



Magazin des  
Berliner Mieter-  
verein e.V.,  
Landesverband  
Berlin im  
Deutschen  
Mieterbund

Januar/Februar  
1+2/2020

MieterMagazin-Extra  
**CO<sub>2</sub>-Vermeidung**

# Aufholjagd

In Berlin werden so viele  
Wohnungen gebaut wie seit  
zwei Jahrzehnten nicht mehr

**REFLEKTOR NEUKÖLLN**  
**Kunst gegen Verdrängung**

**STAATLICHE  
MIETBEGRENZUNGEN**  
**Gedeckelt wird überall  
auf der Welt**

**ILLEGALE  
MÜLLABLAGERUNG**  
**Sperrmüll-Vandalen  
verursachen  
Millionenkosten**



**MieterMagazin**  
www.berliner-mieterverein.de

# Urania Berlin

## Februar 2020

### Krebs fühlen

Eine Emotionsgeschichte  
des 20. Jahrhunderts

● FR, 7.2.2020, 20:00 Uhr  
**Bettina Hitzer**

### Die Hugenotten in Berlin

● DI, 11.2.2020, 20:00 Uhr  
**Mathias Asche, Susanne Lachenicht, Robert Violet, Jürgen Wetzel**

### Kanada

Per Fahrrad 6.000 km  
von Vancouver nach Halifax

● FR, 14.2.2020, 20:00 Uhr  
**Reinhard Pantke**

### Viva Vivaldi!

Familienkonzert  
● SO, 16.2.2020, 15:00 Uhr  
**Kammerorchester Unter den Linden,  
Andreas Peer Kähler**

### Kooperationen im Tierreich

Warum die Natur auf  
Partnerschaft setzt  
● MO, 17.2.2020, 20:00 Uhr  
**Volker Arzt**

### Kriegserbe in der Seele

Wie sich die Weitergabe von  
Kriegstraumata unterbrechen lässt  
● DI, 18.2.2020, 18:00 Uhr  
**Dr. Gabriele Frick-Baer,  
Dr. Udo Baer**



### ▲ Wo kann ich leben?

Heimat und das Recht auf Migration

● DI, 11.2.2020, 20:00 Uhr ► **Eintritt frei**, Reihe *Urania kontrovers*  
**Tarik Tesfu, Naika Foroutan u.a., Moderation: Natalie Amiri (Foto)**

### Rente mit 69?

Zur langfristigen Entwicklung  
der Rentenversicherung  
Urania außer Haus im Forum  
Bundesbank ► **Eintritt frei**  
● Di, 18.2.2020, 19:00 Uhr  
**Dr. Christian Pfarr**

### Kunst und Glauben

Mystik und Mythen neu betrachtet  
● DI, 18.2.2020, 20:00 Uhr  
**Thomas R. Hoffmann,  
Hannes Langbein**

### Die Königin Nofre- te

Vollkommen in Geist und Anmut  
● Mi, 19.2.2020, 18:00 Uhr  
**Dr. Olivia Zorn**

Das komplette Programm unter

[urania.de](http://urania.de)

### Die Zukunft des Begehrens

Liebe deinen Sexroboter  
wie dich selbst?

● FR, 21.2.2020, 18:00 Uhr  
**Prof. Sophie Wengerscheid,  
Dr. Christoph J. Ahlers,  
Moderation: Dr. Brenda Strohmaier**

### Identität gestalten, oder: Mein Bauhaus

Wie wollen wir leben und arbeiten?

● MI, 26.2.2020, 20:00 Uhr  
**Andreas Weber**

### KulTouren-Reisetag

● FR, 28.2.2020, ab 14:00 Uhr  
► **Eintritt frei**  
**Vorträge und Reiseberatung**

# INHALT

## PANORAMA

Mietendeckel:	
<b>Baldiges Inkrafttreten des Gesetzes erwartet</b> .....	7
BGH-Urteil: <b>wenigermiete.de darf weitermachen</b> .....	7
Interessenverbände beziehen Position:	
<b>„Der sich selbst regulierende Wohnungsmarkt hat versagt“</b> ...	8
Mietzuschuss in Sozialwohnungen:	
<b>Anträge jetzt bei der IBB stellen</b> .....	8
Kurmärkische Straße 13: <b>Kein Fall für Spekulanten</b> .....	9
Buchtipp: <b>Fiktion, die keine ist</b> .....	9
Umwandlung in Eigentum:	
<b>Ausnahme in der Verordnung wird häufig genutzt</b> .....	10
Klimaschutz-Paket:	
<b>Zuschuss zum Wohngeld ist keine Lösung</b> .....	10
Boddinstraße 20: <b>Milieuschutz zu spät</b> .....	11
Buchtipp: <b>Alternativen zur Mietpolitik</b> .....	11
Grüne fordern bundesweites Wohnungstausch-Modell:	
<b>Kein durchschlagender Erfolg</b> .....	12
Mietspiegel:	
<b>DMB: Betrachtungszeitraum noch immer unzureichend</b> .....	12
Sozialgipfel: <b>Eine Lobby für die Schwachen</b> .....	13
Buchtipp: <b>Flanieren im Skandinavischen Viertel</b> .....	13

## TITEL

### Aufholjagd

In Berlin werden so viele Wohnungen gebaut wie seit zwei Jahrzehnten nicht mehr .....	14
---------------------------------------------------------------------------------------	----

## HINTERGRUND

Reflektor Neukölln: <b>Kunst gegen Verdrängung</b> .....	19
Staatliche Mietbegrenzungen:	
<b>Gedeckelt wird überall auf der Welt</b> .....	20
100 Jahre Groß-Berlin:	
<b>Die Geburtsstunde des modernen Berlins</b> .....	22
Illegale Müllablagerung:	
<b>Sperrmüll-Vandalen verursachen Millionenkosten</b> .....	24

## SPEZIAL

CO <sub>2</sub> -Vermeidung:	
<b>So schnüren Sie Ihr ganz persönliches Klimapaket</b> .....	26

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	35
----------------------------------------------	----

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2020 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	39
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	40



Der **Wohnungsbau** hat in den vergangenen Jahren mit der Nachfrage nicht Schritt gehalten, doch mittlerweile befindet er sich in einer **Aufholjagd** **14**



1920 schlossen sich acht Städte sowie diverse Landgemeinden und Gutsbezirke zu einer Stadt zusammen: **Die Geburtsstunde des modernen Berlins** **22**



Die Unsitte etlicher Zeitgenossen, **Sperrmüll** an der nächsten Baumscheibe **abzuladen, kostet** den Steuerzahler jährlich **Millionen** **24**

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Wikimedia, Sabine Mittermeier

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

*Betr.: MieterMagazin 10/2019, Seite 4, Leserzuschrift von K.H. und Entgegnung der Gesobau-Sprecherin Birte Jessen: „Verdienstmöglichkeiten für das Abschleppunternehmen?“*

## Unhaltbarer Zustand

Die von mir angesprochenen Seitenstreifen waren keine „Feuerwehruzufahrten“ und sind inzwischen wieder aufgehoben. Es handelt sich um die Seitenstreifen auf dem Weg vor dem Häuserblock Senftenberger Ring 87-95. Die zwischenzeitlich aufgestellten Schilder wurden (nachdem sie zuerst verdeckt wurden) wieder abmontiert. An diesen Stellen ist inzwischen das Parken wieder erlaubt, die Gesobau vermietet die Plätze neuerdings exklusiv an Mieter. Die eigentlichen Zufahrten zu diesem Weg sind allerdings seit Oktober durch Schranken versperrt, die nur diese Mieter passieren können. Seitdem ist folgendes zu beobachten: Paketzusteller, Krankenfahrdienste und Rettungswagen müssen nun außerhalb der Schranken parken. Dort behindern sie Fußgänger und den sonstigen Verkehr, Rückstau ist öfter zu beobachten. Auch war schon öfter zu beobachten, dass Rettungswagen mit Blaulicht nicht zu den besagten Häusern fahren konnten und

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 68. Jahrgang 2020  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



## Wir trauern um Volker Hegemann

Am 5. Januar 2020 verstarb nach schwerer Krankheit Volker Hegemann, unser ehemaliger Kollege und Leiter der Rechtsabteilung. Wie kaum ein anderer hat er den Berliner Mieterverein in den mehr als 30 Jahren seiner Tätigkeit sowie darüber hinaus nach innen und außen geprägt. Er hat maßgeblich zum Erfolg und zur Tragweite der Arbeit des Mietervereins beigetragen. Was er auch anpackte, tat Volker Hegemann mit voller Überzeugung, Begeisterung und Empathie. Juristische Probleme waren für ihn immer eng verknüpft mit den Menschen, die davon betroffen waren. Mit scharfem Verstand und ohne Scheu vor klaren Worten suchte er stets die sachgerechte Lösung.

Sein umfassendes politisches, sportliches, kulturelles und gesellschaftliches Interesse haben ihn zu einer beeindruckenden Persönlichkeit und einem liebenswerten Kollegen gemacht.

Seine Geradlinigkeit, sein feinsinniger Humor und sein großes Herz fehlen.

Adios, Volker, für Deine letzte große Reise.

*Vorstand, Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins*

teilweise auf haarsträubenden Wegen (enge Rad-/Fußwege) versucht haben, zu ihrem Einsatzort vorzudringen. Nicht auszudenken, wenn es sich um dringende Notarzteeinsätze handelt, wo es um Sekunden geht – ein unhaltbarer Zustand.

*K.H. (Name der Redaktion bekannt)*

*Betr.: MieterMagazin 12/2019, Seite 22, Rainer Bratfisch: „Müllstandplätze – Ideen für die Tonne“*

## Enormer Lärm bei der Leerung

Ihr Artikel stellt die Unterflursammelbehälter positiv dar. Die Erfahrungen, die ich seit meinem Einzug vor vier Jahren in einer neugebauten Mietwohnanlage in Lichtenrade damit machen musste, sind jedoch eher negativ. Die Behälter für Papier und den Grünen Punkt sind ständig überfüllt, alle Einwurfsäulen zeigen

nach wenigen Jahren starken mechanischen Verschleiß, die Klappen sind schwergängig, bei drei von vier Säulen sind die Schösser defekt. Wie zu befürchten war, brannte es kürzlich dann auch im Papierbehälter. Das alles verblasst, wenn man als direkter Anwohner den Leerungen der fünf Kubikmeter großen Unterflursammelbehälter an drei Morgen in der Woche beiwohnen darf, speziell im Sommer, wenn man die Fenster zum Lüften offen hat. Auch wenn die normale Müllabfuhr naturgemäß schon alles andere als leise ist, so ist der Lärm beim Leerren der großen Behälter aus Metall, wenn diese gegen die Wände des Containers auf dem Kranfahrzeug geschlagen werden, noch deutlich stärker. Außerdem dauert die Leerung deutlich länger.

*S. Falkenhagen per E-Mail*



## Ausstellung

### Herbst – Winter – Frühling

Bilder aus drei Jahreszeiten  
in Acryl auf Leinwand  
von Barbara Pohl

im Beratungszentrum  
Südstern, Hasenheide 63,  
☑ Südstern, zu den  
üblichen Öffnungszeiten  
bis 31. März 2020

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: 24. Februar und 23. März 2020.

Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),  
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),  
Gundel Riebe (Schriftführerin)*



**Berliner Mieterverein bei Facebook**

<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

### Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21  
E-Mail-Anfragen: [mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

**Achtung!**

## Bezirksmitgliederversammlungen 2020

Ab Mitte März finden die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in den Bezirken statt. Hier informiert Sie die jeweilige Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 6 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

## Der Mietendeckel ist notwendig und entlastet Mieterinnen und Mieter

Diesem MieterMagazin liegt aus aktuellem Anlass ein Infoblatt zum Mietendeckel bei.

In einer beispiellosen Kampagne versuchten und versuchen Vermieterverbände und Immobilienwirtschaft den Mietendeckel schlecht zu reden und zu verhindern. Deshalb haben wir uns kurzfristig für ein dem MieterMagazin beigefügtes Infoblatt entschieden.

Nähere Details zum Mietendeckel können dann in der MieterMagazin-Ausgabe März 2020 und im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) nachgelesen werden.

*Die Redaktion des MieterMagazins*



*Einsender dieses Fotos ist Oliver Richter.*

### Augenblicke

*Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.*

**Gut zu wissen**

# Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2020

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,  
wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

In den Bezirksgruppen treffen sich aktive Mitglieder des Mietervereins. Hier wird die Unterstützung von Mieterinitiativen organisiert. Die gewählten Bezirksleitungen vertreten den Berliner Mieterverein gegenüber der Bezirkspolitik und arbeiten mit Netzwerkpartnern zusammen.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können Sie Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. An der Versammlung nehmen auch Vertreter/innen des Vorstands und der Geschäftsstelle teil. In der Mitgliederversammlung erhalten Sie so einen umfassenden Einblick in die aktuelle Arbeit des Berliner Mietervereins.

Nehmen Sie an der Mitgliederversammlung in Ihrem Bezirk teil. Wir freuen uns auf Sie. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Alle Einladungen für Bezirke, die hier noch nicht aufgeführt sind, finden Sie im März-Heft des MieterMagazins.

4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg

## Spandau

**Donnerstag, 19. März 2020, 18.30 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A  
U-/S-Bhf. Rathaus Spandau  
(mit 400 m Fußweg)

### Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Mietendeckel und Milieuschutz im Bezirk Spandau“  
Vortrag: Bezirksstadtrat Stephan Machulik
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Spandau

## Tempelhof-Schöneberg

**Montag, 16. März 2020, 19.00 Uhr**

Mediengalerie, Dudenstraße 10  
U6 Platz der Luftbrücke,  
Bus 104, 248

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Vorkaufsrecht, Neubauaktivitäten und Umwandlungen im Bezirk“  
Referent: Jörn Oltmann, stellvertretender Bürgermeister und Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. „Mietendeckel – praktische Tipps und Anwendung“  
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV

5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

## Vorankündigungen

### Charlottenburg-Wilmersdorf

Dienstag, 31. März 2020,  
19.00 Uhr  
Haus am Mierendorffplatz

### Lichtenberg

Montag, 23. März 2020,  
18.00 Uhr

Thema: „Mietendeckel – was müssen die Mieterinnen und Mieter wissen?“  
Referent: Dr. Rainer Tietzsch,  
Vorsitzender des BMV

### Marzahn-Hellersdorf

Mittwoch, 25. März 2020,  
18.00 Uhr  
Thema: „Mietendeckel, Mietpreisbremse, Mietspiegel“  
Referentin: Dr. Jutta Hartmann,  
Mitglied des Vorstands des BMV

### Reinickendorf

Donnerstag, 26. März 2020,  
18.30 Uhr

### Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 24. März 2020,  
19.00 Uhr  
Thema: Das Volksbegehren  
„Deutsche Wohnen & Co. enteignen“  
Referent: Rouzbeh Taheri

### Treptow-Köpenick

Montag, 23. März 2020,  
18.00 Uhr  
Thema: „Mietendeckel und die Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin“  
Referentin: Katalin Gennburg,  
MdA, Fraktion Die Linke,  
Sprecherin für Stadtentwicklung

Die Einladungen für diese und alle hier noch nicht genannten Bezirke finden Sie in der März-Ausgabe des MieterMagazins.

## Friedrichshain-Kreuzberg

**Donnerstag, 19. März 2020, 18.00 Uhr**

Kulturhaus „Alte Feuerwache“,  
Theatersaal, Marchlewskistraße 6  
U5 Weberwiese,  
Bus 240 Wedekindstraße

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Informationen zum „Mietendeckel“,  
Referent: Reiner Wild,  
Geschäftsführer des BMV

## MIETENDECKEL

## Baldiges Inkrafttreten des Gesetzes erwartet

Das Mietendeckel-Gesetz ist in den Ausschüssen des Berliner Abgeordnetenhauses am 22. Januar beraten und noch geringfügig geändert worden. Einer abschließenden Annahme des Gesetzes im Abgeordnetenhaus steht damit nichts mehr im Wege.

Die wichtigste am 22. Januar noch vorgenommene Änderung am Entwurf des „Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ („Mietendeckel“) besagt, dass Ansprüche auf Mietsenkungen nicht durch den Senat, sondern durch die Mieter selbst durchgesetzt werden sollen.

Wie berichtet, ist beabsichtigt, mit dem Mietendeckel die Mieten in Berlin befristet einzufrieren und die Modernisierungskosten zu deckeln. Der Senat reagiert damit auf die rasant steigenden Mieten und die mietenpolitische Untätigkeit der Bundesregierung. Berlin nutzt erstmals



Foto: Nils Richter

seine Zuständigkeit für das Wohnungswesen, die mit der Grundgesetzänderung von 2006 an die Länder gefallen ist. Der Berliner Mieterverein unterstützt den Mietendeckel. Die Oppositionsparteien und die Wohnungswirtschaft halten den Mietendeckel hingegen für verfassungswidrig und warnen vor „gesetzgeberischen

Experimenten“, die das Potenzial hätten, „am Wohnungsmarkt Chaos zu stiften“, so Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Verläuft das Gesetzgebungsverfahren weiter nach Plan, kann der Mietendeckel alsbald in Kraft treten.

Jens Sethmann

Am Jahresanfang befand sich der Mietendeckel noch auf dem Gesetzgebungsweg

■ Aktuelle Informationen zum Mietendeckel unter: [www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel.htm)

## BGH-URTEIL

## wenigermiete.de darf weitermachen



Foto: Nils Richter

eine Provision in Höhe eines Drittels der ersparten Jahresmiete fällig. Mehrere Amtsgerichte wollten Klagen von „wenigermiete.de“ nicht zulassen, weil dem Unternehmen die „Aktivlegitimation“ fehle. Lexfox klagte dagegen bis zum BGH und bekam Recht. Exemplarisch ging es um einen Berliner Mieter, der rund 24 Euro im Monat mehr zahlte als nach der Mietpreisbremse zulässig wäre. Auf wenigermiete.de wird mit einem Online-Rechner überprüft, ob die Miete überhöht ist.

Für Daniel Halmer, den Gründer von wenigermiete.de, ist das BGH-Urteil ein „Meilenstein für den Verbraucherschutz“. „Die Durchsetzung von kleinen und mittleren Ansprüchen über klassische Kanzleien war bisher so teuer, dass kaum ein Verbraucher seine Rechte eingefordert hat“, sagt Halmer. „Mit unserer Technologie und dem Inkasso-Modell senken wir

die Kosten soweit, dass es sich endlich lohnt, auch kleine Rechtsansprüche von Verbrauchern zu verfolgen und durchzusetzen.“

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das Urteil. Das Angebot von wenigermiete.de richtet sich vor allem an Mieter, die beim Auftreten des Konflikts keine Rechtsschutzversicherung haben. „Wir können nachvollziehen, das Ratsuchende ohne Rechtsschutz sich zunächst auch nach der preisgünstigsten Version der Interessenverfolgung umsehen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Wer allerdings rechtzeitig in den Mieterverein eintritt, kann mit dem dann vorhandenen Rechtsschutz seine Ansprüche durchsetzen und zu jedem Zeitpunkt ohne weitere Kosten eine persönliche Mietrechtsberatung erhalten“, so Wild.

Jens Sethmann

„Mit unserem Modell lohnt es sich, auch kleinere Ansprüche durchzusetzen“: wenigermiete.de-Chef Halmer

**Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Ende November letzten Jahres entschieden, dass die Firma Lexfox mit ihrem Internetportal „wenigermiete.de“ weiterhin Mietsenkungsansprüche für Mieterinnen und Mieter durchsetzen darf.**

■ BGH Urteil vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18

Lexfox firmiert als Inkassounternehmen, das Rechtsansprüche von Mietern gegen ihre Vermieter vor Gericht durchsetzt. Im Erfolgsfall wird

## INTERESSENVERBÄNDE BEZIEHEN POSITION

## „Der sich selbst regulierende Wohnungsmarkt hat versagt“

13 Organisationen, darunter der Deutsche Mieterbund, der Verbraucherzentrale Bundesverband, der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Eigentümerverband Haus & Grund, haben Ende letzten Jahres ein gemeinsames Positionspapier „Bezahlbares Wohnen“ veröffentlicht – mit elf konkreten Forderungen an die Bundesregierung, endlich Maßnahmen zur Begrenzung des Wohnkostenanstiegs zu ergreifen.

Foto: Nils Richter



Diverse Verbraucherorganisationen und Gewerkschaften haben einen Forderungskatalog für „bezahlbares Wohnen“ erstellt

Auch wenn die Organisationen und Verbände unterschiedliche Positionen vertreten – in einem sind sie sich einig: Wohnen muss wieder bezahlbar werden. „Insgesamt entfällt für private Haushalte der Hauptanteil der Konsumausgaben mit 36 Prozent oder durchschnittlich 859 Euro im Monat auf den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung“, ist in ihrem Positionspapier zu lesen. In den Ballungsgebieten liege dieser Prozentsatz bereits weit höher. In den Großstädten fehlten mehr als 1,9 Millionen Wohnungen, insbesondere im unteren und mitt-

leren Preissegment. Das gefährde nicht nur den sozialen Frieden, sondern auch die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Deutschland.

„Der sich selbst regulierende Wohnungsmarkt hat versagt“, so Sebastian Heimann, Bundesgeschäftsführer des Deutschen Familienverbandes. Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, erteilt der Bundesregierung für ihre wohnungs- und mietenpolitische Arbeit die Note „Ungenügend“. Seine Bilanz: „Der Wohnungsneubau kommt nicht in Schwung, und der Bestand an Sozialwohnungen erreicht einen

neuen Tiefstand. Notwendige Mietrechtsverbesserungen bleiben im Ansatz stecken. Die Mieten erreichen Rekordniveau, und immer mehr Mieter haben Angst vor Verdrängung und Kündigung.“

Der Wohngipfel im Bundeskanzleramt am 21. September 2018 habe nichts gebracht. Mit kosmetischen Reparaturen sei die Krise nicht zu lösen. Der Staat sei gefordert, Mieterhöhungen zu begrenzen, Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu harmonisieren und mehr Bauland auszuweisen. Wohnen sei schließlich ein Menschenrecht. *Rainer Bratfisch*

■ [Download des Positionspapiers: \[www.vzvb.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019\\\_11\\\_14\\\_positionspapier\\\_bezahlbares\\\_wohnen\\\_1.pdf\]\(http://www.vzvb.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019\_11\_14\_positionspapier\_bezahlbares\_wohnen\_1.pdf\)](http://www.vzvb.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019_11_14_positionspapier_bezahlbares_wohnen_1.pdf)

## MIETZUSCHUSS IN SOZIALWOHNUNGEN

## Anträge jetzt bei der IBB stellen

■ [www.ibb.de/foerderprogramm/me/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html](http://www.ibb.de/foerderprogramm/me/mietzuschuss-in-sozialwohnungen.html)

Sozialmieter, deren Miete mehr als 30 Prozent ihres Einkommens ausmacht, können einen Mietzuschuss beantragen. Seit dem Jahreswechsel ist die Investitionsbank Berlin (IBB) für die entsprechenden Anträge zuständig.

Bisher hat die Firma „zgs consult“ Zuschussanträge entgegengenommen. Zum 1. Januar 2020 ging die Aufgabe an die IBB über.

Der Mietzuschuss wurde 2016 als Reaktion auf das erfolgreiche Mietenvolksbegehren eingeführt. Wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens auffrisst, können Mieter von Sozial-



Foto: Christian Muhrbeck

wohnungen einen Zuschuss beantragen. Auch wenn das Jobcenter oder das Sozialamt nach einem Kostensenkungsverfahren nicht mehr die volle Bruttowarmmiete übernimmt, kann man einen Mietzuschuss erhalten. Es gelten Einkommensgrenzen, und es werden je nach Personenzahl bestimmte Wohnungsgrößen berücksichtigt. Der Zuschuss wird maximal für zwei Jahre bewilligt, Folgeanträge sind möglich.

Die Zahl der Anträge blieb bisher weit unter den Erwartungen. Entweder ist das Zuschussprogramm nicht bekannt genug oder aber viele Berechtigte scheuen den Aufwand der Antragstellung. *Jens Sethmann*

Mietzuschüsse ► für Sozialmieter werden seit Jahresanfang von der IBB bearbeitet



## Kein Fall für Spekulanten

**Verkauf an finanzkräftige Investoren oder an ein alternatives Wohnprojekt? Die Erbinnen eines attraktiven Schöneberger Mietshauses entschieden sich für das Wohnprojekt. Und halfen damit, „ihr“ Haus dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen.**

Die weiße Gründerzeitvilla in der Kurmärkischen Straße 13, Baujahr 1875, ist ungewöhnlich – für jene, die darin wohnen werden, aber auch für den gesamten Kiez im Norden Schönebergs: ein denkmalgeschütztes vierstöckiges Bürgerhaus, in der Nachbarschaft von Luxusapartments, Startups, Unternehmen wie Zalando, aber auch dem Straßenstrich an der Kurfürstenstraße um die Ecke. Durch entschlossenes gemeinschaftliches Handeln konnte es spekulativen Begehrlichkeiten entzogen werden.

Der Erfolg – darin sind sich alle im Haus einig – ist erst einmal einer verantwortungsvollen Entscheidung der einstigen Eigentümerinnen zu verdanken. Sie entschlossen sich, nicht an private Investoren, sondern an engagierte Bewohner, deren Nachbarn und Freunde zu verkaufen – eine kleine Gruppe, die sich rasch zusammenfand, als im Februar vorigen Jahres die Nachricht vom bevorstehenden Verkauf des teilweise leer stehenden Eckhauses die Runde machte.

Gemeinsam suchten sie nach Möglichkeiten: Wie könnte es ohne Eigenkapital gelingen, ein ernsthafter Verhandlungspartner zu sein und schließlich ein solventer Vertragspartner zu werden? Vier Millionen Euro würde der Hauskauf kosten; 1,7 Millionen müssten danach für eine Sanierung aufgebracht werden. Die Gruppe gründete den Hausverein „Kumi 13“, dachte über eine Erbbaupacht nach, holte die Stiftung Edith Maryon mit ins Boot – und wandte sich schließlich an das Mietshäuser Syndikat, eine nicht-kommerzielle Beteiligungsgesellschaft, die selbstorganisierte Hausprojekte unterstützt und berät.

Nach nur einem halben Jahr hatte der kleine Verein den erforderlichen Eigenanteil für einen Bankkredit zusammen – mit Hilfe eingeworbener Direktkredite und einem Darlehen der Stiftung Edith Maryon. Der Vertrag über den Immobilienkauf wurde unterzeichnet und das Haus wurde in den Verbund des Mietshäuser Syndikats aufgenommen.

Nun gilt es, die geräumige Villa mit Leben zu erfüllen. Dabei sollen nicht nur über 1800 Quadratmeter Wohnfläche für alternative Familienstrukturen und solidarische Lebensmodelle hergerichtet werden. Der Verein will sich dem Kiez öffnen, einem Nachbarschaftszentrum für drei Jahre Unterkunft geben und während der Sanierungsarbeiten viele Künstler aufnehmen, die hier vorübergehend



Foto: Sabine Mittermeier

Räume als Ateliers nutzen können. Ein Konzept, das neugierig macht: Der Andrang auf den „Kiezpalast“ zum Tag der offenen Tür im Dezember letzten Jahres war jedenfalls erfolgversprechend groß.

Rosemarie Mieder

**Nach nur einem halben Jahr war das Mietshaus für ein solidarisches Wohnmodell gesichert**

## BUCHTIPP

### Fiktion, die keine ist



Synke Köhler:  
*Die Entmieteten.*  
Berlin 2019.  
23 Euro

Das Wort „entmieten“ hat schnell (viel zu schnell?) Eingang in den Duden gefunden – als Synonym für „Mieter zum Auszug veranlassen“. Synke Köhler hat dazu ihren Debüt-Roman geschrieben. Die Story ist im Kiez am Wasserturm, im Ortsteil Prenzlauer Berg angesiedelt. Und auch wenn die Marner Straße 13 Fiktion ist – das Vorgehen ist längst nicht nur in Berlin gängige Gentrifizierungspraxis: Der Vermieter plant für das Haus „umfangreiche Umbaumaßnahmen“, einige Wohnungen sollen vollständig abgerissen werden – für den Bau luxuriöser Eigentumswohnungen. Den Mietern, die zum Teil seit Jahrzehnten hier wohnen, wird gekündigt. Für viele bricht eine Welt zusammen – nein, nicht irgendeine, sondern ihre. Dieter Sonntag organisiert den Widerstand der Haus- und Schicksalsgemeinschaft. Wem gehört die Stadt? Wie wollen wir leben? Diese und andere Fragen stellt die Autorin mit viel Empathie für die Mieter – kritisch, fundiert, selbstbewusst. Sie weiß, wovon sie schreibt, denn sie wohnt in Friedrichshain und ist selbst von Verdrängung bedroht. Auch wenn einige ihrer Figuren sich mit einer Abfindung zufrieden geben – die Chancen der Mieter, ihren Kampf zu gewinnen, verändern sich ständig. Die Hausverwalterin Verena, die die Interessen der Vermieter vor Ort umsetzen muss, ist nicht mehr als eine traurige Gestalt. Die die Fäden im Hintergrund ziehen, bleiben anonym. Aber Klischees werden immer wieder in Frage gestellt. Das macht das hochaktuelle Buch spannend bis zur letzten Seite.

rb

## UMWANDLUNG IN EIGENTUM

## Ausnahme in der Verordnung wird häufig genutzt

Die Berliner Umwandlungsverordnung bremst die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Aber um das Umwandelungsgeschehen wirklich zu stoppen, wäre eine Gesetzesänderung auf Bundesebene erforderlich.

Im Jahr 2018 sind in Berlin 12 800 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt worden. Das sind 21 Prozent weniger als 2017. Ohne die Umwandlungsverordnung, die seit 2015 in den Berliner Milieuschutzgebieten die Aufteilung von Miethäusern in Einzeleigentum im Grundsatz untersagt, sähe es allerdings schlimmer aus. In den Milieuschutzgebieten sind 5200 Wohnungen umgewandelt worden – ein Drittel weniger als im Vorjahr. „Die Umwandlungsverordnung zeigt nachhaltig Wirkung“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke). Deshalb bereitet ihre Verwaltung die Verlängerung der zunächst auf fünf Jahre begrenzten Verordnung bis 2025 vor.



Foto: Nils Richter

Dass in den mittlerweile 58 Milieuschutzgebieten, in denen 887 000 Menschen wohnen, überhaupt Wohnungen umgewandelt werden können, liegt an einer gesetzlichen Ausnahme: Die Bezirksämter müssen eine Umwandlung genehmigen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter zu verkaufen. „In sehr vielen dieser Fälle kaufen die Eigen-

tümer die Mieter dann heraus und vermieten an einen kaufwilligen Haushalt mit hohem Einkommen“, hat der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, beobachtet. Das Ziel des Milieuschutzes wird damit unterlaufen. Der BMV fordert deshalb die Bundesregierung auf, diese Ausnahmeregelung zu streichen.

Jens Sethmann

Senatorin Lompscher will die Umwandlungsverordnung um weitere fünf Jahre verlängern

■ Monitoring über die Anwendung der Umwandlungsverordnung: [www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale\\_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/umwandlungsverordnung.shtml)

## KLIMASCHUTZ-PAKET

## Zuschuss zum Wohngeld ist keine Lösung

Der CO<sub>2</sub>-Zuschuss zum Wohngeld ist für das Gros der Mieter keine Hilfe

■ Überprüfung des Wohngeldanspruchs mit dem Wohngeldrechner der Senatsverwaltung:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld)



Foto: Sabine Münch

Der Kompromiss zum Klimaschutz-Paket droht die Mieter einseitig zu belasten. Der angekündigte Zuschuss zum Wohngeld kann die Mehrbelastung nicht ausgleichen und erreicht ohnehin nur einen kleinen Teil der Mieterhaushalte.

Bund und Länder haben sich darauf geeinigt, den Preis für den Ausstoß einer Tonne CO<sub>2</sub> von 10 auf 25 Euro zu erhöhen. Das ist ein Anreiz zu klimaschonenderem Verhalten, greift aber bei Mietwohnhäusern nicht. Vermieter werden nicht motiviert, etwa eine effizientere Heizungsanlage einzubauen, denn den CO<sub>2</sub>-Preis zahlen allein die Mieter über die Heizkostenabrechnung. „Im Mietwohnungsbereich hat ein CO<sub>2</sub>-Preis keinerlei Lenkungswirkung“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), „Korrekturen sind dringend erforderlich.“

Im Oktober hat die Bundesregierung ein Wohngeld-CO<sub>2</sub>-Bepreisungsentlastungsgesetz vorgelegt: Ausge-

hend vom seinerzeit noch geplanten CO<sub>2</sub>-Preis von 10 Euro pro Tonne sollte das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht werden. „Bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 25 Euro pro Tonne ab dem Jahr 2021 muss das Wohngeld entsprechend um 25 Prozent erhöht werden“, fordert Siebenkotten. Weil damit aber nur die wohngeldberechtigten Haushalte erreicht werden, fordern der DMB und der Berliner Mieterverein (BMV) eine grundsätzliche Änderung der Betriebskostenverordnung. „Die Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Steuer müssen beim Vermieter verbleiben und dürfen nicht den umlegbaren Brennstoffkosten zugeschlagen werden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Jens Sethmann

BODDINSTRASSE 20

## Milieuschutz zu spät

Ein Neuköllner Mietshaus wird bei einer Auktion angeboten. Es soll den Streit beenden, die der Privatvermieter über Jahre mit den Bewohnern hat. Dabei ist er dem Milieuschutz geschickt zuvorgekommen.

Vom geplanten Verkauf ihres Wohnhauses erfuhren die Mieter der Boddinstraße 20 durch zwei Blätter, die jemand an ihre Haustür geheftet hatte: Eine Kapitalanlage mit Potenzial wird darauf angeboten. Für ein Mindestgebot von 6800000 Euro wird der 5-geschossige Berliner Altbau auf einer Auktion angeboten: 24 Wohnungen im Vorder- und Gartenhaus plus ausbaufähiges Dachgeschoss und Lagerräume im Souterrain, Baujahr 1909.

„Für uns war es ein Schock“, erklärt eine Bewohnerin, „obwohl wir von unserem Vermieter ja so einiges gewohnt sind.“ Der hatte das Haus zu Beginn der 2000er Jahre für einen Bruchteil der nun geforderten Summe in einer Zwangsversteigerung gekauft. Investiert wurde in den zurückliegenden fast 20 Jahren so gut wie nichts. Nur widerwillig seien notwendigste Reparaturen ausgeführt worden, berichten Mieter. Das sieht man dem Haus an: Die Fassade bröckelt, die Träger der Balkone müssen gegen Rost behandelt werden, und auch das Treppenhaus hat eine Renovierung dringend nötig. Statt Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, erhielten die Mieter Ende 2015 eine Modernisierungsankündigung. „Unprofessionell, unkonkret und rechtlich nicht haltbar“, nennt Rechtsanwältin Petra Goebel diese Ankündigung: „Ich habe inzwischen etliche Mieter vor Gericht vertreten, und sie haben bisher immer Recht bekommen.“ Zum Beispiel, weil Kosten viel zu hoch angesetzt waren. Bei der Gelegenheit habe man auch erfahren, dass der Eigentümer noch Ende 2015 das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt hat, berichtet eine Mieterin – das war unmittelbar

Foto: Sabine Mittermeier



Was blüht den Bewohnern der Boddinstraße 20 nach dem Verkauf?

bevor der Kiez um die Boddinstraße zum Milieuschutzgebiet erklärt wurde. Die Aufteilung sei rechtskräftig, erfuhren die Bewohner auf ihre Anfrage beim Bezirksamt Neukölln. Letzteres sei mit dem Vermieter viel zu nachsichtig umgegangen, befinden heute die Mieter in der Boddinstraße 20. So wurde immer wieder einer Verlängerung für notwendige Sanierungsarbeiten zugestimmt, und es blieb bisher folgenlos, dass auch der Termin für die bezirklich angeordnete Fassadenreparatur verstrichen ist. „Wir sind ein Beispiel dafür, wie der Milieuschutz versagt“,

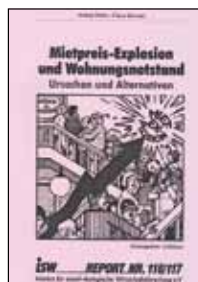
erklärt eine Mieterin. Wilhelm Laumann von der Neuköllner Bezirksleitung des Berliner Mietervereins kann ihr nur Recht geben. Altfälle wie in der Boddinstraße ließen sich mit dem jetzigen Gesetz nicht einfangen, erklärt er.

Allerdings sind auch dem neuen Eigentümer durchaus Grenzen der Verwertung gesetzt. Und er werde sich einer entschlossenen Mietergemeinschaft gegenübersehen, so die Bewohner: „Wir werden uns gegen rücksichtslose Verwertung auf jeden Fall wehren.“

Rosemarie Mieder

## BUCHTIPP

### Alternativen zur Mietenpolitik



Andrej Holm,  
Claus Schreer:  
*Mietpreis-Explosion  
und Wohnungsnot-  
stand – Ursachen  
und Alternativen.*  
München 2019.

5 Euro

In den Jahren von 2008 bis 2018 sind die Angebotsmieten in den fünf größten deutschen Städten durchschnittlich um 50 Prozent gestiegen, in Berlin sogar um 104 Prozent. Der Berliner Sozialwissenschaftler Andrej Holm und Claus Schreer vom Institut für sozial-ökologische Wirtschaftsforschung erliegen nicht der Versuchung des bloßen Lamentierens. Die allgemeine Misere hat konkrete Ursachen, die Mietpreis-Explosion ist Ergebnis der deutschen Mietgesetzgebung. Wer in den aktuellen politischen Debatten mitreden will, findet hier kurz und knapp die dafür notwendigen Zahlen, Fakten und Argumente. Die Autoren weisen zum Beispiel nach, dass der Staat über die Steuervergünstigungen den gesamten privaten Wohnungsbau finanziert. Die Schlussfolgerungen im letzten Kapitel enthalten keine Ratschläge für Schönheitsreparaturen an der Marktwirtschaft, sondern sind ein Plädoyer für eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik, für drastische Eingriffe in die profitorientierte Verwertung des Grund- und Hausbesitzes. Das Fazit der Autoren: „Eine soziale Wohnversorgung muss daher immer gegen private Gewinninteressen durchgesetzt werden.“

rb

## GRÜNE FORDERN BUNDESWEITES WOHNUNGSTAUSCH-MODELL

## Kein durchschlagender Erfolg

Das Recht auf Wohnungstausch, wie es die Grünen seit Kurzem bundesweit fordern, gibt es bei den Berliner landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften schon. Ein durchschlagender Erfolg ist es allerdings bisher nicht. Das liegt auch daran, dass sich viel mehr Mieter räumlich vergrößern statt verkleinern wollen.

Auf ihrem Bundesparteitag im letzten Jahr beschlossen die Grünen, sich für ein Recht auf Tausch von bestehenden Mietverträgen einzusetzen. Zunächst solle das für Wohnungsbaugesellschaften gelten. So könnten etwa alleinstehende Ältere eine zu groß gewordene Wohnung mit einer jungen Familie tauschen, die dringend mehr Platz benötigt, begründete der Grünen-Bundesvorsitzende Robert Habeck die Initiative. Der Tauschpartner könne dann in den Mietvertrag des anderen einsteigen, ohne die oft deutlich höhere Neuvermietungsmiete zu zahlen. Bereits im September 2018 gingen die Berliner landeseigenen Unter-



Illustration:  
Julia Gandras

nehmen mit einem eigenen Online-Wohnungstauschportal an den Start, das sich an die rund 300000 Mieter bei Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM richtet. Dort kann unkompliziert sowohl im Kiez als auch quer durch die Stadt von einer Gesellschaft in eine andere getauscht werden. In den ersten 12 Monaten wurden auch rund 3800 Wohnungen in das Portal eingestellt.

„Allerdings kommen dabei auf einen Mieter, der sich verkleinern will, vier Anfragen nach einer größeren Wohnung“, erklärt David Eberhart, Pressesprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). 140 Mietparteien haben nach Angaben des BBU bis Ende Oktober vergangenen Jahres tatsächlich einen Wohnungstausch vollzogen – kein durchschlagender Erfolg.  
*Rosemarie Mieder*

Die Berliner Praxis des Wohnungstauschs zeigt ein deutliches Gefälle bei nachgefragten und angebotenen Wohnungsgrößen

## MIETSPIEGEL

## DMB: Betrachtungszeitraum noch immer unzureichend

„Mieterhöhungen werden nach dem neuen Maßstab nur geringfügig gedämpft“: DMB-Präsident Siebenkotten

Der Bundestag hat ein Gesetz beschlossen, mit dem der Betrachtungszeitraum bei der Erstellung von Mietspiegeln auf sechs Jahre verlängert wird. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hält das für zu kurz gegriffen.

Für die Erstellung eines Mietspiegels wurden bisher nur Mieten berücksichtigt, die in den vorangegangenen vier Jahren erhöht oder neu festgelegt wurden. Damit bilden nur die tendenziell höheren Mieten der jüngsten Vergangenheit den Wert, der als ortsübliche Vergleichsmiete gilt. Auf angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin erhöht diese Methode den Druck auf die Mieten. Bei künftigen Mietspiegeln wird der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre ausgedehnt. Damit fließen mehr der nicht frisch erhöhten Mieten in die Berechnung ein.

„Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums ist dem Grunde nach richtig“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten, „Mieterhöhungen in

bestehenden Mietverhältnissen können so gedämpft werden, aber nur geringfügig.“ Notwendig wäre eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf mindestens zehn Jahre. Eigentlich müssten zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten einbezogen werden – so der DMB.

Die Bundesregierung hat davon abgesehen, die Gültigkeit von Mietspiegeln von zwei auf drei Jahre zu verlängern, wie im Koalitionsvertrag vereinbart. Auch fehlen immer noch rechtlich verbindliche Standards zur Erstellung von Mietspiegeln. Diese könnten den Mietspiegel stärken und gerichtliche Auseinandersetzungen vermeiden

*Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

## Eine Lobby für die Schwachen

**Menschen im höheren Lebensalter, mit Behinderung und Geflüchtete stehen bei der Wohnungssuche vor besonders gravierenden Problemen. Der 10. Sozialgipfel, veranstaltet von Gewerkschaften und Sozialverbänden und dem Berliner Mieterverein, hatte deshalb sein Motto „Wohnen für alle“ mit einem Ausrufe- und einem Fragezeichen versehen. Bei Neubauten soll inzwischen jede zweite Wohnung barrierefrei sein. Gleichwohl reicht das Angebot bei Weitem nicht aus.**

Auch wenn Ingo Malter, Geschäftsführer der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, nicht von einer Wohnungsnot, sondern bestenfalls von einer Wohnungsknappheit sprechen wollte – die zum Teil sehr emotional geführte Diskussion beim Jubiläums-Sozialgipfel im Haus der IG Metall zeigte, dass dringender Handlungsbedarf besteht, um das in der Berliner Landesverfassung garantierte Recht auf angemessenen Wohnraum in die Praxis umzusetzen. Schließlich leben allein 631 000 Menschen mit Behinderung in der Stadt. Und ihr Anteil wächst.

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher musste zugeben, dass bei der angespannten Wohnungsmarktsituation häufig Angebot und Bedarf nicht zusammenkommen. So ist zwar die Zahl der vorhandenen Wohnungen für gesellschaftlich benachteiligte Gruppen bekannt, nicht jedoch der tatsächliche Bedarf, denn es gibt keine entsprechenden statistischen Erhebungen. Christine Brauert-Rümenapf, Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung, schätzt, dass zurzeit in Berlin allein 41 000 barrierefreie Wohnungen fehlen.

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, forderte, dass insbesondere private Wohnungseigentümer mehr behindertengerechte Wohnungen bereitstellen. Dringend muss eine zentrale Datenbank für rollstuhlgerechte, barrierearme und barrierefreie Woh-

nungen aufgebaut werden. Um der Diskriminierung von Geflüchteten einen Riegel vorzuschieben, sollten Bewerbungen für Wohnungen anonymisiert erfolgen.

Weitere Forderungen des Sozialgipfels: effektive Kontrolle der Be-

legungsbindung, Mieterschutz beim Rückbau barrierefreier Wohnungen und vor allem der Erhalt und die Erweiterung des Bestandes an Sozialwohnungen. Die Schwachen der Gesellschaft brauchen eine starke Lobby.

*Rainer Bratfisch*



Foto: Christian Muhrbeck

Im Blickfeld des 10. Sozialgipfels standen die Wohnungssuchenden, die aufgrund ihres persönlichen, zum Beispiel gesundheitlichen Hintergrunds benachteiligt sind

## BUCHTIPP

### Flanieren im Skandinavischen Viertel



Torsten Schulz:  
*Mein Skandinavisches Viertel.*  
Berlin 2019.  
12 Euro

Nach dem Roman „Skandinavisches Viertel“, der die Aktivitäten eines selbst ernannten Anti-Gentrifizierungs-Maklers erzählt, der Neureiche aus seinem Kiez verbannen will, lädt Torsten Schulz seine Leser jetzt als Flaneur zu einem entspannten Spaziergang durch das Skandinavische Viertel ein. Er kennt das Viertel am äußersten westlichen Rand von Prenzlauer Berg noch aus Zeiten, in der die Mauer hier Ost und West trennte. Den später legendären Grenzübergang Bornholmer Straße „ziert“ heute kein Denkmal, sondern ein Supermarkt, und überhaupt wirkt das Viertel, das 1907 allein durch einige Straßenumbenennungen „nordisch“ wurde, immer ein bisschen wie aus der Zeit gefallen. Nirgendwo ist Berlin „östlicher“ als in den beiden Kleingartenanlagen an der Bornholmer Straße oder bei den Veranstaltungen des Vereins Helle Panke. Trotzdem: Ein DDR-Museum ist das Viertel nicht, in den Straßencafés mischt sich, was sowieso bereits zusammenwohnt. In Episoden blitzt brennglasgleich der Alltag der Vorwendezeit auf. Auch der Film „Solo Sunny“ spielte hier. Die Kleingartenanlagen haben Bestandsschutz bis 2030, das Umfeld verändert sich permanent. Aber: „Die Geschichte ist nicht tot“, beendet der Autor sein sympathisches Buchlein. Das Viertel lebt.

rb

# Aufholjagd

In Berlin werden so viele Wohnungen gebaut wie seit zwei Jahrzehnten nicht mehr



Foto: Christian Muhrbeck

Berlin braucht schnell mehr Wohnraum, vor allem bezahlbare Mietwohnungen. Die lassen sich nicht kurzerhand aus dem Boden stampfen. Auch wenn Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lomp-scher oft als „Bauverhinderungs-senatorin“ geschmäht wird: In der Stadt werden mittlerweile so viele Wohnungen gebaut wie seit 1997 nicht mehr. Und das, obwohl die Rahmenbedingungen im Moment nur durchwachsen sind. Zwar ist Baugeld billig, aber die Bauwirtschaft kann die Auf-tragsflut kaum bewältigen und es mangelt an preiswerten Grund-stücken. Diese Neubauzahlen dürfen auch nicht darüber hin-wegtäuschen, dass der Neubau den alltäglichen Verlust an be-zahlbaren Wohnungen nicht kompensiert.

**A**ls das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg meldete, dass sich nach den ersten drei Quartalen des Jahres 2019 eine sinkende Zahl an Baugenehmigungen abzeichnet, war sich die Immobilienwirtschaft gleich einig: Schuld sei der Mietendeckel. Der ist zwar noch gar nicht in Kraft und gilt ohnehin nicht für Neubau-ten, doch ein Sündenbock war ge-funden. Gegen die Wohnungsnot helfe nur „bauen, bauen, bauen“ und durch den Mietendeckel entste-he keine einzige Wohnung – das be-tonen die Wohnungswirtschaftsver-bände immer wieder.

Es hat jedoch niemand behauptet, der Mietendeckel lasse neue Woh-nungen entstehen oder sei die Lö-sung aller Wohnungsmarktprobleme. Die Berliner SPD hat für den Senat



Fotos: Christian Muhrbeck



◀ Neubauprojekte in Berlin: Nachverdichtung in der Gropiusstadt, Neubau in Altglienicke

die Losung „Bauen, kaufen, deckeln“ ausgegeben. Der Wohnungsbau ist demnach die Hauptaufgabe, um den Wohnraummangel zu beheben. Weil es aber ein paar Jahre braucht, bis neue Wohnungen geplant, gebaut und bezogen werden, werden die Mieten als eine Sofortmaßnahme gedeckelt, um die Mieter vom akuten Druck zu entlasten. Daneben bemüht sich der Senat um den Ankauf von Wohnungsbeständen durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, um den Anteil der Wohnungen zu vergrößern, die in Berlin dauerhaft im Sinne des Gemeinwohls vermietet und bewirtschaftet werden.

Der Neubau wird also nicht vernachlässigt. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 nimmt er eine zentrale Rolle ein. Der im Sommer 2019 verabschiedete Plan hat das Ziel, bis 2030 wieder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu bekommen.

Bis dahin braucht Berlin 194 000 zusätzliche Wohnungen, davon 77 000, um den aktuellen Mangel zu beseitigen, und 117 000, um den Bedarf von Zuzüglern zu decken. Im StEP Wohnen sind Flächen ausgewiesen, auf denen 199 000 neue Wohnungen gebaut werden können. Die Hälfte soll von gemeinwohlorientierten Unternehmen gebaut werden, also vor allem von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften. 157 000 Wohnungen sind in größeren Projekten geplant, unter ande-

rem in 14 neuen Stadtquartieren – zum Beispiel Gartenfeld, Blankenburger Süden oder der Güterbahnhof Köpenick – und in 32 zu verdichtenden Siedlungen. Dazu gehören vor allem locker bebaute Wohnanlagen aus den 50er bis 70er Jah-

## 14 neue Stadtquartiere

ren wie Friedrichshain-West, Plänterwald, das Heinrich-Heine-Viertel, die Schillerhöhe oder die Gropiusstadt. Die Vorhaben sind danach eingestuft, ob sie kurz-, mittel- oder langfristig realisierbar sind. Weitere 42 000 Wohnungen sollen kleinteilig entstehen, etwa durch Lückenbebauung, Aufstockung oder

Dachgeschossausbau. Für diese Kleinmaßnahmen mit bis zu 50 Wohnungen stützt sich die Planung auf Fortschreibung der bisherigen Zahlen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat in den vergangenen Jahren jeweils rund 3000 Wohnungen gezählt, die so entstanden sind. Es wird angenommen, dass dieser Zuwachs auch in den kommenden Jahren konstant bleibt. Im Jahr 2018 sind in Berlin laut Amt für Statistik insgesamt 16 706 neue Wohnungen entstanden. Das sind 1037 Wohnungen beziehungsweise 6,6 Prozent mehr als 2017 und so viele wie zuletzt 1997. Im Neubau wurden 14 463 Wohnungen fertiggestellt, 12,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Die übrigen 2243 Wohnungen sind durch Aus- und Umbauten entstanden.

## Vorbild Hamburg?

Wer das Berliner Neubautempo kritisiert, verweist oft auf Hamburg, wo es angeblich schneller klappt. Einer genaueren Betrachtung hält diese These allerdings nicht stand, auch wenn der neue Hamburger Mietpiegel erfreulich klingt: Der durchschnittliche Anstieg der Mieten innerhalb von zwei Jahren fiel mit 2,6 Prozent nur halb so hoch aus wie in Berlin. Allerdings auf deutlich höherem Niveau: In Hamburg liegt die Mietspiegelmiete im Durchschnitt bei 8,66 Euro pro Quadratmeter, in Berlin bei 6,72 Euro. Der rot-grüne Senat der Hansestadt führt den verlangsamten Mietenanstieg vor allem auf seine Anstrengungen im Wohnungsbau zurück.

Seit 2011 haben die dortigen Baubehörden jährlich 6000 Wohnungen genehmigt, davon 2000 gefördert. 2016 wurde das Jahresziel auf 10 000 hochgeschraubt, davon sollen 3000 als Sozialwohnungen entstehen. Diese Zahlen wurden auch erreicht. Allerdings gehen auch in Hamburg die Baugenehmigungszahlen seit 2018 zurück. Im Vergleich zu Berlin ist Hamburg beim Neubau allerdings nicht mehr so überragend. Die Baugenehmigungszahlen liegen in beiden Städten im Verhältnis zur Einwohnerzahl seit 2014 gleichauf. Auch bei den Fertigstellungen reicht Berlin seit 2016 fast an das Hamburger Niveau heran.

Fotos: Christian Muhrbeck



■ Informationen über die Wohnungsbaupolitik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/)

Wichtig ist, wie viel Wohnraum im für einen breiten Nachfragerkreis bezahlbaren Segment entsteht. An Eigentumswohnungen und teuren Mietwohnungen besteht bekanntlich kein Mangel. Die öffentlichen Bauherren, also ganz überwiegend die städtischen Wohnungsunternehmen, haben im Jahr 2018 2735 Wohnungen fertiggestellt. Das ist ungefähr jede sechste Neubauwohnung.

Die Städtischen sind vom Senat dauerhaft zu einer sozialen Vermietungspraxis verpflichtet. Sie haben bisher auch die allermeisten der geförderten Sozialwohnungen errichtet. Je nach Fördermodell werden diese Wohnungen zu Nettokaltmieten von 6,50 Euro oder 8,20 Euro pro Quadratmeter vermietet. Seit Wiedereinführung der Neubauförde-

rung im Jahr 2014 konnten bis einschließlich 2019 insgesamt 11 728 Wohnungen durch das Land Berlin gefördert werden. Davon sind 2859 Wohnungen bis Ende Oktober 2019 bezugsfertig geworden. Wegen einer Umstellung im Fördersystem wurde im Jahr 2019 die Förderung von nur 1778 Wohnungen bewilligt. Um das selbstgesteckte Pensum zu erfüllen, stellt der Senat in diesem Jahr Fördermittel für 6722 Wohnungen bereit. „Es wird deutlich, dass die Anstrengungen in diesem Jahr nochmals erhöht werden müssen“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke). „Mit dem neuen Förderprogramm haben wir attraktive Rahmenbedingungen geschaffen, insofern bin ich zuversichtlich, dass wir das gesteckte Ziel erreichen werden.“

Wohnungsunternehmen klagen, selbst wenn sie Fördergelder verschmähen, über die Baupolitik des Senats. Großes Aufsehen haben der Beamtenwohnungsverein zu Köpenick (BWV) und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz erregt,

## Problem seit Jahren: der Baustau

als sie im November erklärten, sich wegen des Mietendeckels vom Bauvorhaben auf den Buckower Feldern zurückziehen. Die angestrebten 120 Wohnungen wollten sie zunächst zu 30 Prozent mit Eigenkapital finanzieren. Aufgrund der künftigen Mietenbeschränkung könne dieses Geld jedoch nicht aufgebracht werden.

Die Bebauung der Buckower Felder ist durch diesen Rückzug nun aber keineswegs gefährdet. Zurzeit läuft ein Konzeptverfahren. 700 der insgesamt geplanten 900 Wohnungen wird die landeseigene Wohnungsbau- und Baugesellschaft Stadt und Land bauen, für die übrigen Wohnungen sind noch zehn gemeinwohlorientierte Interessenten im Rennen – auch Genossenschaften.

Auch der Wohnungskonzern Deutsche Wohnen hat erklärt, wegen des kommenden Mietendeckels alle geplanten Neubauinvestitionen in Berlin zu überprüfen. Der Neubau gehört allerdings auch nicht zum Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Der börsennotierte Immobiliengigant, dem in Berlin 110 000 Wohnungen gehören, hat hierzu-lande in den letzten fünf Jahren nicht

► „Das bisherige Vorgehen des Senats konnte offenbar dazu führen, dass der Mietenanstieg sich verlangsamt hat“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Trotzdem gibt es keinen Grund zur Entwarnung: Der Anstieg der Mieten führt dazu, dass Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen nach wie vor große Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben“, so Chychla. Das Neubauprogramm des Senats führe nicht zu mehr bezahlbaren Wohnungen. Teilweise wird sogar bezahlbarer Wohnraum abgerissen, um dafür teureren Wohnraum zu errichten. Der Hamburger Mieterverein fordert unter anderem, die



Foto: picture alliance/Markus Scholz

Zahl der neu zu bauenden Sozialwohnungen zu verdoppeln. Die bisherigen 3000 geförderten Neubauwohnungen pro Jahr können das Schrumpfen des Sozialwohnungsbestandes nicht ausgleichen. *js*

Kein Grund zur Entwarnung in Hamburg: Der Bestand günstiger Wohnungen schmilzt auch in der Hafenstadt





◀ Dachgeschossausbau in Friedrichshain, Neubaukomplex Europacity, Lückenbebauung in Prenzlauer Berg, Neubaufäche Blankenburg Süd

einmal 100 neue Wohnungen gebaut. An den langwierigen Genehmigungsverfahren der bezirklichen Stadtplanungsämter liegt es nicht allein, dass so wenig Wohnungen gebaut werden. Seit Jahren wächst der sogenannte Baustau. Es werden weit mehr Wohnungen genehmigt als gebaut. Ende 2018 gab es in Berlin 64 000 Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt, aber nicht fertiggestellt wurde. Ein Jahr zuvor waren es noch 59 000 Wohnungen. In Berlin ist dieses Missverhältnis im bundesweiten Vergleich am größten. Insgesamt gibt es in Deutschland einen Baustau von 693 000 Wohnungen. Diese Zahl hat sich in den letzten zehn Jahren mehr

als verdoppelt. Ganz offensichtlich wird mit baureifen Grundstücken spekuliert. Bauflächen mit einem genehmigten Bauvorhaben sind deutlich wertvoller als reine Brachgrundstücke. Und sie gewinnen bei der jetzigen Marktlage von ganz allein an Wert, ohne dass jemand etwas investieren müsste.

Um diese Spekulation unattraktiv zu machen, hat die Bundesregierung bei der Neuregelung der Grundsteuer die Grundsteuer C eingeführt: Den Städten und Gemeinden wird künf-

tig ermöglicht, für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festzulegen. Damit verteuert man das Horten von Bauland und gibt einen finanziellen Anreiz, Grundstücke tatsächlich zu bebauen. Schnelle Verbesserungen sind aber nicht zu erwarten, denn die neue Grundsteuer wird erst ab 2025 wirksam.

Mit dem gleichen Ziel hat der Berliner Senat im Jahr 2018 die Bauordnung geändert: Baugenehmigungen und Bauvorbescheide sind nur noch

## In Serie und in die Höhe

Neubau an der Hellersdorfer Schkeuditzer Straße mit standardisierten Modulen

Auf der Suche nach schnellen und kostengünstigen Baumethoden wurde das Prinzip Plattenbau neu entdeckt. Als erster neuer Typenbau der landeseigenen Stadt und Land entstand in der Schkeuditzer Straße in Hellersdorf ein sechsgeschossiges Haus mit 165 Wohnungen. Das neu entwickelte Systemhaus besteht aus standardisierten Modulen, die auf der Baustelle einfach zusammenge-

setzt werden. Die Stadt und Land versichert, dass es keinen Qualitätsunterschied gegenüber Wohnungen in konventionell gebauten Mehrfamilienhäusern gibt. Die Wohnungen haben offene Küchen, Fußbodenheizung, Balkone oder Terrassen und einen Aufzug. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen einem und fünf Zimmern. Damit soll die Gleichförmigkeit, die dem alten Plattenbau nachgesagt wird, vermieden werden. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert und wird zu Anfangsmieten von 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. „Wir prüfen aktuell auf drei weiteren Grundstücken im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Wohnungsneubau nach dem Konzept des Typenhauses“, erklärt Stadt- und Land-Sprecherin Anja Libramm. Dass man in Serie schnell und günstig bauen kann, hat Berlin mit den

Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) vorgemacht. An zehn Standorten wurden ab 2016 dauerhafte Gebäude für je 450 Geflüchtete errichtet. Die Häuser haben die gleichen Typengrundrisse und wurden aus Betonfertigteilen zusammengesetzt. Es gibt Einzel- und Doppelzimmer mit Gemeinschaftsküchen und -bädern sowie abgeschlossene Wohnungen. Wenn die Gebäude nicht mehr für die akute Unterbringung von Asylsuchenden benötigt werden, können sie ohne weiteres als Studentenwohnheim dienen oder mit wenig Aufwand zu Wohnungen umgebaut werden. Die Häuser sind auf eine Lebensdauer von 80 Jahren ausgelegt und sehen auch nicht aus wie billige Provisorien. Aus Kostengründen wird auf Balkone, Aufzüge und eine Unterkellerung verzichtet. Mit weniger



Foto: Christian Muhrbeck

Wasserstadt ►  
Spandau,  
Gartenstadt  
Lichterfelde Süd



Fotos: Christian Mührbeck



zwei statt drei Jahre gültig und verfallen, wenn der Bau nach sechs Jahren nicht fertiggestellt wurde.

Aber auch Kapazitätsengpässe der Bauwirtschaft verhindern einen schnellen Wohnungsbau. Die Betriebe schieben einen Berg angenommener Aufträge vor sich her: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts warten aktuell Wohnungsbau-Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung. Den Bauunternehmen fehlt vor allem Personal. Während die Zahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 Prozent gestiegen ist, haben sich die Aufträge in diesem Zeitraum nahe-

zu verdreifacht. Die Preise für Bauleistungen beim Wohnungsneubau erhöhten sich währenddessen um 24,3 Prozent, fast doppelt so stark wie der Verbraucherpreisindex.

Das 2018 von der Bundesregierung auf Betreiben der CSU eingeführte Baukindergeld ist in Berlin so gut wie wirkungslos. Für den Bau oder den Kauf einer Wohnimmobilie erhalten Familien zehn Jahre lang einen jährlichen Zuschuss von 1200 Euro pro Kind. Bis Ende November 2019 haben bundesweit 172 000 Familien Baukindergeld in Höhe von 3,6 Milliarden Euro beantragt. In Berlin waren es nur 2590 Anträge. Mehr als drei Viertel der Anträge wurden für den

Kauf einer Wohnimmobilie gestellt. Das Baukindergeld ist also vor allem ein Kaufkindergeld und heizt in Großstädten den Handel mit Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen an. Insofern ist es für Berlins Mieter keine so schlechte Nachricht, dass das Baukindergeld hier floppt und Ende 2020 ausläuft. Allerdings wären die Milliarden besser in die Förderung bezahlbarer Neubauwohnungen geflossen.

*Jens Sethmann*

► als einem Jahr ist die Bauzeit außergewöhnlich kurz.

Die MUFs wurden seither weiterentwickelt. Im Oktober 2019 wurde am Murtzauer Ring in Marzahn Richtfest für das erste von acht „MUF 2.0“ gefeiert. Der neue Typ kombiniert unterschiedlich große Wohneinheiten von einem bis fünf Zimmern und schafft so auch bessere Voraussetzungen für die künftige Weiternutzung als Wohnraum für alle Berliner.

Neue Wohnungen kann man auch auf den Flachdächern bestehender Gebäude bauen. So hat die Genossenschaft Märkische Scholle in Lichterfelde-Süd die Sanierung ihrer Gartenstadt dazu genutzt, zwölf Dreigeschosser aus den 1930er Jahren aufzustocken. 60 größere Wohnungen sind so neu entstanden. Die sind nicht billig, aber ökologisch vorbild-

lich. In der Siedlung wird die Energie für Heizung und Warmwasser direkt vor Ort mit einer Erdwärmepumpe und Wärmespeicher gewonnen. Hochhäuser versprechen viel Wohnraum auf wenig Fläche. Aber abgesehen von einigen hochpreisigen Projekten ist der Bau von Wohnhochhäusern noch nicht in Gang gekommen.

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM hat die Pläne für einen zwölfgeschossigen Wohnturm aus Infrareichtbeton in der Schublade. Mit diesem neuen Baustoff sollen in Friedrichshain-West 70 Wohnungen entstehen, davon die Hälfte als Sozialwohnungen. Bevor dieses Haus gebaut wird, muss die WBM aber das Bürgerbeteiligungsverfahren zur Nachverdichtung in Friedrichshain-West abwarten. Nachteil bei Hochhausprojekten „Sie sind



in der Regel teurer, und die Planungs- und Genehmigungsverfahren aufwendiger“, sagt WBM-Sprecher Christoph Lang. „Man muss daher immer im Einzelfall prüfen, ob sich ein Hochhaus auch für kostengünstige Wohnungen rechnet.“ Beschlossen ist der Bau eines Wohnhauses mit 15 Geschossen hinter dem Haus der Statistik durch die WBM.  
*js*

Moderne Flüchtlingsunterkünfte wie in Lankwitz sind ein Wiedereinstieg in das serielle Bauen

Reflektor-  
Performance  
„Mahl der  
Verdrängten“ 2019



Foto: Dr. Christine Scherzinger

REFLEKTOR NEUKÖLLN

## Kunst gegen Verdrängung

Vor über einem Jahr wurde das Künstlerkollektiv „Reflektor Neukölln“ mit der Kunstaktion „Die Verdrängten“ über Nacht bekannt. Es verteilte weiße Puppen als Symbol für verdrängte Menschen in Berlin-Neukölln und machte sie auf diese Weise im Straßenbild eindringlich sichtbar. „Die Verdrängten“ wurden in weiteren Aktionen lebendig und tauchen bis heute immer wieder an Orten auf, wo Menschen von Verdrängung bedroht sind.

**MieterMagazin:** Welche Rolle kann eure Kunst im Kampf gegen Verdrängung einnehmen?

**Reflektor Neukölln:** Wir sind eine sehr durchmischte Gruppe mit verschiedenen Hintergründen und künstlerischen Erfahrungen. Alle sind Experten auf ihrem Gebiet. Wir beobachten die Nachbarschaft, die Veränderungen und diskutieren bei regelmäßigen Treffen verschiedene gesellschaftliche Fragestellungen. Künstlerische Aktionen können daher als Ergebnis der Diskussionen verstanden werden. Kunst ist in unserem Selbstverständnis kein Selbstzweck, sondern vielmehr Mittel zum Zweck, Unsichtbares sichtbar

und die Menschen im Kiez aufmerksam zu machen, dass Gentrifizierung jeden betreffen könnte. Die künstlerischen Performances sollen Alltägliches hinterfragen und den Normalzustand aufbrechen. Wir nutzen

### Suche und Erkenntnisprozess

künstlerische Mittel auch dafür, komplexe Themen zu durchdringen. Kunst kann in dem Zusammenhang als Suche und Erkenntnisprozess verstanden werden, die neue Perspektiven für alle Beteiligten zulässt.

**MieterMagazin:** Was war der Anlass, die Performance „Die Verdrängten“ im öffentlichen Raum durchzuführen?

**Reflektor Neukölln:** Wir haben eine kleine Ladenfläche in Neukölln angemietet. In den Räumen wollten wir uns mit verschiedenen Themen auseinandersetzen. 2017 haben mehrere Leute die erste Ausstellung zum Thema „Konsum“ konzipiert. Diese zog nicht nur Interessierte aus der Nachbarschaft, sondern auch diejenigen an, die sich kritisch mit aktuellen gesellschaftlichen Fragestellungen beschäftigen wollten. In diesen Räumen ist

ein Begegnungsort entstanden, der für die Nachbarschaft offen ist. So wuchs das Kollektiv Reflektor. Die Idee der Aktion „die Verdrängten“ entwickelte sich in Diskussionen über die von der Verdrängung bedrohte Kiezkeipe Syndikat. Nach 33 Jahren wurde deren Mietvertrag von einem Immobilienriesen gekündigt. Bis heute kämpft das Syndikat um den Verbleib in der Nachbarschaft. Diese Immobilienspekulation führt dazu, dass soziale Strukturen zerstört werden. Profitmaximierung stellt sich über das Gemeinwesen. Die Menschen verlieren nicht nur ihr Zuhause, sondern auch ihre Sicherheit gegenüber den Grundsätzen des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Dagegen wollten wir ein Zeichen setzen.

**MieterMagazin:** Begreift ihr euch als politische Bewegung?

**Reflektor Neukölln:** Unser Ziel ist es, den Status quo der Gesellschaft, aber auch ihre Veränderungen zu reflektieren: Die Gesellschaft ist unserer Meinung nach durch Vereinzelung und Entfremdung gekennzeichnet. Nur gemeinsam können wir etwas bewirken. Im Kollektiv können wir widerständig und handlungsfähig sein. Unser wöchentliches Zusammenkommen begreifen wir schon als Gegenbewegung. Schön ist es dann, wenn Ergebnisse der Treffen sich in konkreten Aktionen manifestieren. Das „Mahl der Verdrängten“, unsere letzte Performance, zeigt eine Frühstücksszene: Mit wiederkehrenden Handlungen verdeutlicht sich die fast ausweglose Situation von Menschen kurz vor der Verdrängung.

**MieterMagazin:** Welche Visionen für eine zukünftige Stadtgesellschaft habt ihr?

**Reflektor Neukölln:** Wir wollen eine Stadtgesellschaft, in der die Menschen sich miteinander verständigen und demokratisch agieren können. Was wir derzeit erleben, ist genau das Gegenteil. Durch Verdrängung beispielsweise werden Nachbarschaften aufgelöst und Begegnungsräume zerstört. Wir wollen eine Stadt für die Menschen, die von ihnen selbst bestimmt gestaltet wird.

*Interview: Dr. Christine Scherzinger*

■ Nähere Informationen unter: [www.reflektor-neukoelln.de](http://www.reflektor-neukoelln.de)

### Wechselwirkungen im Blick

Das Künstlerkollektiv Reflektor Neukölln besteht seit 2017. Laut Künstlerkollektiv sollen Reflexionen über gesellschaftliche Kräfte und dominante Erzählungen Veränderungen anstoßen. Die Mitglieder des Kollektivs forschen an der Schnittstelle zwischen Individuum und Gesellschaft und reflektieren die Wechselwirkung zwischen Kollektiv und Einzelperson. Die künstlerischen Aktionen sind als Ergebnis eines Prozesses zu verstehen. Die Nachbarn sind eingeladen, sich an dem Prozess zu beteiligen und so die Zukunft des Kiezes mitzugestalten.

CS

## STAATLICHE MIETBEGRENZUNGEN

## Gedeckelt wird überall auf der Welt

Gegner des Berliner Mietendeckels halten die geplante Mietpreisbegrenzung für sozialistisches Teufelszeug, das sich nur eine investorenfeindliche Regierung ausdenken konnte. Doch die Mietenregulierung ist keineswegs ein Berliner Sonderfall. Überall in den großen Städten der Welt steigen die Mieten so stark, dass sich viele Menschen ihr Zuhause nicht mehr leisten können. Immer mehr Stadtregierungen erkennen, dass man die Mieten nicht dem freien Markt überlassen darf, und greifen zu staatlichen Mietpreisbegrenzungen. Ein Blick über den Tellerrand.

Durch die Debatte um den Mietendeckel geistert die Schweizer Stadt Genf als Schreckbild. Die Tageszeitung „Die Welt“ berichtete über den „umfassendsten Mietendeckel in einer freien westlichen Marktwirtschaft“, der zum Verfall der Gebäude geführt habe: „An vielen Häusern in der Rhône-Stadt bröseln es aus dem Mauerwerk, die Farben et-

die Miete danach in einem Rahmen bleibt, der „den vorherrschenden Bedürfnissen der Bevölkerung“ entspricht. Zur Instandhaltung der Mietsache – und damit auch zur Beseitigung von Putzschäden – sind die Vermieter selbstverständlich auch in der Schweiz verpflichtet.

Die im Grunde mit dem Mietendeckel vergleichbare Regelung gilt in der gesamten Schweiz schon seit 1990: Die Miethöhe in laufenden Mietverträgen berechnet sich nach dem Zinssatz, der für Hypotheken gezahlt werden muss. Die Nettorendite des Vermieters darf höchstens 0,5 Prozent über diesem Referenzzinssatz liegen. Der Satz wird quartalsweise für die gesamte Schweiz festgelegt. Sinkende Zinsen führen also auch zu sinkenden Mieten.

## Genf geht voran

Dass ein Mieter in seiner Wohnung bleibt, auch wenn sie für seine Bedürfnisse nicht mehr passt, liegt daran, dass bei einer Neuvermietung die Miete im Grundsatz frei vereinbart werden kann. Es gilt zwar, dass die Miete des Vormieters höchstens um zehn Prozent überschritten werden darf. Dies durchzusetzen, ist jedoch für Mieter – ähnlich wie bei der deutschen Mietpreisbremse – nicht einfach, zumal es auch hier Ausnahmen gibt. Die Gefahr, dass Mieter an unpassende Wohnungen gefesselt sind, droht beim Berliner Mietendeckel allerdings gerade nicht. Bei der Wiedervermietung gelten festgelegte Mietobergrenzen. Dadurch könnte der Wohnungswechsel attraktiver und der Umzug für eine größere Zahl von Mietern möglich werden.

Foto: Wikimedia/Patrick Nouhailler



In Genf sind die Bestandsmieten mehr als 20 Jahre lang praktisch nicht gestiegen. Dass dort nach wie vor ein Wohnungsmangel herrscht, kann man dem Kantonsgesetz nicht anlasten. In weiteren Westschweizer Kantonen und in Basel hat das Genfer Vorbild denn auch Anhänger gefunden. Heute sind immer mehr Regierungen davon überzeugt, dass Mieten reguliert werden müssen, auch in urkapitalistischen Ländern wie den USA. Dort zahlt jeder vierte Mieter mehr als die Hälfte seines Einkommens für die Miete. Im Juni 2019 hat der Senat des Bundesstaates New York eine konsequente Mietpreisbegrenzung beschlossen. In rund einer Million Wohnungen in der Stadt New York dürfen die Mieten nur noch um 1,5 Prozent im Jahr erhöht werden. Dieses Limit gab es schon länger, war aber wegen zahlreicher Ausnahmen praktisch wirkungslos. So galt diese Begrenzung nicht, wenn der Mietpreis einer Wohnung schon eine gewisse Preishürde überschritten hatte. Stand eine Wohnung zwischenzeitlich leer, konnte der Eigentümer 20 Prozent mehr Miete als beim Vormieter verlangen. Dem Missbrauch waren dadurch Tür und Tor geöffnet. Die Folge: Von 2010 bis 2017 stiegen in New York die Mieten doppelt so stark wie die Einkommen der Bewohner. Die größten Schlupflöcher sind jetzt geschlossen. Ähnliche Mietbeschränkungen gelten auch für einzelne Städte in den Bundesstaaten New Jersey, Maryland und Kalifornien. Florida und Massachusetts haben kürzlich Städten mit engem Mietmarkt erlaubt, die Mieten zu regulieren, darunter Miami, Orlando und Boston. Im Februar 2019 hat Oregon als erster Staat für sein gan-

## Vom „Schwarzen Kreis“ zum Mietendeckel

In der Bundesrepublik gab es – bedingt durch den Wohnungsmangel nach dem Zweiten Weltkrieg – von Anfang an eine bundesweite Mietpreisbindung für Altbauwohnungen. Mit der Einführung „weißer Kreise“ wurde sie ab 1960 nach und nach aufgehoben. In West-Berlin bestand sie noch bis 1988, ohne dass die freiheitlich-demokratische Grundordnung daran litt oder jemand den Sozialismus heraufziehen sah. Der schlechte Zustand vieler Altbauten war weniger auf die regulierten Mieten zurückzuführen, sondern vor allem eine Folge von Spekulation und gezielter Vernachlässigung. Die alte Preisregulierung wirkt noch bis heute nach: Dass das Berliner Mietniveau immer noch niedriger ist als in den meisten westdeutschen Städten, ist auch der früheren Mietpreisbindung zu verdanken. Der kommende Berliner Mietendeckel beruht auf einer vergleichbaren rechtlichen Grundlage. Weil die Zuständigkeit für das Wohnungswesen mit der Föderalismusreform des Grundgesetzes seit 2006 bei den Ländern liegt und die Wohnungs- und Mietenpolitik der Bundesregierung höchst unzureichend ist, nimmt der Senat nun selbst das Heft in die Hand. *js*

licher Fensterläden sind zu einem lichten Grau verblasst.“ Beklagt wird auch, dass Mieter mit alten Mietverträgen nicht mehr umziehen. Seit 1996 gilt in Genf ein Kantonsgesetz, das – ähnlich wie im Berliner Mietendeckel vorgesehen – Modernisierungen nur noch zulässt, wenn sie der Energieeinsparung dienen und



Foto: Wikimedia/Cilles VIART



Vier Städte in Europa und den USA, die eigene Mietbegrenzungen haben: Genf, San Francisco, New York und Lissabon

zes Territorium die Mietsteigerungen auf sieben Prozent im Jahr plus Inflationsausgleich begrenzt. Nun zieht Kalifornien – der US-Staat mit den höchsten Mieten und den meisten Wohnungslosen – nach und kappt zehn Jahre lang bei allen rund acht Millionen Mietwohnungen die Mieterhöhungen bei fünf Prozent im Jahr plus Inflationsausgleich.

### Portugal: Mietbegrenzungen gegen Steuererleichterungen

Seit dem 1. Juli 2019 gibt es auch in Portugal so etwas wie einen Mietendeckel. Für fünf Jahre gilt dort das „Programm für erschwingliche Mieten“. In Lissabon, wo die Mieten seit 2013 um 71 Prozent gestiegen sind, gelten für die betreffenden Wohnungen jetzt Mietobergrenzen, die allerdings immer noch recht hoch sind: 600 Euro im Monat für ein Apartment, 900 Euro für eine Einzimmerwohnung, 1150 Euro für zwei Zimmer, 1375 Euro für drei Zimmer, 1550 Euro für vier Zimmer und 1700 Euro für fünf Zimmer. Der Protest der Vermieter war denn auch eher schwach – nicht nur wegen der Höhe der Grenzen. Sie profitieren im Gegenzug von Steuererleichterungen: Die Einkommensteuer auf Mieteinnahmen wird ihnen erlassen, und die Städte sollen ihnen Nachlässe auf die Vermögens- und Grundsteuer gewähren. Außerdem gibt es günstigere Versicherungskonditionen. Was die Vermieter durch den portugiesischen Mietendeckel an Einbußen erleiden, gleichen also letztlich die Steuerzahler weitgehend aus.

Inspiziert vom Berliner Mietendeckel startete im Oktober in Bayern die Unterschriftensammlung für das

Foto: Wikimedia/Jorge Royan



Foto: Wikimedia/Neo Meesje



Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“. In Gang gesetzt wurde die Kampagne vom Mieterverein München, unterstützt wird sie von 15 weiteren örtlichen Mietervereinen aus Bayern, den DGB-Gewerkschaften, den Parteien SPD, Linke, die Grünen und mehreren Sozialverbänden.

Gefordert wird ein Mietenstopp für sechs Jahre in 162 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Bestandsmieten dürfen dann nicht mehr angehoben werden. Auch Staffel- und Indexmieten sollen eingefroren werden. Vermieter, die bisher moderate Preise verlangen, dürfen die Mieten weiterhin bis zu einem Betrag in Höhe von 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Bei Wiedervermietungen darf dem Gesetzesentwurf zufolge höchstens die

ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden. Das gleiche gilt für Mieterhöhungen nach Modernisierung. Neubauten sollen vom Mietenstopp-Gesetz ausgenommen sein.

Für die Beantragung des Volksbegehrens werden zunächst 25 000 Unterschriften benötigt. „Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir schon in der ersten Phase deutlich mehr Unterschriften zusammenbekommen werden. Denn Bayerns Mieterinnen und Mieter wissen, dass sie zusammenstehen müssen, um die Situation zu verbessern“, sagt Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins München.

Lässt das Innenministerium das Volksbegehren zu, müssen sich innerhalb von 14 Tagen zehn Prozent der bayerischen Wahlbevölkerung in den Rathäusern eintragen. Ist diese Hürde von etwa einer Million Unterschriften genommen, kann der Landtag den Gesetzesentwurf annehmen oder per Volksentscheid darüber abstimmen lassen.

Jens Sethmann

■ Bayerisches Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp“: [www.mietenstopp.de](http://www.mietenstopp.de)

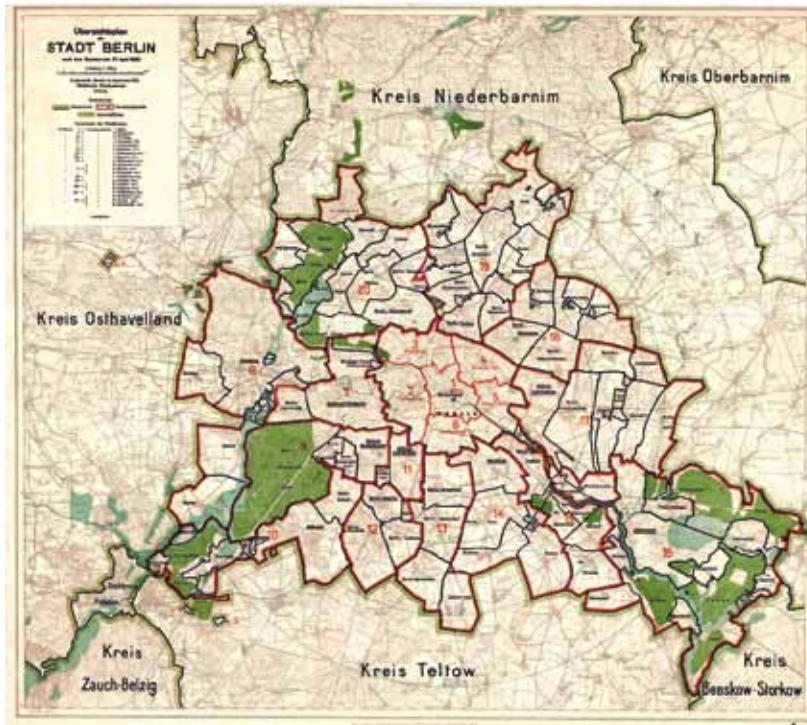
100 JAHRE GROSS-BERLIN

## Die Geburtsstunde des modernen Berlins

Vor 100 Jahren wurde das Berlin, wie wir es heute kennen, aus der Taufe gehoben. Damals schlossen sich 94 Gebietskörperschaften zu Groß-Berlin zusammen. Mit der weitsichtigen Fusion entstand die damals drittgrößte Stadt der Welt.

■ <https://100-jahre-gross-berlin.de/>

„Chaos & Aufbruch – Berlin 1920/2020“, Sonderausstellung im Märkischen Museum, Am Köllnischen Park 5, 10179 Berlin, ab 26. April 2020



Übersichtsplan der Stadt Berlin nach dem Zusammenschluss von 1920

**Charlottenburgs** ▶ Oberbürgermeister Kurt Schustehrus wollte kein Groß-Berlin, sondern ein Groß-Charlottenburg

Die acht Städte Berlin, Charlottenburg, Wilmsdorf, Schöneberg, Neukölln, Lichtenberg, Köpenick und Spandau wurden mit 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken per Gesetz am 1. Oktober 1920 zusammengeschlossen. Berlin hatte damit seine Einwohnerzahl auf 3,8 Millionen verdoppelt und seine Fläche auf 878 Quadratkilometer verdreizehnfacht. Nur London und New York hatten damals mehr Einwohner. Der Fläche nach war Berlin hinter Los Angeles die zweitgrößte Stadt der Erde.

Zuvor erstreckte sich Berlin ungefähr über das Gebiet der heutigen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie des Ortsteils von Prenzlauer Berg. Mit seinen Nachbargemeinden war die Stadt aber längst so verwachsen, dass selbst Alteingesessene die Grenzen nicht mehr wahrgenommen haben. Die Zer-

splitterung der Verwaltung führte aber im Alltag zu Problemen. Die einzelnen Kommunen unterhielten im Großraum Berlin 15 Elektrizitätswerke, 17 Wasserwerke, 43 Gaswerke und über 50 Kanalisationsbetriebe, deren Netze nicht aufeinander abgestimmt waren. Berlin musste außerhalb der Stadt weitläufige Rieselfelder für die Abwasserbeseitigung ankaufen. Bei den vielen Verkehrsbetrieben herrschte

### Die Verwaltung war zersplittert

ein unübersichtlicher Tarifdschungel. Post, Justiz und Polizei hatten eigene Zuständigkeitsbereiche, die sich oft nicht mit den Stadtgrenzen deckten. So galt etwa auf der einen Seite der Kurfürstenstraße die Berliner Ortspolizeiverordnung, auf der anderen Seite aber die von Charlottenburg.

Nüchtern betrachtet war die Bildung einer einheitlichen Stadtgemeinde dringend geboten. Dennoch gab es große Widerstände gegen einen Zusammenschluss, besonders in den westlichen und südwestlichen Vororten. Hier warben die Gemeinden mit großzügigen Villensiedlungen und niedrigen Steuern um die wohlhabenden Berliner, die gerne nach Lichterfelde, Westend oder Grunewald zogen, um der Großstadt zu entfliehen. Berlin und die ärmeren Vororte im Norden und Osten hatten das Nachsehen. Dem Berliner Magistrat gingen Steuereinnahmen verloren. Er musste aber die Armenfürsorge und die zentrale Infrastruktur für die Nachbargemeinden allein aufrecht erhalten.

Die reichen Vororte fürchteten außerdem, vom politisch „roten“ Berlin dominiert zu werden. Die hartnäckigsten Gegner einer Fusion waren die Städte Charlottenburg und Span-



Illustration: Wikimedia

Foto: Wikimedia/OTFW

dau. Charlottenburgs Oberbürgermeister Kurt Schustehrus erklärte äußerst selbstbewusst, seine Stadt müsse „nicht auf ein Groß-Berlin, sondern auf ein Groß-Charlottenburg hinarbeiten“. Bei der Grundsteinlegung des Spandauer Rathauses 1911 prägte Stadtrat Emil Müller den Spruch: „Mög schützen uns des Kaisers Hand vor Groß-Berlin und Zweckverband.“

„Des Kaisers Hand“, also der Staat Preußen, hatte tatsächlich jahrzehntelang die Groß-Berlin-Bestrebungen



unterbunden, denn die Hauptstadt sollte kein mächtiger „Staat im Staate“ werden. Die letzten Eingemeindungen fanden 1861 statt, als Wedding, Moabit und kleine Teile von Schöneberg und Tempelhof zu Berlin kamen. Die Industrialisierung und der Gründerboom ließen Berlin aber schnell über seine Grenzen hinauswachsen. Der Berliner Bebauungsplan von James Hobrecht aus dem Jahr 1862 reichte schon ins Umland hinein. Fusionspläne scheiterten immer wieder trotz langer Verhandlungen am Widerstand des Preußischen Abgeordnetenhauses und der florierenden Umlandgemeinden, zuletzt 1896.

## Zweckverband und Zusammenschluss

Im Jahr 1912 kam immerhin der Zweckverband Groß-Berlin zustande. Er umfasste Berlin mit seinen Nachbarstädten und die Landkreise Teltow und Niederbarnim. Sein Ziel war es, sich bei Verkehrsfragen, bei der Bebauungsplanung und beim Erhalt von Freiflächen abzusprechen. Das war bitter nötig. Berlin hatte auf seiner kleinen Fläche mittlerweile fast zwei Millionen Einwohner. Orte wie Rixdorf (ab 1912 Neukölln), Schöneberg, Lichtenberg und Wilmersdorf waren mit über 100000 Bürgern eigene Großstädte geworden. Charlottenburg hatte sogar schon über 300000 Einwohner und war die reichste Stadt Preußens. Viele der als Landgemeinden geltenden Orte hatten mit einer dichten Mietskasernenbebauung und mehreren 10000 Einwohnern durchaus schon einen städtischen Charakter.

Die Umlandgemeinden traten deshalb immer selbstbewusster auf. Sie bauten sich in diesen Jahren prächtige neue Rathäuser, mit denen sie ihre Eigenständigkeit unterstreichen wollten. Andererseits war ihnen auch die Zugkraft des Namens „Berlin“ bewusst: So haben 28 Gemeinden ihrem Namen ein „Berlin-“ vorangestellt und hießen also offiziell zum Beispiel „Berlin-Wilmersdorf“. „Wir behalten und wahren unsere Selbstständigkeit, erkennen und bekennen aber gleichzeitig, dass wir ein Glied Groß-Berlins sind“, begründete der Wilmersdorfer Stadtrat Max Steinborn diese Namensgebung.

Treibende Kraft hinter dem Zusammenschluss war der 1912 ins Amt gewählte Berliner Oberbürgermeister Adolf Wermuth. Neben ihm engagierte sich auch der Schöneberger Oberbürgermeister Alexander Dominicus für einen Zusammenschluss. Er gründete 1917 den „Bürgerausschuss Groß-Berlin“, der für eine Einheitsgemeinde warb, die sich in einem Radius von 20 Kilometern um Berlin herum ausdehnen sollte. Adolf Wermuth sprach sich hingegen für einen 15-Kilometer-Radius aus, der Spandau und Köpenick außen vor gelassen hätte.

Mit dem Ende der Monarchie 1918 kam die Stunde der Zusammenschluss-Befürworter. Des Kaisers schützende Hand war verschwunden und die demokratische Landesregierung stimmte den Vereinigungsplänen zu.

Um den einzugliedernden Städten eine gewisse Selbstverwaltung zu lassen, gab man der neuen Stadt eine polyzentrale Struktur: Groß-Berlin wurde in 20 Bezirke eingeteilt,

die ihre eigenen Parlamente und Regierungen bekamen. Während Alt-Berlin in sechs Bezirke aufgeteilt wurde, erhielten die 14 Außenbezirke den Namen des jeweils größten Ortes.

◀ **Umlandgemeinden wie Spandau unterstrichen ihre Eigenständigkeit mit dem Bau großer Rathäuser**



Foto: Wikimedia/Stadtmuseum Berlin

**Der Spittelmarkt im Zentrum des alten Berlins vor dem Zusammenschluss**

Außerdem ließ Adolf Wermuth das „Groß“ aus dem Namen streichen: Um nicht den Eindruck einer übermächtigen Riesenstadt zu erwecken, sollte die neu zu bildende Stadt nun einfach Berlin heißen. So bekam das Gesetz am 25. April 1920 im dritten Anlauf eine knappe Mehrheit und trat am 1. Oktober 1920 in Kraft. Der Name Groß-Berlin war aber trotzdem noch lange Zeit gebräuchlich, vor allem zur Unterscheidung vom alten Berlin.

*Jens Sethmann*

## Reform mit Bestand

Das vor 100 Jahren geschaffene Berlin hat sich bis heute kaum verändert. 1938 wurden die Bezirksgrenzen begradigt. Dabei haben Treptow und Köpenick die Ortsteile Oberschöneweide und Bohnsdorf getauscht. Nach dem Zweiten Weltkrieg haben die Alliierten die Stadtgrenze im Westen geändert. Der Ostteil der Gemeinde Groß-Glienicke kam zum britischen Sektor, West-Staaken zur sowjetischen Zone. Nach dem Mauerfall ging West-Staaken wieder an den Bezirk Spandau. 1990 wurden auch kleine Teile der Gemeinden Ahrensfelde und Hönow eingemeindet, weil dort die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf über die Stadtgrenze hinausgingen. In Ost-Berlin waren auf dem Gebiet von Lichtenberg und Weißensee mit Marzahn (1979), Hohenschönhausen (1985) und Hellersdorf (1986) drei neue Bezirke gegründet worden. Der größte Einschnitt war die Bezirksreform von 2001, bei der die 23 Bezirke auf 12 reduziert wurden. Die Verwaltungen sollten dadurch gestrafft werden und die Bezirke eine einander vergleichbare Größe erhalten. *js*



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Die Vandalen sind schwer zu fassen und zu belangen

ILLEGALE MÜLLABLAGERUNG

# Sperrmüll-Vandalen verursachen Millionenkosten

**Sperrmüllaktionstage und Tauschfeste, Kiezhausmeister, Lastenfahrräder: Neukölln unternimmt – wie andere Bezirke auch – etliches, um der Unsitte zu Leibe zu rücken, dass Bewohner das Sofa oder den Kühlschrank einfach an den Straßenrand stellen. Dass die Stadt dennoch nicht sauberer wird, selbst die Androhung empfindlicher Bußgelder wenig zu bewirken scheint, liegt auch an einem Vollzugsproblem: Umweltsündern kann ihre Tat nur selten nachgewiesen werden.**

Die Gelegenheit ist günstig: Um die alte Matratze loszuwerden, die Kommode auszurangieren, endlich das Schrottrrad zu entsorgen: Für alles, was an diesem Samstagmittag im Oktober auf den Lipschitzplatz in der Neuköllner Gropiusstadt getragen wird, gibt es auch sofort die richtigen Abnehmer. Interessenten der umliegenden Häuser schauen und prüfen, was sich noch gebrauchen lässt, und für den „Schrott“ stehen vier Männer in Orange mit zwei Fahrzeugen der Berliner Stadtreinigung (BSR) bereit. Auch diese 7. Sperrmüll- und Tauschaktion, die der Bezirk mit Unterstützung des Internationalen Bundes Berlin-Brandenburg (IB) veranstaltet, ist wieder ein Gewinn für alle Seiten: „Die Leute kriegen ihren Keller leer, und was keiner mehr will, landet nicht illegal am Straßenrand“, umreißt Daniela Tadesse vom IB den Ansatz der Initiative. Sie leitet das Projekt „Kiezhausmeister“, bei dem es vor allem um das Thema Müllvermeidung geht.

„Wir erklären, beraten und wollen für den Umgang mit Müll sensibili-



sieren“, so Daniela Tadesse. Es muss ja auch nicht alles weggeworfen werden, manches lässt sich reparieren. Und was wirklich unbrauchbar ist, gehört nicht in den öffentlichen Raum, sondern auf einen Recyclinghof. Damit schwere Gegenstände wie kaputte Waschmaschinen oder der alte Röhrenfernseher da auch ohne Auto hingebacht werden kön-

nen, hat der Bezirk extra Lastenräder angeschafft, die sich jeder kostenfrei ausleihen kann und von denen zwei an diesem Tag auf dem Lipschitzplatz bereitstehen.

## Neukölln ist Spitzenreiter und wehrt sich

Neukölln kämpft gegen seine Sperrmüllberge, die sich immer wieder an Straßenrändern, auf Plätzen und in Parks ansammeln. 9480 Kubikmeter waren es im vergangenen Jahr, den rechtswidrig entsorgten Bauschutt und Sondermüll nicht mitgerechnet. „Damit sind wir leider Spitze in Berlin“, erklärt Martin Hikel, der Bezirksbürgermeister. Neukölln hat bewusst und trotzig sein Programm „Schön wie wir“ dagegengestellt. Martin Hikel: „Wir wollen deutlich machen, dass der öffentliche Raum für alle da ist und jeder verantwortungsvoll damit umgehen muss.“ Andererseits müsse aber auch jedem klar sein, dass Verstöße nicht hingenommen würden. So ließ Neukölln 2017 als erster Berliner Bezirk sogenannte

Es gewinnen ► alle: Sperrmüll- und Tauschaktion in der Neuköllner Gropiusstadt

Müll-Sheriffs patrouillieren. Die Zivilstreifen gingen dann auf ihre Kontrollgänge, wenn die uniformierten Mitarbeiter des Ordnungsamtes Feierabend machten – nach 22 Uhr. „Seit die Dienstzeiten im Ordnungsamt ausgedehnt wurden und sie ebenfalls in Zivil auf Streife gehen dürfen, brauchen wir die Sheriffs nicht mehr“, so der Bürgermeister.



Nun sind in Neukölln 50 Mitarbeiter an sieben Wochentagen in drei Schichten unterwegs. Aber die mühsamen Müllsünder möglichst auch auf frischer Tat ertappen, um sie gerichtsfest überführen zu können. Auf eine schriftliche Anfrage des SPD-Abgeordneten Joschka Langenbrinck im September diesen Jahres nach dem Ausmaß des Berliner Sperrmüllproblems und den Konsequenzen des ordnungsamtlichen Vorgehens dagegen teilte die Senatsverwaltung mit, dass 2018 stadtweit gerade einmal 278 Verursacher festgestellt werden konnten. In Neukölln wurden nach dieser Statistik 47 Umweltverschmutzer identifiziert; sie zahlten insgesamt ein

### Die Anzeigen nehmen zu

Bußgeld von 7750 Euro. Selbst wenn die anderen Bezirke hinzugerechnet werden, sind die Strafzahlungen noch nicht einmal der Tropfen auf dem heißen Stein. Nach Auskunft des Pressesprechers der BSR, Sebastian Harnisch, kostet die jährliche Entsorgung von rund 30000 Kubikmetern illegal abgelagerten Sperrmülls (ohne Bauschutt und Sondermüll) die Stadt regelmäßig 4,5 Millionen Euro.

„Allerdings gibt es mit jedem Jahr mehr Hinweise von Bürgern auf illegale Ablagerungen“, erklärt Arne Herz, stellvertretender Bürgermeister von Charlottenburg-Wilmersdorf. Waren das 2016 in seinem Bezirk noch rund 3000 Meldungen, die im Ordnungsamt eingingen, so registrierte die Behörde schon bis zum 30. September 2019 3400 Anzeigen. Mehr und mehr Menschen, so der Bürgermeister, nutzen das Portal „Ordnungsamt Online“: „Das zeigt uns doch, dass die Aufmerksamkeit für das Problem zunimmt.“ Wohl hat sich auch die Gewissheit gefestigt: Nach der Meldung werden Sofa, Regalbretter und Küchenschrank ja immer irgendwann von der BSR weggeräumt. „Allerdings werden die Verursacher in der Regel auch in unserem Bezirk nicht festgestellt“, so Arne Herz. Und das sei selbst mit noch mehr Personal und noch höheren Strafen kaum anders.

Für Stephan von Dassel, den Bezirksbürgermeister von Mitte, bedeutet das, dass Bürger mehr Zivilcourage zeigen sollten: „Wer einen Müllhaufen meldet, sollte den Mut haben, aus der Anonymität herauszutreten und als Zeuge auch den Schuldigen zu benennen.“ Stephan von Dassel ist sich sicher: „Die über 5400 Kubikmeter illegaler Sperrmüll, die im vergangenen Jahr in Mitte von der BSR abgeholt werden mussten, kommen nicht alle aus privaten Haushalten, sondern sind zu einem guten Teil gewerblich.“ An solch einer Situation würden noch mehr Zivilstreifen und verdeckte Ermittler kaum etwas ändern können: „Es muss sich eben auch herumsprechen, dass Anwohner aufpassen – und Anzeige erstatten.“

Um dafür Anreize zu geben und für ein sauberes Umfeld zu sensibilisieren, unternimmt auch der Bezirk Mitte einiges: Sperrmülltage, an denen die Bürger kostenfrei ausrangiertes Mobiliar auf die Transporter der BSR laden können und gemeinsame Clean-Up-Aktionen von Anwohnern in Grünanlagen auf Initiative des Quartiersmanagements und zusammen mit der BSR.

Einem regelmäßigen kostenlosen Sperrmülltag steht der Bezirksbürgermeister von Mitte durchaus offen gegenüber: „... sofern die bezirklichen Sperrmülltage in ausgewählten Straßen auch dazu führen, dass danach für längere Zeit dort nichts mehr illegal abgeladen wird.“ Unab-



### Müllsünden – deutlich höhere Bußgelder

Die Maßnahmen des Senats, um Berlin zu einer „Sauberen Stadt“ zu machen, reichen von witzigen Werbekampagnen über Sperrmüllaktionstage, die personelle Verstärkung der Ordnungsämter bis zu der Idee eines „Kaufhauses der Zukunft“, in dem noch funktionsfähige Gebrauchsgüter getauscht, abgegeben und gehandelt werden könnten. Es gelten jetzt aber auch deutlich höhere Bußgelder zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten im Bereich des Umweltschutzes. Beispielsweise kann für die achtlos fallen gelassene Zigarettenkippe oder einem Kaugummi ein Verwarnungsgeld in Höhe von 55 Euro beziehungsweise ein Bußgeld in Höhe von 80 bis 120 Euro verhängt werden. Wird Hundekot nicht sofort beseitigt, so kann das bis zu 300 Euro kosten – in Grünanlagen sogar bis zu 1500 Euro. Für illegal abgestellte Altreifen werden 350 bis 800 Euro fällig. Und das Abladen von Bauabfällen kann – je nach Schwere des Vergehens – mit 600 bis 25000 Euro geahndet werden.

rm

hängig davon seien kundenfreundlichere Öffnungszeiten und die Annahme von Sondermüll wie etwa alte Farbtöpfe auf allen 15 Recyclinghöfen notwendig. Von Dassel: „Wenn die Stadt ihr Renommee nicht verspielen will, muss es einen Mentalitätswechsel bei den Berlinern geben.“ Das betreffe die achtlos weggeworfene Kippe und den Kaffeebecher genauso wie das alte Kloblecken, das bei Nacht neben die Haustür gestellt werde, weil es ja doch irgendwann andere wegräumen.

Rosemarie Mieder



Mitte-Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel: „Es muss einen Mentalitätswechsel geben.“

„Sperrmülltag“ in Moabit



Foto: picture alliance dpa

## So schnüren Sie Ihr ganz persönliches Klimapaket

Die Zukunft der Menschheit steht auf dem Spiel. Seit eineinhalb Jahren gehen weltweit Schüler jede Woche unter dem Motto „Fridays for Future“ auf die Straße, um unterschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz zu fordern. Unterstützt werden sie inzwischen von Studenten, Eltern, Wissenschaftlern und der Bewegung „Extinction Rebellion“, die tagelang wichtige Straßen blockiert hat. Ihnen allen ist das Klimapaket der Bundesregierung, mit dem die Klimaerwärmung aufgehalten werden soll, viel zu zaghaft. Da der Staat beim Klimaschutz versagt, müssen die Menschen

von längeren Warm- und Kaltphasen. In den letzten 150 Jahren hat jedoch der Mensch stark dazu beigetragen, die Konzentration von Treibhausgasen in der Atmosphäre zu erhöhen und so eine globale Erwärmung auszulösen. Das ist vor allem auf die massive Nutzung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Erdöl und Erdgas seit der Industrialisierung zurückzuführen. Hinzu kommt eine veränderte Landnutzung, wie die Rodung von Wäldern und die Trockenlegung von Mooren. Laut aktuellem Bericht des UN-Klimarats IPCC ist die Konzentration von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) in der Atmosphäre seit vorindustrieller Zeit weltweit um 40 Prozent angestiegen. Die atmosphärischen Konzentrationen von CO<sub>2</sub>, Methan und Stickstoffoxiden sind mittlerweile so hoch wie nie zuvor in den letzten 800 000 Jahren.

Die Erderwärmung beschleunigt sich immer mehr. In jedem der letzten drei Jahrzehnte erwärmte sich die Erdoberfläche stärker als in jedem zurückliegenden Jahrzehnt seit 1850. Die Folgen sind bereits deutlich spürbar. Die Luft- und Wassertemperaturen steigen an, das Meereis und die Gletscher schmelzen, der Meeresspiegel steigt, Permafrostböden tauen auf und setzen Methan frei. Es kommt vermehrt zu Extremwetterereignissen wie Hitzeperioden, Dürren, Stürmen und Starkregen. Die Klimaänderung lässt sich nicht zurückdrehen, aber aufhalten. Im Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 haben sich alle Staaten darauf verständigt, die Erderwärmung gegenüber dem vorindustriellen Zeitalter auf

deutlich unter zwei Grad Celsius, möglichst auf maximal 1,5 Grad zu begrenzen.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich Deutschland im 2016 verabschiedeten Klimaschutzplan dazu verpflichtet, bis 2050 ein treibhausgasneutrales Land zu werden. Als Zwischenschritt sollen die Emissionen bis 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Der Gebäudebereich ist nach Energiewirtschaft, Industrie und Verkehr der viertgrößte CO<sub>2</sub>-Verursacher. Obwohl bei den Gebäuden der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2014 schon um 43 Prozent zurückgegangen ist, wird diesem Bereich die größte Reduzierung abverlangt: Er soll bis 2030 um 66 bis 67 Prozent sinken. Die Bereiche Verkehr und Landwirtschaft, die bisher schon wenig zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beigetragen haben, müssen hingegen ihren Ausstoß nur um 40 bis 42 Prozent beziehungsweise um 31 bis 34 Prozent senken. Begründet wird die Ungleichbehandlung damit, dass Gebäude sehr langlebig sind und hier deshalb möglichst früh umgesteuert werden muss.

Was sich im Plan gut liest, sieht in der Praxis anders aus: Die Bundesregierung stellt die Weichen nicht. Deutschland wird schon die nicht besonders strengen EU-Klimaziele für 2020 sicher verfehlen, und das im Herbst von der Bundesregierung aufgelegte „Klimapaket“ wird von Experten einhellig als unzureichend kritisiert.

Berlin hat im Dezember eine „Klimanotlage“ ausgerufen. Das ist nicht nur Symbolpolitik, sondern „ein sehr konkreter Handlungsauftrag“, so Umweltsenatorin Regine Günther.



Foto: picture alliance/SUTUPRESS.DE

Die Schülerstreiks „Fridays for future“ – hier in Berlin – haben dem Klimawandel verstärkte Aufmerksamkeit beschert

selbst das Heft in die Hand nehmen. Was man als Mieter tun kann, zeigt dieses MieterMagazin-Spezial. Klimawandel ist nichts Ungewöhnliches. Auf der Erde gab es immer einen Wechsel

So wird künftig jeder Senatsbeschluss einem Klima-Check unterzogen. „Berlin wird seine Anstrengungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Klimafolgen weiter beschleunigen“, erklärt die Senatorin. Mit einem verbesserten Berliner Energiewendegesetz und einem überarbeiteten Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm will der Senat die Emissionen noch schneller senken.

Bisher hatte sich Berlin zum Ziel gesetzt, bis 2050 insgesamt klimaneutral zu sein. Die Senats- und Bezirksverwaltungen sollen als Vorreiter schon 2030 so weit sein. Bis dahin steigt Berlin auch aus der Energieerzeugung mit Steinkohle aus. Noch werden die Heizkraftwerke Moabit, Reuter und Reuter West mit Steinkohle befeuert. Das Kraftwerk Klingenberg wurde 2017 von Braunkohle auf Erdgas umgestellt.

Der Zwischenschritt auf dem Weg zur Klimaneutralität – die Berliner CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen bis Ende 2020 im Vergleich zu 1990 um mindestens 40 Prozent sinken – wird voraussichtlich erreicht. Bis Ende 2017 sind die Emissionen schon um 34,6 Prozent zurückgegangen. Ein großer Teil davon ist Berlin aber quasi in den Schoß gefallen, weil nach 1990 viele energiefressende Industriebetriebe aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten.

Damit der Gebäudebestand klimaneutral wird, sind erhebliche Anstrengungen erforderlich. Für die Beheizung und Warmwassererzeugung müssen die fossilen Brennstoffe

wie Öl, Erdgas oder Kohle durch umweltfreundliche Energieträger ersetzt werden, etwa durch Biogas oder nachhaltig erzeugte Fernwärme. Zudem sind effiziente Heizsysteme notwendig, die die Energie möglichst verlustfrei in Wärme umwandeln. Eine gute Dämmung muss dafür sorgen, dass keine Wärme verloren geht. Durch Solaranlagen auf dem Dach kann das Gebäude selbst Energie erzeugen, statt sie nur zu verbrauchen. Das alles sind Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten der Vermieter abzüglich eventueller Fördergelder zu acht Prozent auf die Jahresmiete umlegen kann. In aller Regel sind die dadurch verursachten Mietsteigerungen deutlich höher als die Einsparungen bei den Heizkosten. Letztlich zahlen also die Mieter die Energiewende. Obwohl dieses Problem schon lange bekannt ist, bleibt die Bundesregierung immer noch eine Lösung für diese ungleiche Belastung von Mietern und Vermietern schuldig. Verständlich, dass sich bei Mietern die Begeisterung für energetische Sanierungsmaßnahmen in Grenzen hält – auch wenn jeder weiß, dass Klimaschutz unumgänglich ist.

**Jens Sethmann**

Klimaschutz-Maßnahmepaket der Bundesregierung:

[www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/](http://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/)

Energiewendegesetz und Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm:

[www.berlin.de/senvuk/klimaschutz/](http://www.berlin.de/senvuk/klimaschutz/)



Foto: picture alliance/Sven Simon



Foto: picture alliance/BROKER



Foto: picture alliance/dpa

Industrieemissionen und Eingriffe in die Natur bewirken Klimaveränderungen, die mittlerweile auch bei uns um sich greifen



## Stromsparen heißt Kohlendioxyd sparen

**Auch wenn die Technologien immer effizienter werden und die technischen Geräte im Haushalt mit immer weniger Strom auskommen – der Energieverbrauch weltweit steigt und steigt. Moderne Kraftwerkstechnik, „Stromautobahnen“, Ökostrom, moderne Stromspeichertechnik, stromsparende Technologien und andere innovative Lösungen können die Umwelt nur positiv beeinflussen, wenn zugleich der Stromverbrauch in den Haushalten sinkt. Noch verbraucht eine Person durchschnittlich 1400 Kilowattstunden Strom im Jahr.**

Mit dem Wechsel des Stromanbieters kann jeder Verbraucher einen ersten Beitrag zum Klimaschutz leisten. „Grüner Strom“, das Ökostromlabel der Umweltverbände, garantiert, dass der Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien kommt. Eine Umetikettierung von Atom- und Kohlestrom ist ausgeschlossen, ein fester Betrag pro Kilowattstunde fließt in den Ausbau erneuerbarer Energien und in innovative Energiewende-Projekte. Aber für die Klimawende reicht das nicht aus.

Beim Kauf einer Waschmaschine, eines Kühlschranks oder einer Geschirrspülmaschine sollte unbedingt auf das Energiela-

bel geachtet werden. Eine Skala mit maximal zehn Klassen zeigt die Energieeffizienz an – vom ungünstigen G über A bis zum

Das Energielabel gibt beim Kauf von Haushaltstechnik verlässliche Auskunft über den Energieverbrauch



Foto: Nils Richter



Spitzenwert A+++ . Aber der Strombedarf der Geräte ist nur ein Faktor. Weit mehr bestimmen die Nutzer den Stromverbrauch. Kühl- und Gefriergeräte laufen Tag und Nacht. Gefrierschränke und -truhen brauchen besonders viel Strom. Vielleicht reicht ein Gefrierfach im Kühlschrank aus? Allgemein gilt: Vor dem Kauf sorgfältig prüfen, welches Gerät wirklich benötigt wird. Bereits das Aufstellen des Kühlschranks an einem kühlen Ort spart Energie. Im Alltag ist darauf zu achten, dass die Tür nicht länger oder öfter als unbedingt notwendig geöffnet wird. Warme Speisen sollten erst in den Kühlschrank gestellt werden, wenn sie abgekühlt sind, Lebensmittel möglichst in Dosen verpackt werden. Eine Eisschicht im Tiefkühlfach erhöht den Stromverbrauch. Defekte Türdichtungen sollten sofort erneuert werden. Temperaturen von 7 Grad Celsius für den Kühlschrank und minus 18 Grad Celsius für den Gefrierschrank sind ausreichend.

Die Waschmaschine sollte immer gut gefüllt sein, denn sonst muss häufiger gewaschen werden, und das führt zu einem höheren Energieverbrauch. Oft reicht es aus, normal verschmutzte Kleidung bei 30 oder 40 Grad zu waschen. Auf eine Vorwäsche kann meist verzichtet werden. Wäschetrockner haben einen besonders hohen Stromverbrauch. Wo die Möglichkeit besteht, sollte die Wäsche in einem geeigneten Raum oder an der frischen Luft getrocknet werden. Auch Klimageräte sind oft nicht notwendig – trotz im Sommer hoher Außentemperaturen. Computer, Fernseher, Spielekonsolen und das Handy verbrauchen ebenfalls viel Strom. Im Jahr 2030 könnte der Anteil der Digitalisierung am weltweiten Stromverbrauch bereits 20 bis 50 Prozent betragen. Wäre das Internet ein Land, wäre es nach

den USA und China der weltweit größte Stromverbraucher. Bereits heute verursacht die Stromerzeugung für das Internet so viel CO<sub>2</sub> wie der weltweite Flugverkehr. Suchmaschinen wie Ecosia und Gexsi bieten eine „grüne Maske“, die den Stromverbrauch optimiert. Ecosia lässt mit einem Teil der Einnahmen Bäume pflanzen – bisher bereits mehr als 67 Millionen, Gexsi fördert soziale Projekte. Notebooks sind heute oft genauso leistungsfähig wie große Rechner, jedoch wesentlich energieeffizienter. Der Energiesparmodus am Computer sollte sich bereits nach kurzer Zeit einschalten. Auch Werbeblocker tragen zur Senkung des Stromverbrauchs bei.

Kochen und Geschirrspülen verbrauchen 18 Prozent der im Haushalt genutzten Energie. Normal verschmutztes Geschirr wird auch im Energiesparmodus des Geschirrspülers sauber. Mikrowellengeräte haben einen hohen Stromverbrauch und sollten deshalb möglichst wenig genutzt werden. Gefrorene Lebensmittel können auch bei Raumtempe-

ratur aufgetaut werden. Beim Elektroherd ist darauf zu achten, dass nur Töpfe in der richtigen Größe auf der Herdplatte stehen. Mit der Schnellkochplatte und mit Schnellkochtöpfen kann die Kochzeit verringert werden. Um Wasser für Tee und andere

◀ Digitale Technik hat mittlerweile einen enormen Anteil am globalen Stromverbrauch

### Private Haushalte sind viertgrößter Stromverbraucher

Auch wenn konventionelle Glühbirnen weitgehend ersetzt wurden: Die privaten Haushalte sind in Berlin noch immer für ein Viertel des gesamten Stromverbrauchs verantwortlich. Die größten Stromfresser im Haushalt sind die Haushaltsgroßgeräte und die Unterhaltungselektronik. Waschmaschine, Trockner und Kühl- und Gefriergeräte verbrauchen 30 Prozent des Stroms, auf dem zweiten Platz folgen die Informationstechnik, Fernseh- und Audiogeräte mit 27 Prozent. Die Beleuchtung verbraucht dank Energiesparlampen oder LED-Lampen nur noch 9 Prozent der Energie. Intelligente Stromzähler, sogenannte Smart Meter, bieten zahlreiche Möglichkeiten, den Energieverbrauch zu senken. Bis zum Jahr 2032 soll der Einbau solcher Stromzähler abgeschlossen sein.

rb

warme Getränke zu erhitzen, ist ein Wasserkocher immer energiesparender als die Herdplatte. Und: Nur so viel Wasser erhitzen, wie tatsächlich gebraucht wird. Energiesparen kann sich auch finanziell lohnen: Gas zum Beispiel ist im Haushalt nicht nur umweltfreundlicher als Strom, sondern auch wesentlich preisgünstiger: Bei einem Gasherd mit einer Maximalleistung von 1,5 Kilowatt kostet eine halbe Stunde rund 4,5 Cent, ein Elektroherd mit Massekochfeld, Glaskeramikplatte oder Induktion mit der gleichen Leistung verbraucht in einer halben Stunde Strom für rund 20,8 Cent.

### Rainer Bratfisch



Foto: picture alliance/Markus Scholz

Wäschetrocknen geht auch auf bewährte umweltfreundliche Art



## Besonders CO<sub>2</sub>-intensiv: Heizung und Warmwasserbereitung

**Jeder Deutsche produziert rund 1,6 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr allein durch das Heizen. Noch immer gibt es im Berliner Gebäudebestand rund 66 000 Ölheizungen. Ein Schwerpunkt des Klimaschutzpakets ist deshalb der Einbau klimafreundlicher Heizungen. Ab dem Jahr 2021 gibt es einen CO<sub>2</sub>-Preisaufschlag für fossile Brennstoffe. Moderne Heizkessel werden stärker gefördert, Vermieter erhalten Abwrackprämien beim Ersatz alter Ölheizungen. Aber der technische Fortschritt allein löst nicht das Klimaproblem. Mieter können die Umweltbelastung beim Heizen und bei der Warmwasserbereitung selber senken.**

Der Klimaschutz ▶  
fängt morgens  
beim Duschen an

Die empfohlene Raumtemperatur liegt im Schlafzimmer bei 18 Grad Celsius, im Wohnzimmer zwischen 21 und 23 Grad, im Kinderzimmer und im Bad bei 23 Grad. Die Temperaturen können mittels Thermostatventil oder per App individuell geregelt werden. Bereits die Senkung der Raumtemperatur um ein Grad spart 5 bis 10 Prozent Heizenergie und 200 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr.



Foto: picture alliance/Christin Klöse

ge Steuerungs- und Regelungstechnik verfügen. Optimal sind Blockheizkraftwerke kombiniert mit Brennwerttechnik und Erdgaszentralheizungen. Durch die Beimischung von Bioerdgas wird die Wärmeversorgung noch umweltfreundlicher.

Vor dem Kauf eines Kaminofens ist zu prüfen, ob dieser wirklich benötigt wird. Außerdem ist auf das Umweltzeichen zu achten. Im Luftreinhalteplan Berlin ist der Blaue Engel bereits als Mindestanforderung verankert. Seit Januar 2020 gilt auch für Kaminöfen eine Partikelabscheiderpflicht. Auch für Kachel- und Speicheröfen werden die Anforderungen verschärft werden.

Vorgesehen ist eine mehrstufige Förderung der Investitions- und Installationskosten



Foto: Nils Richter

beim Wechsel von Öl auf Gas. Die Mieter haben davon nichts – im Gegenteil: Die Anhebung der CO<sub>2</sub>-Steuer kann sie teuer zu stehen kommen. Für eine vierköpfige Familie rechnen Experten für das Jahr 2030 mit zu-

sätzlichen Heizkosten von 1135 Euro im Jahr. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fordert deshalb: „Die Kosten aus der CO<sub>2</sub>-Steuer müssen beim Vermieter verbleiben und dürfen nicht den umlegbaren Brennstoffkosten zugeschlagen werden.“

Klimaschutz fängt morgens beim Duschen an. Bereits eine um wenige Grad geringere Wassertemperatur und eine verkürzte Duschzeit wirken sich positiv aus – auf die Umwelt und auf den Geldbeutel. Duschen – nicht länger als notwendig – verbraucht weniger Warmwasser als ein Vollbad. Mit einem Einhandhebelmischer kann in Küche und Bad schneller die gewünschte Temperatur eingestellt und Wasser gespart werden. Ein Niederdruck-Brausekopf in der Dusche begrenzt den Warmwasserverbrauch beträchtlich. Tropfende Wasserhähne sind schnellstmöglich zu reparieren. Während des Zähneputzens sollte der Wasserhahn abgedreht sein. Die Toilette sollte unbedingt über eine Spülstopp- beziehungsweise Spartaste verfügen.

Die Dichte bei Holzfenstern lässt im Laufe der Zeit nach, Dichtbänder können porös werden. Das kostet Heizenergie. Um Wärmeverluste zu vermeiden, müssen Türen, Fenster und fest installierte Klimageräte absolut dicht sein. Das ist zwar prinzipiell Vermietersache, Mieter müssen Mängel jedoch anzeigen, damit der Vermieter Abhilfe schaffen kann. Handelsübliche Dichtungsprofile kann der Mieter auch selbst anbringen.

**Rainer Bratfisch**

### Heizen mit Windenergie und Außenluft

Das Fraunhofer Institut IBP arbeitet zurzeit im Projekt Windheizung 2.0 gemeinsam mit Unternehmen der Innovationsgemeinschaft Raumklimasysteme (IGR) unter anderem an nachhaltigen Lösungen zum Heizen und Kühlen. Während heute Windräder bei starkem Wind oft abgeschaltet werden, könnten Windräder der neuen Generation sich weiter drehen und zusätzlichen Strom erzeugen, der direkt in Wärme umgewandelt und in massiven Bauteilen wie Betondecken und -wänden gespeichert wird. Höhere Außentemperaturen können genutzt werden, um die Effizienz von Wärmepumpen und damit den Wärmeertrag weiter zu steigern. rb

Weitere Informationen: [www.igr-raumklimasysteme.de](http://www.igr-raumklimasysteme.de)

Per App lässt ▶  
sich die Heizung  
zu Hause auch von  
unterwegs aus  
sparsam regeln

Laut einer Umfrage des Bundesverbands des Schornsteinfegerhandwerks sind 57 Prozent aller Heizungen ineffizient. Das neue Gebäudeenergiegesetz, das in diesem Jahr verabschiedet werden soll, sieht vor, dass ab dem Jahr 2026 in der Regel nur noch Hybridlösungen, das heißt die Kombination einer herkömmlichen Heizung und einer Anlage für erneuerbare Energien, zugelassen werden. Neue Kessel müssen „renewable ready“ sein, das heißt über eine hybridfähige



## Private öko-soziale Wende: Teilen, Tauschen, Wiederverwenden

Bei der Produktion jeder Küchenmaschine und jeder Jeans wird CO<sub>2</sub> erzeugt. Teilen und wiederverwenden statt neu kaufen ist daher eine echte Einsparmöglichkeit – die nebenbei auch noch nachbarschaftliche Kontakte fördert.

Zum Beispiel Kleidung. Kaum einer weiß, dass die Herstellung von Textilien mehr Treibhausgase produziert als der globale Luft- und Schiffsverkehr zusammen.



Foto: picture alliance / Johannes Schmitt-Tegge

Repaircafés und Giveboxen bewirken, dass das Wegwerfen noch brauchbarer Produkte reduziert wird



Foto: Christian Mührbeck

Jeder Deutsche kauft im Durchschnitt 60 neue Textilien im Jahr. Oft sind sie schon nach kurzer Zeit nicht mehr modisch und landen im Altkleidercontainer – was zwar das schlechte Gewissen beruhigt, der Umwelt aber kaum nutzt.

Die Alternative: Second Hand kaufen, ob im Internet, in Läden oder auf Trödelmärkten. Zunehmend beliebt sind auch Kleiderkreisele, wo im privaten Rahmen und in oft geselliger

Atmosphäre Kleidung untereinander getauscht wird. Auch Kinderkleidung, die oft nur kurze Zeit passt, muss nicht unbedingt neu gekauft werden. Das gleiche gilt für Spielsachen. Über Inserate bei Nachbarschaftsplattformen oder über den guten alten Zettelaushang in der Kita oder im Supermarkt kann man oft gute Sachen für wenig Geld finden – und auch selber nicht mehr benötigte Dinge verschenken, tauschen oder verkaufen. Eine andere Alternative sind sogenannte Free- oder Giveboxen – nicht zu verwechseln mit wild abgestellten Verschenke-Kisten auf der Straße. In eine Freebox, die beispielsweise vor einem Nachbarschaftsladen steht und von diesem auch gepflegt wird, kann jeder nicht mehr benötigte, aber noch brauchbare Kleidung, Bücher, Geschirr und so weiter legen beziehungsweise sich daraus bedienen. Mittlerweile gibt es auch etliche Online-Marktplätze, wo Dinge verschenkt werden. Das ausrangierte Handy macht vielleicht einen Anderen noch glücklich und die Studenten-WG ist dankbar, wenn sie eine alte Couch oder ein nicht mehr benötigtes Teeservice ganz umsonst bekommen kann.

Die Ex-und-Hopp-Mentalität hat sich längst auch im Haushalt breitgemacht. Die kaputte Kaffeemaschine reparieren? Lohnt sich doch gar nicht, denken viele. Die meisten Geräte gibt es zu Dumpingpreisen neu zu kaufen. Diesem Trend stemmen sich die Repaircafés entgegen. Hier kann man nach dem Prinzip Hilfe zur Selbsthilfe unter fach-

kundiger Anleitung seinen defekten Staubsauger reparieren oder den alten Toaster wieder in Gang bringen. Reparieren statt wegwerfen spart nicht nur Geld und Müll ein, sondern auch CO<sub>2</sub>, das für die Produktion eines neuen Gerätes anfallen würde. Es gibt allerdings auch Ausnahmen. Den alten Kühlschrank zu reparieren oder sich einen gebrauchten zu besorgen, ist nur selten zu empfehlen. Die Energieeffizienz eines neuen Gerätes ist meist vielfach besser.

Grundsätzlich gilt: Wenn man sich schon etwas Neues anschafft, sollte man auf Qualität und Langlebigkeit achten. Manche Dinge, die man nur selten braucht, kann man sich auch innerhalb des Hauses teilen, etwa einen Bolzenschneider oder ein Lastenrad. Manche Hausgemeinschaften teilen sich sogar ein Auto. Ein privates, nicht-kommerzielles Carsharing innerhalb der Nachbarschaft kann auch über Plattformen wie snappcar.de oder Getaway organisiert werden.

Der Berliner Senat setzt ebenfalls zunehmend auf „wiederverwenden statt wegwerfen“ und hat kürzlich angekündigt, in den kommenden zwei Jahren drei bis vier Gebrauchtwarenhäuser einzurichten, wo man gut erhaltene Waren kaufen kann, von Geschirr über Haushaltsgeräte bis hin zu Möbeln. Das Angebot richtet sich nicht an Bedürftige, betonte Umweltsenatorin Regine Günther bei der Vorstellung des neuen Projekts. Man wolle Secondhandware ganz bewusst aus dieser Nische herausholen.

**Birgit Leiß**

### Fundgrube für Gefälligkeiten

Nachbarschaftsplattformen wie nebenan.de – um nur die größte zu nennen – sind eine wahre Fundgrube für nachbarschaftliche Gefälligkeiten aller Art. Egal, ob man eine Transportmöglichkeit zum Möbelhaus braucht, seine Büchersammlung verschenken will oder auf der Suche nach leeren Marmeladengläsern ist – fast immer gibt es jemanden, der weiterhelfen kann oder interessiert ist. Im Mittelpunkt steht das Prinzip des nachbarschaftlichen Unterstützens und Teilens. Das Gute dabei ist: Das Netzwerk ist nach Kiezen aufgeteilt, der Radius beträgt nur 1 bis 2 Kilometer, so dass es sich auch lohnt, eine angebrochene Packung Windeln oder eine Tüte Gartenäpfel abzuholen. Die Registrierung ist kostenlos.

bl

[www.nebanan.de](http://www.nebanan.de)

Eine Liste der Repaircafés in Berlin findet sich unter [www.reparatur-initiativen.de](http://www.reparatur-initiativen.de)

Kostenloser Verschenke-Marktplatz (bundesweit): [www.free-your-stuff.com](http://www.free-your-stuff.com)



## Haushalt und Ernährung: Gewohnheiten unter die Lupe nehmen

**Eine große Stellschraube, an der Verbraucher im Haushalt drehen können, um CO<sub>2</sub> zu sparen, ist der Wasserverbrauch, denn die Aufbereitung – Förderung, Transport, Reinigung – von Wasser benötigt einiges an Energie. Ganz besonders gilt das für die Erwärmung von Warmwasser zum Duschen oder Baden.**

### Mein Fußabdruck

Wie groß der eigene CO<sub>2</sub>-Fußabdruck genau ist, lässt sich mit einem Rechner des Umweltbundesamts herausfinden. Anhand der Kategorien Heizung, Strom, Mobilität, Ernährung und sonstiger Konsum wird die eigene CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt und kann am Ende mit dem bundesdeutschen Durchschnitt verglichen werden. In einem zweiten Schritt werden kurz-, mittel- und langfristige Szenarien entwickelt, die zeigen, wie eigene CO<sub>2</sub>-Einsparungen helfen, das Klima zu schützen. kb

Weitere Informationen: <https://uba.co2-rechner.de>

Leitungswasser zu trinken wiederum ist umweltschonend, denn im Gegensatz zum Mineralwasser fallen weder Kohlendioxid verursachende Verpackungen noch Transportwege an. Übrigens ist Leitungswasser auch günstiger und gesünder als Flaschenwasser, wie beispielsweise die Stiftung Warentest im Jahr 2016 in einer Untersuchung nachgewiesen hat.

Die Hälfte des Papierverbrauchs in Deutschland geht auf das Konto von Verpackungen



Fotos: Nils Richter

ten Lebensmittel offen an, oft sogar günstiger. Auch im regulären Supermarkt können wiederverwendbare Beutel für Obst und Gemüse oder für den Einkauf insgesamt ein Stoffbeutel zum Einsatz kommen. Lebensmittelverschwendung ist schlecht für die Klimabilanz. Lieber gezielt einkaufen und im Blick behalten, dass vieles weit über das Mindesthaltbarkeitsdatum hinaus haltbar ist. Umweltlabel wie der Blaue Engel oder das Bio-Siegel, aber auch regionale Kennzeichnungen und spezielle Siegel für (mineralölfreie) Naturkosmetik und ökologisch produzierte Kleidung helfen im Konsumdschungel, den Überblick zu bewahren.

Was hat Mülltrennung mit Klimaschutz zu tun? Sie spart Energie: Gewinnung, Transport und Aufarbeitung sogenannter Primärrohstoffe – für Kunststoff Erdöl, für Metalle Erze etcetera – sind energie- und damit CO<sub>2</sub>-intensive Prozesse. Durch das Sammeln und Sortieren von Wertstoffen erhalten diese als Sekundärrohstoffe ein zweites und drittes Leben. Das ist umso relevanter, als durch den florierenden Onlinehandel immer mehr Verpackungsmüll anfällt.

Die Deutschen sind mit rund 242 Kilogramm pro Kopf Weltmeister im Verbrauch von Papier und Karton, die Hälfte davon sind Verpackungen. Wer recyceltes Papier kauft, hilft, CO<sub>2</sub> einzusparen, denn dank einer Recyclingquote von 75 Prozent ist in Deutschland genug wiederaufbereitetes Papier vorhanden. Weite Wege entfallen, es werden keine neuen Bäume abgeholzt.

Auch die Menge an Müll, der hierzulande in den Gelben Sack wandert, bewegt sich auf Rekordniveau: 2017 waren es 226,5 Kilo pro Person – bei einer Recyclingquote von unter 50 Prozent.

Generell ist der beste Müll derjenige, der gar nicht erst entsteht. Denn auch beim Recycling entstehen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Schwierig sind für die Trennmaschinen unter anderem die unterschiedlichen Kunststoffverpackungen. Daher am besten immer den Margarine-deckel und den Behälter getrennt in den Gelben Sack geben. Der Joghurtbecher muss hingegen nicht gespült werden, denn die Wertstoffe werden sowieso gewaschen. Kassenbons und beschichtetes Papier gehören in den Restmüll, denn die Papierfasern lassen sich schlecht vom Plastik trennen. Und: Bioplastik nicht im Biomüll entsorgen. In Kompostieranlagen kann nicht zwischen normalem und Bioplastik unterschieden werden. Biokunststoffe bauen sich schlecht oder langsam ab. In Potsdam ist der Einsatz von kompostierbaren Kunststoffbeuteln in der Biotonne bereits verboten. Besser: Papiertüten oder Zeitungspapier.

Wer seine Wohnung renovieren will, sollte möglichst auf Naturbaustoffe, etwa ökologische Wandfarben, natürliche Dämmstoffe, Böden aus Naturmaterialien wie Holz, Kork oder Fliesen setzen. Das sorgt für ein gutes (Raum-)Klima. Akkus anstelle von Batterien sind die ressourcenschonendere Wahl.

**Katharina Buri**



Wasser ist ein energieintensives Produkt, doch das Trinken von Leitungswasser ist gegenüber abgefülltem Mineralwasser umweltfreundlicher

Ein paar Grundregeln helfen, die Umwelt zu schonen: Regionale und saisonale Lebensmittel sind weder im Treibhaus gewachsen, noch haben sie weite Wege hinter sich gebracht. Wer den eigenen Fleischkonsum reduziert, hilft ebenfalls, das Klima zu schützen. Denn bei der Viehhaltung entsteht klimawirksames Methan. Hilfreich ist es, auf Abgepacktes zu verzichten, so gut es geht. Unverpackt-Läden bie-



## Grüne Luftfilter in der Stadt

**Urbanes Grün macht den Klimawandel erträglicher – und mildert seine Folgen: So kühlt ein Gründach auf dem Haus die darunter liegenden Räume. Ein grüner Innenhof funktioniert bei Sturzregen wie ein Schwamm. Und Bäume sind Luftfilter: Das aufgenommene CO<sub>2</sub> wandeln sie in Kohlenstoff (C) um für ihr Wachstum und in Sauerstoff (O<sub>2</sub>), den sie wieder an die Luft abgeben. Aus einem klimaschädlichen Gas wird so für Mensch und Tier lebensnotwendige Atemluft.**

Begrünte Flächen ► in der Stadt zerlegen Kohlendioxid in seine Bestandteile

Der Baum vorm Haus hat viele trockene, brüchige Äste und schon in den Sommermonaten färben sich seine Blätter braun. Ein Blick die Straße hinunter zeigt, dass das keine Ausnahme ist. „Die letzten beiden Sommer mit der Trockenheit und den starken Winden haben die allermeisten Bäume in unserer Stadt schwer geschädigt“, bestätigt Ines Fischer vom ökologischen

von den Bezirksbehörden ausdrücklich dazu aufgerufen, die Straßenbäume bei großer Trockenheit zu gießen. „Gerade frische Anpflanzungen müssen regelmäßig gewässert werden“, bekräftigt Landschaftsarchitektin Ines Fischer.

Dafür sind eigentlich jene verantwortlich, die Bäume und Sträucher gesetzt haben. Wo das aber nicht geleistet werden kann, haben die neuen Anpflanzungen kaum eine Chance. Die Achtsamkeit von Anwohnern könnte junge Bäume dagegen retten: „Allerdings bringen zwei Gießkannen gar nichts“, so Ines Fischer. Um vor allem große alte Bäume ausreichend zu wässern, müsse schon einmal pro Woche für mindestens 10 Minuten ein Schlauch angelegt werden. Steht Brauchwasser zur Verfügung oder gibt es einen Außenhahn für die Gartenbewässerung, können sich Mieter beispielsweise mit ihrem Vermieter über die Entnahme einigen.

Überhaupt gilt: Wer für das Grün in seiner Wohnumgebung etwas tun will, sollte sich informieren und sich mit dem jeweiligen Eigentümer beziehungsweise den Verantwortlichen absprechen. Öffentliche Flächen liegen in der Zuständigkeit des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes: von Stadtbrachen, kommunalen Spielplätzen bis hin zum schmalen Geviert um einen Straßenbaum. „Gerade beim Bepflanzen einer Baumscheibe kann eine Menge falsch gemacht werden“, erklärt die Expertin der Grünen Liga. Höhere Sträucher versperren oft die Sicht und gefährden so auch die Verkehrssicherheit. Tiefes Graben könnte die Wurzeln eines



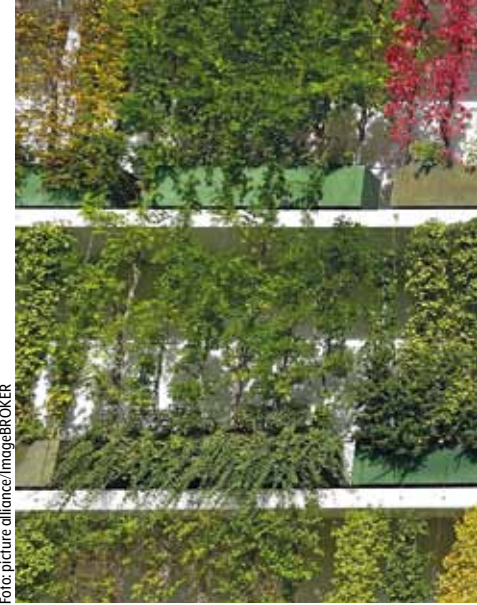
Foto: Christof Mahrbeck

Anpflanzungen im Wohnumfeld mindern schädliche Klimaauswirkungen und werden von den verantwortlichen Behörden teilweise unterstützt

Netzwerk Grüne Liga e.V. Und so ist es nicht verwunderlich, dass immer mehr Anfragen auf ihrem Tisch landen: Können wir den Ahorn noch retten? Sollten wir ihn gießen, und hilft es, die Scheibe rund um den Baum zu bepflanzen? In einigen Bezirken, etwa in Pankow, werden Bürgerinnen und Bürger



Foto: picture alliance/imageBROKER



Baumes schädigen. „Und Rasen zu säen ist völlig unsinnig, weil der dem Baum das Wasser entzieht“, so Ines Fischer. Bevor also die verhärtete Erde in ein kleines Blumenbeet verwandelt wird, sollten Hobbygärtner das Alter des Baumes kennen, sich über die Bodenbeschaffenheit informieren – und nicht zuletzt auch genau wissen, wo Leitungen unterm Pflaster verlaufen.

Grundsätzlich gilt: Pflanzungen im öffentlichen Raum müssen mit dem zuständigen Bezirksamt abgestimmt werden. Von dort kommt nicht nur die Genehmigung, sondern in der Regel auch Beratung, Hilfe und mitunter sogar finanzielle Unterstützung für einzelne Pflanzaktionen. In Pankow, Neukölln, Charlottenburg und Friedrichshain-Kreuzberg beispielsweise wird umweltschützendes Engagement geschätzt und gefördert. Marzahn-Hellersdorf unterstützt Garteninitiativen mit Workshops, Vor-Ort-Beratung und begleitender Planung. Denn das Bürgerengagement hat viele positive Folgen: Begrünte Straßen und Plätze bieten in der größten Hitze ein angenehmes Klima, binden Feinstaub und verbessern die CO<sub>2</sub>-Bilanz.

Das gilt genauso für grüne Höfe, die sich gerade im Sommer in Oasen für Mieterinnen und Mieter verwandeln lassen. Werden die Grünflächen dort abwechslungsreich mit Gehölzen und Stauden aufgelockert und dürfen auch Wildkräuter im Rasen wachsen, leidet diese Vegetation wesentlich weniger unter Hitze und Trockenheit als etwa Straßenbäume.

„Und begrünte Hauswände können sogar ein Schutz für die Bausubstanz sein“, erklärt Ines Fischer. „Denn entgegen vielen Befürchtungen halten Rankpflanzen wie wilder Wein





## Kein Torf auf den Balkon

Wer den Balkon bepflanzen oder ein Gründach anlegen will, sollte nicht nur auf die richtigen Pflanzen, sondern auch auf die Blumenerde achten. Viele angebotene Erden enthalten Torf aus Hochmooren, weil der Wasser besonders gut bindet und einen hohen Säuregrad besitzt. Allerdings zahlt man damit einen hohen Preis zulasten der Umwelt: Torfabbau zerstört die jahrhundert- bis jahrtausendalten Moore und mit ihm den Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere. Auch fürs Klima ist der Torfabbau schlecht: Durch die Entwässerung der Feuchtgebiete entweicht CO<sub>2</sub> – ein wertvoller Speicher für das Treibhausgas geht verloren. rm

Über viele Begrünungsmöglichkeiten und auch rechtliche Regelungen informiert die Grüne Liga e.V.: [www.grueneliga-berlin.de](http://www.grueneliga-berlin.de)

Feuchtigkeit vom Mauerwerk fern, weil sie Wasser aus dem Boden ziehen.“ Außerdem lockt eine solche Bepflanzung Insekten wie Wildbienen und Vögel in den Hof. Vorausgesetzt, es wird das Richtige angepflanzt: Weiß- und Feuerdorn statt Kirschlorbeer. Lavendel, Thymian und Astern anstelle der immer gleichen Geranien und Petunien in den Balkonkästen. Mehrjährige Stauden, de-

ren trockene Stängel auch im Winter stehen bleiben dürfen, statt der einjährigen Pflanzmischungen, die im Herbst meist samt Erde in die Tonne gekippt werden. Vor allem jedoch brauche es ein Miteinander, so Landschaftsarchitektin Ines Fischer: „Hofbegrünung ist immer ein Kompromiss, denn es muss auch versiegelte Flächen geben.“

Verständnis und Einsicht in eine Notwendigkeit fordert erst recht die Entscheidung für einen Lückenbau, dem vielleicht Bäume und Sträucher weichen müssen. „Das gibt uns aber auch die Chance, gemeinsam zu überlegen, wo und wie sich die versiegelten Flächen mit neuer Begrünung ausgleichen lassen“, so Ines Fischer.

Rosemarie Mieder



## Alternative Mobilität

**Jede Fahrt mit dem Auto verursacht Kosten für die Umwelt: Bei einem Benzinern sind das im Durchschnitt 6,4 Cent und bei einem Diesel 7,5 Cent pro gefahrenem Kilometer. Doch nach wie vor steigt die Zahl der Autos in Berlin. 335 Autos auf 1000 Einwohner zählt das Kraftfahrtbundesamt 2019. Vor zehn Jahren waren das noch 321. Dazu kommen Tausende Berlin-Besucher und Sharing-Autos mit auswärtigen Kennzeichen.**

Sauberste Art: ▶ Den größten Teil ihrer Wege erledigen die Berliner zu Fuß

Die Entscheidung fällt um 7 Uhr morgens. Eigentlich müsste man die Wohnung mit Tochter Sophie schon verlassen haben, um die Vierjährige in die Kita zu bringen und dann rechtzeitig an der Haltestelle zu stehen. Aber wie so oft ist es ein wenig später geworden und so bleibt kaum noch Zeit, das Rad aus dem Keller zu holen. Der Weg zu Fuß in die Kita dauert mit dem Kind nun viel zu lange – und das Auto steht ja praktisch vor der Tür.



Foto: picture alliance/ Rolf Zöllner

In Ballungsgebieten wie Berlin, so das Bundesumweltamt, führt nahezu die Hälfte aller Autofahrten über eine Strecke von weniger als 5 Kilometern – jede zehnte Fahrt ist sogar kürzer als ein Kilometer. Dabei wäre die Distanz zu vielen Tageszeiten mit dem Rad

schneller zu bewältigen. Preisgünstiger und gesünder wäre es ohnehin. Vor allem aber würde diese Form der Fortbewegung keine umweltschädigenden Treibhausgase verursachen. Der motorisierte Straßenverkehr dagegen war nach Zahlen des Amtes für Sta-

tistik Berlin-Brandenburg aus dem Jahr 2016 für circa 19 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich: Das sind rund 3,8 Millionen Tonnen.

„Wir merken inzwischen schon, dass der Bedarf an Fahrradstellplätzen zunimmt und gerade ältere Mieterinnen und Mieter sich mehr Ladestellen für E-Bikes wünschen“, sagt Martin Püschel, Referent für Öffentlichkeitsarbeit bei der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Und so macht das Unternehmen gerade Inventur: Wie viele Radstellplätze gibt es im Bestand, und wie viele müssen und können noch geschaffen werden?

„Für unsere Neubauprojekte werden von vornherein mindestens zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit geplant“, so der WBM-Mitarbeiter. 50 Prozent davon sollen überdacht beziehungsweise in Innenbereichen eingerichtet werden. Dabei lassen sich die Wohnungswirtschaftler auch von der Tatsache leiten, dass Entscheidungen über Mobilität in erster Linie am Wohnort getroffen werden. 80 Prozent aller Wege durch Berlin beginnen und enden nämlich vor der eigenen Haustür – und werden bestimmt von Gewohnheiten. Aber wer mit dem Mietvertrag vielleicht auch ein günstiges Mieterticket bekommt, steigt sicher öfter auf die Bahn um.

Das Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ begleitet und unterstützt solchen Wandel in Berlin und anderen Großstädten seit drei Jahren. Es hat die Hauptakteure an einen Tisch gebracht: von kommunalen und genossenschaftlichen bis zu privatwirtschaftlichen Unternehmen. Aber seine Initiatoren raten Mieterinnen und Mietern auch, selbst die Möglichkeiten im Wohnumfeld zu prüfen: Ein Fußverkehrs-Check etwa zeigt, wie weit entfernt Haltestellen wirklich liegen, in welchen Zustand die Fuß- und Radwege sind und wo eine verkehrsberuhigte Zone sinnvoll wäre. So lassen sich durchaus Forderungen an die Kommune oder den Vermieter stellen. Denn noch immer sind die meisten Wohnquartiere stark auf motorisierten Individualverkehr zugeschnitten. Die Bedürfnisse von Fußgängern werden dagegen viel zu wenig berücksichtigt. Dabei sind sie die wichtigsten Verkehrsteilnehmer Berlins – circa ein Drittel aller Wege legen die Hauptstädter zu Fuß zurück (29,6 Prozent motorisiert, 27 Prozent mit ÖPNV, 13 Prozent per Rad). Der Gang zur U-Bahn oder zur Bushaltestelle ist da noch gar nicht mitgerechnet. Und gerade zu Fuß machen Berlinerinnen und Berliner, aber auch Touristen die Stadt zu einer belebten, kommunikativen Metropole.



Wer im Quartier bequem und schnell ein Lastenrad ausleihen kann, muss auch für einen größeren Einkauf im Supermarkt um die Ecke nicht mehr unbedingt ins Auto steigen. Und wo es nahe Car-Sharing-Angebote gibt, lässt sich auf das eigene Auto vielleicht sogar ganz verzichten?

Wo sich jedoch Autos in Geschäftsstraßen stauen, Lieferwagen in zweiter Reihe parken, Linienbusse nicht mehr durchkommen, Radfahrer auf den Bürgersteig und Fußgänger ganz beiseite gedrängt werden, ist Stadt nur noch Stress und ihre Luft nicht mehr zu atmen.



Foto: picture alliance/jens kalatene

„Das muss sich vermeiden lassen“, erklärt Martin Püschel. Zum Vorteil von Gewerbetriibern, aber auch für alle Anwohner plant die Wohnungsbaugesellschaft WBM das Projekt „Smart Logistics“: Zentrale Stationen außerhalb der engen Zentren sollen die Waren annehmen, die dann benzin- und diesel-frei per kleinem E-Mobil, E-Lastenrad oder E-Bike über die letzten Kilometer weitertransportiert werden.

„Oft bestehen die Lieferungen ja nur aus einzelnen Paketen – das aber mehrmals am Tag“, erklärt Martin Püschel. „Es muss sich doch nicht jedes Mal ein Transporter durchdrängen.“ Im Ortsteil Friedrichshain soll das Projekt gemeinsam mit Gewerbetreibenden im Sommer diesen Jahres starten – und den Weg zu alternativer, klimaneutraler und freundlicherer Mobilität in der City wieder ein Stück breiter machen.

Rosemarie Mieder


Zunehmende E-Mobilität bei Radlern führt zu Nachfrage und Angebot entsprechender Lademöglichkeiten

◀ Das Lastenrad ist in der Stadt eine klimaschonende Alternative zum Auto

Foto: picture alliance/jörg Carstensen

### 10 Tipps für umwelt- und verbrauchsfreundliches Autofahren

1. Mit geringer Drehzahlen fahren, weil das Kraftstoff spart, den Lärmpegel senkt und den Motor schont.
2. Schnell hochschalten – für eine vollständigere, verbrauchsgünstigere und schadstoffärmere Verbrennung.
3. Vorausschauend und mit konstanter Geschwindigkeit fahren.
4. Auto entrümpeln und unnötige Aufbauten abmontieren.
5. Kurzstrecken möglichst meiden.
6. Auf Reifenwahl und -druck achten.
7. Stromfresser wie Heckscheiben-, Rückspiegel- oder Sitzheizung ausschalten beziehungsweise maßvoll einsetzen.
8. Motor bei längerem Ampelstopp und im Stau ausschalten.
9. Das richtige Motoröl verwenden.
10. Regelmäßige Wartung.

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht\\_sprechung.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm). Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Modernisierung (1)

**a) Der Umstand, dass der Mieter – gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen – eine deutlich zu große Wohnung nutzt, ist zwar in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Hierfür darf als Maßstab jedoch nicht die nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehene Wohnfläche zugrunde gelegt werden.**

**b) Zudem ist die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit ohnehin nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner zu beurteilen. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist.**

*BGH vom 9.10.2019 – VIII ZR 21/19 –*

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag über die 86 Quadratmeter große Wohnung wurde im Jahr 1962 von den Eltern des Mieters abgeschlossen. Seit Längerem bewohnte der Mieter die Wohnung allein. Er bezog Arbeitslosengeld II und erhielt zur Deckung der Wohnungsmiete monatlich einen Betrag von circa 463,10 Euro. Seit Juni 2016 betrug die Kaltmiete für die Wohnung 574,34 Euro pro Monat zuzüglich eines Heizkostenvorschusses in Höhe von 90 Euro.

Ende März 2016 erhöhte die Vermieterin nach durchgeführten Modernisierungen die Kaltmiete ab dem 1. Januar 2017 um 240 Euro monatlich. Hiervon entfielen nach ihren Erläuterungen 70 Euro auf die Dämmungsarbeiten (davon 4,16 Euro auf die Dämmung der obersten Geschossdecke), 100 Euro auf den Anbau neuer Balkone und weitere 70 Euro auf die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls.

Der Mieter erhob daraufhin Klage auf Feststellung, dass er nicht zur Zahlung der Mieterhöhung von 240 Euro

monatlich verpflichtet sei, weil die Mieterhöhung für ihn eine finanzielle Härte bedeute. Amts- und Landgericht gaben dem Mieter weitgehend Recht.

Im Revisionsverfahren vor dem BGH trug der Vermieter vor, dass nach den für staatliche Transferleistungen geltenden Vorschriften für einen Einpersonenhaushalt lediglich eine Wohnfläche von 50 Quadratmeter als angemessen gelte. Die Wohnung des Arbeitslosengeld II beziehenden Mieters sei aber knapp 86 Quadratmeter groß und übersteige damit diese Grenze erheblich. Letztlich laufe die einen Härtefall bejahende Entscheidung des Landgerichts darauf hinaus, dass der Vermieter den „Luxus“ des Mieters zu finanzieren habe.

Der BGH trat dieser Auffassung entgegen. Nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB sei eine Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Die Beurteilung, ob eine Modernisierungsmaßnahme für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, obliege dem Tatrichter, der aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles die Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen habe.

§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB mache keine Vorgaben, unter welchen Umständen die Grenzen der finanziellen Fähigkeit des Mieters zur Erbringung der Mieterhöhung überschritten seien. Die Vorschrift bringe lediglich zum Ausdruck, dass es entscheidend darauf ankomme, inwieweit die Mieterhöhung dem Mieter in Anbetracht seiner wirtschaftlichen Verhältnisse (und etwa durch die Modernisierung eingetretener Vorteile) zuzumuten sei.

Zwar sei der Umstand, dass der Mieter, gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen, eine viel zu große Wohnung nutze, zu seinen Lasten in die Abwägung der beiderseitigen Interessen einzubeziehen. Ein solcher Sachverhalt liege jedoch nicht bereits dann vor, wenn der Mieter – wie hier – eine Wohnung nutzt, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen (etwa zu § 22 SGB II, § 35 f. SGB XII) oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß sei. Nach diesen Vorschriften bestimme sich zwar, welche staatlichen Unterstützungen ein Mieter in diesen Fällen zur Deckung seiner Wohnkosten erhalten könne. Daraus lasse sich aber noch nicht ableiten, dass ein – auch deutliches – Überschreiten der dort angesetzten Wohnungsgrößen zum Nachteil des Mieters im Rahmen der Abwägung nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB gereiche.

Die genannten Vorschriften sollten sicherstellen, dass sich ein Mieter nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leiste. Im Rahmen des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB gelte es dagegen abzuwägen, ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters ausgesetzt sehe, Modernisierungsmaßnahmen an der von ihm angemieteten Wohnung durchzuführen, trotz des Refinanzierungsinteresses des

Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten dürfe. Schon vor dem Hintergrund ihres unterschiedlichen Regelungszwecks sei es nicht zulässig, die in den Vorschriften der § 22 SGB II, § 35 f. SGB XII, § 2 Abs. 2 des Wohnraumgesetzes des Landes Berlin oder ähnlicher Bestimmungen festgelegten Wohnungsgrößen als Maßstab für eine den Verhältnissen des Mieters angemessene Wohnung zu nehmen.

Abgesehen davon sei zu berücksichtigen, dass nicht nur das Eigentum des Vermieters, sondern auch die Besitzposition des Mieters den Schutz von Artikel 14 Abs. 1 GG genieße. Ein Mieter könne daher bei der Anwendung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB und der Auslegung der dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, namentlich des Begriffs „Härte“, verlangen, dass die Gerichte die Bedeutung und die Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen. Die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit einer Wohnung könne daher nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner beurteilt werden.

Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für seine Bedürfnisse deutlich zu groß sei. Dabei könnten – anders als bei der Bestimmung der Härte selbst, bei der es allein auf die wirtschaftliche Situation ankommt (vgl. § 555 d Abs. 1 Satz 2, § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB) – auch die Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seine gesundheitliche Verfassung sowie weitere im Einzelfall gegebene Gesichtspunkte eine Rolle spielen. Solche abwägungsrelevanten Umstände habe das Landgericht rechtsfehlerfrei in seine Bewertung einbezogen. Es habe aufseiten des Mieters als maßgeblichen Gesichtspunkt berücksichtigt, dass dieser schon seit seinem fünften Lebensjahr und damit seit 1962 in der Wohnung lebe. Dem Kläger sei mithin jedenfalls nicht vorzuwerfen, schon seit Beginn des Mietverhältnisses über seinen wirtschaftlichen Verhältnissen zu wohnen.

In Anbetracht dieser Umstände habe das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht angenommen, dass der Geltendmachung einer finanziellen Härte nicht entgegenstehe, dass er als Einzelperson eine Dreizimmerwohnung mit einer Fläche von 86 Quadratmeter nutze. Dabei könne im Streitfall offenbleiben, ab welcher Wohnungsgröße ohne das Hinzutreten weiterer Umstände (hier jahrzehntelanger Lebensmittelpunkt des Mieters) eine Wohnung für einen Einpersonenhaushalt mit beengten wirtschaftlichen Verhältnissen deutlich zu groß wäre. Auch hierzu ließen sich starre Grenzen nicht festlegen. Einen ersten Anhaltspunkt können statistische Werte oder Erfahrungswerte bilden, die allerdings mit einem Zuschlag für eine erhebliche Überschreitung zu versehen seien.


Eine solche Sichtweise laufe nicht auf eine Missachtung des Eigentumsrechts des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz hinaus. Denn zum einen unterliege dieses der Sozialbindung (Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz) und zum anderen hätten die Gerichte die Grundrechte beider

Mietvertragsparteien aus Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Der Vermieter werde vor einer unzumutbaren Beschneidung seiner Eigentumsbefugnisse dadurch geschützt, dass einerseits § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB in bestimmten Fällen die Berufung des Mieters auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte von vornherein ausschließe, und andererseits das Festhalten an einer – gemessen an den finanziellen Verhältnissen des Mieters – deutlich zu großen Wohnung im Einzelfall dazu führen könne, dass der Härteeinwand nicht ins Gewicht falle oder gänzlich ausgeschlossen sei.

## Modernisierung (2)

**a) Wenn ein Vermieter die in § 9 Abs. 1 EnEV in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 bis 6 aufgeführten Arbeiten an Gebäuden aus freiem Entschluss durchführt und damit die in § 9 Abs. 1 EnEV normierte Verpflichtung auslöst, eine Wärmedämmung anzubringen, die die Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten gewährleistet (sogenannte bedingte Anforderungen), sind damit die Voraussetzungen des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB regelmäßig noch nicht erfüllt.**  
**b) Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn die Durchführung der Arbeiten an dem Gebäude für den Vermieter unausweichlich geworden ist.**

BGH vom 9.10.2019 – VIII ZR 21/19 –

 Langfassung im Internet

In der Entscheidung vom 9. Oktober 2019 ging es auch noch um die Frage, wann der Härteeinwand des Mieters nach § 559 Abs. 4 Satz 2 BGB ausgeschlossen ist, weil die Modernisierungsmaßnahme aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters durchgeführt wurde. Im betreffenden Fall hatte der Vermieter Wärmedämmmaßnahmen bei Erneuerung eines teilweise schadhaften Außenputzes durchgeführt.

Der BGH führte dazu aus, dass dem Tatbestand des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB nur Modernisierungsmaßnahmen unterfallen, zu deren Durchführung der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Eine solche rechtliche Verpflichtung bestehe etwa bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Erfüllung sogenannter Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), insbesondere nach § 10 EnEV, dienen. Hierbei handele es sich um durch öffentlich-rechtliche Vorschriften zwingend vorgeschriebene Maßnahmen, denen sich der Vermieter nicht entziehen könne.

In einer solchen Zwangslage befinde sich ein Vermieter, der die in § 9 Abs. 1 EnEV aufgeführten Arbeiten an Gebäuden aus freiem Entschluss durchführe, jedoch in aller Regel nicht. Denn er habe es regelmäßig in der Hand, ob er die Arbeiten in Angriff nimmt und damit die in § 9 Abs. 1 EnEV normierte Verpflichtung auslöst, eine Wärmedämmung anzubringen, die die Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten gewährleistet (sogenannte bedingte Anforderungen). Diese Unterschiede zu den Nachrüstpflichten rechtfertigen

tigten es, den Ausnahmetatbestand des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB nicht ohne Weiteres auf Arbeiten an den Außenwänden eines Gebäudes anzuwenden, zu deren Durchführung kein rechtlicher Zwang bestehe, die aber im Falle ihrer Vornahme die Verpflichtung zu Dämmungsmaßnahmen nach sich zögen. Denn wenn die Durchführung solcher Arbeiten letztlich im freien Ermessen des Vermieters stehe, bestimme allein er, ob und wann er die in § 9 Abs. 1 EnEV vorgesehenen Pflichten zur Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten auslöse.

Etwas anderes habe allerdings dann zu gelten, wenn die Durchführung der Arbeiten an dem Gebäude für den Vermieter unausweichlich geworden sei. Dies sei bei einer Erneuerung des Außenputzes dann anzunehmen, wenn die Putzfassade aufgrund altersbedingten Verschleißes oder aufgrund von auf sie einwirkenden schädigenden Ereignissen ersetzt werden müsse und zudem der Mieter oder andere Mieter des Anwesens den Vermieter berechtigterweise auf Instandsetzung des Putzes oder auf Mietminderung in Anspruch nehmen beziehungsweise sich der Vermieter einer (bestandskräftigen) behördlichen Anordnung zur Behebung der Schäden ausgesetzt sehe. Entsprechendes habe auch ohne Aufforderung des Mieters oder einer Behörde dann zu gelten, wenn die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten sei. Denn in all diesen Fällen könne sich der Vermieter nicht der Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme entziehen, die dann die Vornahme der Wärmeschutzmaßnahme verpflichtend nach sich ziehe. Es liege damit beim Vermieter eine den Nachrüstungsspflichten der Energieeinsparverordnung vergleichbare Zwangslage vor.

## Mietspiegel

**Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist mangels eines Informationsgehaltes für den Mieter zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens ungeeignet. Ein auf diese Weise begründetes Mieterhöhungsverlangen ist deshalb aus formellen Gründen unwirksam.**

BGH vom 16.10.2019 – VIII ZR 340/18 –

➔ Langfassung im Internet

Im Januar 2017 verlangte der Vermieter von der Mieterin einer Wohnung in Magdeburg die Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Höhe von 60 Euro monatlich. Zur Begründung bezog er sich auf den Mietspiegel für die Stadt Magdeburg von 1998. Die Mieterin weigert sich, der verlangten Mieterhöhung zuzustimmen.

Das Landgericht wies die Zustimmungsklage des Vermieters ab. Der BGH bestätigte die Entscheidung des Landgerichts, dass der Mietspiegel für die Stadt Magdeburg aus dem Jahr 1998 zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens für die Wohnung nicht geeignet ist und das Erhöhungsverlangen des Vermieters vom 19. Januar 2017 den formellen Anforderungen des § 558 a Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB an eine Begründung deshalb nicht genüge.

Die Begründung des Erhöhungsverlangens – beispielsweise mit einem Mietspiegel – solle dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen sachliche Berechtigung zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Hierfür sei es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gebe, um während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden zu können, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht.

Hieran fehle es etwa, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit Tatsachen begründe, die eine Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB schon auf den ersten Blick nicht zu tragen vermögen, weil durch deren Mitteilung deutlich werde, dass der Vermieter von falschen Voraussetzungen ausgeht oder das Erhöhungsverlangen in wesentlichen Punkten unvollständig, unverständlich oder widersprüchlich erscheine. Eine derartige Begründung stehe einer fehlenden Begründung gleich, weil durch sie das Ziel des Begründungserfordernisses ebenso wenig erreicht werden kann wie im Falle des vollständigen Verzichts auf eine Begründung.

So verhalte es sich auch hier, weil die Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der seit rund 20 Jahren nicht mehr aktualisiert wurde, schon im Ansatz nicht geeignet sei, das Erhöhungsverlangen zu begründen.

Das Gesetz gehe grundsätzlich von einem Aktualisierungserfordernis für Mietspiegel innerhalb einer Frist von zwei Jahren aus (§ 558 c Abs. 3, § 558 d Abs. 2 BGB). Zwar gestatte § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich auch die Bezugnahme auf einen veralteten Mietspiegel, wenn bei Abgabe des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters kein Mietspiegel vorhanden sei, bei dem die Vorschriften zur Aktualisierung eingehalten seien. Aus dieser Regelung folge allerdings nicht, dass das Alter des Mietspiegels bedeutungslos wäre, der Vermieter somit einen beliebig veralteten Mietspiegel zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen könnte, sofern nur ein neuer Mietspiegel nicht erstellt beziehungsweise eine Aktualisierung nicht vorgenommen wurde. Denn für die formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens komme es auch bei einem veralteten Mietspiegel darauf an, ob diesem (noch) ein in § 558 a Abs. 1 BGB vorausgesetzter Informationsgehalt zukommt.

Dies sei jedenfalls bei einem fast 20 Jahre alten Mietspiegel nicht der Fall. Die in § 558 Abs. 2 BGB genannten Wohnwertmerkmale, nach denen sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung richte, unterlägen typischerweise mit fortschreitender Zeit einem Wandel. So könnten etwa im Laufe der Zeit bestimmte Einrichtungen, die einer Wohnung besonderen Wert verleihen und deshalb Gegenstand eines Mietspiegels sind, zur Standardausstattung werden. Auch könne die Bewertung einer (Wohn-)Lage durch mit der Zeit auftretende strukturelle Veränderungen beeinflusst werden.

Entsprechende Veränderungen könnten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand eines 20

Jahre lang nicht aktualisierten Mietspiegels naturgemäß keine Berücksichtigung finden. Dies führe dazu, dass es dem Mietspiegel insoweit am notwendigen Informationsgehalt fehle und deshalb eine Entscheidung über die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens nicht getroffen werden könne, weil sie zu einem ganz erheblichen Teil auf bloßen Mutmaßungen bezüglich der Art und des Umfangs der Veränderungen beruhen würde. Es bleibt auch nach dieser Entscheidung des BGH offen, wo genau die Grenze zwischen einem veralteten Mietspiegel, der als Begründungsmittel gerade noch tauglich ist, und einem für die Begründung schon zu alten Mietspiegel genau verläuft. Gerade in Berlin könnte sich künftig die Frage stellen, ob nach Ende des sogenannten „Mietendeckels“ Mieterhöhungen dann noch mit dem mittlerweile „alten“ Berliner Mietspiegel 2019 begründet werden können.

## Flüchtlingsheim

**a) Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag im Sinne von § 549 Abs. 1 BGB.**

**b) Eine in diesem Vertrag enthaltene formularmäßige Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.**

BGH vom 23.10.2019 – XII ZR 125/18 –

➔ Langfassung im Internet

Eine Gemeinde hatte zur Flüchtlingsunterbringung ein Wohnhaus angemietet. In dem als „Mietvertrag über Wohnräume“ überschriebenen Formularvertrag war das Recht beider Mietvertragsparteien zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 60 Monaten ab Abschluss des Vertrages ausgeschlossen. Als sich abzeichnete, dass der Gemeinde keine Flüchtlinge mehr zugewiesen wurden und das Haus nicht mehr belegt werden konnte, kündigte die Gemeinde das Mietverhältnis schon nach einem Jahr. Der Vermieter verklagte daraufhin die Gemeinde auf weitere Zahlung der vereinbarten Miete, weil nach seiner Ansicht das Mietverhältnis noch weiter bestehe. Für die Entscheidung des BGH war maßgeblich, ob der vereinbarte Kündigungsausschluss wirksam war oder nicht.

Der BGH gab dem Vermieter Recht. Das Mietverhältnis sei durch die Kündigung der Gemeinde nicht beendet worden, weshalb dem klagenden Vermieter der Anspruch auf Mietzahlung in der von ihm geltend gemachten Höhe zustehe.

Denn der von den Mietvertragsparteien im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsausschluss sei wirksam. Dabei könne dahinstehen, ob diese Regelung zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt worden sei oder ob es sich um eine formularmäßige Vertragsklausel handle. Zwar habe der Bundesgerichtshof bereits mehrfach ent-

schieden, dass ein formularvertraglich vereinbarter Kündigungsausschluss, der die Dauer von vier Jahren übersteige, den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige und daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sei. Diese Entscheidungen bezögen sich jedoch auf den Bereich der Wohnungsmiete.

Diese Rechtsprechung lässt sich jedoch auf den vorliegenden Fall nicht übertragen, weil hier ein Wohnraummietverhältnis nicht vorliege.

Das hier zur Beurteilung stehende Vertragsformular sei zwar als „Mietvertrag über Wohnräume“ überschrieben. Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliege, sei jedoch auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolge.

Die Gemeinde habe die Immobilie angemietet, um dort den Wohnbedarf der ihr zugewiesenen Flüchtlinge decken zu können. Der Zweck der Anmietung sei deshalb nicht darauf gerichtet gewesen, selbst die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen, zumal eine juristische Person keinen eigenen Wohnbedarf haben könne. Der vertragsgemäße Gebrauch der Gemeinde bezog sich vielmehr darauf, die angemieteten Räumlichkeiten zugewiesenen Flüchtlingen zu Wohnzwecken überlassen zu dürfen.

Zudem sei im vorliegenden Fall die Annahme eines Wohnraummietverhältnisses auch nicht im Hinblick auf die Anwendbarkeit der für den Wohnraummieter geltenden Schutzvorschriften geboten. § 578 Abs. 3 BGB sei der Grundsatz zu entnehmen, dass Mietverhältnisse über Wohnraum, der von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wurde, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, im Verhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter nicht als Wohnraummietverhältnisse anzusehen seien. Denn wäre in diesen Fällen der Hauptmietvertrag bereits als Wohnraummietverhältnis zu qualifizieren, kämen die in der Norm aufgeführten Mieterschutzvorschriften unmittelbar zur Anwendung und bedürfte es der Regelungen in 578 Abs. 3 BGB nicht.

Durch den vereinbarten Kündigungsausschluss auf die Dauer von fünf Jahren werde die Gemeinde nicht unangemessen benachteiligt. Anders als beim Mieter von Wohnraum bestehe bei der Stadt kein Mobilitätsinteresse, das eine Beschränkung der Dauer des Kündigungsausschlusses auf vier Jahre rechtfertigen könnte. Die Gemeinde als Träger der öffentlichen Verwaltung konnte vielmehr im Rahmen der Planung der ihr obliegenden Aufgabe, die ihr zugewiesenen Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen, bereits bei Vertragsabschluss entscheiden, für welche Dauer sie die Räume anmieten wolle.

Da der Kündigungsausschluss im Mietvertrag demnach sowohl als Formulklausel als auch als Individualvereinbarung keinen rechtlichen Bedenken unterliege, wurde das Mietverhältnis nicht durch die ordentliche Kündigung der Gemeinde beendet.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)  
📍 Seestraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
♿ Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
📍 Eberswalder Straße

## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt  
♿ Zugang im EG  
über mobile Rampe  
📍 Altstadt Spandau  
📍 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmsdorfer Straße  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)  
📍 Bismarckstraße (U2 und U7)

## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44  
♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)  
📍 Walther-Schreiber-Platz  
📍 Feuerbachstraße

## Bitte beachten Sie

**Schriftverkehr:** Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

**Briefzustellung:** Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

MieterMagazin 1+2/2020

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere  
Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr  
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren  
Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
📍 Spichernstraße (U3 und U9)  
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

## Beratungszentrum

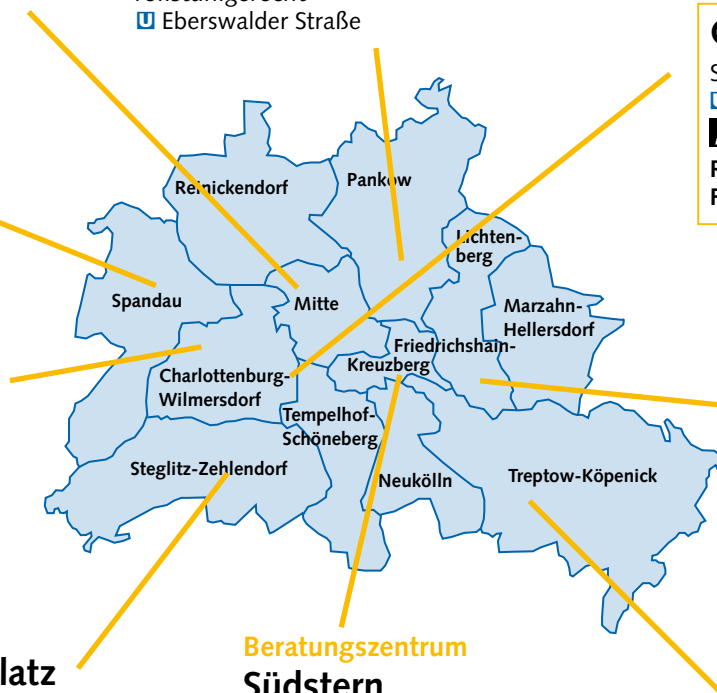
### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85  
♿ Zugang rollstuhlgerecht  
(bitte klingeln, der Zugang er-  
folgt begleitet über den Hof)  
📍 Frankfurter Allee  
📍 Samariterstraße

## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
📍 Köpenick, Tram/Bus Bahn-  
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



## Beratungszentrum

### Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe 📍 Südsterne  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

Beratungs-  
zentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist  
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Rechtsberatung:

Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit  
erhalten Sie über unser  
Servicetelefon ☎ 030-226 260

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,  
Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus  
im Ostseeviertel,  
Ribnitzer Straße 1 b,  
2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,  
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-  
stelle, Perleberger Straße 44/  
Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

### Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,  
Oranienburger Straße 204,  
Ecke Roedernallee  
nahe U Wittenau (250 m Fußweg)  
und S Wittenau (400 m Fußweg)

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 43  
(nahe Rathaus und Meldestelle)  
🟡 Zehlendorf

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr  
AWO-Laden,  
Goltzstraße 19 (links)  
U Nollendorfplatz,  
U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
🟡 Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-  
zentren ein großes Angebot an Informa-  
tionsblättern bereit. Alle Informationen  
auch im Internet abrufbar unter  
[www.berliner-mieterverein.de/  
mietrecht/infoblaetter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm)

## Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder  
Ihr Nachname hat sich geändert?  
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-  
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?  
Oder Sie möchten zukünftig die Online-  
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?  
Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet  
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft  
ändern und dem Berliner Mieterverein  
online mitteilen: [https://service.berliner-  
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-  
ten Sie als Mitglied eine telefonische  
Kurzberatung – schnell und unbürokrati-  
sch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-  
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres  
MieterMagazin) und beachten Sie, dass  
die Telefonberatung nicht eine umfang-  
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.  
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-  
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-  
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle  
erforderlich. Die Obliegenheit für den  
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-  
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu  
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt  
zu Beginn und am Ende der Beratungs-  
zeit anzurufen.

### Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr  
sowie Montag und Donnerstag  
von 17 bis 20 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 030-226260:

**Mo 17-19 Uhr** (jeden 1. Montag, nur mit Terminvereinbarung):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

**Di 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Waltherschreiber-Platz, Rheinstraße 44

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an:

Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:  
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:  
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:  
[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, S Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

**Bei Abnahme:** Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).



# FORMULAR FÜR DIE UNTERSTÜTZUNGSBEKUNDUNG FÜR DIE EUROPÄISCHE BÜRGERINITIATIVE<sup>1</sup> HOUSING FOR ALL

DE

Bitte zurücksenden an:  
EBI Wohnen für alle / Housing for all, Deutscher Gewerkschaftsbund,  
Henriette-Herz-Platz 2, 10178 Berlin, Deutschland **oder**  
Deutscher Mieterbund, Littenstr. 10, 10179 Berlin, Deutschland

1. Die auf diesem Formular angegebenen Unterzeichner haben ihren Wohnsitz in oder sind Staatsbürger von (im Ausland lebende Bürger, sofern sie die zuständigen Behörden ihres Landes über ihren Wohnsitz in Kenntnis gesetzt haben): **DEUTSCHLAND**

2. Registrierungsnummer der Europäischen Kommission: **ECI(2019)000003**

3. Datum der Registrierung: **18/03/2019**

4. Internetadresse dieser geplanten Bürgerinitiative im Register der Europäischen Kommission: **<http://ec.europa.eu/citizens-initiative/public/initiatives/ongoing/details/2019/000003>**

5. Bezeichnung dieser geplanten Bürgerinitiative: **Housing for All**

6. Gegenstand: Mit dieser Europäischen Bürgerinitiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

7. Wichtigste Ziele: Wir fordern die EU zum Handeln auf, um Wohnen in Europa für alle zu ermöglichen. Dies umfasst die Erleichterung des Zugangs für alle zu leistbarem und sozialem Wohnbau, keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in leistbaren Wohnbau, besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige und nachhaltige Wohnbauträger, soziale und wettbewerbsgerechte Regeln für Kurzzeitvermietungen sowie die statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa.

8. Namen und E-Mail-Adressen der registrierten Kontaktpersonen:  
Karin ZAUNER ([karin.zauner@housingforall.eu](mailto:karin.zauner@housingforall.eu))  
Santiago MAS DE XAXAS FAUS ([PAH@housingforall.eu](mailto:PAH@housingforall.eu))

9. Namen der übrigen registrierten Organisatoren: Lisa WINTER, Pavlos KALOSINATOS, Iva MARČETIĆ, Ana Rita TELES DO PATROCINIO SILVA, Jana KIMVALL HAGEL

10. Website dieser geplanten Bürgerinitiative (sofern vorhanden): **[www.housingforall.eu](http://www.housingforall.eu)**

<sup>1</sup>Das Formular ist auf einem Blatt auszudrucken. Die Organisatoren können ein zweiseitig bedrucktes Blatt verwenden.  
<sup>2</sup>Das Formular muss nicht unterschrieben werden, sofern die Unterstützung mit Hilfe eines Online-Sammelsystems im Sinne von Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 2117/2011 bekundet wird.

**Erklärung zum Datenschutz:** Im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung werden Ihre in diesem Formular gemachten personenbezogenen Angaben nur für die Unterstützung der Initiative verwendet und den zuständigen nationalen Behörden für Überprüfungs- und Beschneidungszwecke zur Verfügung gestellt. Sie haben das Recht, von den Organisatoren dieser Initiative Zugang zu Ihren personenbezogenen Daten, deren Berichtigung, Löschung und die Einschränkung ihrer Verarbeitung zu verlangen. Ihre Daten werden von den Organisatoren höchstens 18 Monate nach Registrierung der geplanten Bürgerinitiative oder einen Monat nach Abmeldung dieser Initiative bei der Kommission gespeichert, je nachdem, welcher Zeitpunkt der frühere ist. Im Falle von Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren können die Daten hinaus für einen Zeitraum von höchstens einer Woche nach Abschluss der betreffenden Verfahren gespeichert werden. Überschulde eines anderen Mitgliedstaats oder gerichtliche Schritte haben Sie das Recht, jederzeit Beschwerden bei einer Datenschutzbehörde, insbesondere bei dem Mitgliedstaat Ihres gewöhnlichen Aufenthalts, einzureichen. Die Initiative ist ein öffentliches Projekt, das von der Europäischen Kommission unterstützt wird. Die Kontaktabgaben des Datenschutzauftrags (falls vorhanden) sind über die auf diesem Formular angegebene Internetadresse der Initiative im Register der Europäischen Kommission abrufbar. Die Kontaktabgaben der zuständigen nationalen Behörde, die für die Annahme und die Bearbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zuständig ist, und die Kontaktabgaben der nationalen Datenschutzbehörden sind abrufbar unter: <http://tpr/nc.europa.eu/citizens-initiative/public/data-protection?lg=de>.

## VON DEN UNTERZEICHNERN IN GROSSBUCHSTABEN AUSZUFÜLLEN:

Soweit nichts anderes festgelegt wurde, müssen alle Felder dieses Formulars ausgefüllt werden.

Hiermit bestätige ich, dass die in diesem Formular gemachten Angaben zutreffend sind und ich diese geplante Bürgerinitiative bisher noch nicht unterstützt habe.

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)	
PLZ	WOHNORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	GEBURTSORT	UNTERSCHRIFT <sup>2</sup>
Datum		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)	
PLZ	WOHNORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	GEBURTSORT	UNTERSCHRIFT <sup>2</sup>
Datum		

VOLLSTÄNDIGER VORNAME	FAMILIENNAME	
STRASSE NR.	LAND (Z.B. DEUTSCHLAND)	
PLZ	WOHNORT	STAATSANGEHÖRIGKEIT
GEBURTSdatum	GEBURTSORT	UNTERSCHRIFT <sup>2</sup>
Datum		



## EUROPÄISCHE BÜRGER INITIATIVE „HOUSING FOR ALL“

### WOHNEN MUSS BEZAHLBAR SEIN. FÜR ALLE!

Mit dieser Europäischen Bürger Initiative sollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

#### Wir fordern die EU zum Handeln auf!

EU-weit werden 1 Mio. Unterschriften benötigt, davon mindestens 72000 in Deutschland.

Bequem online unterzeichnen und den Link zur Petition an Freundinnen und Freunde, Kolleginnen und Kollegen und Bekannte weiterleiten oder die Unterschriftenliste auf der Rückseite dieses Hinweises verwenden.

**ACHTUNG:** Beim Ausfüllen bitte alle Vornamen aus Ihrem Ausweisdokument übernehmen! Bevor Sie das Online-Dokument absenden, prüfen Sie bitte Ihre Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### Die Online-Petition umfasst folgende Forderungen:

- die Erleichterung des Zugangs für ALLE zu leistbarem und sozialem Wohnungsbau,
- keine Anwendung der Maastricht-Kriterien (Schuldenbremse) auf öffentliche Investitionen in leistbarem Wohnungsbau,
- besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für gemeinnützige, gemeinwohl-orientierte und nachhaltige Wohnungsbauträger,
- Beschränkung von Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel für Ferienzwecke) durch soziale und wettbewerbsgerechte Regeln sowie
- die statistische Erfassung des Wohnraumbedarfs in Europa.

