

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

März
3/2020

„GEMEINSAM GEGEN
VERDRÄNGUNG UND
MIETENWAHNSINN“

**Vielfalt ist unsere
Stärke**

**QUARTIERS-
MANAGEMENT**

**In Richtung
Stadtrand**

**AUSSERGEWÖHN-
LICHE HÄUSER**

**Cluster-Wohnen
im Holzhaus**



Der Mietendeckel ist da!

Berlin ist das erste Bundesland
mit eigener Mietenbegrenzung

Urania Berlin

März 2020

100.000 Kilometer Südamerika

Menschen, Augenblicke, Abenteuer

● FR, 6.3.2020, 20:00 Uhr

Martin Leonhardt

Indien

Mystik, Menschen, Maharadschas

● MI, 11.3.2020, 20:00 Uhr

Pascal Violo

Peter und der Wolf

Familienkonzert

● SO, 15.3.2020, 15:00 Uhr

Andreas Peer Kähler,

Kammerorchester

Unter den Linden

Das gespaltene Land

Ein Psychogramm

● MO, 16.3.2020, 18:00 Uhr

Dr. Hans-Joachim Maaz

Brain Talk

Wie wir das Gehirn nutzen, um uns selbst und andere besser zu verstehen

● MO, 16.3.2020, 20:00 Uhr

Dr. David Schnarch

Die Ökologie der digitalen Gesellschaft

Technologie für eine sozialökologische Transformation?

● MO, 23.3.2020, 18:00 Uhr

Prof. Pierre L. Ibisch, Jörg Sommer



▲ Die Vermessung des Gehirns

● DO, 5.3.2020, 19:00 Uhr ▶ Eintritt frei, Anmeldung unter urania.de

Prof. Miriam Meckel, Prof. Surjo Soekadar

In der Männerrepublik

Wie Frauen die Politik eroberten

● DI, 24.3.2020, 20:00 Uhr

Dr. Torsten Körner, Mod.: Anne Will

Unterwegs im blauen Universum

Tauchgeschichte und Ökothriller

● MI, 25.3.2020, 20:00 Uhr

Hans Fricke

Let's talk about Sex – aber wie?

● DO, 26.3.2020, 20:00 Uhr

Karina Kehlet Lins, Prof. Ulrich Clement,

Moderation: Dr. Brenda Strohmaier

Nobelpreisträger in der Urania

Risiko und Potenzial gezielter Genveränderung

● FR, 27.3.2020, 18:00 Uhr

Nobelpreisträgerin

Prof. Christiane Nüsslein-Volhard

Häuser wie der Baum – Städte wie der Wald

Nachhaltiger Hausbau für die Zukunft

● DI, 31.3.2020, 20:00 Uhr

Dr. Erwin Thoma

Das komplette Programm unter

urania.de

PANORAMA

Obdachlose: „Bessere Hilfe braucht valide Zahlen“	8
Buchtipp: Soziale Wohnungsversorgung – Strukturen sind veränderbar	8
Forderung des vzbv: Stromsperrern verhindern	9
Wohnungssuche: Die Nasenlänge Vorsprung kostet extra	9
Umfrage der Antidiskriminierungsstelle: Rechtliche Schlupflöcher behindern Gleichbehandlung	10
Neue DMB-Bundesdirektorin: Rechtsberatung ausbauen, Interessenvertretung stärken	10
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Ministerin will Ausnahmen verringern	11
DMB und DUH zur energetischen Modernisierung: Klimaneutralität sozialverträglich gestalten	12
Schönhauser Allee 69: Verdrängung im Milieuschutzgebiet?	12
Schokofabrik: Genossinnen betreiben energetische Sanierung mietenneutral	13
Buchtipp: Vom Todesstreifen zum Stadtplatz	13
Mietpreisbremse verlängert und nachgebessert: Umstrittene Ausnahmen bleiben erhalten	14
Buchtipp: Vom märkischen Marktflecken zur Metropole	14
DMB-Forderungen: Radikale Lösungen angemahnt	15
Heizkostenablesung: Versäumen kann teuer werden	15

TITEL

Der Mietendeckel ist da! Berlin ist das erste Bundesland mit eigener Mietenbegrenzung	16
--	----

HINTERGRUND

Quartiersmanagement: In Richtung Stadtrand	22
Wohnen in außergewöhnlichen Häusern: Cluster-Wohnen im Holzhaus	24
„Gemeinsam gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“: Vielfalt ist unsere Stärke	26

MIETRECHT

Instanzen-Rechtsprechung	27
---------------------------------------	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2020	6
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Der Mietendeckel ist da!
Berlin hat als erstes Bundesland
eine landesrechtliche
Mietenbegrenzung

16



Die Auswahl
neuer Quartiers-
management-
Gebiete zeigt:
Die Armut
wandert
**Richtung
Stadtrand**

22



Sie sind viele, und sie vereint ein Ziel:
**„Gemeinsam gegen
Verdrängung und
Mietenwahnsinn“**

26

Abbildungen: picture alliance/dpa,
Christian Muhrbeck, 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 1+2/2020, Seite 24, Rosemarie Mieder: „Illegale Müllablagerung – Sperrmüll-Vandalen verursachen Millionenkosten“

Paris zeigt, wie es auch geht

Wie entledigen sich andere Länder ihres Sperrmülls? Ganz einfach: In Paris und Umgebung wird einmal im Monat der Sperrmüll von der Stadt abgeholt. Zu diesem Zweck stellen die Bewohner abends alles, was sie nicht mehr brauchen, auf den Bürgersteig. Da es immer Leute gibt, die dieses und jenes noch verwerten können, herrscht ein großer Andrang. Dadurch ist am anderen Morgen schon die Hälfte der Sachen verschwunden. Den Rest besorgt dann die Müllabfuhr am nächsten Vormittag. Danach kommt der Reinigungsdienst von der Stadt und spritzt die Bürgersteige ab. Alles ist wieder sauber und ordentlich. Noch zu erwähnen ist, dass jeden Tag die normale Müllabfuhr kommt, einmal die Woche jeweils die Biotonne, Glas-, Plastik- und Papiertonnen geleert werden. Außerdem werden auf offener Straße die einzelnen Tonnen alle zwei Monate ausgespritzt und desinfiziert. Noch hinzu kommt,

dass jeden Tag die Straßen, Gossen und Bürgersteige von der Stadt gereinigt werden. Bei soviel Reinlichkeit muss sich eine Stadt wie Berlin doch schämen.

S. Kadereit/Immoreit per E-Mail

In jeder Pflasterritze Kippen

Kippen und Kaugummis kommen nur am Rande Ihres Beitrages vor. Dabei sind manche Gegenden nicht nur in Berlin fast schon flächendeckend mit Kippen übersät – in jeder Pflasterritze, auf Pfosten, Mauern, auf jeder Baumscheibe, an jedem Hauseingang, vor Geschäften, Ämtern, Restaurants, auf Krankenhausesgeländen, vor Cafés liegen Unmengen von Kippen. Andere Länder und Städte sind da viel weiter und gehen konsequenter und erfolgreicher vor. Auch beim Rauchen: In Japan ist das Rauchen auf öffentlichen Plätzen oder in Parks stark eingegrenzt, und der Tabakpreis wurde fast um das Doppelte angehoben. Rauchen darf man dort erst ab dem Alter von 20 Jahren.

S. Mania per E-Mail

... vor Deine Türe, wa!

Klar, man kann nicht jedem Verursacher abgeworfener Matratzen oder Kühlschränke in einer Großstadt ohne Weiteres habhaft werden. Aber: Mir ist es wirklich schleierhaft, warum es den zuständigen Ämtern und der

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: 23. März und 27. April 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)*

Umweltpolizei nicht gelingt, exponierte und stark frequentierte illegale Müllhalden – wie zum Beispiel die öffentlichen Flächen rund um das Gartengelände zwischen Heckerdamm/Friedrich-Olbricht-Damm/Adam-von-Trott-Straße in Charlottenburg Nord – in den Griff zu bekommen. Hier fliegt der Müll seit Jahrzehnten so hoch über den Gartenzaun oder die Gartenhecke, dass sogar der RBB vor einigen Jahren einen Abend-schau-Bericht dazu gebracht hatte. Geändert hat das allerdings: nichts! Es gilt nach wie vor das Motto: „Ick schmeiße meinen Müll unjerührt vor Deine Türe, wa!“ Dieses berüchtigte Laubenpieper-Gelände gehört zum Zuständigkeitsbereich des zitierten stellvertretenden Charlottenburger Bürgermeisters Arne Herz – wie auch die Schrottallee „Am Spreebord“. Hier werden vom Ordnungsamt aus dem Verkehr gezogene Fahrzeuge abgestellt. Mit einem gelben Punkt versehen ist es eine Aufforderung an alle Automarder Berlins: Die könnt ihr ausnehmen – kümmert sich eh keiner mehr drum. Dann dauert es nicht lange, und die ehemals intakten Fahrzeuge werden in aller Öffentlichkeit an Ort und Stelle ausgeschlachtet. Und das auch schon seit Jahrzehnten – Geduldete und provozierte Straftaten. Von solchen Ecken gibt es zu viele in Berlin. Aber irgendwie scheint das niemanden (mehr) zu interessieren. Oder irre ich mich?
E. Struck per E-Mail

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 · **Titelfoto:** Nils Richter · **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, Vorabüberweisung 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



Ausstellung

Herbst – Winter – Frühling

Bilder aus drei Jahreszeiten in Acryl auf Leinwand von Barbara Pohl

im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63, [Südsterne](#), zu den üblichen Öffnungszeiten bis 31. März 2020

Gut zu wissen



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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein www.berliner-sozialgipfel.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 und 7 dieser Ausgabe des MieterMagazins.

Veranstaltungen

„Mittwochrunde“

der Bezirksgruppe Reinickendorf

Nächstes Treffen am 4. März 2020, 19 Uhr

Der Mietendeckel 2020

(keine individuelle Rechtsberatung)

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee

Weitere Informationen unter

www.berliner-mieterverein.de/aktuell/mittwochrunde-reinickendorf.htm

Bezirksgruppe Reinickendorf

7. BMV-Forum Wohnungspolitik

Montag, 23.3.2020 18.30 Uhr Geschäftsstelle

„Mieter*innengewerkschaft:

hilfreich oder überflüssig?“



Einsenderin dieses Fotos ist Christine Maywald.

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.

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2020

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

wir laden Sie 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.

Charlottenburg- Wilmersdorf

Dienstag, 31. März 2020, 19 Uhr
Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19/Ecke Lise-Meitner-Straße (kleines Haus auf dem Platz)
U7 Mierendorffplatz

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Wir haben jetzt den Mietendeckel – reicht das, um die Mietexplosion in Berlin zu stoppen?“
Referent: Niklas Schenker, Linksfraktion in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf

Friedrichshain- Kreuzberg

Donnerstag, 19. März 2020, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U5 Weberwiese,
Bus 240 (Wedekindstraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Infos zum „Mietendeckel“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Friedrichshain-Kreuzberg

Lichtenberg

Achtung, Terminänderung:
Mittwoch, 25. März 2020, 18 Uhr
Gemeindsaal der Evangelischen Kirchengemeinde, Berlin-Friedrichsfelde,
Am Tierpark 28
Tram 17, 27, 37, Bus 194

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Mietendeckel – was müssen die Mieterinnen und Mieter wissen?“
Referent: Dr. Rainer Tietzsch,
Vorsitzender des BMV
3. Aussprache zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Lichtenberg

Marzahn-Hellersdorf

Mittwoch, 25. März 2020, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
S-Bhf. Marzahn (500 m Fußweg);
Tram M6, M17, 16, 27; Bus 191,
192, 195 (Marzahner Promenade)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mietendeckel, Mietpreisbremse, Mietspiegel“
Referentin: Dr. Jutta Hartmann,
Mitglied des Vorstands des BMV
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung

Marzahn-Hellersdorf

Mitte

Donnerstag, 26. März 2020, 18 Uhr

Begegnungsstätte „Mehr Mitte“,
Torstraße 190
S-Bhf. Oranienburger Straße,
U6 (Oranienburger Tor) mit
jeweils circa 500 m Fußweg,
Bus 142 (Tucholskystraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel – praktische Tipps und Anwendung“
Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Der Vorstand des BMV

Neukölln

Dienstag, 31. März 2020, 19 Uhr

Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Straße 83, Wetzlar-Zimmer
U7 Rathaus Neukölln,
Bus 104, 166

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel: Was können Mieter*innen tun? Wo kann der Bezirk helfen?“

Referent/in: Jochen Biedermann,
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Soziales und Bürgerdienste,
Dr. Jutta Hartmann, Deutscher
Mieterbund

4. Nachwahl von Mitgliedern
der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Referentin: H. Strehlau
(Mieterrätin Gewobag)

4. Informationen zum Mietendeckel
– Sie fragen, wir antworten
5. Nachwahl von Mitgliedern
der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

4. „Mietendeckel – praktische Tipps
und Anwendung“

- Referentin: Wibke Werner, stellver-
tretende Geschäftsführerin des BMV
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
 6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-
Schöneberg*

Pankow

Dienstag, 31. März 2020, 18 Uhr
Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23, 13086 Berlin
*Bus 158, 255 (Woelckpromenade);
Tram M 4, M 12 und M 13
(Albertinenstraße)*

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. Infos zum „Mietendeckel“
Referent: Reiner Wild,
Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Mitgliedern
der Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
7. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Pankow

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

Treptow-Köpenick

Montag, 23. März 2020, 18 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40/Ecke
Michael-Brückner-Straße, 1. Etage
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mietendeckel und die Mieten-
und Wohnungspolitik in Berlin“
Referentin: Katalin Gennburg,
MdA, Fraktion Die Linke,
Sprecherin für Stadtentwicklung
4. Diskussion zu TOP 3
5. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

Reinickendorf

**Donnerstag, 26. März 2020,
18.30 Uhr**
Till-Eulenspiegel-Grundschule,
Mehrzweckraum,
Humboldtstraße 8-13, 13407 Berlin
*U8 Paracelsus-Bad;
S 25 Alt-Reinickendorf;
Bus 120, 122, 320, 323*

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Mieterbeirat/Mieterrat,
Mietergremien bei der Gewobag“

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 16. März 2020, 19 Uhr
Mediengalerie, Dudenstraße 10
*U6 Platz der Luftbrücke,
Bus 104, 248*

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Vorkaufsrecht, Neubauaktivitä-
ten und Umwandlungen im Bezirk“
Referent: Jörn Oltmann, stellvertre-
tender Bürgermeister und Stadtrat
für Stadtentwicklung und Bauen
3. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 24. März 2020, 19 Uhr
Gemeindehaus der Ernst-Moritz-
Arndt Gemeinde, 1. OG,
Onkel-Tom-Straße 80, 14169 Berlin
direkt gegenüber Ausgang der U 3

Tagesordnung

1. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
2. „Das Volksbegehren Deutsche
Wohnen & Co. enteignen“
mit anschließender Diskussion
Referent: Rouzbeh Taheri
3. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
4. Milieuschutz im Bezirk

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

OBDACHLOSE

„Bessere Hilfe braucht valide Zahlen“



Foto: Nils Richter

Schätzungen und Ergebnis der Obdachlosenzählung in Berlin liegen weit auseinander – auch weil sich wohl viele obdachlose Menschen dieser Zählaktion („Nacht der Solidarität“) entzogen haben. Das sei ihr gutes Recht, erklärte die Sozialsenatorin. Dennoch: Valide Zahlen sind notwendig, um helfen zu können.

Einen Auftakt, nannte es die Armutsforscherin Susanne Gerull von der Berliner Alice Salomon Hochschule. Die Obdachlosenzählung in der Nacht vom 29. auf den 30. Januar – die erste dieser Art deutschlandweit – war über Monate akribisch vorbereitet worden: Rund 2700 Freiwillige, geschult und ausgestattet mit Fragebögen in mehreren Sprachen, zogen vier Stunden stadtweit durch die Quartiere. Angaben kamen auch aus Einrichtungen der Kältehilfe, aus Rettungsstellen, dem Polizeigewahrsam. Am Ende waren 1976 Obdachlose gezählt.

Schätzungen gehen von bis zu 10000 Menschen aus, die auf den Straßen der Hauptstadt leben. Wer das Resultat der Zählung für enttäuschend hält, sollte sich die große Vorsicht und Rücksichtnahme vor Augen führen, mit der in dieser Zählaktion vorgegangen wurde: Wer sich nicht zählen lassen wolle, werde

nicht erfasst, hatte Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) auf einer Pressekonferenz versichert. „Die Menschen werden nicht aufgeweckt und nicht verfolgt. Sie haben ein Recht auf Anonymität und Privatheit.“ Und so war es auch Journalisten nicht erlaubt, die Zählteams berichtend – egal, ob mit Kamera oder Aufnahmegerät – zu begleiten.

Aus ihrer Sicht, so Susanne Gerull, sei die Obdachlosenzählung „nach allen Regeln sozialwissenschaftlicher Forschung erfolgreich durchgeführt worden.“ Dazu gehört auch die Auswertung von Antworten auf Fragen, etwa nach Alter, Herkunft und der Situation der Betroffenen auf der Straße. Ein erstes Ergebnis: 56 Prozent sind zwischen 30 und 49 Jahre alt, die Jüngsten zwischen 14 und 17 und die Ältesten über 65 Jahre. Die meisten der Gezählten sind Männer, 47 Prozent der Obdachlosen sind seit mehr als drei Jahren ohne festen Wohnsitz.

Gegen die Zählung hatten sich die Selbstvertretung wohnungsloser Menschen und das Wohnungslosenparlament in Gründung ausgesprochen. „Wir brauchen aber diese Zahlen, um besser helfen zu können“, konterte der Regierende Bürgermeister Michael Müller. Sozialsenatorin Elke Breitenbach ergänzte, dass 8,9 Millionen Euro zusätzlich für Modellprojekte bereitstünden. Dieses Geld solle sinnvoll eingesetzt werden. *Rosemarie Mieder*

◀ Offenbar waren viele Obdachlose nicht bereit, sich zählen zu lassen

BUCHTIPP

Soziale Wohnungsversorgung: Strukturen sind veränderbar



Thomas Eberhardt-Köster, Wolfgang Pohl, Mike Nagler u.a.:
Wohnen ist ein Menschenrecht.
Hamburg 2018. 7 Euro

Nach der Misere der sozialen Wohnungsversorgung setzen die Autoren des Buches „Wohnen ist ein Menschenrecht“ auf eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die gegen private Verwertungsinteressen durchgesetzt werden muss. Punktuelle, zeitlich befristete und räumlich begrenzte Interventionen der öffentlichen Hand werden nicht ausreichen, um das Problem Wohnungsnot zu lösen. Die Autoren plädieren für einen nicht gewinnorientierten, öffentlich getragenen Wohnungsbau und weisen auf funktionierende Beispiele wie den Salzburger Wohnungsbaufonds und die Council-Housing-Programme in Großbritannien. Best-Practice-Beispiele in Freiburg, Münster, Mannheim, Barcelona und Wien werden vorgestellt. Ihr Fazit: „Strukturen sind das Ergebnis menschlichen Handelns und damit auch veränderbar.“ *rb*

FORDERUNG DES VZBV

Stromsperrn verhindern

Im vergangenen Jahr wurde in Berlin über 20000 Haushalten der Strom abgestellt. Tendenz: steigend. Dabei hat das Bundesverfassungsgericht schon im Jahre 2010 festgestellt, dass die Versorgung mit Energie Teil des „menschenswürdigen Existenzminimums“ ist. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) fordert nun Maßnahmen zur Vermeidung von Stromsperrn.

Im Rahmen des von der Bundesregierung ins Auge gefassten Kohleausstiegs werden die Strompreise weiter steigen. Die Energiearmut wird im laufenden Jahr zunehmen, die Zahl der Stromsperrn wird ein Rekordhoch erreichen.

Der vzbv fordert: „Stromsperrn muss stärker entgegengewirkt werden.“ Betroffen sind vor allem Bezieher von Grundsicherung, Arbeitslosen-, Kranken- und Pflegegeld,

Foto: Christian Muhrbeck



Geringverdiener und Rentner, aber auch Studierende und Auszubildende. Ursache für Zahlungsrückstände sind häufig persönliche Krisen und Krankenhausaufenthalte. Dabei können schnell hohe Forderungen auflaufen. Ab einem Zahlungsrückstand von 100 Euro darf der Stromversorger die Energielieferung sperren. Die Strompreise für private Haushalte haben sich in den vergangenen 20 Jahren mehr als verdoppelt, nicht zuletzt durch den staatlichen Anteil an den Kosten. Der vzbv fordert deshalb eine Senkung des Strompreises durch eine Steuer-, Abgaben- und

Umlagenreform. Sinkende Einkaufspreise der Versorger sollen zeitnah an die Haushaltskunden weitergegeben werden. Der ALG-II-Regelsatz müsse an die Ausgabensteigerung dynamisch angepasst werden, denn bereits jetzt übersteigen die tatsächlichen Stromkosten den dafür vorgesehenen Anteil im Regelsatz um 14 Prozent und mehr. In der Grundversorgungsverordnung seien Maßnahmen für einen besseren Schutz vor Stromsperrn vorzusehen. Auch fordert der vzbv die Einrichtung unabhängiger Beratungsstellen.

Rainer Bratfisch

Kerzenschein hat nichts Anheimelndes, wenn eine Stromsperrne ihn erzwingt

■ Der Berliner Mieterverein berät zum Thema Versorgungssperren. Infoblatt 163 unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter.htm

WOHNUNGSSUCHE

Die Nasenlänge Vorsprung kostet extra



Foto: Sabine Mittermeier

Wer zahlt, erhält eine Vorzugsbehandlung

„Schneller in Ihr Traumzuhaus“ – mit diesem Slogan bewirbt das Wohnungssuchportal ImmobilienScout24 seine Premium-Mitgliedschaft. Die ist kostenpflichtig. Und manchmal notwendig, wenn man einfach nur berücksichtigt werden will.

Glück und das richtige Timing spielen bei der Wohnungssuche eine große Rolle. Den Mitbewerbern eine Nasenlänge voraus sein – das wär's. Einen solchen „Vorsprung vor den Konkurrenten“ verspricht die Premium-Mitgliedschaft von ImmobilienScout24.

Nutzern dieses Bezahlendienstes stehen diverse Zusatzfunktionen zur Verfügung: eine „Chancen-Analyse“, die – neben weiteren Informationen – Auskunft darüber gibt, wie viele Bewerber einen Anbieter zu einer bestimmten Anzeige bereits kontaktiert haben. Zudem erhält man einen „Premium-Besichtigungskalender“ und eine „hochwertig gestaltete Bewerbermappe in digitaler Form“. Premium-Mitglieder können exklusive Anzeigen früher als ihre Konkurrenten

kontaktieren und haben so einen Vorsprung. Vor allem aber landen Kontaktforderungen immer ganz oben im Postfach von Wohnungsanbietern.

Diesen Service lässt sich der Marktführer gut entlohnen: Bei der Mindestlaufzeit von zwei Monaten werden rund 30 Euro pro Monat fällig, bei einer viermonatigen Laufzeit 25 Euro monatlich und bei einer sechsmonatigen 20 Euro. In besonders nachgefragten Städten und Lagen gibt es indessen kaum eine Alternative zu dem kostenpflichtigen Angebot: um die Menge an Anfragen zu reduzieren, schränken Vermieter mitunter die Kontaktaufnahme auf Premium-Mitglieder ein. Man zahlt also, um einfach nur berücksichtigt zu werden.

Katharina Buri

UMFRAGE DER ANTIDISKRIMINIERUNGSSTELLE

Rechtliche Schlupflöcher behindern Gleichbehandlung

Eine aktuelle Umfrage der Antidiskriminierungsstelle des Bundes belegt: Jeder dritte Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund machte in den vergangenen zehn Jahren bei der Wohnungssuche Erfahrungen mit Diskriminierung.

Die Antidiskriminierungsstelle hat seit ihrer Gründung vor vier Jahren rund 1400 Hinweise zu Fällen von Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe erhalten. Eine aktuelle repräsentative Umfrage bestätigt: Der Wohnungsmarkt ist der Bereich, in dem die meisten Befragten Probleme mit rassistisch bedingter Diskriminierung vermuten. Auffallend: 29 Prozent der Befragten äußerten große oder sehr große Bedenken, wenn in die Nachbarwohnung oder in das Nachbarhaus Menschen mit Migrationshintergrund einziehen würden. In einem Gutachten verweisen die Bonner Rechtswissenschaftler Prof. Dr. Gregor Thüsing und Dr. Sabine Vianden auf rechtliche Schlupflöcher, die die Umsetzung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) noch immer behindern. So dürfen



Foto: Sabine Mittermeier

beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften Wohnungssuchende „im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ nach wie vor unterschiedlich behandeln. Das AGG gilt grundsätzlich nicht, wenn ein besonderes „Nähe- oder Vertrauensverhältnis“ eingegangen wird, etwa

wenn Mieter und Vermieter Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen.

Bernhard Franke, kommissarischer Leiter der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, fordert, dass die Ausnahmeregelungen umgehend aufgehoben werden. Die Menschenrechte gelten schließlich auch für Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund – ohne jede Einschränkung.

Rainer Bratfisch

Ein fremder Name reicht oft aus, um zur Wohnungsbesichtigung nicht eingeladen zu werden

■ Die Ergebnisse der Umfrage unter <https://www.antidiskriminierungsstelle.de/>

NEUE DMB-BUNDESDIREKTORIN

Rechtsberatung ausbauen, Interessenvertretung stärken

Melanie Weber-Moritz, neue DMB-Bundesdirektorin

Nachdem Lukas Siebenkotten zum Präsidenten des Deutschen Mieterbundes (DMB) aufgerückt ist, hat der Mieterdachverband Melanie Weber-Moritz zur neuen Bundesdirektorin ernannt.

Seit Dezember ist Melanie Weber-Moritz neue DMB-Bundesdirektorin. Die 45-jährige promovierte Politik- und Sozialwissenschaftlerin war von 2015 bis 2019 Geschäftsführerin der Deutschen Stiftung Verbraucherschutz. Davor leitete sie über sieben Jahre lang den Fachbereich Umwelt bei der „Verbraucher Initiative“. „Für mich stehen die umfassende politische Arbeit in der Mieterorganisation und die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Deutschland im Mittelpunkt“, erklärt Melanie Weber-Moritz. Sie will für die 1,2 Millionen Mitgliederhaushalte die professionelle und flächendeckende Rechtsberatung

weiter stärken und zusätzlich auch neue Angebote, wie zum Beispiel die Online-Beratung, vorantreiben. „Klimaschutz, Wohnungsbau und soziale Gerechtigkeit sind die wichtigsten Themen unserer Zeit“, sagt die Bundesdirektorin. „Zusammen mit unserem Präsidenten Lukas Siebenkotten will ich dafür sorgen, dass bei diesen Fragen die Interessen der Mieterinnen und Mieter gewahrt und gestärkt werden.“ Lukas Siebenkotten war elf Jahre lang DMB-Bundesdirektor, bevor er im Juni 2019 zum hauptamtlichen Präsidenten des Mieterbundes gewählt wurde.

Jens Sethmann



Foto: Grit Gernhardt

UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Ministerin will Ausnahmen verringern

Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) hat eine Änderung des Baugesetzbuches vorgeschlagen, nach der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch in besonderen Ausnahmefällen genehmigt werden soll. Ob Bauminister Horst Seehofer (CSU) mitzieht, ist noch ungewiss.

„Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist häufig der erste Schritt zur Verdrängung alteingesessener Mieterinnen und Mieter“, weiß Christine Lambrecht. Die Justizministerin hat deshalb einen ersten Gesetzentwurf zur Erschwerung der Umwandlung vorgelegt. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Mietshäuser nur noch mit einer behördlichen Genehmigung in Einzeleigentum aufgeteilt werden dürfen. Eine solche Genehmigung wird nur erteilt, wenn

die Wohnungen an mindestens zwei Drittel der Mieter zur eigenen Nutzung verkauft werden, wenn die Wohnungen an die Erben des Eigentümers gehen, wenn die Wohnungen an Familienmitglieder des Eigentümers zur eigenen Nutzung verkauft werden oder wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, auf den Einzelverkauf der Wohnungen zu verzichten. Dies geht über das Umwandlungsverbot in den Milieuschutzgebieten hinaus, denn dort müssen Umwandlungen genehmigt werden, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf anzubieten. In der Praxis wird diese Frist oft umgangen, indem man die Mieter herauskauft und die Wohnung dann an kaufwillige Interessenten vergibt. Bundesbauminister Seehofer stimmt dem Lambrecht-Vorschlag nur zum



Foto: Nils Richter

Wird die Umwandlung bald stärker reguliert?

Teil zu: „Eine Gesetzesänderung sollte nicht verhindern, dass die Mieter einer Wohnung die Chance bekommen, diese selbst zu kaufen.“ Sollte diese Haltung dazu führen, dass das Gesetz ein ähnliches Schlupfloch bekommt wie im Milieuschutz, dann wäre nicht viel gewonnen.

Jens Sethmann

Anzeige

Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000.



VATTENFALL 

DMB UND DUH ZUR ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG

Klimaneutralität sozialverträglich gestalten

Durch eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um rund 80 Prozent gegenüber 2008 gesenkt werden. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) und der Deutsche Mieterbund (DMB) haben zur Erreichung dieses Ziels ein 10-Punkte-Sofortprogramm vorgelegt, das auch eine soziale Verträglichkeit garantieren soll.

Für das Ziel, den Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu gestalten, sind 14 bis 25 Milliarden Euro notwendig. Für die kommenden Jahre plant die Bundesregierung jedoch nur knapp 4 Milliarden Euro pro Jahr für den Klimaschutz in Gebäuden ein.

DMB-Geschäftsführer Ulrich Ropertz fordert, die Modernisierungsumlage von derzeit 8 auf maximal 4 Prozent zu senken und die entstehende Kostenlücke durch staatliche Zuschüsse zu kompensieren. Nach dem Prinzip der Warmmietenneutralität sollen Mietsteigerungen nicht höher ausfallen als die eingesparten Heizkosten. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete wegen energetischer Modernisierung um maximal 1,50 Euro je Quadratmeter steigen. DMB und DUH plädieren dafür, nur noch Sanierungen zu fördern, die den Zielen eines klimaneutralen Gebäudebestandes entsprechen, und fordern ein „kluges Ordnungsrecht, flankiert durch ausreichend Förderung, das weitere Sanierungsanreize setzt“. Die bestehenden Gebäude



Illustration: Julia Gandras

DMB und DUH fordern ein Energielabel für Wohngebäude

sollen in sechs Klassen eingeteilt werden, je nach energetischer Qualität. Je früher der Vermieter saniert und je schlechter die Gebäudeklasse ist, desto höher fällt danach der Zuschuss aus. Neue Wohngebäude sollten ausschließlich im KfW-Effizienzhausstandard 40 oder einem darüber liegenden gebaut und gefördert werden. *Rainer Bratfisch*

SCHÖNHAUSER ALLEE 69

Verdrängung im Milieuschutzgebiet?

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geht trotz Milieuschutzes nahezu ungebremst weiter, auch im Bezirk Pankow. Ein Beispiel ist das Haus Schönhauser Allee 69. Nachdem das Bezirksamt Pankow hier den Eigentümern die Abgeschlossenheitsbescheinigung ausgestellt hatte, genehmigte es ihnen im November 2019 auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, die eindeutig auf die Verdrängung der bisherigen Mieter abzielt.

Ein Balkon am Bad, bodentiefe Fenster und Türen, überdimensionierte Fahrstühle, eine neue Haustür für 33 000 Euro und andere im Rahmen der „Modernisierung“ angekündigte Maßnahmen treiben die Mieten für die elf verbliebenen Bewohner in Höhen, die für sie nicht mehr bezahlbar sind. Beispiel: Eine 74 Quadratmeter große Wohnung, deren Nettokaltmiete zurzeit 5,48 Euro pro Quadratmeter beträgt, soll nach der

„Modernisierung“ 19,29 Euro pro Quadratmeter kosten. Des Weiteren soll das Dachgeschoss ausgebaut und der Keller zu Gewerberäumen umgebaut werden, im Hof soll ein fünfstöckiges Townhouse entstehen. Trotz Baustopps wurden bereits sämtliche Bäume im Hof gefällt. Alle Mieter haben einen sozialen Härtefall geltend gemacht und der Modernisierung nicht zugestimmt. Die Rechtsanwälte der Eigentümer

klagen auf Duldung. Im April 2020 soll die erste Verhandlung stattfinden. Der Berliner Mieterverein unterstützt die Mieter.

Das Haus gehört der „Schönhauser Allee 69 Berlin GmbH“, einer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in der Bleibtreustraße. Geschäftsführer sind Rom Zalel und Itai Amir. Beide unterhalten ein Geflecht von Firmen, die sich mit der Verwertung von Wohn- und Hotelimmobilien und deren Management beschäftigen. Den Bewohnern und den Unterstützern vom berlinweiten Netzwerk „#200Häuser“ ist wichtig, den Ausverkauf der Stadt zu stoppen: „Wenn Wohnraum nur noch Ware ist und soziale Aspekte für den Kiez keinen Platz mehr haben, wird eine vielseitige Gesellschaft ausgekämmt. Wir fordern besseren aktiven Mieterschutz und Transparenz seitens der Politik“, so die unter „MietergemeinschaftS69“ auftretende organisierte Bewohnerschaft.

Rainer Bratfisch

Foto: Nils Richter



■ Weitere Informationen: <https://schoenhauser.home.blog/>

Bewohner ► wehren sich gegen Verkauf: ... aber keiner geht!

Genossinnen betreiben energetische Sanierung mietenneutral

Der Genossinnenschaft Schokofabrik – ihr gehören ausschließlich Frauen an – in der Kreuzberger Mariannen- und Naunynstraße ist es gelungen, eine energetische Sanierung durchzuführen, ohne dass Mieterhöhungen daraus folgen. Im Februar 2020 ging das Blockheizkraftwerk (BHKW) im Keller des Gebäudes in Betrieb.

„Wärme und Strom vor Ort zu produzieren ist die Quadratur des Kreises“, erläuterte Vorständin Christine Rudolf. Die vier Ecken des Quadrats auszufüllen, sei nicht einfach gewesen. Erstens sei die Schokofabrik die erste Genossenschaft in Berlin, die zu diesem Zweck keine Firma ausgegründet, sondern alles unter dem eigenen Dach umsetzt hat. Zweitens sei die Genossinnenschaft Teil einer Eigentümerinnengemeinschaft, die nun gleichfalls von der Wärmelieferung profitieren, was vertraglich nicht einfach zu gestalten war. Hinzu sei gekommen, dass sie selbst lange erkrankt war und ihre Kollegin Uli Schlun die Arbeit fast alleine stemmen musste, und schließlich sei auch die planerische und technische Lösung „eine Riesenherausforderung“ gewesen.

Die Genossinnenschaft hat mehr als 300 000 Euro investiert. Dies war möglich, weil für einen großen Teil der baulichen Maßnahmen das „Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung“ (BENE) der Investitionsbank Berlin (IBB) genutzt werden konnte und die Berliner Sparkasse als Hausbank einen Kredit gab. So reichten als Eigenkapitalanteil zusätzliche freiwillige Genossinnenschaftseinlagen in Höhe von 25 000 Euro aus.

Die Genossinnenschaft war 2003 gegründet worden, um das Frauenzentrum Schokofabrik zu erhalten, dessen Existenz durch den geplanten Verkauf der Immobilien durch das landeseigene Wohnungsunternehmen GSW bedroht war. Sie hat damals zusätzlich auch Wohnungen in den Gebäuden erworben. Mehr als 100 Genossinnen unterstützen seit-

Foto: Sabine Mittermeier



her mit ihrer Einlage die Genossinnenschaft und ihre Projekte. Nach der nun erfolgten energetischen Sanierung spart die Genossinnenschaft nach eigenen Angaben jedes Jahr etwa 100 Tonnen CO₂ ein. Die Einwerbung der IBB-Mittel, ebenso wie die Beantragung der Einspeisevergütung für den überschüssigen Strom war so aufwendig,

dass dafür externe Dienstleister in Anspruch genommen werden mussten. Dass die energetische Sanierung trotzdem mietenneutral durchgeführt werden konnte, liegt am Betrieb des Hamam, eines türkischen Bades in der Schokofabrik, das kontinuierlich über das ganze Jahr warmes Wasser abnimmt.
Elisabeth Voß

Christine Rudolf und Genossinnen vor dem neuen Blockheizkraftwerk

■ Mehr Infos:
<https://www.genossinnenschaft-schokofabrik.de>

BUCHTIPP

Vom Todesstreifen zum Stadtplatz



Constanze Suhr (Hg.): *Der Platz – Geschichten um einen ehemaligen Todesstreifen in der Berliner Innenstadt.* Berlin 2019. 12 Euro

Wenn es um die Berliner Mauer geht, stehen meist die Überreste der Mauer in der Innenstadt, die East Side Gallery und die Gedenkstätte Berliner Mauer im Fokus. Aber die rund 43 Kilometer lange innerstädtische Mauer trennte auch Treptow und Neukölln. Constanze Suhr, Jahrgang 1952, kennt das Areal zwischen Bouchéstraße, Harzer Straße und Mengerzeile und viele der dort wohnenden Mieter seit Jahrzehnten. Nach dem Fall der Mauer prallten hier zwei Welten aufeinander. Mit der Ruhe war es vorbei, als Vonovia, Deutsche Wohnen, Padoviz & Co. den Kiez als Bauland und Spekulationsobjekt entdeckten. Auf der „Hundewiese“, einer ehemaligen Brache, ist eine Eigentumswohnanlage entstanden, Mietwohnungen wurden zu Eigentumswohnungen. Die Gentrifizierung verändert die Bevölkerungsstruktur. Die Autorin hat mit vielen Zeitzeugen gesprochen. Alte und neue Bewohner erzählen ihre Geschichte. Das mit Fotos aus Archiven und aus privatem Besitz opulent illustrierte Buch ist so eine lebendige Chronik der Veränderungen in den letzten drei Jahrzehnten. rb

MIETPREISBREMSE VERLÄNGERT UND NACHGEBESSERT

Umstrittene Ausnahmen bleiben erhalten

Der Bundestag hat die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert und die Möglichkeit, zu viel gezahlte Miete zurückzufordern, verbessert. Das Hauptproblem der Mietpreisbremse – die vielen Ausnahmen – bleibt aber bestehen.

„Wir konnten feststellen, dass die Mietpreisbremse wirkt“, sagt die SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl. „Der Anstieg der Mieten bei Neuvermietungen hat sich verlangsamt. Genau so wollen wir weitermachen.“ Der Bundestag hat deshalb am 14. Februar beschlossen, die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre bis Ende 2025 zu verlängern.

Künftig können Mieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse auch die zu viel gezahlte Miete ab Vertragsbeginn zurückfordern, sofern sie innerhalb von 30 Monaten die überhöhte Miete rügen. Bisher war ein Rückzahlungsanspruch erst ab der Rüge möglich, was davor zu viel gezahlt war, konnte nicht zurückgefordert werden. Wird erst nach 30 Monaten gerügt, ist eine Rückforderung wiederum erst ab der Rüge möglich. Man sollte also mit der Rüge nicht länger warten. Die Neuregelung gilt nicht für Altfälle, sondern nur für jetzt neu abgeschlossene Mietverträge.

Die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse wäre in diesem Jahr ausgelaufen. Sie besagt im Grundsatz, dass bei der Wiedervermietung von Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent überschritten werden darf. Das gilt aber nur an Orten, für die die jeweilige Landesregierung einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. Zudem gibt es Ausnahmen, wenn umfassend modernisiert wurde oder die Miete des Vormieters bereits über dem nach der Mietpreisbremse zulässigen Wert lag. Bei möblierten Wohnungen ist die Mieterhöhungsbegrenzung kaum durchzusetzen. Und: Bei Verstößen droht den Vermietern keinerlei Bußgeld.



Foto: Fotolia.com

All diese eklatanten Schwächen hat die Bundesregierung nicht abgestellt. „Die Ausnahmen müssen aus den Regelungen zur Mietpreisbremse herausgenommen werden“, fordert Christian Kühn, Baupolitiker der Grünen. Für Caren Lay von den Linken ist klar: „Mit halbherzigen Reformchen bekommen wir den Mie-

tenwahnsinn nicht in den Griff.“ Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Gesetzesänderung. „Diese Nachbesserungen reichen aber noch nicht aus“, erklärt DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Die Mietpreisbremse muss bundesweit gelten. Und die Ausnahmen müssen gestrichen werden.“ *Jens Sethmann*

Von der Bundesregierung nachjustiert – zu halbherzig, wie Kritiker monieren

BUCHTIPP

Vom märkischen Marktflecken zur Metropole



Jens Bisky: Berlin – Biographie einer großen Stadt. Berlin 2019, 38 Euro

Wie wurde aus der kleinen märkischen Handelsstadt, die an Bedeutung nicht über Frankfurt an der Oder und Tangermünde hinausragte, jene Metropole, die heute Millionen Touristen aus aller Welt anzieht? Der Autor Jens Bisky, heute Feuilletonredakteur der „Süddeutschen Zeitung“, ist für seine Leser durch fast 400 Jahre Geschichte gewandert. Vom Dreißigjährigen Krieg bis in unsere Gegenwart zeichnet er eine Stadt-Geschichte nach, die uns auch auf so manche aktuellen Fragen eine Antwort geben kann. Über Berlins erste Aufwertung in eine Residenz, deren Transformation in die Hauptstadt des deutschen Reiches und schließlich in dessen größte Industriestadt, die am Ende des Zweiten Weltkrieges nur noch eine Trümmerlandschaft war. Wie es wiedererstand, zerschnitten und schließlich erneut vereinigt wurde. Eine Gesamtdarstellung, die einen gewaltigen Bogen zieht und auf viele Ereignisse und Menschen schaut, die die Stadt erst groß gemacht haben. *rb*

DMB-FORDERUNGEN

Radikale Lösungen angemahnt

Die Lage auf den Wohnungsmärkten spitzt sich deutschlandweit immer mehr zu. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert deshalb die Bundesregierung dringend zum Handeln auf.

Besonders in den Großstädten steigen die Mieten auf Rekordniveau. Hier hat fast die Hälfte der Mieter Angst, die Miete künftig nicht mehr zahlen zu können. Der Wohnungsbau stagniert, vor allem der Bau von bezahlbaren Wohnungen hinkt dem Bedarf meilenweit hinterher. „Der Markt kann die Probleme nicht lösen“, stellen DMB-Präsident Lukas Siebenkotten und DMB-Bundesdirektorin Melanie Weber-Moritz fest. „Notwendig sind jetzt schnelle, umfassende und auch radikale Lösungen.“

Der DMB hat deshalb einen Katalog mit zwölf Forderungen aufgestellt.



Foto: Christian Muhrbeck

Der Bestand an Sozialwohnungen muss demnach bis 2030 auf zwei Millionen ausgebaut werden. Daneben sind jährlich 60 000 neue bezahlbare Mietwohnungen zu errichten. Die Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungssegments mit dauerhaften Sozialbindungen muss vorangetrieben werden. Öffentliche Grundstücke dürften nicht mehr verkauft werden, die Kommunen sollen ein generelles Vorkaufrecht erhalten. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

soll gestoppt werden. Für Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder Zahlungsverzugs seien höhere Hürden notwendig.

Mieterhöhungen sollen einer strenger Kappungsgrenze unterliegen, die Mietpreisbremse muss scharfgestellt werden und Mietwucher unter Strafe stehen. Modernisierungen möchte der DMB stärker gefördert und sozialverträglich geregelt sehen. Im Wohngeld seien die Energiekosten zu berücksichtigen.

Jens Sethmann

Der Neubau von bezahlbaren Wohnungen muss deutlich aufgestockt werden, fordert der DMB

HEIZKOSTENABLESUNG

Versäumen kann teuer werden

Diesen Termin sollte man sich dick im Kalender eintragen oder ihn rechtzeitig neu vereinbaren: Das Ablesen der Heizungsdaten muss jeder Mieter ermöglichen. Wer nicht selbst vor Ort ist, kann eventuell Nachbarn bitten, den Ableser in die Wohnung zu lassen. Wer ihn einfach vor der Tür stehen lässt, riskiert Kosten und eine ungünstige Schätzung.

Den Ableser muss man einmal jährlich in die Wohnung lassen

„Leider habe ich Sie nicht angetroffen“, steht auf dem Zettel im Briefkasten – und das ist ärgerlich. Denn wer den angekündigten Termin des Heizungsablesers verpasst, kann für eine weitere Anfahrt zur Kasse gebeten werden. Aus einem Miet-

verhältnis ergibt sich die Pflicht, den Ablesedienst einmal jährlich in die Wohnung zu lassen. Die Daten sind notwendig, damit später eine ordnungsgemäße Nebenkostenrechnung erstellt werden kann.

Der Termin muss aber mindestens 10 bis 14 Tage vorher angekündigt werden, damit Mietern genug Zeit bleibt, erforderlichenfalls eine andere Verabredung mit der Firma zu treffen. Für die braucht es triftige Gründe: Urlaub, Krankenhausaufenthalt oder eine nicht zu verschiebende dienstliche Verpflichtung beispielsweise. Anspruch auf einen Termin an einem Samstag haben auch Berufstätige nicht. Behelfen kann man sich möglicherweise dadurch, dass man einem vertrauenswürdigen Nachbarn für die Zeit der Ablesung die Wohnungsschlüssel anvertraut.

Wer sich nicht kümmert und Termine mehrmals aus eigenem Verschulden verstreichen lässt, muss es sich schließlich auch gefallen lassen, dass sein Verbrauch geschätzt wird – womöglich zu seinem Nachteil.

Weil es gerade in großen Mietshäusern immer schwierig ist, alle Bewohner zu erreichen, lassen mehr und mehr Vermieter Geräte einbauen, die per Funk abgelesen werden können. Solche Technik ist allerdings auch eine Wohnwertverbesserung und führt damit zu einer Mieterhöhung. Dulden muss der Mieter den Austausch trotzdem, selbst wenn die alten Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser noch funktionstüchtig sind, entschied der Bundesgerichtshof (BGH vom 28. September 2011 – VIII ZR 326/10).

Rosemarie Mieder



Fotos: picture alliance/dpa

Der Mietendeckel ist da!

Berlin ist das erste Bundesland mit eigener Mietenbegrenzung

Seit dem 23. Februar 2020 gilt in Berlin für fünf Jahre der Mietendeckel. Die Mieten werden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren, dürfen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten und können in neun Monaten sogar abgesenkt werden, wenn sie überhöht sind. Berlins Mieter bekommen damit eine „Atempause“. Der Senat reagiert mit dem Mietendeckel auf die völlig untaugliche Mietpolitik der Bundesregierung und nutzt als erstes Bundesland die Zuständigkeit für das Wohnungswesen, die mit der Grundgesetzänderung von 2006 vom Bund an die Länder abgegeben wurde.

Am 30. Januar 2020 hat das Abgeordnetenhaus das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ – also den Berliner Mietendeckel – verabschiedet. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) nennt das „eine gute Botschaft für die Mieter unserer Stadt“, nachdem sich die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt jahrelang immer weiter verschärft hatte. „Die Bundesregierung hat dieser Entwicklung nahezu tatenlos zugesehen. Deshalb haben wir mit dem Mietendeckel ein Instrument geschaffen, das die teilweise absurde Preisentwicklung für die nächsten fünf Jahre stoppt“, erklärt Lompscher. „Es ist die Aufgabe von



Foto: Christian Muhrbeck



Protest gegen Mietentwicklung im April 2019; Abstimmung des Berliner Abgeordnetenhauses im Januar 2020 für den Mietendeckel

Politik, Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass sich Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen auch künftig eine Wohnung und ein dazugehöriges Leben in Berlin leisten können.“

Zustimmung kommt vom Berliner Mieterverein (BMV): „Wir begrüßen den Mietendeckel ganz ausdrücklich, auch wenn wir nicht mit allen Regelungen glücklich sind“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV. Die teilweise maßlosen Wohnkostensteigerungen durch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft und die halbherzigen und unzureichenden Regulierungsversuche der Bundes-

„Absurde Preisentwicklung für fünf Jahre gestoppt“

*Katrin Lompscher,
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen*



Foto: Christian Muhrbeck

Wie der Mietendeckel funktioniert

Mit dem Mietendeckel werden die Mieten nicht nur gedeckelt, sondern auch eingefroren und teilweise sogar abgesenkt. Er gilt für die rund 1,5 Millionen freifinanzierten Wohnungen – das sind mehr als 90 Prozent aller Berliner Mietwohnungen.

Bei Sozialwohnungen und Wohnraum, der mit öffentlicher Förderung modernisiert wurde, greift der Mietendeckel nicht, denn hier gelten gesonderte Preisbindungen. Ausgenommen sind außerdem Neubauten, die ab 2014 bezugsfertig geworden sind.

Die Nettokaltmieten werden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 bis zum 31. Dezember 2021 eingefroren. Es bleibt also bei der Miete, die an diesem Tag wirksam vereinbart war. Mieterhöhungen sind ab diesem Stichtag nicht mehr zulässig. Das gilt auch für Staffel- oder Indexmietverträge: Nach dem Stichtag eintretende Erhöhungsschritte sind nicht wirksam.

18. Juni 2019 bis Inkrafttreten

Mieter, die nach dem 18. Juni 2019 eine Mieterhöhung bekommen haben, können zweierlei tun:

Entweder sie zahlen ab dem Inkrafttreten des Mietendeckels nur noch die am 18. Juni vereinbarte Nettokaltmiete. Sie sollten dabei aber wegen möglicher Rechtsstreitigkeiten den eingesparten Betrag vorsorglich zur Seite legen.

Oder: Mieter zahlen weiter die erhöhte Miete und fordern den Vermieter unter Fristsetzung auf, die niedrigere Stichtagsmiete zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die zulässige Miete mitzuteilen. Wenn er das nicht tut oder die mitgeteilte Miete nicht dem Gesetz entspricht, können Mieter vor Gericht eine Feststellung über die zulässige Miete erstreiten. Gleichzeitig sollten Mieter das Bezirksamt bitten, die Miete zu überprüfen. Das Bezirksamt kann dann feststellen, ob die Miete überhöht ist und ein Bußgeld verhängen. Ob man die Mieterhöhungsbeträge aus den Monaten zwischen dem 18. Juni 2019 und dem Inkrafttreten des Deckels zurückfordern kann, müssen die Gerichte entscheiden.

Mieterhöhung ab 2022 maximal 1,3 Prozent

Ab Januar 2022 können die Mieten um bis zu 1,3 Prozent erhöht werden. Der exakte Prozentsatz wird vom Senat festgelegt. Er soll die allgemeine Preissteigerung widerspiegeln. Je nachdem, wie sich die Inflationsrate entwickelt, kann der jährliche Erhöhungssatz auch niedriger, aber nicht höher als 1,3 Prozent sein.

Neue Mietverträge in Miethöhe begrenzt

Beim Abschluss neuer Mietverträge werden die Mieten gedeckelt. Auch hier gilt die Stichtagsmiete fort, die am 18. Juni 2019 mit einem Vormieter vereinbart worden war. Mieter haben einen Auskunftsanspruch gegenüber ihrem Vermieter, wie hoch diese Miete war. Eine Ausnahme gilt für niedrige Mieten: Wenn die Vormiete unter 5,02 Euro pro Quadratmeter lag und die Wohnung modern ausgestattet ist, kann bei der Wiedervermietung bis zu 1 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt werden, höchstens aber 5,02 Euro.

politik haben den Boden bereitet für ein massiveres Eingreifen der Berliner Landesregierung. „Mit einem öffentlich-rechtlichen Landesgesetz zur Deckelung der Mieten in Berlin tut sich eine historische Chance für eine soziale Wohnungsverorgung auf“, so Wild.

Auch Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller argumentierte während der 16-monatigen Entstehungszeit des Mietendeckels grundsätzlich: „Was wir erleben, wie mit Grund und Boden spekuliert wird, ist schlichtweg unanständig.“

„Wie mit Grund und Boden spekuliert wird, ist unanständig“

Michael Müller,
Berlins Regierender
Bürgermeister



Foto: picture alliance/dpa

Foto: Sabine Mittermeier



„Historische Chance für eine soziale Wohnungsverorgung“

Reiner Wild,
Geschäftsführer des
Berliner Mietervereins

Die Idee, dass Berlin als Bundesland eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung einführen kann, stammt von Peter Weber, Jurist im Pankower Wohnungsamt. Im November 2018 hat er in der „JuristenZeitung“ dargelegt, dass mit der Grundgesetzänderung von 2006 der Bund die Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Länder abgegeben hat und somit Berlin eine eigene Mietpreisbeschränkung aufstellen könnte. Auch erfahrene Juristen waren von diesem überzeugend einfachen Gedankengang überrascht.

In die politische Diskussion wurde diese Idee von einer Gruppe um die SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl geworfen. Sie forderten den

Senat im Januar 2019 auf, eine solche Mietpreisbeschränkung noch in dieser Legislaturperiode zu beschließen. Nach anfänglicher Skepsis einigten sich SPD, Linke und Grüne. Am 18. Juni legte Stadtentwicklungssenatorin Lompscher Eckpunkte für den – mittlerweile so genannten – Mietendeckel vor. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die eingefrorenen Mieten.

In jenen Wochen begannen auch die wütenden Kampagnen der Vermieter-, Wirtschafts- und Baulobby gegen das Vorhaben. „Der Mietendeckel kommt einer Enteignung gleich und ist eine Katastrophe für den Berliner Wohnungsmarkt“, äußerte Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Der Eigentümerverband Haus & Grund rief seine Mitglieder zu umgehenden Mieterhöhungen auf. „Immobilien Eigentümer in Berlin wer-

Die Kritiker ziehen vor Gericht

Mit dem Mietendeckel betritt Berlin juristisches Neuland. Der Senat ist davon überzeugt, das Mietendeckel-Gesetz rechtssicher formuliert zu haben. Die Opposition glaubt hingegen, dass der Mietendeckel verfassungswidrig sei, denn für die Mietpolitik ist nach ihrer Ansicht allein der Bund zuständig, und die Bundesregierung habe auf diesem Feld zum Beispiel mit der Mietenbremse bereits gehandelt.

Auch die Immobilienwirtschaft vertritt diesen Standpunkt. „Das Berliner Parlament hat ein verfassungswidriges Gesetz verabschiedet“, sagt Susanne Klabe, Geschäftsführerin des Landesverbandes Berlin/Brandenburg Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW. Ähnlich

BBU-Vorstand Maren Kern, die glaubt, dass der Mietendeckel „in mehrfacher Hinsicht klar im Widerspruch zum Grundgesetz steht“.

„Der Deckel löst keine Probleme, er ist das Problem“, erklärt Christian Gräff, CDU-Sprecher für Bauen und Wohnen. Die Vorsitzenden der Berliner CDU- und FDP-Fraktionen, Burkard Dregger und Sebastian Czaja, haben verkündet, vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof Klage einzureichen. Was für die Mieter gewonnen wäre, sollten sie den Mietendeckel erfolgreich kippen, bleibt ihr Geheimnis.

„Die Ankündigung der Fraktionsvorsitzenden von CDU und FDP zeigt, dass ihnen die Wohnungsnotlagen der Mieterinnen und Mieter in Ber-

Foto: Charles Yunck



lin gleichgültig sind“, kommentiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. CDU, FDP und AfD haben im Abgeordnetenhaus nicht einen einzigen Änderungsantrag zum Mietendeckelgesetz eingebracht. „Das zeigt, dass es der Opposition nicht um konstruktive Vorschläge zur Verbesserung des Mieterschutzes geht“, so Wild.

js

Christian Gräff,
CDU-Sprecher für
Bauen und Wohnen,
ist Mietendeckel-
Gegner

den den Wohnraum nicht mehr kostendeckend bewirtschaften können“, erklärt der Haus & Grund-Vorsitzende Carsten Brückner.

Gegen die kommende Mietbegrenzung machte auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) mobil, in dem überwiegend gemeinwohlorientierte Gesellschaften organisiert sind – aber eben auch die keineswegs gemeinwohlorientierte Deutsche Woh-

„Der Mietendeckel kommt einer Enteignung gleich“

Michael Schick,
Präsident des Immobilienverbandes Deutschland



Foto: dpa

nen und andere. Auch die Wohnungsbaugenossenschaften reihten sich in die Phalanx der Kritiker ein. Sie, die verhältnismäßig niedrige Mieten haben, sind zwar von der Deckelung durch Obergrenzen und künftige Mietsenkungsmöglichkeiten kaum betroffen, fürchten aber Einbußen wegen des Einfrierens der bestehenden Mieten. Deshalb wurde auch darüber diskutiert, die Genossenschaften vom Mietendeckel ganz freizustellen, doch so eine Extrawurst allein aufgrund der Unternehmens-

„Keine kostendeckende Wohnraumbewirtschaftung möglich“

Carsten Brückner,
Vorsitzender von
Haus & Grund



Foto: Haus & Grund



Foto: Christian Muhrbeck

Bei höheren Mieten greifen die Oberwerte der Mietentabelle (siehe Seite 21). Liegt der vom Vermieter gezahlte Preis oberhalb des entsprechenden Wertes in der Mietentabelle, gilt der Quadratmeterpreis der Tabelle als die höchstzulässige Miete. Die Obergrenzen liegen je nach Ausstattung und Baujahr zwischen 3,92 Euro und

9,80 Euro pro Quadratmeter. Ist eine besonders moderne Ausstattung vorhanden, erhöhen sich die Obergrenzen noch einmal um je 1 Euro pro Quadratmeter. In Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen erhöhen sich die Oberwerte um zehn Prozent (siehe „Zulässige Zuschläge“, Seite 21). Die Mietobergrenzen müssen alle zwei Jahre angepasst werden.

Vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die zum Stichtag vereinbarte Miete und die Berechnung der Mietobergrenze mitzuteilen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach oder fordert er eine höhere Miete, sollte man sich an das Bezirksamt wenden. Die Behörde kann dem Vermieter ein Bußgeld auferlegen. Außerdem kann das Bezirksamt Auskunft über die zulässige Miethöhe geben. Mieter können dann sofort die Miete auf die Mietobergrenze absenken – sollten aber die eingesparten Beträge sicherheitshalber zur Seite legen. Oder aber sie zahlen die hohe Miete weiter und lassen selbst vor Gericht die zulässige Miete ermitteln.

Mieterhöhungsgrenze nach Modernisierung

Gedeckelt werden auch Mieterhöhungen nach einer Modernisierung. Sie dürfen die Nettokaltmiete höchstens um 1 Euro pro Quadratmeter ansteigen lassen. Mieterhöhungen sind nur für Maßnahmen möglich, die entweder der Energieeinsparung dienen (Wärmedämmung oder Heizungsaustausch), Barrieren abbauen (Schwellenbeseitigung oder Türverbreiterung) oder die gesetzlich vorgeschrieben sind (etwa der Einbau von Rauchwarnmeldern).

Mietsenkung nach neun Monaten möglich

Neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes können überhöhte Mieten auch abgesenkt werden. Eine Miete ist überhöht, wenn sie die zulässige Mietobergrenze – gegebenenfalls zuzüglich Ausstattungs- oder Modernisierungszuschlag – um mehr als 20 Prozent übersteigt. Dabei ist die Wohnlage zu beachten.

Für Wohnraum in einfacher und mittlerer Lage gibt es Abzüge von 0,28 Euro beziehungsweise 0,09 Euro, in guter Wohnlage ist ein Aufschlag in Höhe von 0,74 Euro hinzuzurechnen. Eine überhöhte Miete kann dann auf den so errechneten Betrag abgesenkt werden. Im Extremfall einer zwischen 2003 und 2013 gebauten Wohnung (9,80 Euro pro Quadratmeter), die frisch modernisiert wurde (+1 Euro), modern ausgestattet ist (+1 Euro) und sich in guter Wohnlage befindet (+0,74 Euro), gilt die Miete erst dann als überhöht (Tabellenwert +20 Prozent), wenn die Nettokaltmiete 15,02 Euro überschreitet. Darunter kann in diesem Fall keine Mietsenkung beansprucht werden.

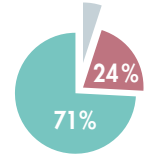
Eine Datenauswertung des Portals „ImmobilienScout24“ hat ergeben, dass im letzten Jahr bei fast allen Berliner Mietangeboten

Umfrage: Deutsche mehrheitlich für den Mietendeckel

Der jetzt vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Mietendeckel mit Obergrenzen für die Wohnkosten stößt bei den Deutschen mehrheitlich auf Zustimmung. 71 Prozent finden das Vorgehen der rot-rot-grünen Koalition in Berlin eher gut, wie eine Umfrage von Infratest dimap für den ARD-Deutschlandtrend ergab.

Nur jeder Vierte (24 Prozent) findet den Mietendeckel eher schlecht. Mehrheitliche Zustimmung für die Berliner Entscheidung zum Mietendeckel gibt es der Umfrage zufolge unter Anhängern fast aller im Bundestag vertretenen Parteien. Einzig die Anhänger der FDP sind geteilter Meinung.

Ganz anders reagieren die Befragten, wenn es um die Beurteilung der Wohnungspolitik der Bundesregierung geht. Grundsätzlich sehen die Bürger laut Umfrage die Wohnungspolitik kritisch. 80 Prozent sind mit den Anstrengungen der Politik weniger oder gar nicht zufrieden.



dmb

form wäre eine rechtlich bedenkliche Ungleichbehandlung. Statt dessen schrieb man eine Ausnahme für niedrige Mieten ins Gesetz und die Möglichkeit, Mieten in Höhe der Inflationsrate zu erhöhen. Oft war die Argumentation der Mietendeckel-Gegner polemisch

und unsachlich. Der Mietendeckel wird keinen Vermieter ruinieren und nicht zum Verfall der Wohnhäuser führen, denn die heutigen Mieten reichen allemal zur Instandhaltung der Bausubstanz, und für notleidende Vermieter gibt es sogar Härtefallregeln. Der Deckel wird auch nicht

den Wohnungsneubau verhindern, denn für Neubauten gilt er gar nicht. Der oft wiederholte Vorwurf, durch den Mietendeckel entstehe „keine einzige neue Wohnung“ ist völlig absurd. Keine mietrechtliche Regelung kann neue Wohnungen entstehen lassen.

Tatsache ist: Die Berliner Bauwirtschaft kann sich seit Jahren vor Aufträgen nicht mehr retten. Wider besseren Wissens organisierte sie dennoch am 9. Dezember 2019 eine Demonstration, bei der 1500 Bauarbeitern einheitliche Schilder mit Aufschriften wie „Mietendeckel zerstört unsere Altersvorsorge!“ in die Hand gedrückt wurden.

Weitaus eindrucksvoller und authentischer waren dagegen die Mietentwahrungsdemonstration am 6. April 2019 mit 35 000 Teilnehmern und die Demo „Richtig deckeln, dann enteignen“ am 3. Oktober 2019, zu der trotz Regenwetters rund 4000 Menschen kamen.

Demonstrationen von Berliner Mieterinnen und Mietern am 6. April und 3. Oktober 2019



Foto: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Demonstration der Berliner Bauwirtschaft am 9. Dezember 2019

Auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) positionierte sich gegen den Mietendeckel. „Jede Mietenkappung mit politisch festgelegten Obergrenzen vernichtet Vertrauen und Investitionsbereitschaft“, sagt IHK-Präsidentin Be-

„Mietenkappung vernichtet Investitionsbereitschaft“

Beatrice Kramm,
Präsidentin der Industrie-
und Handelskammer



Foto: IHK Berlin/
Oliver Lang

atrice Kramm. Angeblich drohten „die schwerwiegendsten Folgen für den Berliner Wohnungsmarkt“. So einseitig Stellung zu beziehen, ist problematisch, denn in der IHK sind alle Gewerbetreibenden Pflichtmitglieder – auch die Unternehmer, die wissen, dass die steigenden Mieten für Berlin ein echter Standortnachteil sind, wenn sie Mitarbeiter von außerhalb anwerben wollen.

Die Grundsatzkritik der Vermieterverbände hält der Berliner Mieterverein (BMV) nicht für gerechtfertigt. „Eine Atempause für die Mieterschaft ist vertretbar, weil die Vermietereinkünfte und Immobilienvermögen massiv angestiegen sind – das darf nicht vergessen werden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Unter einem Gewitter von Rechtsgutachten, Meinungsumfragen und Stimmungsmache erarbeitete die Stadtentwicklungsverwaltung einen Gesetzentwurf, den der Senat am 22. Oktober 2019 beschlossen hat. Im Dezember ging das Gesetz in das Abgeordnetenhaus, wo die Regierungsfractionen noch einige Änderungen vornahmen. Am 30. Januar wurde der Mietendeckel mit 85 zu 64 Stimmen im Berliner Landesparlament angenommen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt tritt er in Kraft.

Jens Sethmann

■ Informationen zum Mietendeckel und Hinweise zur Handhabung des Gesetzes unter www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel

Informationen des Senats zum Mietendeckel für Mieter und Vermieter unter www.mieten-deckel.berlin.de

die Miete über der jeweiligen Mietendeckel-Obergrenze lag. Mieter müssen die Mietabsenkung selbst durchsetzen. Im Gesetzentwurf war zunächst vorgesehen, dass betroffene Mieter bei der Senatsverwaltung einen Antrag auf Absenkung der überhöhten Miete stellen und die Behörde dann in einem Verwaltungsakt die zulässige Höhe festsetzt. Aus Angst vor einer Überlastung der Verwaltung wurde nun das Verfahren dahingehend geändert, dass ein Verwaltungsakt der Behörde nicht erforderlich, aber weiterhin möglich ist. Mieter können und sollen die Absenkung selbst durchführen. Dafür können sie aber weiterhin von der Behörde einen Bescheid über die zulässige Miethöhe erbitten, den die Behörde auch als Verwaltungsakt erlassen kann.

Mieterverein gibt Unterstützung

„Es ist nun an den Mietern, die Ansprüche aus dem Gesetz auch geltend zu machen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Mieterverein baut sein Informations- und Beratungsangebot zum Mietendeckel aus und stellt einen Online-Mietendeckelrechner zur Verfügung. „Wir werden die Mieter bei der Durchsetzung der Ansprüche begleiten und vertreten“, verspricht Wild. js

Mientabelle

Erstmalige Bezugsfähigkeit der Wohnung und Ausstattung	Oberwert Mietpreis/qm
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

Zulässige Zuschläge

Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze um einen Zuschlag von zehn Prozent.

Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
2. Einbauküche
3. hochwertige Sanitärausstattung
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a)

QUARTIERSMANAGEMENT

In Richtung Stadtrand

Der Senat hat im Januar die Aufstellung von neuen Quartiersmanagements (QM) verkündet. Ab Anfang 2021 fließen Gelder aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt in acht neue QM-Gebiete, außerdem wird ein bestehendes Gebiet vergrößert. Gleichzeitig wird Ende 2020 das Quartiersmanagement in neun Gebieten abgeschlossen. Das QM wandert dabei mehr und mehr an den Stadtrand.

Als das Berliner Quartiersmanagement und das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt vor 20 Jahren aufgelegt wurden, war schon klar, dass diese Hilfe für benachteiligte Stadtviertel nur eine Unterstützung auf Zeit sein wird. Professionell arbeitende Quartiersmanager sollten die Fördergelder so effektiv einsetzen, dass das jeweilige Quartier sich dauerhaft stabilisiert und die Bewohnerschaft auf lange Sicht ohne besondere Förderprogramme auskommt. Ein erfolgreiches Quartiersmanagement macht sich also über kurz oder lang selbst überflüssig. In Hinblick auf das 20-jährige Jubiläum des Quartiersmanagements haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Bezirke zum einen die Entwicklung der 34 bestehenden Quartiere unter die Lupe genommen und zum anderen geprüft, welche weiteren Quartiere eine Unterstützung benötigen. Berücksichtigt wurden Gebiete, in de-

nen einerseits die sozialen Rahmenbedingungen der Bewohnerschaft ungünstig sind – also die Arbeitslosigkeit hoch ist, viele Menschen von Transferleistungen leben und viele Kinder in Armut aufwachsen. Andererseits wurde auch nach notwendigen Verbesserungen im Stadtraum dieser Wohnviertel Ausschau gehalten.

Folgende neun Gebiete werden 2021 neu in das Förderprogramm aufgenommen:

- Thermometersiedlung (Steglitz-Zehlendorf)
- Nahariyastraße (Tempelhof-Schöneberg)
- Germaniagarten (Tempelhof-Schöneberg)
- Glasower Straße (Neukölln)
- Harzer Straße (Neukölln)
- Gropiusstadt Nord (Neukölln)
- Alte Hellersdorfer Straße (Marzahn-Hellersdorf)
- Titiseestraße (Reinickendorf)
- Germersheimer Platz (Erweiterung des Quartiers Falkenhagener Feld Ost, Spandau)

„Damit wird das Programm Soziale Stadt in Berlin ab 2021 in gleichem Umfang wie bisher fortgesetzt – und

durch zusätzliche Fördermittel des Landes, des Bundes und der EU wird ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen in diesen Gebieten erfolgen“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke).

Die Bundesregierung hat die Städtebauförderung Änderungen unterzogen. Das bisherige Programm Soziale Stadt ist dabei im neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ aufgegangen.

Soziales und Bauliches Hand in Hand

Die Förderung wird auch weiterhin vom Bund und von den Ländern gemeinsam getragen. Dabei gehen soziale und bauliche Ziele Hand in Hand: Gefördert werden sowohl Beratungsangebote, Nachbarschaftstreffs, Streetworkereinsätze und Aktionen in Kitas – genauso aber auch Umbauten an Schulen, die Umgestaltung von Straßen und Plätzen oder das Aufmöbeln eines in die Jahre gekommenen Spielplatzes. Die Auswahl der neuen Quartiere in Berlin zeigt, wie sich die Stadt verändert: Sechs der neun Gebiete sind Nachkriegsgroßsiedlungen am Stadtrand. Zwei weitere Gebiete – Germaniagarten und Glasower Straße – befinden sich am Zentrumsrand außerhalb des S-Bahn-Rings. Nur noch eins der neuen Quartiere, die Harzer Straße in Neukölln, ist ein innerstädtisches Altbauviertel. Vor

Neue QM-Gebiete Harzer Straße, Nahariyastraße und Thermometersiedlung mit baulich-sozialen Defiziten

■ Informationen zum Berliner Quartiersmanagement und alle Gebiete: www.quartiersmanagement-berlin.de





Stabilisierte und zur Entlassung anstehende QM-Gebiete Schillerpromenade, Mehrower Allee und Werner-Düttmann-Siedlung

20 Jahren konzentrierten sich die sozialen Probleme noch massiv in den Innenstadtbezirken Wedding, Tiergarten und Kreuzberg. Die Armut wurde seither offensichtlich an den Stadtrand gedrängt.

Das lässt sich auch daran ablesen, welche Gebiete jetzt aus dem QM entlassen werden. Es sind überwiegend Innenstadtviertel, die das Programm nicht mehr benötigen. In folgenden Gebieten endet das QM am 31. Dezember 2020:

- Ackerstraße (Mitte, seit 2005)
- Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark (Tempelhof-Schöneberg, seit 1999)
- Mariannenplatz (Friedrichshain-Kreuzberg, seit 2005)
- Werner-Düttmann-Siedlung (Friedrichshain-Kreuzberg, seit 2005)
- Schillerpromenade (Neukölln, seit 1999)
- Körnerpark (Neukölln, seit 2005)
- Lipschitzallee/Gropiusstadt (Neukölln, seit 2005)
- Marzahn-Nord (Marzahn-Hellersdorf, seit 1999)
- Mehrower Allee (Marzahn-Hellersdorf, seit 2005)

Außerdem werden die Neuköllner Gebiete Ganghoferstraße und Richardplatz-Süd zum neuen Gebiet Rixdorf zusammengelegt und das Gebiet Moabit-West auf die Bereiche Beussel- und Huttenkiez verkleinert.

Bereits im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass in den neun zur Auflösung des QM anstehenden Gebieten die Hauptkriterien für eine erfolgreiche Quartiersarbeit weitgehend erfüllt sind: Es gibt dort stabi-

le Netzwerke engagierter Bewohner und Institutionen, es sind Orte für Nachbarschaftsarbeit und Begegnung entstanden, und es wurden attraktive öffentliche Räume geschaffen. Um dies zu festigen, leitete man die Quartiere in eine zweijährige Verstetigungsphase, bevor die Förderung ganz ausläuft.

Die Aufwärtsentwicklung eines Kiezes ist nicht immer nur auf das QM zurückzuführen, sondern auch auf den deutlichen Wandel der Stadt. Wo es vor 20 beziehungsweise 15 Jahren noch erhebliche Leerstände gab, sind heute Wohnungen und Ladenräume begehrte und teure

Statistische Verbesserung bei den Innenstadtquartieren

Mangelware. Während Mieter mit wenig Geld nach Mieterhöhungen oder Modernisierungen in am Stadtrand gelegene Wohngebiete ausweichen mussten, sind in die innerstädtischen Viertel wohlhabendere Bewohner eingezogen. Diese meiden auch nicht mehr die vormals noch verschmähten Neubauten aus den 60er bis 80er Jahren wie etwa am Mariannenplatz, in der Werner-Düttmann-Siedlung oder in der Weddinger Ackerstraße, sondern verfahren bei der Wohnraumsuche nach dem Motto: Hauptsache zentral. Statistisch verbesserten sich mit dieser Entwicklung auch die Sozialdaten dieser Gebiete. Hinzu kommen weitere äußere Einflüsse. So ist das Quartier Schillerpromenade enorm aufgewertet worden, als der Flugbetrieb in Tempelhof eingestellt und anschließend das abgeschottete Flugfeld als riesige Grünanlage eröffnet wurde.

Wie arbeitet das Quartiersmanagement?

Um ärmeren Stadtteilen gezielt unter die Arme zu greifen, hob die Bundesregierung 1999 das Programm Soziale Stadt aus der Taufe. Nach dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ stellen die Quartiersmanager zusammen mit den Bewohnern ein Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) auf. Daraus entwickeln die QM-Teams konkrete Projekte, die mit Soziale-Stadt-Geldern den Kiez stärken sollen, zum Beispiel die Einrichtung eines Elterncafés, der Umbau eines Stadtplatzes oder erweiterte Öffnungszeiten eines Jugendklubs. Abgestimmt werden alle Projekte mit dem Quartiersrat – ein gewähltes Gremium, in dem Kiezbewohner und Vertreter von im Kiez wichtigen Institutionen sitzen. Außerdem gibt es in jedem Kiez einen Aktionsfonds mit Geld für kleine, spontane Nachbarschaftsideen, über dessen Vergabe eine Anwohnerjury entscheidet. In den 34 aktuellen Berliner Quartieren leben 423 000 Einwohner. Seit 1999 sind insgesamt 472 Millionen Euro aus dem Programm Soziale Stadt dorthin geflossen. Bis 2016 sind schon acht Stadtviertel aus dem QM entlassen worden. js

In Neukölln lässt sich die Randwanderung der Problemlagen im Kleinen beobachten: Das Quartiersmanagement begann dort im Norden und dehnte sich in den ersten zehn Jahren auf weite Teile des Ortsteils aus. Mittlerweile wurden im Norden schon die ersten QMs wieder aufgehoben, während nun südlich der Ringbahn neue Quartiere hinzukommen.

Jens Sethmann

Das sechsgeschossige
Wohnhaus aus
Holz in der
Lynarstraße



alle Fotos: Nils Richter

WOHNEN IN AUSSERGEWÖHNLICHEN HÄUSERN

Cluster-Wohnen im Holzhaus

„Ach da wohnst du!“, bekommen die Bewohner der Lynarstraße 38-39 von neuen Bekannten oft zu hören. Viele kennen das auffällige Holzhaus vom Vorbeifahren mit der S-Bahn oder sie haben in der Presse davon gelesen. Das Besondere ist nicht nur die experimentelle Holzbauweise, sondern auch das gemeinschaftliche Zusammenleben.

Bruno findet die direkt vor seinem Kinderzimmer vorbeirauschenden ICEs und Güterzüge spannend. Auch die Eltern des Dreijährigen stört der Krach ebenso wenig wie der Blick auf die Lärmschutzwand. „In der Oranienstraße, wo wir vorher gewohnt haben, war es lauter“, sagen Norma Torrens und Heiko Ruddigkeit. Eigentlich wären sie gern in Kreuzberg geblieben, aber nach einem Jahr vergeblicher Wohnungssuche wurde es dann eben der Sprengelkiez im Wedding. „Wir haben sehr viel Glück gehabt, dass wir diese Wohnung bekommen haben“, sagt Norma Torrens. Von dem Projekt hatten sie über eine Architektin gehört. Noch während der Bauphase gab es, ähnlich wie bei Baugruppen, Vorbereitungsmeetings, auf denen sich die

künftigen Bewohner kennenlernen und wo sich Partner für die Etage suchen konnten. Ein Vermittler hat diesen Prozess begleitet.

In der Lynarstraße sind die Etagen in sogenannte Wohn-Cluster aufgeteilt, wobei die Gruppen selber entscheiden konnten, wieviel Gemeinschaftsfläche und wieviel privaten Raum sie haben wollten. So ist jede Etage ein wenig anders aufgeteilt. Es gibt Studentenapartments, die ein Bad und eine kleine Pantry-Küche haben und außerdem eine riesige Wohnküche in der Mitte für alle, und es gibt Grundrisse, wo sich mehrere Wohnungen lediglich einen schmalen Flur teilen. So ist es auch bei Familie Ruddigkeit-Torrens. Der kleine Vorraum, in dem ein Schuhschrank steht, wird zusammen mit

einer anderen Familie genutzt. „Man leiht sich gegenseitig schon mal was aus, tauscht Balkonpflanzen oder kocht für den anderen mit“, beschreibt Norma Torrens die nachbarschaftlichen Beziehungen.

Ein Manager für gemeinsame Aktivitäten

Ende 2018 sind sie in das Holzhaus eingezogen, mittlerweile sind sie zu viert. Mit ihrer 105 Quadratmeter großen Wohnung mit zwei Bädern, zwei Balkonen und einer großen Wohnküche sind sie rundum glücklich. Nur ganz am Anfang fühlten sie sich wegen des vielen Holzes – auch Decken und Wände sind aus Holz – ein wenig wie in einer Sauna. In ihr neues Wohnumfeld haben sie sich eingelebt. „Um ein nettes Café zu finden, läuft man zwar länger als in Kreuzberg, aber es gibt Spielplätze und weniger Touristen und Partyvolk als in Kreuzberg“, sagt die 34-Jährige. 8,50 Euro netto zahlt die Familie für den Quadratmeter Wohnfläche. Das ist angemessen, finden sie. Knapp ein Jahr nach dem Einzug muss sich vieles noch finden. Die Lärmschutzwand zur S-Bahntrasse soll noch begrünt werden, und der Garten wird derzeit bepflanzt. Nach und nach entstehen immer mehr Ideen für gemeinsame Aktivitäten, unterstützt durch den „Community Manager“. Damit sich die Kinder im Haus kennenlernen, fand kurz nach dem Einzug ein Pizzabacken statt.

■ Für die Demenz-WG werden derzeit noch Mitbewohner gesucht. Kontakt: www.am-ostsee.platz.de/wohn-gemeinschaft-fuer-menschen-mit-demenz-in-der-lynarstrasse/



Pflegedienstleiter Martin Link von der Wohngemeinschaft der Diakonie; Kiezkantine der Obdachlosenhilfe



Über alle Fragen des Zusammenlebens entscheiden die Bewohner. Die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz hält sich im Hintergrund. Einmal im Monat ist Haustreffen, wo man – wie bei einer Wohnungseigentümerversammlung – darüber diskutiert, ob im Keller eine Waschküche oder ein Proberaum für Musiker eingerichtet wird. Einige Bewohner haben auch schon einen Flohmarkt organisiert, zu dem auch Anwohner kamen.

„Hier wohnen keine reichen Gentrifizierer“

Carola Schwarz* möchte die Kieznachbarn wissen lassen, dass hier nicht die „reichen Gentrifizierer in fette Eigentumswohnungen“ gezogen sind. Die Alleinerziehende musste sich nach einer Trennung auf Wohnungssuche begeben und stieß im Internet auf eine Anzeige, mit der Leute aus der Planungsgruppe nach Mitbewohnern für die Etage gesucht haben.

Die Mutter von zwei Kindern fand die Holzbauweise von Anfang an sympathisch. „Es ist ein angenehmes, warmes Raumklima, auch durch die Fußbodenheizung“, hat sie festgestellt. Vor allem aber hatte sie Lust auf eine Gemeinschaft, in der man sich umeinander kümmert und gegenseitig unterstützt. „Als Allein-

erziehende bin ich auf ein soziales Netz angewiesen. Es ist praktisch, wenn mein Sohn bei Nachbarn ist, wenn ich mal länger arbeiten muss.“ Umgekehrt kann sie in ihrem Auto mal andere Kinder mitnehmen. Eine solche Entlastung im Alltag funktioniert nur über das Zusammenwohnen. Eine der besten Entscheidungen ihres Lebens sei es gewesen, in das Gemeinschaftswohnprojekt zu ziehen – auch wenn auf der Etage leider keine Kinder im Alter ihres Sohnes wohnen.

Die Hebamme lebt mit ihrer 18-jährigen Tochter und dem 8-jährigen Sohn auf 87 Quadratmetern – inklusive Gemeinschaftsfläche. Ihre Wohnungstüren seien fast immer offen, sagt sie. Auf dem gemeinsamen Flur wird öfter mal gemeinsam gegessen, und hier kann sie auch mit Besuch sitzen. Im Kiez fühlt sich Carola Schwarz mittlerweile wohl. Klar gehe es im Soldiner Kiez rauer zu als im „Prenzlauer-Berg-Büllerbü“, wo

Preiswürdig und sozial vorbildlich

Das sechsgeschossige Haus mit den 98 Wohnungen ist eines der größten Holzhäuser Deutschlands und wurde Ende 2018 nach knapp einjähriger Bauzeit bezogen. Die Nachfrage war riesig – kein Wunder: Die Hälfte der Wohnungen wurde an Mieter mit Wohnberechtigungsschein für 6,50 Euro pro Quadratmeter netto kalt vergeben. Die anderen kosten 8 bis 9 Euro. Nur die Bewohner im obersten Geschoss zahlen 12 bis 13,50 Euro pro Quadratmeter. Die niedrigen Mieten sind möglich, weil 2,5 Millionen Euro Fördermittel aus dem Senatsprogramm „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ im Rahmen des Sondervermögens Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) geflossen sind. Die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz konnte das Bauland zudem recht günstig erwerben. Die Gewerberäume wurden allesamt an soziale Einrichtungen vermietet, darunter eine Kita und die Berliner Obdachlosenhilfe mit einer Notübernachtung und einer Kiezkantine. Die Diakonie-Station Mitte betreibt im Erdgeschoss eine ambulant betreute WG für Menschen mit Demenz. Für ihr innovatives Wohnprojekt wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ende Oktober 2019 mit dem 1. Platz des Berliner Holzbaupreises in der Kategorie Neubau ausgezeichnet. *bl*

sie 20 Jahre lang gelebt hat. Aber sie mag die bunte Mischung. Die 48-Jährige findet: Es müsste in jedem Kiez ein solches Projekt geben.

Birgit Leib

** Name der Redaktion bekannt*



Norma Torrens und Sohn Bruno sind glücklich über die neue Wohnung im Sprengelkiez





Foto: Sabine Mittermeier

Vom „Mietenwahnsinn“-Bündnis initiierte Mieterdemonstration im April 2019

„GEMEINSAM GEGEN VERDRÄNGUNG UND MIETENWAHNSINN“

Vielfalt ist unsere Stärke

Die Liste reicht von A wie „Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser“ bis Z wie „Zossener 48“ und erfasst fast 300 Initiativen, Verbände, Gruppen, Vereine, Kultur- und soziale Einrichtungen, die sich im Aktionsbündnis gegen Mietenwahnsinn zusammengeschlossen haben. So unterschiedlich ihre Ziele sind – es vereint sie der Unmut auf die überall wahrnehmbare Verdrängung von Bewohnern und der Wille, dem entschlossen entgegenzutreten.

■ Nächste große Mieterdemonstration am 28. März (Näheres siehe letzte Umschlagseite): www.housing-action-day.net

Mieterdemo auf Twitter verfolgen: [@HDay2020](https://twitter.com/HDay2020)

MieterMagazin: Das Aktionsbündnis steckt mitten in den Vorbereitungen zur dritten großen Mietendemo. Wer wird dort alles mitmachen?

Kim Meyer (Aktionsbündnis): Inzwischen haben sich fast 300 Gruppen im Aktionsbündnis zusammengeschlossen. Seit seiner Gründung 2006 kamen Jahr für Jahr mehr dazu, die sich gemeinsam mit anderen gegen die massive Verdrängung in dieser Stadt engagieren wollen.

Tim Riedel (Zwangsräumung verhindern): Es sind die unterschiedlichsten Initiativen wie das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“, der Kreuzberger „Bizim Kiez“, die Weddinger „AmMa 65“ oder auch „Kunstblock and beyond“, mit dem sich Künstler und Kulturschaffende gegen Verdrängung wehren.

Kim Meyer (Aktionsbündnis): Unser Anspruch ist es, überall in Berlin vertreten zu sein und damit so viele Bürgerinnen und Bürger wie möglich zu erreichen.

MieterMagazin: Wie gelingt die Zusammenarbeit zwischen so unterschiedlichen Akteuren?

Kim Meyer (Aktionsbündnis): Das ist natürlich ein Spagat, die Interessen sind unterschiedlich. Die „Interkisionale“ fordert: „Keine Miete für Niemand!“ und eine andere Initiative kämpft um das Vorkaufsrecht in ihrem Haus. Aber es funktioniert, weil unser Aktionsbündnis ein offenes Netzwerk ist, in dem wir basisdemokratisch und transparent zusammen-

arbeiten. Jeder Verein, jede Initiative hat eine Stimme, jeder bringt ein, was möglich ist. Und wir alle haben letztlich das gleiche Ziel: Wir wollen den Mietenwahnsinn und die Verdrängung in dieser Stadt stoppen.

MieterMagazin: Was habt Ihr in den 14 Jahren aus dieser Zusammenarbeit gelernt?

Gerd Wasielewski (Sozialbündnis Treptow): Einen Konsens miteinander zu finden. Konflikte untereinander zu lösen. Und schließlich Aktionen auf den Weg zu bringen wie die letzten beiden Großdemos gegen Mietenwahnsinn. Im vergangenen Frühjahr waren in Berlin rund 40000 Menschen auf der Straße.

Die Ideen kommen von den Initiativen

Daniel Diekmann (NeueHeimatMitte – IG HAB): Vielfalt ist unsere Stärke. Die einzelnen Initiativen bringen alle ihre Ideen und Anregungen ein. Und: Wir nehmen über die Mitmachenden auch so manche Entwicklung in der Stadt sehr früh und sehr deutlich wahr.

Kim Meyer (Aktionsbündnis): Zum Beispiel registrieren Mieterinitiativen seit einiger Zeit eine wachsende Zahl an Eigenbedarfsklagen. Die Stadt erhebt dazu noch keinerlei Zahlen. Wir haben die Erfassung zu einer unserer Forderungen gemacht.

MieterMagazin: Was habt Ihr bisher erreicht?


Kim Meyer (Aktionsbündnis): Neben den beiden Großdemonstrationen im vergangenen Jahr haben wir in der zurückliegenden Zeit an die 60 Kundgebungen organisiert. Von Jahr zu Jahr haben unsere Forderungen mehr Akzeptanz gefunden, ist mehr Gemeinsamkeit entstanden. Klar ist, dass wir es nur gemeinsam schaffen. Und auch nur mit dieser Power von unten ist schließlich der Mietendeckel durchgesetzt worden.
Interview: Rosemarie Mieder

Das MieterMagazin stellt an dieser Stelle in lockerer Folge Nachbarschafts- und Quartiersinitiativen vor.

Über Berlins Stadtgrenzen hinweg

Im vergangenen Jahr schlossen sich auch bundesweit Mieterinitiativen und Stadtgruppen zusammen, um überregional ihre Aktivitäten zu koordinieren. Das gemeinsame Ziel ist eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik. Gegründet hat sich auch ein europaweites Bündnis, das eine Vernetzung über Ländergrenzen hinweg organisiert. Zum 28. März 2020 wurde ein „Housing Action Day“ ausgerufen, zu dem 17 europäische Städte ihre Teilnahme zugesagt haben.

rm

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter 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.



Instanzen-Rechtsprechung


Untervermietung

1. Grundsätzlich hat der Mieter bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 553 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Erteilung der unbefristeten Untervermietungserlaubnis.

2. Es entspricht nicht der Üblichkeit, dass der Vermieter am Untermietzins mit einem Betrag von etwa 20 Prozent partizipiert. Denn das Gesetz sieht keine automatische Beteiligung des Vermieters am Untermietzins vor, sondern regelt eine solche Beteiligung als Ausnahmefall, über den das Kriterium der Unzumutbarkeit entscheiden soll (§ 553 Abs. 2 BGB). Dies gilt jedenfalls, wenn der Hauptmieter durch Untervermietungen lediglich eigene Kosten reduziert.

LG Berlin vom 1.6.2018

– 66 S 293/17 –

 Langfassung im Internet

Das Gericht führt zunächst aus, dass die Befristung einer Untermietererlaubnis in § 553 BGB nicht vorgesehen sei. Das gesetzliche Leitbild sei stattdessen davon geprägt, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis besteht. Ein Vermieter, der diesen Anspruch nur befristet erfülle, erfülle ihn (also jenseits der gewährten Frist) nicht. Die Folge davon sei – bei Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen des § 553 BGB – die Verurteilung zu einer unbefristeten Erlaubnis.

Sodann setzt sich das Gericht mit der Ansicht des Vermieters auseinander, die Erlaubniserteilung von einem Untermietzuschlag in einer

Größenordnung von 104 Euro pro Monat abhängig machen zu dürfen. Die Kammer des Landgerichts folgt dabei nicht der vereinzelt vertretenen Ansicht (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 7. Juli 2016 – 18 T 65/16 –), es entspreche der Üblichkeit, dass der Vermieter am Untermietzins partizipiere, wobei im Regelfall ein Betrag von etwa 20 Prozent des Untermietzinses als angemessen anzusehen sei. Aus den Gesetzesmaterialien zu § 553 BGB oder der Vorgängernorm des § 549 BGB a.F. sei eine solche Annahme nicht abzuleiten. Zu welchem gesetzgeberischen Zweck oder aus welcher rechtspolitischen Erwägung die grundsätzliche Möglichkeit zu einer Erhöhung der Miete im Falle der Untervermietung in das Gesetz aufgenommen wurde, lasse sich belastbaren Quellen nicht entnehmen. Dies gelte auch für die These, dem Vermieter müsse als Eigentümer der Immobilie ein Recht eingeräumt sein, an einem vom Mieter erzielten Ertrag durch die Untervermietung zu partizipieren; im geltenden Recht finde sich kein Hinweis auf einen so lautenden allgemeinen Willen des Gesetzgebers.

Kennzeichen jeder Untervermietung sei die Vereinnahmung eines Untermietzinses zwischen dem Hauptmieter und seinem Untermieter. Gleichwohl sehe das Gesetz gerade keine automatische Beteiligung des Vermieters an dieser Einnahme vor, sondern regle eine solche Beteiligung als Ausnahmefall, über den das Kriterium der Unzumutbarkeit entscheiden soll (§ 553 Abs. 2 BGB).

Das vertraglich als angemessen akzeptierte Entgelt für die Überlassung der Wohnung hätten beide Parteien


des Hauptmietvertrages einvernehmlich und rechtlich bindend in ihrem Mietvertrag festgelegt. An einer weitergehenden Wertschöpfung nehme das Eigentum des Vermieters im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen teil. Solange sich bei diesem System die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse innerhalb der Wohnung nur in den Grenzen des § 553 Abs. 1 BGB veränderten und solange dabei der Aufwand oder die Risiken für die Leistung des Vermieters nicht so signifikant stiegen, dass ein Fall des § 553 Abs. 2 BGB (Unzumutbarkeit der Gebrauchsüberlassung ohne Mieterhöhung) bejaht werden könne, liege ein korrekturbedürftiger Einfluss auf das laufende Dauerschuldverhältnis grundsätzlich eben gerade nicht vor. Auf die Frage, ob und inwieweit anders zu entscheiden ist, wenn der Hauptmieter durch Untervermietungen nicht lediglich eigene Kosten reduziert, sondern seine eigenen Wohnkosten vollständig kompensiert oder sogar noch darüber hinaus reale Vermietungsgewinne mit fremdem Eigentum erwirtschaftet, musste das Gericht hier mangels Vorliegen einer solchen Konstellation nicht eingehen.

Austausch von WG-Mitgliedern

Ergibt sich aus den Umständen des Vertragsschlusses, dass der Vermieter bei Vertragsschluss wusste, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern mit einer Wohngemeinschaft geschlossen hat, besteht bei Mietereigenschaft aller Mitglieder ein Anspruch der Wohngemeinschaft gegen den Vermieter, einer Auswechslung von Mietern zuzustimmen, das heißt der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds.

LG Berlin vom 24.5.2019

– 66 S 66/19 –, mitgeteilt von RA Stephan Werle

 Langfassung im Internet

Der aus dem Leitsatz ersichtlichen Rechtsansicht liege zugrunde – so das Landgericht –, dass dem Vermieter bei Vermietung an eine Wohnge-

meinschaft von Anfang an klar sein müsse, dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen nicht auf Dauer angelegt sei.

Vorliegend habe sich aus den Umständen des Vertragsschlusses ergeben, dass der Vermieter wusste, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern mit einer Wohngemeinschaft – einer Gemeinschaft aus mehreren Menschen, die sich zu einer Haushalts- und Wirtschafts-, nicht aber eheähnlichen Lebensgemeinschaft innerhalb einer Wohnung zusammengeschlossen haben – geschlossen hat. Bei einer studentischen Wohngemeinschaft sei jederzeit damit zu rechnen, dass aufgrund der persönlichen Lebensumstände einzelner Mitglieder der Wohngemeinschaft Veränderungen in deren Bestand eintreten könnten. Die Erwartung des Vermieters, während der Mietzeit bleibe der Bestand der Mieter stabil, sei nach der allgemeinen Lebenswahrscheinlichkeit bei jungen Menschen nicht begründet. Der Vermieter könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, die neuen Mieter, welche in den Vertrag aufgenommen werden sollen, böten nicht dieselbe Bonität wie die bisherigen Mieter. Richtig sei, dass der Vermieter eine Zustimmung zum Auswechseln der Mieter dann nicht erteilen müsse, wenn ihm die Aufnahme des neuen Mieters unzumutbar sei. So liege der Fall hier aber nicht. Dass die Eltern der nunmehr aufzunehmenden Mieter nicht bereit oder in der Lage seien, ebenfalls Bürgschaften zu übernehmen, führe nicht zur Unzumutbarkeit der Aufnahme. Es mag sein, dass die – gut situierten – Eltern der auszugswilligen Mieter Bürgschaften gestellt hätten. Ein derartiger Anspruch ergebe sich jedoch aus dem Mietvertrag nicht. Dieser sehe lediglich die Leistung einer Barkaution in Höhe von 4863,90 Euro vor.

Mietermodernisierung


Der Mieter hat gemäß § 554 a BGB gegen den Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zum Einbau einer „barrierearmen“ Dusche, auch wenn die neue Duschwanne immer noch

eine Schwelle von 18,5 cm aufweist und damit nicht „barrierefrei“ ist. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht von dem Nachweis eines ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutzes abhängig machen.

LG Berlin vom 30.10.2019

– 64 S 79/19 –, mitgeteilt

von RA Johann Heinrich Lüth

 Langfassung im Internet

Das Landgericht weist darauf hin, dass § 554 a BGB nicht das abstrakte Ziel verfolge, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen, sondern soll Mietern, die wegen körperlicher Einschränkungen auf eine bauliche Umgestaltung der Mieträume angewiesen sind, im Einzelfall ermöglichen, ihr durch Art. 14 GG eigentumsrechtlich geschütztes Besitzrecht auch gegen den Willen des Vermieters zu verwirklichen. Ein Anspruch nach § 554 a BGB komme mithin nicht erst dann in Betracht, wenn die Behinderung des Mieters so gravierend sei, dass er auf eine barrierefreie Gestaltung der Wohnung angewiesen sei, diese also so umgestaltet werden müsse, dass sie generell für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar werde. Vielmehr könne der Mieter sein Zustimmungsverlangen nach § 554 a BGB darauf beschränken, die für ihn angesichts seiner körperlichen Einschränkungen nicht zu bewältigenden Nutzungsbarrieren soweit zurückbauen zu dürfen, wie dies angesichts seiner körperlichen Einschränkungen erforderlich sei; dies folge unmittelbar schon daraus, dass ein Eingriff im Einzelfall die Verhältnismäßigkeit wahren müsse. Vorliegend sei die gegenwärtige Einstiegshöhe der Dusche von 38 cm von der Klägerin und ihrem Lebensgefährten wegen ihrer körperlichen Einschränkungen jedenfalls nicht ohne die Gefahr schwerwiegender Verletzungen zu bewältigen, während die angestrebte Einstiegshöhe von 18,5 cm geeignet sei, die Verletzungsfahrer drastisch zu reduzieren. Zu Unrecht mache der Vermieter geltend, er müsse die Umbauarbeiten erst dann dulden, wenn die Mieterin

ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutz nachweise. Die vom Vermieter beschworene Gefahr, dass es im Rahmen der geplanten Arbeiten zu existenzvernichtenden Haftpflichtschäden kommen könnte, ist verschwindend gering, sodass der Vermieter durch die gesetzliche Haftung der Mieterin sowie diejenige der von ihr heranzuziehenden Unternehmen ausreichend gegen etwaige Schäden abgesichert ist. Diese Rechtsansicht stehe dabei im Einklang mit der Grundentscheidung des Gesetzgebers, für Handwerksbetriebe des Installateur- und Heizungsbauerhandwerks keine Berufshaftpflichtversicherung vorzuschreiben. Gegenstand der dem Vermieter abverlangten Duldung sei lediglich der Austausch einer Dusche mit den zugehörigen Installationsarbeiten, der von entsprechend qualifizierten Fachunternehmen täglich tausendfach durchgeführt werde und keine besonderen oder typischerweise den Auswirkungen nach unbeherrschbare Gefahren mit sich bringe.

Einstweilige Verfügung

- 1. Bereits die bloße Ankündigung einer Außenmodernisierung, die ihrerseits mit einer Störung des geschützten Besitzes des Mieters verbunden sein wird (hier: Anbau eines Balkons), stellt grundsätzlich eine Besitzstörung dar, deren Unterlassung der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung verlangen kann.**
- 2. Petitorische Einwendungen – wie etwa zu einer Duldungspflicht des Mieters nach § 555 a Abs. 1 BGB (Erhaltung) oder § 555 d Abs. 1 BGB (Modernisierung) können dem possessorischen Besitzschutzanspruch nach § 863 BGB nicht entgegengehalten werden.**
- 3. In einem auf Besitzschutz gerichteten (einstweiligen Verfügung-) Verfahren obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass sich die Beeinträchtigungen, die aus einer ohne Duldungstitel vorgenommenen oder beabsichtigten Einwirkung auf die Mietsache resultieren, als unwesentlich darstellen.**

Über eine einstweilige Verfügung erreichten die Mieter, dass dem Vermieter aufgegeben wurde, Baumaterialien im Treppenhaus und auf den Fluren auf dem Weg zur streitgegenständlichen Wohnung zu beseitigen, soweit der Vermieter nicht ausschließen kann, dass hierdurch Gefahrenquellen geschaffen wurden beziehungsweise der Zugang zur Wohnung erschwert ist. Es wurde ihm weiterhin untersagt, Baumaterialien auf dem Weg zur streitgegenständlichen Wohnung auf dem Grundstück zu lagern, soweit der Vermieter nicht ausschließen kann, hierdurch Gefahrenquellen für den Zugang zu schaffen beziehungsweise diesen zu erschweren.

Des Weiteren wurde dem Vermieter untersagt,

- den Lastenfahrstuhl, der am Schlafzimmer der streitgegenständlichen Wohnung der Mieter vorbeiführt, zu betreiben,

- in den Fluren des streitgegenständlichen Gebäudes im Bereich unmittelbar vor der von Mietern innegehaltenen Wohnung sowie vor den jeweils links und rechts neben der Wohnung belegenen Wohnungen Rigipsplatten zu verbauen, ebenso in den Fluren im 9. und 11. Obergeschoss des Gebäudes in den vorstehend bezeichneten Bereichen, solange nicht der Vermieter nachweist, dass die Beeinträchtigungen nur unerheblich sind, namentlich die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte beziehungsweise die Werte in nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassenen Verwaltungsvorschriften, die den Stand der Technik wiedergeben, eingehalten werden,

- an der Fassade oder den Balkonen der neben der streitgegenständlichen Wohnung befindlichen Wohnungen Wärmedämmung anzubringen,

- in den Wohnungen über, unter oder neben der streitgegenständlichen Wohnung lärmintensive Arbeiten durchzuführen, soweit nicht die Verfügungsbeklagte nachweist, dass die

Beeinträchtigungen nur unerheblich sind, namentlich die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen, insbesondere der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), festgelegten Grenz- oder Richtwerte eingehalten werden.

Letztlich wurde dem Vermieter auch noch aufgegeben, das aufgestellte Baugerüst, soweit sich dieses vor der streitgegenständlichen Wohnung befindet, abzubauen.

Voraussetzung für die gerichtlichen Verfügungen, die die Modernisierungsarbeiten im Haus stark einschränkten – wenn nicht gar gänzlich zum Erliegen brachten –, war zweierlei:

Erstens durften die Mieter die Maßnahmen nicht geduldet haben beziehungsweise es durfte kein Duldungstitel gegen sie ergangen sein und zweitens mussten die Beeinträchtigungen eine Besitzstörung von einiger Erheblichkeit darstellen. Die erste Voraussetzung lag hier unzweifelhaft vor und die zweite wurde vom Gericht als gegeben bewertet. Die Ansprüche der Mieter als Verfügungskläger ergaben sich aus §§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB. Nach § 862 Abs. 1 BGB – so das Landgericht – könne der Mieter als der Besitzer, der in seinem Besitz durch verbotene Eigenmacht gestört werde, von dem Störer die Beseitigung der Störung verlangen; seien weitere Störungen zu erwarten, könne er den Unterlassungsanspruch einklagen oder – wie hier – auch im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens geltend machen. Die Definition des Begriffs der verbotenen Eigenmacht knüpfe bei Besitzentziehung und -störung nach § 858 Abs. 1 BGB an den fehlenden Willen des Besitzers an. Petitorische Einwendungen – wie etwa zu einer Duldungspflicht des Mieters nach § 555 a Abs. 1 BGB (Erhaltung) oder § 555 d Abs. 1 BGB (Modernisierung) könnten dem possessorischen Besitzschutzanspruch nach § 863 BGB nicht entgegeng gehalten werden. Einen Duldungstitel gegenüber den Verfügungsklägern (den Mietern) habe der Verfügungsbeklagte (der Vermieter) hinsichtlich der angekündigten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten bislang unstreitig nicht erwirkt.

Eine Störung des Besitzes sei bei jeder Beeinträchtigung der Sachherrschaft unterhalb der Schwelle des Sachentzugs gegeben. Zu den möglichen Eingriffen gehörten Störungen der Gebrauchs- und Nutzungsmöglichkeiten aller Art, im Bereich des Wohnraummietrechts etwa Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, Einschränkungen des Zugangs zur Wohnung (etwa durch Arbeiten im Eingangsbereich oder Treppenhaus), der Ausschluss des Zugangs zur Wohnung überhaupt sowie Einschränkungen der Belichtung und der Privatheit der Wohnung durch das Aufstellen eines Baugerüsts. Anerkannt sei, dass unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 906 BGB nur erhebliche Beeinträchtigungen der Besitzausübung Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche nach den §§ 858 ff. BGB auslösen könnten, während unerhebliche Beeinträchtigungen des Gebrauchs hinzunehmen seien. Wann eine Beeinträchtigung wesentlich sei, beurteile sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen; die Bestimmung der Wesentlichkeitsgrenze sei dabei Ergebnis einer wertenden Betrachtung. Hierbei obliege in einem auf Besitzschutz gerichteten (einstweiligen Verfügung-)Verfahren es grundsätzlich dem Vermieter, darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass sich die Beeinträchtigungen, die aus einer ohne Duldungstitel vorgenommenen oder beabsichtigten Einwirkung auf die Mietsache resultieren, sich als unwesentlich darstellten. Bei der Beurteilung der oben genannten Sachverhalte kam das Gericht in jedem Fall zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche – nicht hinzunehmende – Besitzstörung vorlag. Für Rechtsanwender sei diesbezüglich die Lektüre der Entscheidung im Wortlaut empfohlen. Die dieser Entscheidung zugrundeliegende – zutreffende – Rechtsansicht führt zu der Konsequenz, dass kein Vermieter mit (umfangreichen) Bauarbeiten beginnen sollte, solange nicht alle Mieter im Hause ihre Duldung erklärt haben oder aber erfolgreich auf Duldung verklagt worden sind.

Zahlungsverzug

1. Wird eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB darauf gestützt, dass der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist, so muss ein erheblicher Rückstand für jeden der beiden Termine feststellbar sein. Dieses Erfordernis besteht gegebenenfalls neben der für Wohnraummietverhältnisse geltenden Mindesthöhe des Gesamtrückstandes nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB.
2. Ein Rückstand, der lediglich 19 Prozent der gesamten Monatsmiete (brutto/warm) ausmacht, und der die Summe der geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen unterschreitet, begründet für diesen Monat keinen erheblichen Zahlungsrückstand i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB.

*LG Berlin vom 8.1.2020
 – 66 S 181/18 –, mitgeteilt
 von der Zivilkammer 66*

➔ Langfassung im Internet

Der Vorsitzende Richter der ZK 66 Ralf-Dietrich Schulz weist hierzu auf Folgendes hin:

Die Entscheidung betrifft im Rahmen eines Wohnraummietverhältnisses die Frage, ob der Zahlungsrückstand für eine Kündigung auch im Fall der Nr. 3 a) in § 543 II BGB nichts weiter erfordert, als ein Gesamtsaldo von mehr als einer Monatsmiete.

Der Bundesgerichtshof hat dies in einer Gewerbemietssache angenommen (BGH NJW-RR 87, 903; siehe auch Palandt Rz. 24 zu § 543 BGB). Die Kammer gelangt mit ausführlicher Begründung zum gegenteiligen Ergebnis. Maßgeblich dafür sind vor allem die Einzelheiten der maßgeblichen Gesetzesänderung, die zur Einführung zweier unterschiedlicher Kündigungstatbestände (heute Nr. 3 a) und 3 b) in § 543 II BGB) im vormaligen § 554 BGB a.F. geführt haben. Der Gesetzgeber hat dabei ausweislich der Gesetzesbegründung ausdrücklich an der Rechtsprechung in RGZ 86, 334 ff. festgehalten, die daher auch die Kammer jetzt als vorzugswürdig darstellt.

Nach diesem Ergebnis tritt die Vorschrift zur Mindesthöhe eines Kündigungsrückstandes bei Wohnraum-

mietverhältnissen (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) neben die Voraussetzungen des allgemeinen Kündigungstatbestandes. Sie ändert demgemäß nichts an dem Erfordernis einer qualifizierten Struktur für die Entstehung des zur Kündigung führenden Rückstandes. Die Revision wurde zugelassen.

Modernisierungsankündigung

Eine formal wirksame Modernisierungsankündigung erfordert, dass bei gebündelten, aber nicht untrennbar zusammenhängenden Maßnahmen die voraussichtliche Dauer für jede Maßnahme einzeln angegeben wird. Das ist nicht der Fall, wenn – wie hier – in der Modernisierungsankündigung die Dauer für sämtliche Einzelmaßnahmen zusammen mit circa elf Monaten angegeben wird.

*AG Schöneberg vom 24.6.2019
 – 4 C 316/18 –, mitgeteilt
 von RA Kaya Özkök*

Das Gericht beruft sich auf Eisen-schmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., 2017, § 555 c BGB RN 43 m.w.N.

Betriebskostenabrechnung

Zur Verjährung des Anspruchs auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung.

*AG Wedding vom 24.5.2019
 – 22c C 576/18 –, mitgeteilt
 von RAen Dols, Franzke & Partner*

➔ Langfassung im Internet

Im Urteil ging es um die Verjährung folgender Abrechnungsperioden: Der Vermieter hatte mietvertraglich die Abrechnung der angefallenen kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB im Zeitraum 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 bis spätestens 31. Dezember 2014 dem Mieter zu erstellen. Der Anspruch des Mieters wurde damit erst am 1. Januar 2015 fällig und die Verjährung begann erst am 31. Dezember 2015 (§ 199 Abs. 1 Nummer 1 BGB). Dieser Anspruch war damit erst mit Ablauf des 31. Dezember 2018 verjährt (§ 195 BGB).

Anderes galt für den Anspruch auf Erstellung der Heizkostenabrechnung im Zeitraum 1. Mai 2012 bis 30. April 2013, die spätestens bis zum 30. April 2014 zu erstellen war. Die Verjährung begann hier nach § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB am 31. Dezember 2014 und war damit bereits mit Ablauf des 31. Dezember 2017 verjährt.

Betriebskostenabrechnung

Kosten der „Baumwartung/Baumkontrolle“ gehören nicht zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten.

*AG Dortmund vom 1.12.2015
 – 419 C 4528/15 –*

Das Gericht verwies auf § 2 Ziffer 10 der Betriebskostenvereinbarung, wonach der Begriff der Kosten der Gartenpflege die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen und anderes umfasse. Daraus folge, dass lediglich die Kosten echter Pflegemaßnahmen umlagefähig seien. Hingegen seien Kosten für Maßnahmen, die der Gefahrenabwehr dienten und im Hinblick auf eine zu vermeidende Haftung des Eigentümers des Grundstücks aus § 823 BGB gegenüber Dritten vorgenommen würden, grundsätzlich nicht umfasst. Vorliegend seien in den unter der Position „Gartenpflege“ eingestellten Gesamtkosten in Höhe von 5886,88 Euro Kosten in Höhe von 2082,83 Euro für die Vornahme einer „Baumwartung/Baumkontrolle“ enthalten. Aufgrund der Leistungsbeschreibung und in Ermangelung anderslautender Ausführungen der Vermieterin sei davon auszugehen, dass es sich insoweit nicht um Kosten der Baumpflege, sondern um Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im oben genannten Sinne handele, welche nicht von § 2 Ziffer 10 der Betriebskostenvereinbarung als umlagefähige Betriebskosten umfasst seien. Anders verhielte es sich nur, wenn die Umlagefähigkeit, beispielsweise als sonstige Kosten, mietvertraglich ausdrücklich geregelt worden wäre.

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

Wilmerdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmerdorfer 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.

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere
Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

- **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
Wilmerdorfer 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

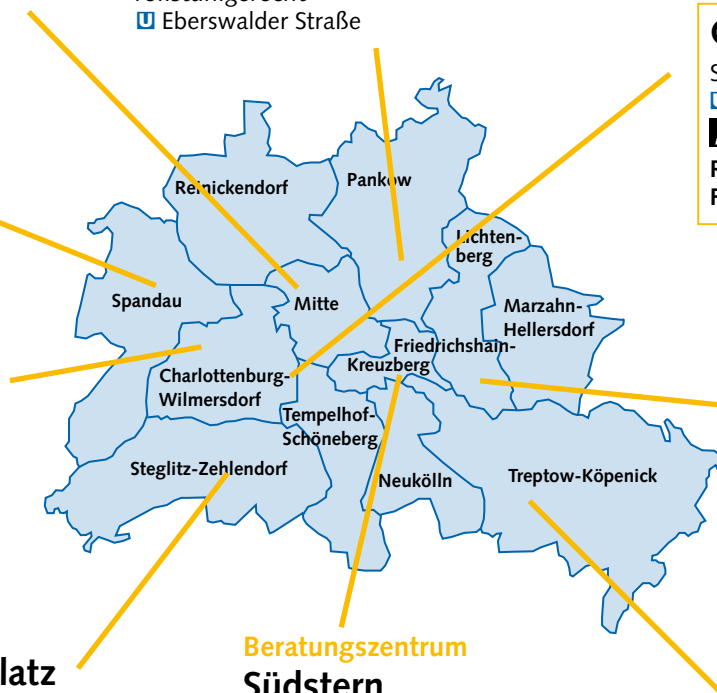
Frankfurter Allee

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)

Beratungszentrum
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 31 (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

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 unbürokra-
tisch. 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 Walther-Schreiber-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 Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

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

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

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

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/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincode: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-226 26 - 144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher,

Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Kontakt auch über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmw-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26 - 144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

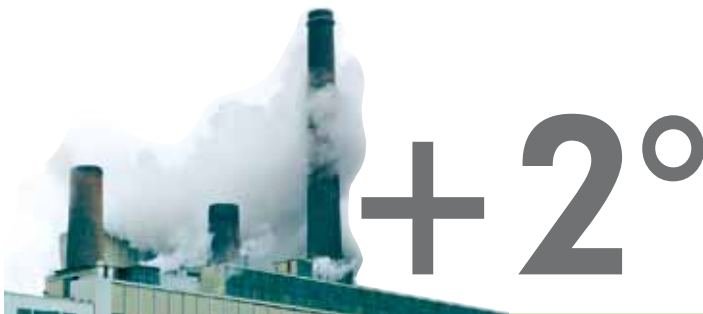
MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen.

Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 2 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z.B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind dann nicht mehr unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. **Höchste Zeit zu handeln!**
www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



Am Köllnischen Park 1
10179 Berlin
Fax 030 275 86-440
info@bund.net

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter
<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V., – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾ Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Mauerwerksbau ⁽¹⁾ Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A	} Neubau ab 1995 ⁽²⁾	} Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
sehr hoher Verbrauch		

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.
(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.
(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

**BERLINER
MIETER
VEREINT**

DEMO
AM 28.03.2020
START AM
POTSDAMER PLATZ
UM 13 UHR.



BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE - KEINEN BODEN DER SPEKULATION!

Wir haben eine Wohnungskrise!

Die Boden-, Immobilien- und Mietpreise schießen vielerorts in absurde Höhen. Die Spekulation blüht. Immobilienvermögen wachsen rasant. Den Preis zahlen die Mieterinnen und Mieter, Gewerbetreibende und soziale Einrichtungen. Die Renditejagd muss endlich abgeblasen werden. Gemeinsam, in großer Vielfalt und gesellschaftlicher Breite werden wir **am 28. März 2020 auf die Straße gehen**, um das Menschenrecht auf Wohnen durchzusetzen!

Für einen radikalen Kurswechsel in der Wohnpolitik.

Start am Potsdamer Platz um 13 Uhr.

 **BERLINER MIETERVEREIN**



**#MIETEN
WAHSINN**