formal nicht mit einem politischen Mandat ausgestattet ist, hat sich der Quartiersrat Ende 2022 in einem offenen Brief zu den Zuständen in der Großwohnsiedlung geäußert und konkrete Forderungen an politische Entscheidungsträger:innen aus dem Bezirk, Land und Bund gewendet. Eine weitere formalisierte Struktur der Mieter:innenmitbestimmung sind die Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Da es (noch) keine organisierte, explizite mietenpolitische Initiative gibt, werden im Folgenden die Strategien nicht in die vorher angewendeten Cluster juristisch-parlamentarisches und aktivistisch-organisierendes Vorgehen eingeteilt, sondern es wird das bisherige Vorgehen beschrieben.

Ressourcen für Mieter:innen

Auch im Falkenhagener Feld gibt es eine bezirkliche Mieterberatung, welche wöchentliche Sprechstunden anbietet. Diese wird vom Alternativen Mieterverein (zwei Stunden wöchentlich) und dem Spandauer Mieterverein (12 Stunden wöchentlich) durchgeführt und findet in der Stadtbibliothek und im Mehrgenerationenhaus im Spektefeld statt.

Offener Brief

Im Dezember 2022 veröffentlichte der Quartiersrat für das Falkenhagener Feld einen offenen Brief, in dem er die damalige Sozialsenatorin Katja Kipping (Linke), den Bundestagsabgeordneten für Spandau, Helmut Kleebank (SPD), und den damaligen Spandauer Abgeordneten im Abgeordnetenhaus Kai Wegner (CDU) adressierte. Durch die zunehmende Inflation und steigende Energiekosten sah sich der Quartiersrat veranlasst, öffentlich auf die Missstände in der Siedlung hinzuweisen und konkrete Forderungen aufzustellen. In einer Sitzung des Quartiersrates waren die drängenden Themen diskutiert worden und es war beschlossen worden, einen Brief zu verfassen. Auch wenn Quartiersräte an sich kein politisches Mandat haben, war die Situation für viele Mieter:innen so dramatisch geworden, dass viele nicht mehr wussten, wie sie sich Nahrungsmittel leisten sollten und mit Sorge auf die steigenden Energiekosten blickten. Dass habe „das Fass zum Überlaufen gebracht“ und den Quartiersrat zu dieser politischen Initiative bewegt, beschreiben die Sozialarbeiter:innen die Situation im Viertel. Bei den Mieter:innen herrschte außerdem der Eindruck, „dass die Politik sich eben darum nicht wirklich bemüht.“ (S2: 305-306). Der Brief sollte das Viertel in die Öffentlichkeit bringen und der Politik den dringenden Handlungsbedarf klarmachen.

In dem Brief thematisierten die Quartiersräte, dass sich die zu einem Großteil von Armut betroffene Bevölkerung in der Siedlung die Preissteigerungen nicht mehr leisten könne. Auch die soziale Infrastruktur wie Tafeln und zivilgesellschaftliche Selbsthilfe könnten diese Schieflage nicht mehr auffangen. Auffällig in dem Brief sind die mietenpolitischen Forderungen. Zum einen wird die energetische Sanierung der Wohnungen gefordert, damit Einsparungen von Heizkosten möglich werden. Zum anderen wird gefordert, dass Mieten und Nebenkosten reguliert werden und die Belegungspraxis verändert wird, um mehr soziale Durchmi-

schung in der Siedlung zu gewährleisten. Mit dem Instrument eines offenen Briefes wird die parlamentarische Ebene adressiert und auf mietenpolitische Problemlagen aufmerksam gemacht. Die Forderungen gehen auf wahrgenommene Segregationstendenzen ein und eröffnen konkrete Vorschläge, um armutsbetroffene Haushalte in der Siedlung vor möglicher Verdrängung aufgrund der Preissteigerungen zu schützen. Obwohl der Quartiersrat kein direktes politisches Mandat innehat, haben sich die aktiven Mieter:innen selbst ermächtigt und sind erste politische Schritte gegangen.

Kontakt zu Parteien und Parlamentarier:innen

Die Mieter:innen in der Siedlung waren bereits vor dem offenen Brief im Kontakt mit Verordneten und Stadträt:innen aus dem Bezirk, erzählt eine Quartiers- und Mieterbeirätin im Interview. Doch über ein „offenes Ohr“ hinaus passierte bisher wenig. Durch den offenen Brief kam es zu direktem Kontakt mit einzelnen Politiker:innen. Überrascht stellte eine Mieterin im Interview fest, dass die Politik bereit war, mit ihnen zu reden. Der Einladung in die Siedlung folgte allerdings nur die damalige Sozialsenatorin Katja Kipping (Linke). Sie konnte unter anderem mit dem Härtefallfonds für Energiekosten direkt auf Forderungen der Mieter:innen eingehen. Das Falkenhagener Feld sei durch den offenen Brief mehr in den Fokus der Politiker:innen gerückt, glauben die Mitarbeiter:innen einer sozialen Einrichtung in der Siedlung. Mittlerweile wurde von der Senatsverwaltung ein Förderprogramm für Sauberkeit und Sicherheitsempfinden aufgestellt. Unterstützung wurde auch von den Grünen und Linken im Bezirk angeboten. Der Eindruck, welcher in den Interviews aus dem Kontakt mit Parlamentarier:innen insgesamt verbleibt, ist jedoch, dass konkrete Maßnahmen nicht umgesetzt werden bzw. auch keine konkreten Ideen bestehen, wie Veränderungen umgesetzt werden können, so eine Mieterin. Der Sozialarbeiter des Jugendzentrums erklärt: „Wir hatten ja auch bestimmte Leute in bestimmten Positionen direkt hier, ob man von denen auch direkt Unterstützung kriegt – ja schon, aber das ist immer so ne Unterstützung, die die Menschen nicht direkt zur Ruhe bringt, die langfristig nicht viel ändert“ (S4: 240-243). Die Hoffnung, durch das gezielte Kontaktieren von Parlamentarier:innen konkrete politische Veränderungen zu erwirken, konnte noch nicht erfüllt werden. Ein Vertreter des Mieterbeirats kritisiert zu wenig Nachdruck im Vorgehen des Quartiersrats. Letztlich bleibt das Gefühl der Mieter:innen, von der Politik vergessen worden zu sein, bestehen. So fordert ein Vertreter des Mieterbeirats, dass die Politik jetzt endlich mutig sein soll. „Bitte vergessen sie das Falkenhagener Feld nicht! [...] Wir wurden jahrelang vergessen. Ich wohne seit meiner Geburt hier im Kiez, meine Eltern wohnen hier und wir wohnen hier gerne! [...] Aber ich liebe meinen Kiez und er liegt mir sehr am Herzen und wir versuchen jetzt auch was zu bewegen. Vergesst uns nicht, denn es lohnt sich, in den Kiez zu investieren. Und seid mutig. Auch die Politik soll mutig sein.“ (S2: 1193-1201).

Notwendigkeit einer Mieteninitiative

Mit dem offenen Brief und ersten Kontakten zu Parlamentarier:innen sind die ersten Schritte einer politischen Aktivierung der Mieter:innen gemacht. In den Interviews betonten sowohl Mieter:innen als auch Mitarbeitende einer sozialen Einrichtung in der Siedlung, dass sie es begrüßenswert fänden, wenn sich eine Nachbarschafts- oder Mieteninitiative gründen würde. Doch die Bereitschaft bzw. die Kapazitäten der Bewohner:innen des Falkenhagener Feldes werden als zu gering eingeschätzt, um eine eigene Mieteninitiative zu gründen, welche sich explizit für mietenpolitische Forderungen einsetzen könnte. Die bereits aktiven Mieter:innen der Siedlung sind in institutionellen Beteiligungsgremien wie dem Quartiersrat oder dem Mieterbeirat bei den LWU bereits eingebunden. Eine Mieterin beschreibt im Interview, dass sie in der Vergangenheit bereits Versuche unternommen hatten, eine Kiezzrunde zu gründen, die sich ein Mal im Monat aus Bewohner:innen und Institutionen zusammensetzen und aktuelle Probleme besprechen sollte. Doch bereits 2006 zeigte sich, dass die Einbindung in eine Vielzahl von institutionalisierten Gremien kaum Kapazitäten für weitere Organisation lässt. „Wir haben den Quartiersrat, wir haben die Aktionsfonds Jury, wir haben die Lenkungsgruppen in den einzelnen Gremien, wo wir Kooperationspartner sind, und haben gesagt, noch eine Runde brauchen wir nicht. Also im Grunde ist der Quartiersrat das Gremium, was eben auch Potenzial hat“ (S1: 672-675). Doch wie bereits erwähnt, fehlt dem Quartiersrat ein explizites politisches Mandat, um direkter auf mietenpolitische Problemlagen eingehen zu können. Um eine mietenpolitische Initiative aufzubauen, fehlt es an Kapazitäten. Die bereits aktivierten Mieter:innen sind ausgelastet mit ihrem Engagement in institutionellen Gremien, darüber hinaus wird von den Befragten wenig Mobilisierungspotential in der Siedlung angenommen. Die Selbstorganisation von Mieter:innen kann zusätzlich aufgrund von Belastungen durch multiple soziale, psychische sowie physische Problemlagen erschwert werden. Inwiefern der relativ neu gegründete Mieterbeirat der Berlinovo sich verstärkt als ein politisches Gremium einbringen wird, bleibt abzuwarten. Der Mieterbeirat der Gewobag drohte zum Zeitpunkt der Datenerhebung aufgrund eines Mangels an Kandidat:innen aufgelöst zu werden.

II SCHLUSSFOLGERUNGEN ZUR MIETENPOLITISCHEN SITUATION IN DEN AUSSENBEZIRKEN

Die Beschreibung der Problemlagen in den Außenbezirken legt nahe, dass sich bestimmte mietenpolitische Auseinandersetzungen in der äußeren Stadt zuspitzen könnten. Im Folgenden werden die herausgearbeiteten Problemlagen verglichen und die drängendsten Probleme im bezirklichen Vergleich herausgearbeitet. Die codierten Interviewdaten bilden den Schwerpunkt der Analyse, ebenso werden die herangezogenen statistischen Daten berücksichtigt. Auch hier steht die Perspektive der Mieter:innen im Mittelpunkt der Auswertung.

Aus dem Vergleich ableitend werden Thesen zu den Auswirkungen aus den schwerpunktmäßigen Problemlagen in den Außenbezirken herausgearbeitet und diskutiert. Anschließend an die Analyse der Probleme folgt der Vergleich der von Mieter:innen angewandten Strategien. Daraufhin sollen ebenfalls Schlussfolgerungen in Thesenform diskutiert werden. Schließlich werden Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Akteur:innen formuliert. Zur Einordnung der Ergebnisse dieser Studie bleibt festzuhalten, dass dies eine erste wissenschaftliche Bestandsaufnahme zum mietenpolitischen Geschehen in den Außenbezirken darstellt. Die Analyse und die daraus erarbeiteten Schlussfolgerungen müssen vor dem Hintergrund der erhobenen Datenlage gelesen werden und erfordern eine weitere und vertiefende Forschung.

1. Zusammenfassung und Vergleich der Probleme von Mieter:innen

Aus der Analyse der benannten Probleme in den einzelnen Bezirken ergaben sich folgende drängende Themen für Mieter:innen, welche aufgrund der Mehrfachcodierung⁸ herausgehoben werden.

	Marzahn-Hellersdorf	Treptow-Köpenick	Steglitz-Zehlendorf	Spandau
1	Nachverdichtung und Neubau	Belegungspraxis LWU im Kosmosviertel	Hochpreisiger Neubau	Instandhaltung
2	Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen	Instandhaltung im Kosmosviertel	Mieterhöhungen	Energiekosten
3	Nachbarschaftliches Miteinander und Konflikte	Nachbarschaftliches Miteinander und Ressentiments im Kosmosviertel	Energiekosten und energetische Modernisierung	Öffentlicher Raum, Grünflächen und Spielplätze
4	Verdrängung in den Bezirk	Nachverdichtung und Neubau im Bezirk	Spekulativer Leerstand	Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen
5	Betriebs- und Energiekosten	Mieter:innenbetreuung durch LWU im Kosmosviertel	Abriss	Nachbarschaftliches Miteinander und fehlende Identifikation

⁸ Die fünf am häufigsten genannten Problemlagen lassen sich aus der mehrfachen Codierung ableiten. Da nicht in allen Bezirken eine klare Hierarchisierung aus der Codierung hervorging, stellen die zuerst genannten Probleme die häufigste Nennung dar, innerhalb der weiteren Abfolge können aber auch gleich häufig genannte Aspekte vorkommen.

Die Darstellung der Problemlagen verdeutlicht, dass es im Vergleich vor allem fünf Problemkategorien gibt, die in den untersuchten Außenbezirken schwerpunktmäßig auftauchen:

- Nachverdichtung und Neubau
- Steigende Betriebs- und Energiekosten
- Mangelnde infrastrukturelle Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen
- Vernachlässigte Instandhaltung
- Nachbarschaftliches Miteinander und Konflikte

Darüber hinaus lassen sich aus der vergleichenden Analyse weitere Auffälligkeiten ableiten, welche ebenfalls in die Schlussfolgerungen zur mietenpolitischen Situation in den Außenbezirken einfließen sollen.

Nachverdichtung und Neubau

Nachverdichtung und Neubau können aus den Interviews in allen Untersuchungsgebieten – mit Ausnahme Spandau – als ein größeres stadtpolitisches Problem für Mieter:innen analysiert werden. Auch wenn Befragte in Spandau an dieser Stelle Neubau nicht als Problem benannt haben, kann mit Blick auf den gesamten Bezirk ebenfalls ein hohes Neubauaufkommen festgestellt werden. An 19 Standorten werden insgesamt 5.330 Wohnungen gebaut (Hoffmann 2023).⁹ Aus der Auswertung der vorliegenden Studie lässt sich diesbezüglich folgende These ableiten: Nachverdichtung und Neubau werden in den Außenbezirken zukünftig größere mietenpolitische Debatten auslösen, welche den politischen Protest der langjährigen Bewohner:innenschaft gegen diese Projekte zuspitzen könnte.

In den Außenbezirken lässt sich ein hohes Neubauaufkommen feststellen, welches besonders politische Auseinandersetzungen um Nachverdichtung nach sich ziehen. Gerade in den östlichen Gebieten der äußeren Stadt ist das Neubauvolumen besonders hoch, mit einer hervorzuhebenden Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Insgesamt sollen knapp 70% der geplanten Neubauvorhaben der LWU in den Außenbezirken im Osten Berlins entstehen (SenStadt 2023c: 5). Vor allem Gebiete des industriellen Großwohnsiedlungsbaus sind von dieser Planung stark betroffen. Flächen in Großwohnsiedlungen werden im Vergleich zu anderen Quartierstypen stärker für den ergänzenden Wohnungsbau genutzt (Kompetenzzentrum Großsiedlungen 2021: 7). Die häufig großflächigen Bauprojekte stellen meist einen massiven Eingriff in die bisherige Flächennutzung dar. Gerade Grün- und Erholungsflächen in Hinterhöfen sind von Nachverdichtungen betroffen und betreffen Mieter:innen in ihrer unmittelbaren Wohnortumgebung. Auch die Bebauung von Freiflächen sorgt für Unmut von Bestandsmieter:innen, da diese Flächen häufig zur Freizeitbeschäftigung genutzt wurden. Ein hervorzuhebender Aspekt in Bezug auf die Nachverdichtungsproblematik ist der Umgang mit Paragraph 34 Baugesetzbuch. Sowohl Mieter:innen als auch Baustadt-rät:innen betonten in den Interviews, dass dieser Paragraph in vielen Fällen verhindert, auf Wünsche und Bedürfnisse der Anwohnenden einzugehen bzw. dass sich aktive Mieter:innen komplett übergangen fühlen. In vielen Ostbezirken Berlins sind nach 1990 keine neuen Bebauungspläne entwickelt worden. Dies hat zur Folge, dass großflächige Teile des Stadtgebiets, häufig Hinterhöfe, als „unbeplante Innenbereiche“ kategorisiert sind (Sethmann 2022). In diesen Gebieten wird nach Paragraph 34 Baugesetzbuch entschieden. Danach muss, wenn sich das Bauvorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ (§34 BauGB), eine Baugenehmigung erteilt werden. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Gegebenheit kommt es in vielen der beschriebenen Fälle zu wenig bis gar keiner Einbeziehung von Anwohnenden bei meist im Umfang großen Neubauvorhaben.

Hinzu kommt, dass viele Neubauprojekte in den Außenbezirken eine hohe Anzahl Wohneinheiten aufweisen. Dies bedeutet einen größeren Zuzug von neuen Bewohner:innen, was einen gestiegenen Bedarf an infrastruktureller Versorgung nach sich zieht. Damit verbunden entwickelt sich eine zu langsam mitwachsende Infrastruktur als Problem für Mieter:innen in den Außenbezirken. Besonders Gebiete, in denen Nachverdichtung stattfindet, aber auch von Zuzug betroffene Großwohnsiedlungen, in denen es teils auch zu

⁹ Da der Fokus der Untersuchung für den Bezirk Spandau auf dem Falkenhagener Feld lag, zählte Neubau nicht zu den genannten Problemlagen. Darüber hinaus hat eine erste Medienrecherche ergeben, dass es keine Organisation von Mieter:innen oder Proteste gegen Nachverdichtungs- und Neubauvorhaben in Spandau gibt.

Überbelegung kommen kann, weisen infrastrukturelle Defizite auf. Insbesondere wenig Gewerbe, welches auch als Treffpunkt dienen kann, wurde häufig in den Interviews benannt.

Steigende Betriebs- und Energiekosten

Seitdem, vor allem im Zusammenhang mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine 2022¹⁰, die Energiekosten stark gestiegen sind, ist die Frage der Bezahlbarkeit von Betriebs- und Energiekosten für viele Mieter:innen noch präsenter als zuvor geworden. Energiekosten zu sparen, ist dadurch für Viele zur Notwendigkeit geworden. In einzelnen Fällen – wie dem Falkenhagener Feld – haben die massiven Preissteigerungen im Energiesektor, aber auch in Bezug auf Lebensmittel, zur Veröffentlichung des offenen Briefes geführt und damit zum ersten Mal politischen Protest der Mieter:innen hervorgerufen. Mieter:innen in Zehlendorf waren ebenso mit einer massiven Steigerung von 100% des Abschlags für Wärmekosten konfrontiert. Auch hier erforderten die gestiegenen Energiekosten politisches Handeln der Mieter:innen.

Steigende Betriebs- und Energiekosten sind für die untersuchten Gebiete in den Außenbezirken aus zwei Gesichtspunkten ein grundlegendes Problem für Mieter:innen. Zum einen ist der Betrug mit fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen gerade bei Großwohnbaukonzernen¹¹ nach wie vor eine gängige Strategie, um die Profitrate zu erhöhen. Für Mieter:innen besetzt schon seit langer Zeit das Problem einer enorm hohen sogenannten „zweiten Miete“. Viele Mieteninitiativen gehen seit Jahren gegen diese Verwertungsstrategie von Wohnungskonzernen vor, indem umfassende Kampagnen gegen fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen gestartet werden. Ein bekanntes Beispiel ist hier die „Betriebskostenkampagne: Gemeinsam gegen die zweite Miete“ der Initiative Kotti & Co (2023). Die Untersuchung in den ausgewählten Gebieten deutet darauf hin, dass in den Außenbezirken eher ein vereinzelt Vorgehen vorherrscht. So gehen Mieter:innen einzeln, anstatt kollektiv dagegen vor.

Zum anderen kommen nun zu den hohen und häufig fehlerhaften Betriebskosten zusätzlich Energiepreissteigerungen hinzu. Von Armut betroffene Haushalte müssen abwägen, was sie bezahlen: Miete, Nebenkosten oder Nahrungsmittel. Gestiegene Energiekosten spitzen die Situation von ökonomisch schwachen Mieter:innen somit enorm zu, was in den geführten Interviews in den untersuchten Außenbezirken stark betont wurde.

Dies scheint einen Effekt auf Forderungen der Mieter:innen zu haben. Energetische Modernisierung wird teilweise als Voraussetzung gesehen, um in schlecht instandgehaltenem Wohnungsbestand Heizkosten sparen zu können. Anstatt energetische Modernisierungen in erster Linie als Verdrängungsmotor zu adressieren, fordern mittlerweile Mieter:innen im Falkenhagener Feld die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände, da sie sonst keine Möglichkeit der Kostensenkungen beim Heizen sehen. Die Preissteigerungen im Energiesektor scheinen somit Einfluss auf die politischen Strategien der Mieter:innenschaft zu haben. Gepaart mit einem wachsenden klimapolitischen Bewusstsein in mietenpolitischen Auseinandersetzungen deutet diese Analyse auf einen veränderten Umgang mit energetischen Modernisierungen hin.

Mangelnde infrastrukturelle Versorgung

Viele Großwohnsiedlungen sind architektonisch bereits mit wenig Flächen für Gewerbe ausgestattet. Dies hat häufig Einfluss auf die infrastrukturelle Versorgung in diesen Gebieten in den Außenbezirken. Daraus folgen zwei Problemlagen, welche aus den Interviewdaten in allen Untersuchungsgebieten hervorzuheben sind: a) es fehlen Räumlichkeiten für soziale Treffpunkte wie gastronomische Angebote oder Spätis, an denen sich die Nachbar:innenschaft begegnet b) die Nachfrage nach Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur für Kinder und Jugendliche ist gewachsen. Neben Gewerberäumen wurde gerade in den östlichen Außenbezirken aufgrund von Schrumpfungsprozessen in den 1990er Jahren Betreuungs- und Schulinfrastruktur abgebaut. Durch die Zunahme der Bevölkerung aufgrund von allgemeinem oder durch Nachverdichtung und Neubau hervorgerufenen Zuzugs, kann die Versorgungsinfrastruktur in vielen Fällen momentan noch nicht Schritt halten. In der Erhebung wurden vor allem fehlende Kita- und Schulplätze sowie mangelnde

¹⁰ Im Frühjahr 2022 kam es zwischenzeitlich zu einer Preissteigerung von bis zu 129,5% von importierter Energie und einer Steigerung von 22,5% von im Inland produzierter Energie für Privathaushalte (Statistisches Bundesamt 2022)

¹¹ In allen untersuchten Bezirken besitzen Großwohnbaukonzerne wie Vonovia oder Covivio Wohnungsbestände.

ärztliche Versorgung der Bewohner:innenschaft der Siedlungen und Viertel hervorgehoben. Insbesondere ein Mangel an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen wurde häufig von Befragten hervorgehoben. Dies erzeugt in einigen Fällen Ressourcenkonflikte zwischen Bewohner:innen dieser Bezirke. Somit wird dieses Problem zu einem weiteren Argument für Mieter:innen gegen weiteren Neubau in den Außenbezirken. Auch von bezirklicher Seite betonten mehrere Baustadträt:innen in den Interviews, dass die infrastrukturelle Versorgung aller Bewohner:innen in den Bezirken bei einem zunehmenden Neubaufkommen und Zuzug unbedingt mitwachsen muss. Zum Teil stellt dies eine enorme Herausforderung für die Bezirke dar, wodurch auch private sowie landeseigene Wohnungsunternehmen von den Befragten mit in die Verantwortung gezogen werden. Daran schließt zusätzlich die Frage der Finanzierung dieser Infrastruktur an. Auch hier benötigen die Bezirke perspektivisch mehr Unterstützung durch den Senat, gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Kürzungen für soziale Infrastruktur durch den schwarz-roten Senat.

Massiver Instandhaltungsrückstau

Die vernachlässigte Instandhaltung ist vor allem ein Problem in Großwohnsiedlungen in den untersuchten Außenbezirken und sorgt dort für besonders schlechte Wohnbedingungen. Die häufig einfache Wohnlage und die vielen Mängel in der Bausubstanz können in einen Zusammenhang mit den Privatisierungen ehemals kommunaler Wohnbestände gestellt werden. Die Untersuchungsbeispiele der Studie im Kosmosviertel in Treptow-Köpenick und dem Falkenhagener Feld in Spandau sind Bestände in Großwohnsiedlungen, die privatisiert und innerhalb der letzten vier Jahre rekommunalisiert wurden. Oftmals „erben“ die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Altlasten privater Eigentümer:innen, die aufgrund ihrer Verwertungsstrategie an der Instandhaltung gespart haben. Denn gerade Finanzinvestor:innen zeichnen ein Geschäftsmodell aus, welches zu niedrigen Preisen große Bestände aufkauft und mit niedrigen Kapitalkosten nur wenig in Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen investiert, um möglichst hohe Renditen für ihre Anteilseigner:innen zu generieren (Bernt 2021: 8). Die Investition in Wohnraum dient für diese Eigentümer:innen als Anlageform, wodurch die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen in den Hintergrund rückt und häufig eine Optimierung über Einsparungen und Outsourcing von Serviceleistungen vollzogen wird (Holm 2008: 104). Um den Gebäudebestand wieder in einen angemessenen Zustand zu bringen, sind folglich umfassendere Sanierungsmaßnahmen nötig, wofür die LWU häufig viel Zeit und finanzielle Mittel in Anspruch nehmen müssen. Für viele der befragten Mieter:innen kommen die Wohnungsunternehmen den Sanierungsarbeiten nicht schnell genug nach. Dies legt nahe, dass gerade in rekommunalisierten Siedlungen ein Instandhaltungsrückstau zu den grundlegenden Problemen für Mieter:innen zählt.

Als Gegenbeispiel in der Studie kann die untersuchte Großwohnsiedlung in Hellersdorf in landeseigenem Besitz herangezogen werden. Die Wohnungsbestände wurden nie privatisiert bzw. rekommunalisiert und weisen keinen Instandhaltungsrückstau auf. Gerade Bestände der LWU sind in vielen Fällen in einem baulich zufriedenstellenden Zustand, was in einer Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen auf eine „behutsame städtebauliche Planung und intensive Betreuung“ der Bestände zurückzuführen ist (Kompetenzzentrum Großsiedlungen 2021: 7). Die rekommunalisierten Wohnsiedlungen hingegen sind geprägt von einer Praxis jahrelanger unterlassener Instandhaltung privater Eigentümer:innen, welche durch eine neue Bewirtschaftungspraxis abgelöst werden muss. Der Instandhaltungsrückstau überdauert sozusagen die Rekommunalisierung.

Neben den rekommunalisierten Beständen weisen die erhobenen Daten darauf hin, dass sich die Bestände der privaten Großkonzerne wie Vonovia und Co. in den Untersuchungsgebieten in einem ähnlichen Zustand befinden. Auch hier schildern die Mieter:innen eine längere Geschichte der Privatisierung und häufigen Wechsel der Eigentumsstruktur, wodurch Instandhaltungsmaßnahmen häufig frühzeitig eingestellt wurden. Dies trifft auf die Bestände in Steglitz-Zehlendorf, aber auch Marzahn-Hellersdorf zu.

Nachbarschaftliches Miteinander und Konflikte

Die für die einzelnen Bezirke beschriebenen mietenpolitischen Problemlagen und stadtpolitischen Entwicklungen in den Außenbezirken bewirken bei vielen der befragten Mieter:innen, dass sie das nachbarschaftliche Miteinander eher negativ einschätzen. Dafür können mehrere Aspekte zur Erklärung herangezogen werden. Zum einen spielt der schlechte bauliche Zustand der Bestände in vielen Wohn- und

Siedlungsgebieten eine Rolle in der Bewertung der Nachbar:innenschaft. Darüber hinaus beklagten viele Befragte, Sozialkontakte unter Nachbar:innen nahmen ab. Zum Teil wurde dies durch eine höhere Fluktuation der Mieter:innenschaft begründet, welche ein Kennenlernen erschwere. Auch der Wegzug bekannter Nachbar:innen trage zur Anonymität in der direkten Wohnumgebung bei. Des Weiteren zeigt die Analyse der erhobenen Daten, dass häufig eine konkrete Veränderung zur Wahrnehmung eines negativen nachbarschaftlichen Miteinanders beigetragen hat: die veränderte Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft, welche mit einer veränderten Belegungspraxis verbunden wird. Diese Form der Vergabe von Wohnraum wurde vor allem in den Untersuchungsgebieten Kosmosviertel und Falkenhagener Feld mit den sozialen Auflagen der LWU in Zusammenhang gebracht, welche häufig als Folge der Rekommunalisierung der Bestände betrachtet wurde. Die Befragten verbinden dadurch mit der Wohnraumvergabe der kommunalen Wohnungsunternehmen eine Wahrnehmung der Entmischung der Bewohner:innenschaft, welche zur negativen Bewertung des nachbarschaftlichen Miteinanders beiträgt.

Eine positive Identifikation mit den Untersuchungsgebieten ist vor allem in den Großwohnsiedlungen nicht mehr gegeben. Zwar erklärten viele der befragten Mieter:innen, dass sie gerne in ihren Wohnvierteln wohnen, da sie viel Grünflächen böten und sie bewusst an den Stadtrand gezogen waren. Doch die Entwicklung der Viertel wird häufig negativ bewertet. Dies führt in einzelnen Fällen zu gestiegenen Ressentiments gegenüber einzelnen Bewohner:innengruppen oder schürt nachbarschaftlichen Konflikte. Inwiefern dies auf eine tatsächliche Verschlechterung der Wohnverhältnisse zurückzuführen ist oder ein nostalgisches Gefühl von „früher war alles besser“ mit in diese Sichtweisen hineinspielt, kann aufgrund der geringen Anzahl an Interviewpartner:innen nicht nachvollzogen werden.

Auffälligkeit: Belegungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Die Belegungspraxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Großsiedlungen wurde in der Erhebung vermehrt als Problem dargestellt. Auch wenn diese nicht als eine der häufigsten Problemlagen codiert wurde, soll die Belegungspolitik der LWU in den Untersuchungsgebieten an dieser Stelle zusätzlich in den Vergleich mit aufgenommen werden. Innerhalb der Studie bildet die Belegungspraxis eine Auffälligkeit vor allem in zwei Siedlungen (Kosmosviertel und Falkenhagener Feld), in welchen sie eine Rolle für die Befragten spielt.

Aus der Betrachtung der von den Befragten als Problem beschriebene Belegungspraxis kann in Bezug auf stadtpolitische Auswirkungen folgende These herausgearbeitet werden: In Großwohnsiedlung in den Außenbezirken ist eine voranschreitende Segregation anzunehmen. Gerade in rekommunalisierten Siedlungsbeständen in diesen Stadtbezirken ist eine besondere Sensibilität der LWU in Bezug auf ihre Instandhaltungs- und Belegungspraxis erforderlich.

In den rekommunalisierten Beständen kommt es durch den Wechsel der Eigentumsstruktur zu über die Zeit wechselnden Vergabepaxen von Wohnraum. Während die Vergabepaxis privater Wohnungsanbieter allein an einer Profiterwartung orientiert ist, spielen bei landeseigenen Unternehmen weitere Kriterien in den Auswahlprozess mit hinein. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind an politische Vorgaben des Senats gebunden, diese werden in einer Kooperationsvereinbarung zwischen den LWU und dem Senat alle fünf Jahre ausgehandelt (SenStadt 2023b).

Durch die häufig langjährige Bewirtschaftung und Vergabe der Wohnungsbestände durch private Wohnungskonzerne wurden in vielen Fällen Segregationsprozesse gerade in Großwohnsiedlungen am Stadtrand vorangetrieben (Raab 2017; Bernt 2021; Bernt und Böhmer 2023). Ihr Vermietungsmodell ist häufig geprägt von einer hohen Vermietungsquote bei niedrigen Mieten, welche auf Mieter:innengruppen fokussiert ist, die von Zugangsbarrieren auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind (Raab 2017: 63; Bernt 2021: 8). Diese Vermietungsstrategie wird auch als „Discountwohnen“ (Holm 2010) oder „Hartz-IV-Vermietungsmodell“ (Diamantis 2013) bezeichnet. Dabei orientieren die Eigentümer:innen die Mietpreise an den sozialpolitischen Richtlinien für die Bemessung der Wohnkosten von Hartz IV und können dadurch eine staatlich garantierte Miete für baulich mangelhafte Bestände erzielen und den Leerstand möglichst gering halten (Holm 2010: 53). Auf diese über Jahre hinweg ausgeübte Belegungspraxis folgt nach der Rekommunalisierung eine Vergabepolitik, die sich an sozialen Maßgaben orientieren soll und häufig gerade in den Außen-

bezirken hohe Quoten für Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein¹² vorsieht. In einem der Untersuchungsgebiete, dem Kosmosviertel, ist durch die Rekommunalisierung eine Wiedervermietungsquote von 100% WBS-berechtigten Haushalten festgeschrieben worden. Daraus kann eine Vertiefung der ungleichen Verteilung von Mieter:innen mit geringeren ökonomischen Ressourcen zwischen der inneren und äußeren Stadt entstehen, die zusätzlich die soziale Segregation in Großwohnsiedlungen am Stadtrand manifestiert.

Beide beschriebenen Vergabepraktiken von Wohnraum haben Einfluss auf Segregationsprozesse in den besagten Siedlungen gehabt und diese womöglich verstärkt. Daraus kann es zu einer Konzentration bestimmter Problemlagen in den Außenbezirken kommen. Hinzu kommt, dass Großwohnsiedlungen in besonderem Maße zu Ankunftsquartieren für Menschen mit Migrations- und Fluchterfahrung geworden sind (Kompetenzzentrum Großwohnsiedlung 2021: 23). Auch die vorliegende Studie legt demnach nahe, dass die Belegungspolitik der LWU mit dazu beiträgt, dass ein Mechanismus der Entmischung vorangetrieben wird. Eine über das gesamte Stadtgebiet ausgewogene Belegungspraxis erscheint notwendig. Damit ist nicht gemeint, dass die Quote für WBS-berechtigte Haushalte in kommunalen Beständen in den Außenbezirken besonders niedrig sein soll. Vielmehr ist eine erhöhte Quote an sozial- und belegungsgebundenen Wohnungen in den Innenstädten notwendig. Denn die Viertel am Stadtrand dürfen nicht zu reinen Orten der Verdrängten werden.

Auffälligkeit: Verkauf von Wohnungen durch Großkonzerne

Eine weitere Auffälligkeit, welche sich aus dem Vergleich der erhobenen Daten ergeben hat, ist der von Mieter:innen als Problem empfundene Verkauf von Wohnungen durch Großkonzerne. Zu dieser wohnungspolitischen Entwicklung in den Außenbezirken kann folgende These aufgestellt werden: Erste Hinweise zu Wohnungsverkäufen lassen die Annahme zu, dass der Großkonzern Vonovia seine Verwertungsstrategie in Bezug auf Bestände in den Außenbezirken verändert. Diese könnte sich in Eigenbedarfskündigungen für Mieter:innen auswirken. In mehreren untersuchten Außenbezirken konnte durch eine Online-Recherche von Verkaufsangeboten festgestellt werden, dass Vonovia vermehrt Wohnungen in Siedlungen am Stadtrand veräußern möchte. Da in Berlin seit 2021 ein Umwandlungsverbot für Miet- in Eigentumswohnungen besteht, ist davon auszugehen, dass der Großkonzern bereits in der Vergangenheit die Umwandlung der Wohnungsbestände vorgenommen hat. Inwiefern größere Immobilienfirmen oder Einzeleigentümer:innen als neue Vermieter:innen die Bestände übernehmen werden, bleibt noch unklar. Anzunehmen ist jedoch, dass dieses Vorgehen von Vonovia die Gefahr von Eigenbedarfskündigungen für Mieter:innen am Stadtrand erhöhen kann.

Besonderheit unter den untersuchten Außenbezirken: Steglitz-Zehlendorf

Im Vergleich der verschiedenen Untersuchungsgebiete fällt ein Bezirk mit seinen mietenpolitischen Problemlagen eher heraus: Steglitz-Zehlendorf. Die Studie legt nahe, dass die Strategien der Wohnungsunternehmen sich eher von denen in anderen Außenbezirken unterscheiden. Dies kann vordergründig auf die andere Eigentumsstruktur des Bezirks zurückgeführt werden. Anders als in den drei Untersuchungsgebieten Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau ist der Anteil an Großwohnsiedlungen in Steglitz-Zehlendorf sehr gering, die Dominanz privater Wohnungsmarktakteure (häufig auch Großkonzerne und Finanzinvestor:innen) besonders hoch und landeseigene Wohnungsbestände sind eine Seltenheit. Dadurch erwecken die Ergebnisse der Studie den Anschein, dass in dem südwestlichen Außenbezirk nach wie vor Strategien überwiegen, die auch häufiger in der Innenstadt zu finden sind: starke Mieterhöhungen bei ohnehin den bereits höchsten Durchschnittsmieten, Abriss und hochpreisiger Neubau sowie allgemein Investitionen im Luxussegment des Wohnungsmarktes.

2. Vergleich der Strategien der Mieter:innen

Im Vergleich der von Mieter:innen angewandten Strategien im Umgang mit mietenpolitischen Problemlagen fällt als erstes auf, dass das Protestrepertoire sich eher in dem als parlamentarisch-juristischen Vorge-

¹² Das Wohnraumversorgungsgesetz von 2015 gibt den landeseigenen Wohnungsunternehmen einen gesetzlich vorgeschriebenen sozialen Auftrag: „Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“ (Wohnraumversorgungsgesetz WVG 2015, §1 (1)). Mit der im September 2023 in Kraft getretenen neuen Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen 63% der jährlich weiterzuvermietenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte gehen (SenStadt 2023b).

hen verortet. Die häufig aus wenigen Mieter:innen bestehenden Initiativen oder teilweise auch auf Eigeninitiative Einzelner basierenden Aktivitäten fokussieren sich in allen Fällen zuerst auf die bezirkliche Parlamentsebene, die Bezirksverordnetenversammlung. Nicht selten erwachsen daraus engere Kontakte zu Parlamentarier:innen, die Proteste zum Teil aktiv unterstützen. In einzelnen Fällen, wie dem Protest gegen Nachverdichtung in Marzahn-Hellersdorf, wirken die Aktivitäten einzelner Verordneter sogar als initiiierend für einen breiteren Protest der Anwohnenden.

Mit einer Fokussierung auf die parlamentarisch-juristische Vorgehensweise unterscheiden sich die Strategien der Mieter:innen nicht großartig von innerstädtischem Protest. Gleichzeitig bleiben sie jedoch häufig beschränkt auf Bürger:innenanfragen in der BVV und darauf basierender Pressearbeit. Meist werden diese Instrumente nicht mit aktivistisch-organisierenden Elementen wie Kundgebungen und Protesten auf der Straße verknüpft. Zwei Faktoren können zu einem ersten Erklärungsansatz herangezogen werden: Zum einen beruht das Vorgehen aktiver Mieter:innen in den Außenbezirken häufig auf starken Einzelinitiativen. Eine kollektive Abstimmung bzw. der Aufbau kollektiver Strukturen scheidet häufig an fehlenden Mitstreiter:innen oder wird erst gar nicht angestrebt. Zum anderen fehlt es an Mobilisierungskraft in den Außenbezirken. In allen Untersuchungsgebieten betonten befragte Mieter:innen, dass die Mobilisierungsfähigkeit in ihrem Bezirk gering und nicht mit der Innenstadt vergleichbar sei. Dies wurde häufig mit einer Abwesenheit von politischer Protestkultur erklärt, welche in Bezirken wie Kreuzberg schier als allgegenwärtig wahrgenommen wurde. Bezeichnend für diese politische Kultur des Protests war neben dem Erreichen von Informationen über Veränderungen in der eigenen Nachbar:innenschaft auch der Zugang zu Wissen über Protestformen und Kontakte zu wichtigen Akteur:innen wie Anwält:innen, Politiker:innen oder Journalist:innen. Im Folgenden soll diese Feststellung über Gemeinsamkeiten des mietenpolitischen Protests am Stadtrand näher beleuchtet werden.

Notwendigkeit kollektiver Selbstorganisation von Mieter:innen

Was alle aktiven Mieter:innen in den untersuchten Außenbezirken beschreiben, ist die Gemeinsamkeit einer umfassenden Mobilisierungsschwäche. In allen Bezirken haben aktive Mieter:innen darauf hingewiesen, dass sie Schwierigkeiten haben, Mitstreiter:innen zu finden. Dafür kann es diverse Gründe geben, die im Folgenden herausgearbeitet werden sollen.

Die häufig großflächigen, bis an den Stadtrand reichenden Bezirke unterscheiden sich in ihrer Bebauungs- und Sozialstruktur zwischen innenstadtnahen und periphereren Lagen. Auch Problemlagen variieren dadurch. Hinzu kommt, dass für eine gemeinsame Organisation und Strategiefindung meist weite Wege zurückgelegt werden müssen, wodurch bezirksübergreifender Mieter:innenprotest oder zumindest eine Vernetzung meist ausbleibt. Auch dies kann nicht als Alleinstellungsmerkmal mietenpolitischen Protests in den Außenbezirken gesehen werden. Ähnliche Problematiken entstehen bereits, wenn Aktivist:innen für eine Vernetzung von Kreuzberg in den Wedding fahren müssen. Die Bezirksstruktur kann nur ein kleiner Aspekt sein, welcher die Mobilisierung und Organisation von Mieter:innen erschwert. In allen Bezirken wurde das geringe Ausmaß an Protestaktivitäten und widerständigen Praktiken mit einer anderen politischen Kultur als der in innenstädtischen Bezirken beschrieben. Der Referenzpunkt für viele der befragten Mieter:innen sowie Sozialarbeiter:innen war Kreuzberg. Das fehlende bürgerschaftliche Engagement wurde damit erklärt, dass es keine Protest- und Widerstandskultur wie in Kreuzberg gäbe. Die Gründe, warum Mieter:innen nicht aktiv werden, wurden mehrfach mit folgenden Punkten begründet:

- Informationen über anstehende Veränderungen im Wohnumfeld oder dem eigenen Mietverhältnis erreichen viele Mieter:innen sehr spät oder gar nicht.
- Es fehlt das Wissen darüber, wie sie sich gegen mietenpolitische Problemlagen einsetzen könnten. Hinzu kommen private Probleme, die eine politische Organisation erschweren.
- Das Gefühl, nichts ausrichten zu können, führt zu einem Ohnmachtsgefühl und im schlimmsten Fall politischer Verdrossenheit.
- Es fehlt an positiven Erfahrungen von Selbstwirksamkeit, mit dem eigenen politischen Handeln Veränderung zu bewirken.

Ein weiterer Aspekt, den die vergleichende Analyse zur Erklärung geringer kollektiver Organisation und Mobilisierung von Mieter:innen anbietet, ist ein möglicher demobilisierender Einfluss institutionalisierter Engagements. Daraus stellt die vorliegende Studie folgende These zur Diskussion: Die Institutionalisierung

von Beteiligungsmöglichkeiten kann eine schwächende Auswirkung auf selbstorganisierte Mietenproteste in den Außenbezirken haben. In Gebieten, in denen es Quartiersräte und Mieterbeiräte gibt, sind Mieter:innen, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen, bereits in institutionalisierten Zusammenhängen eingespannt. Gerade Quartiersräte verfügen nicht über ein politisches Mandat und äußern sich daher höchst selten zu mietenpolitischen Problemlagen. Die wenigen Mieter:innen, die sich in ihren Viertel einbringen, sind bereits in diesen Zusammenhängen eingebunden. Eine darüberhinausgehende Selbstorganisation bleibt somit häufig aus. Mitarbeitende in Quartiersmanagements haben zwar den expliziten Auftrag, nachbarschaftliche Initiativen zu unterstützen, sind aber daran gebunden, die eigenen institutionalisierten Gremien wie den Quartiersrat zu bedienen, wodurch die Unterstützung von Selbstorganisation von Mieter:innen häufig schwierig sein kann. Eine sinnvolle Erweiterung der Auftragsbeschreibung eines Quartiersmanagements könnte daher ein explizites Angebot zur Unterstützung von Initiativen sein, die sich für die Belange von Mieter:innen und die Verbesserung der Wohnverhältnisse in ihrer Nachbarschaft einsetzen. Damit verbunden müsste auch die Sprechfähigkeit der Quartiersräte in Bezug auf mietenpolitische Thematiken und Forderungen gestärkt werden. Eine weitere Debatte über die Umsetzung und Ausgestaltung von Maßnahmen, die Selbstorganisation von Mieter:innen fördern können, sollte gemeinsam mit sozialen Trägern der Nachbarschaftsarbeit und Quartiersmanagements geführt werden.

Eine weitere institutionalisierte Form der Mitbestimmung bilden die Mieterbeiräte. Ihre Aufgabe ist es, die Interessen der Mieter:innen auf lokaler Ebene, also in ihrer Siedlung oder im Quartier, gegenüber dem landeseigenen Wohnungsunternehmen zu vertreten. Im besten Fall kann diese Interessenvertretung in der gemeinsamen Diskussion mit dem LWU zu Lösungen für entstandene Probleme beitragen. Nach den für die Studie geführten Gesprächen, Beobachtungen und Interviews mit Mieterbeiräten in den verschiedenen Bezirken hat sich das Bild verfestigt, dass diesen Gremien teilweise ein Verständnis der eigenen Rolle und den damit verbundenen Aufgaben fehlt. Hinzu kommt auch hier die Schwierigkeit, Mieter:innen zu finden, die sich dieser Aufgabe annehmen. Auch wenn vor allem in den ersten Wahlen zu einem neuen Mieterbeirat in den Untersuchungsbeispielen die Motivation hoch ist, scheint vor allem in den Großwohnsiedlungen die Schwierigkeit zu bestehen, langfristige Beiratsmitglieder zu mobilisieren. Den Mieterbeiräten, dies benannten einige der Befragten selbst, fehle es an Schulungen, um ihre Aufgaben informiert wahrnehmen zu können. Auch hier scheint ein institutionalisiertes Gremium Gefahr zu laufen, eine Beteiligungsfalle zu werden, anstatt Mieter:innen zu empowern und, mit einem starken politischen Mandat, Demokratisierung innerhalb der LWU Wirklichkeit werden zu lassen. Gleichzeitig können und sollten solche Mitbestimmungsgremien das mietenpolitische Engagement in Nachbarschaften fördern. Das Beispiel des Kosmosviertels zeigt jedoch, wie eine unklare Rollen- und Aufgabenverteilung dazu führen kann, dass Mieterbeiräte nicht als Mitbestimmungsgremien wahrgenommen werden. Gleichzeitig kann es dazu kommen, dass sich der selbstorganisierte Protest eher zurückzieht, da eine gewählte, institutionelle Vertretung der Mieter:innenschaft vorhanden ist, die politische Mitbestimmung gewährleisten soll. Das Zusammenspiel dieser Entwicklungen führt ebenfalls zu einer Demobilisierung von Selbst-Organisation aufgrund institutioneller Rahmungen.

Die vorliegende Studie kommt folglich zu dem Ergebnis, dass institutionalisierte Möglichkeiten des Engagements politischen Protest erschweren können, aber keineswegs sollten oder gar müssten. Damit Veränderungen in Wohngebieten möglich werden und Mieter:innen eigene Mitbestimmungsrechte einfordern können, brauchen solche Gremien dringend eine umfassende Schulung, die eine eigene Rollen- und Aufgabendefinition ermöglicht, ein stärkeres politisches Mandat oder mindestens die Aufgabe, politische Organisation zu unterstützen. Ansonsten bleiben sowohl Quartiersräte als auch Mieterbeiräte bei unklarer Aufgabenbestimmung reine Beteiligungsformate, statt demokratiefördernd zu wirken.

III FAZIT UND AUSBLICK

Die Auswirkungen einer sich zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt, in der das Angebot bezahlbaren Wohnraums immer knapper wird, ist in den Außenbezirken mittlerweile deutlich zu spüren. Dabei stellen sich die Effekte auf Betroffene dieser mietenpolitischen Entwicklungen anders dar als in Bezirken der inneren Stadt. Die vorliegende Studie vermittelt einen Eindruck, welche Problemlagen von Mieter:innen und Akteur:innen sozialer Einrichtungen in den untersuchten Bezirken wahrgenommen und als drängend empfunden werden. Die von Mieter:innen angewandten Strategien wurden ebenfalls einer ersten vergleichenden Analyse unterzogen, woraus sich Schlüsse über Instrumente und Herausforderungen ziehen ließen. In ihrer Darstellung und Auswertung erhebt die Studie keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern liefert vielmehr einen ersten Überblick sich entwickelnder mietenpolitischer Auseinandersetzungen. Aus der Verortung innerhalb der aktivistischen Stadtforschung wird die Perspektive von Mieter:innen in den Mittelpunkt gestellt, wodurch die Bewertung drängender Problemlagen subjektiv erfolgt. Um eine Kontrastierung dieser Wahrnehmungen herzustellen, sind weitere statistische Daten wie die Beratungsstatistiken der bezirklichen Mieterberatung hinzugezogen worden.

Der analytische Vergleich der mietenpolitischen Problemlagen sowie Strategien der Mieter:innen in den vier Untersuchungsgebieten legt eine Zuspitzung mehrerer Auseinandersetzungen nahe. Im Folgenden sollen diese aufgelistet und entsprechende Handlungsempfehlungen erklärt werden.

Nachverdichtung und Neubau

Aufgrund der wachsenden Stadt werden auch in den nächsten Jahren Nachverdichtung und Neubau in den Außenbezirken ein mietenpolitisches Thema sein. Es ist anzunehmen, dass vor allem der Protest gegen Nachverdichtungsprojekte in Innenhöfen und Erholungsgebieten durch Mieter:innen zunehmen kann. Aus der Analyse der Problematik um Nachverdichtung und Neubau lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Um Mieter:innen mehr Mitspracherechte in Bezug auf Nachverdichtung und Neubau zu geben, werden neue Bebauungspläne vor allem in östlichen Bezirken der äußeren Stadt benötigt, die Beteiligungsverfahren ermöglichen.

Die Erhebung hat verdeutlicht, dass es gerade in den östlichen Außenbezirken zu einer häufigen Anwendung des planungsrechtlichen Paragraphen 34 kommt, da große Flächen baurechtlich nicht verplant sind. Mieter:innen fühlen sich übergangen, da sie zu keinem Zeitpunkt im Planungsverfahren ein Mitspracherecht institutionalisiert zugesprochen bekommen. Eine Änderung der Bebauungspläne könnte zumindest die Möglichkeit von Beteiligungsverfahren herstellen.

- Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen bei Nachverdichtungs- und Neubauvorhaben Bestandsmieter:innen in besonderer Weise einbeziehen. Dies muss bereits ab dem planungsrechtlichen Bauvorbescheid geschehen.

Um zu einer gemeinsamen Lösungsfindung unter besonderer Einbeziehung der Interessen der langjährigen Mieter:innenschaft zu kommen, müssen frühzeitig die Stimmen der Anwohnenden zu Neubauvorhaben hinzugezogen werden. Damit vermieden wird, dass der Planungsprozess bereits zu weit fortgeschritten ist, sollten gerade LWU bereits ab dem bewilligten Bauvorbescheid ihre eigenen Mieter:innen einbeziehen.

- Außenbezirke müssen infrastrukturelle Entwicklung in Gebieten mit hohem Neubauaufkommen unter Einbezug der Mieter:innen in den Fokus nehmen.

Damit die infrastrukturelle Versorgung der alten und neuen Mieter:innenschaft gewährleistet wird, sollten Bedarfe der Bewohner:innenschaft frühzeitig in den Fokus genommen werden. Vor allem, da die Planung von Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur viel Zeit und Mittel in Anspruch nimmt.

- Gewerbeflächen, vor allem in Beständen der LWU, müssen unter Mitsprache der Mieter:innen vergeben werden, damit ihre Bedürfnisse direkt einbezogen werden können.

Auch durch die Vergabe von Gewerbe müssen infrastrukturelle Versorgungslücken gefüllt und die Bedarfe der Bewohner:innenschaft einbezogen werden.

Schließlich gilt vor allem: Neubau muss sich auch in den Außenbezirken, wie in der gesamten Stadt, am Bedarf der Bevölkerung ausrichten. Dieser liegt nach wie vor im Bereich bezahlbaren Wohnraums. Aktualisierte Bedarfsanalysen zu Wohnraumbedarfen wurden in der Vergangenheit bereits häufig gefordert und bleiben weiterhin eine wichtige Handlungsempfehlung.

Instandhaltungsrückstau

Auch der umfassende Instandhaltungsrückstau in vielen Beständen in den Außenbezirken zeigt sich aus der Analyse der Studie als ein anhaltendes Problem. Vor allem für rekommunalisierte Wohnungsbestände kann die Handlungsempfehlung aufgestellt werden:

- Rekommunalisierte Wohnungsbestände müssen bei Sanierungsmaßnahmen aufgrund des Instandhaltungsrückstaus besondere Beachtung durch die LWU finden.

Mieter:innenmit bestimmung

Schließlich lassen sich zwei weitere Schlussfolgerungen zur Stärkung der Mieter:innenmitbestimmung und Selbstorganisation aufstellen. Die Studie hat diesbezüglich aufgezeigt, dass ein Unterstützungsbedarf für mietenpolitische Organisation und Mobilisierung vorhanden ist.

- Institutionalisierte Gremien der Beteiligung müssen mit politischen Mandaten ausgestattet werden, damit Mieter:innen mehr Einfluss in ihren Wohngebieten bekommen.
- Der Aufbau kollektiver Strukturen und Mieteninitiativen sollte größere Unterstützung erfahren. Dies sollte möglichst unter Einbezug sozialer Träger vor Ort geschehen.

Um dem möglichen demobilisierenden Effekt von institutionalisierten Gremien entgegenzuwirken und Selbstorganisation von Mieter:innen zu fördern, müssen ebendiese mit politischen Mandaten ausgestattet werden. Darüber hinaus bedarf es an zusätzlicher Unterstützung im Aufbau kollektiver Strukturen, in welche vor allem lokale Akteur:innen aus dem sozio-politischem Feld einbezogen werden sollten. Dies kann womöglich sogar die bezirkliche oder gar stadtweite Vernetzung befördern.

Abschließend bleibt anzumerken, dass diese Studie einen Anfangspunkt darstellen soll in Bezug auf weitere Untersuchungen zu Problemen, Bedarfen und Strategien von Mieter:innen und wohnungspolitischen Initiativen in den Außenbezirken Berlins. Klar ist, dass es noch viele Leerstellen gibt, die von den befragten Personen in der Studie nicht benannt wurden. Eine davon ist beispielsweise die Zunahme von Zwangsräumungen in den Bezirken der äußeren Stadt. Darauf hat erst kürzliche eine Anfrage der Partei die Linke im Abgeordnetenhaus hingewiesen. Die meisten Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug seit April 2022 wurden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zugestellt (Schöbel 2023). Dies ist nur ein Beispiel von Leerstellen, welche weitere wissenschaftliche Forschung zu den mietenpolitischen Entwicklungen in den Außenbezirken notwendig machen. Diese Studie schließt daher mit einem Ausblick auf den Bedarf an weiteren Untersuchungen ab, welche Leerstellen in der Stadtforschung schließen sollen und gleichzeitig einen Beitrag für stadtpolitische Protestbewegungen leisten können.

LITERATUR- UND QUELLENÜBERSICHT

Adelman, Clem (1993): Kurt Lewin and the Origins of Action Research. In: *Educational Action Research* 1 (1), S. 7–24.

AGH Berlin- Abgeordnetenhaus Berlin (2021): *Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Bettina Domer (SPD) vom 29. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2021) zum Thema: Entwicklung der Sozialwohnungen in Spandau?, Drucksache 18 / 27 465.*

Augustin, Marion (2021): *Sozialbericht 2020. Marzahn-Hellersdorf. Beiträge zur integrierten Gesundheits- und Sozialberichterstattung. Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hg.).* <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/sozialplanung-gesundheitsberichterstattung/> (zuletzt aufgerufen am 09.10.23).

BBNS- Berliner Bündnis Nachhaltige Stadtentwicklung (2023): *Das Bündnis.* <https://www.nachhaltigestadtentwicklung.berlin/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (2017): *BBU Nachrichten. September 2017, 9.* <https://docplayer.org/64984058-Bbu-nachrichten-september-2017-heft-9.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Berliner Forum Gewaltprävention (2021): *Berliner Monitoring Gewaltdelinquenz 2021. Nr. 74 Teil II: Gewalt und Prävention in den Berliner Bezirken.* https://www.berlin.de/lb/lkbgg/_assets/bfg_74_heft2.pdf. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Bernt, M. (2021): *Die Segregationsmaschine. Entmischung in ostdeutschen Großwohnsiedlungen und ihre Ursachen. In: Die Wohnungswirtschaft* 74, 2, S. 8–11.

Bernt, Matthias; Böhmer, Felix (2023): *„Das ging ja nur hier...“ –Wohneigentümerstrukturen und Segregation in ostdeutschen Großwohnsiedlungen, Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 9, München: Oekom Science, S. 1–15.

Borst, Renate (1996): *Volkswohnungsbestand in Spekulantenhands? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern. In: Hartmut Häußermann und Rainer Neef (Hg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 107–128.

Bretschka, Julius (2023, 23. August): *Neubau vor allem im Berliner Osten: Landesfirmen planen 30.000 neue Wohnungen bis Ende der Legislaturperiode.* *Tagesspiegel.* <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/neubau-vor-allem-im-berliner-osten-landesfirmen-planen-30000-neue-wohnungen-bis-ende-der-legislaturperiode-10348291.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.2023).

Buchholz, Boris (2019, 08. August): *Bürger gegen Leerstand: Nennen Sie uns leerstehende Gebäude.* *Tagesspiegel Newsletter – Steglitz-Zehlendorf.* <https://leute.tagesspiegel.de/steglitz-zehlendorf/macher/2019/08/08/91276/buerger-gegen-leerstand-nennen-sie-uns-leerstehende-gebaeude/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Diamantis, Claudia (2013): *Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I).* Hg. v. Landtag Nordrhein-Westfalen. Landtag Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (Drucksache 16/2299).

Diesenreiter, Carina und Vollmer, Maximilian (2021): *Materialien der WVB - Wohnraumversorgung Berlin. Ausgewählte Kennzahlen der landeseigenen Wohnungsunternehmen- Schulungsmaterial 2020.* Berlin.

empirica ag (2021): *Bezirksregionenprofil Falkenhagener Feld – Teil 1.* https://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/050102_bzrp_falkenhagener_feld_end-bf.pdf (zuletzt aufgerufen am 9.10.23).

FIS Broker (2022): *Geoportal FIS Broker.* <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).h

Füllner, Jonas (2014): *Aktivistische Stadtforschung.* In: Belina, Bernd; Naumann, Matthias; Strüver, Anke (Hg.): *Handbuch Kritische Stadtforschung.* Münster: Verlag Westfälisches Dampfboot, S. 86–91.

GSW – GSW Immobilien AG (2013): *WohnmarktReport mit WohnkostenAtlas 2013.* Berlin.

Hanslmaier, M., Peter, A., & Heimerl, A. (2019). *Räumliche Muster sozialer Ungleichheit: soziale und ethnische Segregation in München.* *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 32(2), S. 51–59.

Hoffmann, Jürgen (2023, 05. Juni): *Mieten in Berlin: Wo jetzt die meisten Wohnungen entstehen.* *Tagesspiegel.* <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/mieten-in-berlin-wo-jetzt-die-meisten-wohnungen-entstehen-9932480.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Holm, Andrej (2008): *Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes.* In: *Jahrbuch StadtRegion* 5 (1), S. 101–108

Holm, Andrej (2010): *Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten. Neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung.* In: *Informationen zur Raumentwicklung* 5.6, S. 391-402.

IBB – Investitionsbank Berlin (2022): *IBB Wohnungsmarktbericht 2022.* Berlin.

Kirchner, Anett (2015, 11. Mai): *Bürger gegen massive Bebauung in Berlin-Lichterfelde. Bloß keine Trabantenstadt! Tagesspiegel.* <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/bloss-keine-trabantenstadt-3627493.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Kompetenzzentrum Großsiedlungen (2021): *Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?* Berlin.

Kooperationsvereinbarung (2019): *Kooperation für starke bezirkliche Ortsteile in Steglitz-Zehlendorf. Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und der Deutsche Wohnen SE.* Berlin.

Kotti & Co (2023): *Betriebskostenkampagne: Gemeinsam gegen die zweite Miete.* <https://kottiundco.net/kontakt/mietrechtsberatung/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Lange, Katrin (2023, 21. Januar): *Große Nachfrage: Steglitz-Zehlendorf baut Mieterberatung aus.* *Berliner Morgenpost.* <https://www.morgenpost.de/berlin/steglitz-zehlendorf/article237479335/Grosse-Nachfrage-Steglitz-Zehlendorf-baut-Mieterberatung-aus.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Latz, Christian (2021, 31. Mai): *Neue Fahrradverbindung in Steglitz-Zehlendorf Kaiser- Wilhelm- und Attilastraße bekommen Pop-up-Radweg.* *Tagesspiegel.* <https://www.tagesspiegel.de/berlin/kaiser-wilhelm-und-attilastrasse-bekommen-pop-up-radweg-5108914.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Lewin, Kurt (1946): *Action Research and Minority Problems.* In: *Journal of Social Issues* 2 (4), S. 34–46.

Meischen, Dennis (2021, 07. Mai): *Fahrstuhl-Chaos im Falkenhagener Feld: Mieter protestieren.* *Berliner Morgenpost.* <https://www.morgenpost.de/berlin/spandau/article232233983/Fahrstuhl-Chaos-im-Falkenhagener-Feld-Mieter-protestieren.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.1.23).

Mieterprotest Kosmosviertel (2022): *Schwere Winterstürme am 18. und 19.2.22 und ihre Folgen im Kosmosviertel.* <http://mieterprotest-kosmosviertel.de/index.php?id=118>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Paul, Uwe (2023, 27. April): *„Es ist eine Qual“: Was ein 17-stöckiges Haus ohne intakten Aufzug für die Mieter bedeutet.* *Berliner Zeitung.* <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/es-ist-eine-qual-mieter-aus-17-stoeckigen-haus-klagen-ueber-ausfallende-aufzuege-li.342372>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

QM FF Ost (2022): *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022. Quartiersmanagement Falkenhagener Feld Ost.* Berlin.

Raab, Susanna (2017): *Über den Einfluss der Eigentümer*innenstruktur auf Segregationsprozesse. Eine qualitative Analyse am Beispiel des Kosmosviertels.* Masterarbeit Humboldt-Universität Berlin.

Rada, Uwe (2023, 08. August): *Blindflug beim Neubau.* <https://taz.de/Schwarz-rote-Wohnungspolitik-in-Berlin/!5949356&s=Uwe+Rada/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Schöbel, Sebastian (2023, 05. Oktober): *Berliner Senat beendet Pilotprojekt zur Vermeidung von Zwangsräumungen.* *RBB24* <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2023/10/rbb-exklusiv-senat-pilotprojekt-zwangsräumungen-ende-berlin.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Schr. A. IX/0479 – *Schriftliche Anfrage BVV Treptow-Köpenick (2023): Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache SchA IX/0479 vom 07.07.2023 des Bezirksverordneten Uwe Doering- Fraktion die Linke.* Berlin.

Schr. A. 668/V – *Schriftliche Anfrage BVV Steglitz Zehlendorf (2021): Öffnungsklauseln im städtebaulichen Vertrag Lichterfelde-Süd und öffentliche Auslegung B-Plan 6-30.* Berlin.

SenStadt - *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2021): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 – Langfassung.* Berlin. Inklusive weiterer Informationen aus Tabellen zum Bericht. *Bericht Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2021 - Berlin.de.* (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

SenStadt - *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040. Gesamtbericht.* Berlin.

SenStadt - *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023a): Wasserstadt Berlin-Oberhavel.* <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/wasserstadt-berlin-oberhavel/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

SenStadt - *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023b): Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.* <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbau/kooperationsvereinbarung.shtml>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

SenStadt - *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023c): Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften.* <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/IIIPlen/vorgang/d19-1130.pdf>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Sethmann, Jens (2022): *Die Nachverdichtung stößt vielerorts auf Widerstand.* In: *MieterMagazin* 3/22. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0322/freiraum-versus-wohnraum-die-nachverdichtung-stoesst-vielerorts-auf-widerstand-032214.htm>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Statistisches Bundesamt (2022): *Energiepreise: Hohe Steigerungen auf allen Wirtschaftsstufen.* https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_N016_61.html. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Topos- *Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung (2016): Fortschreibung Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30 Endbericht August 2016.* Berlin.

UTP Projektmanagement (2023): *Das Neue Gartenfeld.* <https://utb-berlin.de/das-neue-gartenfeld/>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Walther, Yannic (2023, 01. Mai): *Ohne Aufzug im Hochhaus. Neues Deutschland.* <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1172860.kommunalisierung-ohne-aufzug-im-hochhaus.html>. (zuletzt aufgerufen am 10.10.23).

Wittlich, Helena und Schönball, Ralf (2018, 12. Januar): *Wohnen in Berlin: Bezirke fühlen sich bei Mieterberatung vom Senat überrumpelt.* *Tagesspiegel.* <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke-fuehlen-sich-bei-mieterberatung-vom-senat-uberrumpelt-5512495.html>. (zuletzt geprüft am 10.10.23).

IMPRESSUM

Stadtprojekte e.V.
Ratiborstraße 4
10999 Berlin
info@iniforum-berlin.de

Fotos: Susanna Raab (3), Barbara Boroviczeny (1)
Layout und Grafik: Johannes Knöspel
Kartenmaterial: Eigene Anfertigung auf Datengrundlage von
Open Street Map/FIS-Broker

getragen durch

Stadt  **PROJEKTE** e.V.

gefördert durch

