



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

März
3/2021

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Wegweiser und Zeitenspiegel

Ein Streifzug durch die Geschichte der Berliner StraÙennamen

**GENOSSENSCHAFTS-
FÖRDERUNG**

An den Adressaten
vorbei

**MIETERINITIATIVE
„WEBERWIESE –
MILIEU SIND WIR!“**

„Durchmischten
Kiez erhalten“

**VOLKSBEGEHREN
DEUTSCHE
WOHNEN & CO**

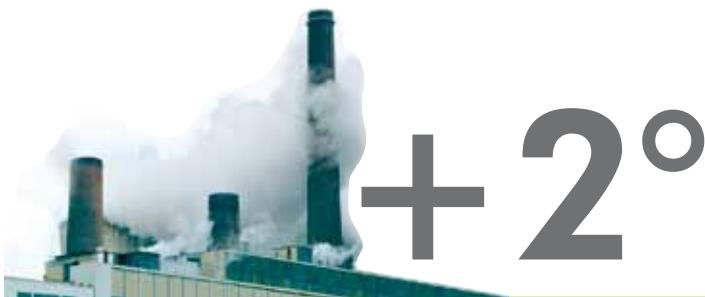
Unterschreiben
Sie jetzt!
Liste im Magazin

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



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

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 MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv

Viel Wissen ... für wenig Geld

Komplett aktualisiert

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Eine Reihe neuer gesetzlicher Bestimmungen und zahlreiche neue Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte haben das Mietrecht in Deutschland seit der letzten Auflage des Mieterlexikons spürbar verändert. Mieter – aber auch Vermieter – müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten in vielen Punkten umdenken. Das Mieterlexikon 2020/2021 bringt sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 14 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

INHALT

PANORAMA

Anzengruberstraße 24: Was ist die Sozialcharta wert?	6
Wanderungsbewegungen: Der Preuße ist umzugsfreudig, der Bayer sesshaft	6
Neue Masche zur Umgehung des Mietendeckels: Ein Extramietvertrag für die Möbel?	7
Mietendeckel: Scharfer Widerspruch für klagende Genossenschaften	7
Eigenbedarf: Erst das Haus, dann die Moral	8
Es muss endlich was geschehen	8
Neubau in Prenzlauer Berg: Teure Ladenhüter	9
„Home“: An der Bewerber-Schlange vorbei?	9
Pankower Projekt zur Wohnungslosenhilfe: „Wer eine Wohnung hat, kommt auch zur Ruhe“	10
Habersaathstraße 40: Protest erzwingt Gang vor Gericht	10
„Urban Living“: Kurze Wege, enge Hausgemeinschaften	11
Charlottenburg-Wilmersdorf: Wohnhelden: Vermieten an Geflüchtete	11
Sind Milieuschutzgebiete nur rote Linien auf der Karte?	12
Audio-Kultur-Tipp: Charlottenburger Wohnungsfragen im Audiowalk	12
Neue Energielabels: Wieder Luft nach oben	13
Mietendeckel: Bei einem Vermieter-Härtefall gibt es einen Mietzuschuss ...	14
CO ₂ -Bepreisung: Werden Vermieter nun doch beteiligt?	14
Treuhänder für Smetanastraße 23 / Meyerbeerstraße 78: „Die Story muss endlich enden“	15
Skurrielles Holzpodest in der Eisenbahnstraße 13: Schildbürgerstreich ist rechtlich nicht zu beanstanden	15

TITEL

Wegweiser und Zeitenspiegel: Streifzug durch die Geschichte der Berliner Straßennamen	16
---	----

HINTERGRUND

BBU-Marktmonitor 2020: Alles halb so schlimm?	21
„Modulare Unterkünfte für Geflüchtete“: Wie man für viel Geld wenig bekommt	22
Mieterinitiative „Weberwiese – Milieu sind wir!“: „Durchmischten Kiez erhalten“	24
Darlehen für genossenschaftliches Wohnen: An den Adressaten vorbei	25
Nachbarschaftsstreit im Lockdown: Wenn Emotionen das Handeln übernehmen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung	5
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Straßennamen dienen der Orientierung. Und sie verraten einiges über den Geist der Zeit, in der sie entstanden sind:

Wegweiser und Zeitenspiegel 16



22

Die **Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge** werfen viele Fragen auf.

Eine beantworten sie:

Wie man für viel Geld wenig bekommt



26

Durch den Lockdown halten sich mehr Menschen als sonst tagsüber in der Wohnung auf. Das macht Nachbarschaften störanfälliger.

Eine Mediation kann helfen, wenn sich Mieter im Streit verrannt haben

Abbildungen: Nils Richter, Christian Muhrbeck

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 9/2020, Seite 12, Katharina Buri: „Müll – Zu viel in der falschen Tonne“

Uralte Märchen

Wieder einmal hat es die BSR geschafft, eine Info in Ihrem Magazin zu platzieren, die nur aus der Villa von Pippi Langstrumpf stammen kann. Denn wieder einmal wird das uralte Märchen von der korrekten Mülltrennung erzählt. Wer den Müll richtig trennt, tut nicht nur der Umwelt etwas Gutes, sondern spart auch bares Geld. Das ist ein Hirngespinnst der BSR. Die Hochhäuser der Fischerinsel 1, 6, 9 und 10 trennen seit 20 Jahren vorbildlich ihren Müll, müssen aber statt sechs Containern á 1100 Liter in der Woche zehn in Rechnung gestellte Container bezahlen, trotz Einspruchs des Mieterbeirats.

Auch die Mieter der Fischerinsel 2 kennen das Märchen vom Geldsparen. In der Begründung zur Schließung der Abfallschächte hieß es: „In der Regel ergibt sich nach einer Übergangsphase (hin zu einer stärkeren Mülltrennung) eine Reduzierung der Betriebskosten zwischen 50 und 100 Euro pro Wohnung und Jahr, bei großen Wohnungen auch darüber hinaus.“

Auch die WBM schrieb: „Für die Entsorgung der vorerst geplanten zwei Unterflurbehälter für Restmüll und der Entsorgung der Biotonne werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 10900 Euro jährlich entstehen. Die vergleichbaren Kosten der vergangenen Jahre liegen bei circa 16500 Euro jährlich.

Nach fünf Jahren „Revolution Unterfluranlage“ und von Experten im voraus errechneter Kostensenkung liegen die Müllbeseitigungskosten inzwischen bei 23 348 Euro im Jahr.

WBM/BSR begründen das in einem Schreiben vom 19. Februar 2020 damit, dass „eine Abrechnung zur tatsächlich angefallenen Müllmenge nicht möglich ist“. Was also sollen die immer wieder neuen Belehrungen der BSR vom Geldsparen, wenn man den Müll richtig trennt, aber die BSR selbst nicht in der Lage ist, korrekt abzurechnen? Oder ist alles, was die Müll-Experten bisher gesagt haben, nur ein neues Märchen, das wir noch nicht kennen?

H. Czapla, 10179 Berlin

Ihr Engagement ist gefragt – gleich zweimal

Liebe Mitglieder,

die Wohnung ist während der Corona-Pandemie als Ort des Schutzes und der Sicherheit von noch größerer Bedeutung geworden. Die Wohnung für sich, die Familie, den Partner oder die Partnerin, trotz möglicher Einkommenseinbußen und/oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen, zu erhalten, ist für viele in den Mittelpunkt gerückt. Der Vermieterverband BBU spricht trotz Corona-Folgen von einer entspannten Situation bei den Mietern und Mieterinnen, weil nur Wenige einen Antrag auf Mietstundung stellen würden. Das mag sein. Aber ein Anspruch auf Stundung besteht ja seit Juli 2020 auch gar nicht mehr. Wir wissen nicht genau, wie sich die Pandemie auf die Haushalte und das Mietverhältnis auswirkt, deshalb suchen wir nach Antworten und bitten Sie, den Fragebogen auf der dritten und vierten Umschlagseite am Ende dieses Magazins auszufüllen und an uns zu schicken.

Im Jahr 1990 verfügte Berlin über rund 500 000 kommunale Wohnungen. Etwa weitere 250 000 Wohnungen befanden sich im Eigentum anderer Gemeinwohlanbieter. Der Schutz vor überbordenden Mieterhöhungen, Kündigungen und Verdrängung war mindestens für rund 45 Prozent aller Mieterhaushalte gegeben. Doch der Wohnungsmarkt hat sich massiv geändert, auch durch die falsche Privatisierung kommunalen Eigentums. Viele Mieter und Mieterinnen haben diese Änderungen „am eigenen Leib“ spüren müssen. Eine Wende ist dringend erforderlich. Mit dem Berliner Mietendeckel ist ein erster Schritt getan. Doch langfristig braucht es wieder mehr Gemeinwohlanbieter auf dem Wohnungsmarkt. Durch Zukauf und Neubau ist dies nur sehr langsam möglich, wegen der Preisentwicklung, fehlender Grundstücke etc. Deshalb unterstützt der Berliner Mieterverein die Initiative zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen, die unter Ausnutzung von Marktmacht ihre Aktionäre zu Lasten der Mieter und Mieterinnen bedienen. Bitte tragen Sie zum Erfolg des Volksbegehrens bei und unterschreiben Sie auf der als Einleger zu diesem Heft mitgeschickten Liste. Fünf Unterschriften sind darauf möglich, fragen Sie auch Freunde oder Nachbarn.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung.

*Ihr Reiner Wild
Geschäftsführer*

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226 260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail:

· 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) · 69. Jahrgang 2021

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/**

Bildagenturen: Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, 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

Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

im zweiten Lockdown haben wir die Hygienemaßnahmen zu Ihrem und zum Schutz unserer Kolleginnen und Kollegen angepasst.

Telefonberatung ist derzeit unsere Standardberatung.

Zur Reduzierung der Kontakte ist die persönliche Beratung auf die zwingend notwendigen Beratungsgespräche beschränkt. Damit folgen wir auch den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts. Mit einer **umfassenden Telefonberatung** können Sie kontaktfrei und gut beraten werden.

Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260** einen Termin für einen Rückruf. Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

Für diese ausführliche Telefonberatung können Sie uns Ihre Unterlagen **bitte bis spätestens zwei Tage vor der Beratung** per E-Mail (an: unterlagen@berliner-mieterverein.de) zusenden. Bitte geben Sie im Betreff Ihren Nachnamen und Ihre Mitgliedsnummer an und nutzen Sie bei Anhängen die drei gängigen Formate PDF, Officedokumente und JPEG.

Persönliche Beratungen nur in Ausnahmefällen und nach Terminvereinbarung

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass derzeit nur in Ausnahmefällen persönliche Gespräche in unseren Beratungszentren möglich sind. Dieses Angebot richtet sich an Personen, die eine persönliche Assistenz benötigen oder Dolmetscher mitbringen. Zudem bieten wir Ihnen Termine an, wenn es nicht möglich ist, uns vorab wichtige Unterlagen zu übersenden.

Für alle Beratungen benötigen Sie eine **vorherige telefonische Terminvereinbarung**. Nur wenn Sie eine persönliche Assistenz benötigen oder einen Dolmetscher mitbringen, ist eine Begleitung möglich. Falls Sie gemeinsam beraten werden wollen, nutzen Sie bitte die Möglichkeit, die Telefonberatung gemeinsam über die Freisprechanlage Ihres Telefons in Anspruch zu nehmen.

Alle Termine vereinbaren Sie bitte über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

Alle bis jetzt schon vereinbarten persönlichen Beratungstermine bleiben allerdings bestehen. Bitte beachten Sie jedoch unseren **Tipp: Sie können auch Ihren bereits vereinbarten Besuch bei uns einfach in einen Telefontermin umbuchen!**

Sie werden dann zu dem vereinbarten Termin zurückgerufen.

In den Beratungszentren haben wir die erforderlichen Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen Termin für den persönlichen Besuch in der Beratung vereinbart haben, **bitten wir Sie, folgende Regeln zu beachten:**

- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder einer positiven Testung zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Bitte bleiben Sie ebenfalls zu Hause und nutzen die telefonische Rechtsberatung, wenn Sie sich haben testen lassen und das Ergebnis noch aussteht.
- Erscheinen Sie bitte pünktlich. **Der Zutritt zur Beratungsstelle ist zur Vermeidung von Kontakten erst 5 Minuten vor Ihrem vereinbarten Termin möglich.**
- Es ist eine Mund- und Nasenschutzmaske (FFP2 oder KN95) zu tragen und der Mindestabstand von 1,50 Metern einzuhalten.

Weitere Beratungsangebote

Alle „kleinen“ **Beratungsstellen**, für die wir Räume anderer Träger nutzen, werden vorrübergehend ab dem 1. Februar geschlossen. Auskünfte erhalten Sie über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr sowie montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ **030-226 26-152**. Hier ist allerdings keine Einsicht in Unterlagen möglich. Falls dies erforderlich ist, vereinbaren Sie bitte einen Termin für die ausführliche Telefonberatung.

E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

Ihre E-Mail-Anfrage bitte an unterlagen@berliner-mieterverein.de oder Ihren Brief an den Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Mitglied werden

Bitte nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter: www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ **030-226 260** gerne zur Verfügung.

Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen.

Wir bleiben auch in schwierigen Zeiten im Kontakt.

Vielen Dank.

i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer

Gut zu wissen



Berliner Mieterverein auch bei Facebook
<https://www.facebook.com/BerlinerMieterverein/>

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Aktuell können Sie Ihre Daten wegen Anpassungsarbeiten nicht online unter www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv mitteilen. Nutzen Sie bitte stattdessen die Mail-Anschrift buchhaltung@berliner-mieterverein.de. Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter buchhaltung@berliner-mieterverein.de

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

ANZENGRUBERSTRASSE 24

Was ist die Sozialcharta des Verkäufers wert?

Die Mieter der Anzengruberstraße 24 haben sich sicher gefühlt vor dem Monopoly in Neukölln. Die ehemalige Besitzerin hatte ihr Haus 1995 dem gemeinnützigen Evangelischen Johannesstift vermach. Doch nun bangen die Bewohner um ihr Zuhause.

Kurz vor Weihnachten wurde der Altbau mit 36 Wohnungen verkauft. Der Name des Käufers wird noch geheim gehalten. Die Mieter fühlen sich indessen getäuscht. „Wir verlieren die Gemeinnützigkeit und sind mit einem privaten Eigentümer allen Risiken des Marktes ausgesetzt“, sagt Lieke Rahn von der „Anzi24“, wie sich die Hausgemeinschaft nennt. Sie fordert, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder einer Genossenschaft ausübt. „Wir sind ein typisches Neuköllner Biotop, hier wohnen Menschen vom Baby bis zur 78-Jährigen“,

hieß es bei einer Protestaktion Anfang Februar. Viele hätten nur ein kleines Einkommen und seien auf die bezahlbaren Mieten angewiesen. Beim Johannesstift versteht man die Aufregung nicht. Mit einer Sozialcharta will man die Bestandsmieter 15 Jahre lang schützen. Die Kritik der Mieter: Die Charta sei kaum das Papier wert, auf dem sie steht. So sind Eigenbedarfskündigungen 15 Jahre lang ausgeschlossen – nur drei Jahre länger als ohnehin in einem Milieuschutzgebiet. Auch der Schutz vor „missbräuchlichen Modernisierungsmaßnahmen“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Vor allem aber kritisiert die Hausgemeinschaft, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen nicht ausgeschlossen wurde. Die eigentliche Gefahr für Mieter bestehe nicht in der Umwandlung, sondern in der daraus eventuell folgenden Geltendmachung von Eigenbedarf, erklärt Lilian Rimkus, Sprecherin des Johannesstifts. Dass die So-



Foto: Lilli Nass

zialcharta kaum über die gesetzlichen Regelungen hinausgeht, weist sie mit Nachdruck zurück. Der Berliner Mieterverein sieht das anders und unterstützt die Mieter. Nach Auskunft von Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Bündnis 90/Die Grünen) wird derzeit mit dem Käufer verhandelt. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts endete am 23. Februar (nach Redaktionsschluss des MieterMagazins). Birgit Leiß

Typisches Neuköllner Biotop: die „Anzi-24“-Mieter bei einer Protestaktion

■ Facebook-Seite der Mieterinitiative: <https://m.facebook.com/Anzi24Initiative-Anzengruber-Straße-24-105989954814018/>

WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Der Preuße ist umzugsfreudig, der Bayer sesshaft

Berliner und Brandenburger ziehen vergleichsweise häufig aus ihrem Heimat-Bundesland weg. Das zeigen aktuelle Zahlen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung.



Illustration: MieterMagazin-Archiv

in ihrem Land geblieben sind. Beide Länder nehmen in Sachen Sesshaftigkeit hintere Plätze im Bundesländervergleich ein. In Nordrhein-Westfalen blieben 82 Prozent in ihrem Geburts-Bundesland wohnen, in Baden-Württemberg 83 Prozent. Spitzenreiter Bayern kommt sogar auf 85 Prozent.

Dr. Thomas Skora, Soziologe am Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), erklärt diese großen regionalen Unterschiede zum einen mit der Flächenausdehnung der einzelnen Länder: „Da die meisten Umzüge nur über kurze Distanzen vollzogen werden, ziehen viele Menschen in großen Ländern innerhalb des eigenen Bundeslandes um.“ Er verweist zudem auch auf die wirtschaftlichen Unterschiede der einzelnen Regionen. Viele Menschen

verlassen ihr Bundesland auf der Suche nach einem Ausbildungsplatz oder einem Job. Das erkläre zum Beispiel, warum im Osten Deutschlands mehr Menschen ihr Geburts-Bundesland verlassen. Die umzugsfreudigsten sind sie aber dennoch nicht – das sind die Bewohner der Städte Hamburg und Bremen. Wohin es die Berliner zieht, zeigen Zahlen des Statistischen Bundesamts. Im Jahr 2019 wanderten von rund 81 000 Menschen, die zuvor in Berlin gemeldet waren, gut 34 000 ins direkte Umland – nach Brandenburg. Nach Nordrhein-Westfalen zogen knapp 8 000 Berliner. Umgekehrt zog es von den 42 000 Brandenburgern, die im vorvergangenen Jahr weggezogen sind, fast 18 000 in die Hauptstadt.

Katharina Buri

In der Hauptstadt herrschte schon immer ein emsiges Kommen und Gehen

2018 lebten sechs von zehn in Berlin Geborenen immer noch in dieser Stadt. Von den Brandenburgern waren es etwas mehr als die Hälfte, die

NEUE MASCHE ZUR UMGEHUNG DES MIETENDECKELS

Ein Extramietvertrag für die Möbel?

Mit einem besonders dreisten Geschäftsmodell will das Unternehmen „Mbly“ den Mietendeckel austricksen – „eindeutig unzulässig“, sagt dazu nicht nur der Berliner Mieterverein (BMV), sondern auch der Senat.

„Wir sichern die Rendite Ihrer möblierten Wohnung“, verspricht Mbly Vermietern auf seiner Homepage. Und das funktioniert so: Mbly kauft dem Vermieter die vorhandenen Möbel ab. Vom Mieter wird dann zusätzlich zur gedeckelten Miete ein Nutzungsentgelt für die Möbel verlangt, das direkt an Mbly zu zahlen ist. Einen Teil behält Mbly ein, der Rest wird an den Vermieter weitergereicht. Die Modellrechnung, die das 2020 gegründete Unternehmen selbst veröffentlicht hat: Durch den Mietendeckel muss die Miete danach für eine 50 Quadratmeter große Wohnung auf 548 Euro gesenkt werden. Für die „Dienstleistung Mö-

blierung“ muss der Mieter aber zusätzlich 453 Euro am Mbly zahlen. Davon erhält der Vermieter einen Anteil in Abhängigkeit vom gewünschten Servicepaket, in jedem Fall aber mehr als die Hälfte. Die Vermietung von Möbeln mit der Vermietung einer Wohnung zu verknüpfen ist nicht zulässig, heißt es beim Berliner Mieterverein. „Das würde auch dann gelten, wenn der Vermieter selber eine solche Extravereinbarung für die Möbel abschließen wollte“, erklärt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält die Möbelmiete ebenfalls für rechtswidrig und stützt sich dabei auf ein Gutachten des FU-Professors Florian Rödl. „Drittanbieter mit der Vermietung von Möbeln zu beauftragen, um zusätzlich zur zulässigen Miete einen Zuschlag zu erhalten, verstößt gegen das Gesetz“, so Sprecherin Katrin Dietl von der Stadtentwicklungsver-



Foto: Nils Richter

waltung. Der Möbelvermieter begehe eine Ordnungswidrigkeit, auch der Vermieter könne belangt werden. Man habe, so Dietl, das Gutachten an die Bezirksämter weitergeleitet. Diese seien befugt, Mbly die Fortführung des Geschäftsmodells zu untersagen.
Birgit Leiß

Mit der Vermietung von Möbeln will die Firma „Mbly“ Vermieter beim Aushebeln des Mietendeckels helfen

MIETENDECKEL

Scharfer Widerspruch für klagende Genossenschaften

Schaden für die Genossenschaftsidee befürchten Kritiker der vier Kläger

Vier Berliner Wohnungsgenossenschaften haben im letzten Jahr beim Bundesverfassungsgericht Klage gegen den Mietendeckel eingereicht. Von kritischen Genossen ernten sie dafür scharfen Widerspruch.



Foto: Jens Sethmann

Nach den Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP sind nun auch die Charlottenburger Baugenossenschaft, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow und die Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor vor das Verfassungsgericht gezogen. Der Mietendeckel greife zu sehr in die Grundrechte ein und hindere die Genossenschaften daran, ein sozial ausgewogenes Wohnungsangebot sicherzustellen. Wegen der gedeckelten Mieteinnahmen müssten Modernisierungen und Neubauvorhaben aufgeschoben werden, so die Argumentation. Die Initiative „Die Genossenschaftler*innen“ hält diese Begründung für „abenteuerlich“. Ein Blick in die Bilanzen zeige: „Gerade diese vier

Genossenschaften haben in den letzten Jahren hohe Überschüsse erwirtschaftet.“ Die Rücklagen seien hoch. Sie kritisieren auch, dass die Drohung, Sanierungen oder Modernisierungen auszusetzen, gezielt ältere, bewegungseingeschränkte Bewohner verängstige. „Mit der Klage handeln die vier Genossenschaften gegen die Interessen ihrer Mitglieder und fügen der Genossenschaftsbewegung Schaden zu“, so ihr Fazit. Auch der Berliner Mieterverein hält die Klage für „ganz und gar nicht nachvollziehbar“, so die stellvertretende Geschäftsführerin Wibke Werner. „Werden tatsächlich die sozialverträglichen Mieten vereinbart, derer sich die Genossenschaften rühmen, dürften sie von den Absenkungen nach dem Mietendeckel kaum berührt sein.“
Jens Sethmann

EIGENBEDARF

Erst das Haus,
dann die Moral

Weil seine 140 Quadratmeter große Wohnung viel zu klein für ihn sei, meldete ein Eigentümer Eigenbedarf für ein komplettes Vierfamilienhaus im Bezirk Mitte an. Nun muss auch noch die letzte Mieterin eines Hauses in der Steinstraße ausziehen, um Platz zu machen – für Fitnessraum, Sauna, Bibliothek, Büro, Speisezimmer und anderen „dringenden Wohnbedarf“.

Illustration: Julia Gandras



Der Eigenbedarf hat Grenzen, urteilte das Amtsgericht

Vor Gericht räumte Dr. Dr. Rainer E. ganz offen ein, dass er das Haus 2007 gekauft habe, um es einmal ganz alleine zu bewohnen. Das Arbeitszimmer in seiner jetzigen Vierzimmerwohnung sei viel zu klein dimensioniert. Auch brauche er dringend mehr Regale für seine zahlreichen Bücher. Seine jetzige Wohnung habe nicht einmal Platz für ein Gästezimmer, Besucher müssten auf einem aufblasbaren Bett im Arbeitszimmer schlafen – „für alle Beteiligten unschön“, erklärte er. Als freier Autor und Kolumnist empfangt er regelmäßig Kunden und brauche daher ein großes Büro. Zudem sei seine Familienplanung noch nicht abgeschlossen, so der 55-Jährige. Perspektivisch werde also eventuell ein Kinderzimmer notwendig.

Gegen alle vier Mietparteien hat Rainer E. daher Eigenbedarfskündigungen angestrengt. Mit einer davon einigte er sich außergerichtlich, gegen zwei weitere wurden Räumungsklagen angestrengt, die mit einem Vergleich endeten. Die vierte Mieterin, die seit 1999 im Haus lebt, wehrte sich. Im Juni 2017 hatte sie ihre erste Kündigung erhalten. Diese wurde vom Gericht zurückgewiesen, weil der 20-jährige Kündigungsausschluss des mit öffentlichen Mitteln sanierten Altbaus noch nicht abgelaufen war.

Die zweite Eigenbedarfskündigung schmetterte das Gericht ebenfalls ab. Ein derart überhöhter Wohnbedarf rechtfertigt keine Kündigung. Der Eigentümer könne bereits über

drei freie Wohnungen im Haus verfügen und brauche nicht die gesamten 240 Quadratmeter. Doch Rainer E., der beruflich über ethisch-moralische Alltagsfragen publiziert, ging in die Berufung.

„Das Landgericht hat von der ersten Minute an signalisiert, dass es einen Vergleich will“, sagt Ludwig Eben,

der die Mieterin während des Gerichtsverfahrens unterstützte. Seine gesundheitlich angeschlagene ehemalige Lebensgefährtin habe keine Kraft mehr gehabt. Daher ließ sie sich Mitte Januar auf einen Vergleich ein. Gegen Zahlung einer Abfindung wird sie ausziehen.

Birgit Leiß

Es muss endlich was geschehen



Foto: Sabine Mittermeier

Unmittelbar vor der ersten Lesung zum Baulandmobilisierungsgesetz hat der Berliner Mieterverein gemeinsam mit der Initiative Bizim Kiez und dem Netzwerk „23 Häuser sagen NEIN“ den Fraktionen der CDU und der SPD im Bundestag eine Petition für ein verbessertes und preislimitiertes Vorkaufsrecht übergeben wollen. Der eingeladene Kai Wegner von der CDU war dann ohne Absage nicht erschienen, so dass die 44.035 Unterschriften dem SPD-Abgeordneten Bernhard Daldrup übergeben wurden. „Wir freuen uns dennoch über die gelungene Aktion mit den Initiativen“, bekundete der Berliner Mieterverein. Denn: Es müsse endlich was geschehen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. *mm*

NEUBAU IN PRENZLAUER BERG

Teure Ladenhüter

Einfach nur mehr zu bauen, hilft nicht, wie das Neubauquartier mit dem befremdlichen Namen „Porto-Prenz“ zeigt. Mitten im Prenzlauer Berg warten hier über 90 Wohnungen seit Monaten vergeblich auf Mieter.

Wohnungssuchende haben die freie Auswahl, vom Single-Apartment bis zur familiengerechten Fünfstückwohnung. Anfang Februar, vier Monate nach dem Vermietungsstart, waren noch 93 der 240 Wohnungen zu haben. Allerdings muss man schon etwas tiefer in die Tasche greifen: Eine rund 40 Quadratmeter große Wohnung kostet 957 Euro warm, eine 90 Quadratmeter große Dreizimmerwohnung über 2000 Euro im Monat. Das sind Nettomieten von 18 bis 22 Euro.

„Ja, die Mietpreise klingen zunächst einmal hoch“, räumt Kathrin Ossendorf, Sprecherin der Trei Real Estate

Fotos: Nils Richter



„Insel mit Hafen“:
Die Nachfrage ist
überschaubar



GmbH ein. Man müsse jedoch die sehr hohen Grundstückspreise und die deutlich gestiegenen Baukosten berücksichtigen. „Das sind definitiv nicht die Wohnungen, die die Stadt braucht“, meint Almuth Tharan, Sprecherin für Stadtentwicklung der Grünen-Fraktion in der BVV Pankow.

Da es sich um ein privates Grundstück handelt, habe der Bezirk aber keine Einflussmöglichkeiten.

Geschmacklos finden einige auch

den Namen. Dieser solle nicht an die haitianische Hauptstadt Port-au-Prince denken lassen, sondern an eine Insel mit einem Hafen der an der Grenze zu Prenzlauer Berg liege, beteuert Ossendorf: „Uns ist bewusst, dass es sich bei Port-au-Prince um eine Stadt handelt, die von starker Armut geprägt ist.“ Daher unterstütze man seit Baubeginn ein Unicef-Hilfsprojekt auf Haiti mit einer jährlichen Spende.

Birgit Leiß

„HOME“-WOHNUNGSBEWERBUNG

An der Bewerber-Schlange vorbei?

Besichtigen, buchen und mit einem Klick einziehen – mit diesem Motto will das Start-up „Home“ die Wohnungssuche revolutionieren. Statt vom Makler mit Dutzenden von Interessenten durch eine Wohnung geschleust zu werden, kann man sie sich 90 Minuten lang ganz alleine anschauen.

■ Homepage von „Home“: <https://www.home.ht>

Der Dienstleister ► „Home“ wirbt damit, dass es bei seinen Wohnungsbesichtigungen keine Schlange gibt

Abgeschlossen werden in der Regel unbefristete Mietverhältnisse, wobei Home im Auftrag des Eigentümers sämtliche Vermieter-Aufgaben übernimmt – vom Abschluss des Mietvertrags über die Betriebskostenabrechnung bis hin zur Mängelbeseitigung. „Unser Ziel ist es, den gesamten Mietprozess für Mieter und Vermieter so schnell und einfach wie möglich zu gestalten“, erklärt Co-Gründer Thilo Konzok. Die Einkommensverhältnisse muss man bereits vor der Be-

sichtigung offenlegen, auch nach der Adresse der jetzigen Hausverwaltung wird gefragt. Damit werde sichergestellt, dass ein echtes Interesse besteht, so Konzok. Nach der Besichtigung kann der Interessent die Wohnung verbindlich anmieten. Im Internet finden sich fast nur euphorische Bewertungen. Online-Be-

werbung, Schadensmeldung per App – das kommt offenbar gut an. Beim Berliner Mieterverein (BMV) liegen noch keine Erfahrungen vor. Wenn, wie von Home dargestellt, tatsächlich nicht nach der Herkunft der Bewerber geschaut, sondern diskriminierungsfrei vermietet wird, sei das sicherlich positiv zu werten, meint Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Doch es gibt zwei Haken: Zum einen sind überwiegend sehr teure Neubauwohnungen im Angebot. Zum anderen muss man hellhörig werden, wenn Vermietern eine „Rendite-Optimierung“ versprochen wird. Man könne „proaktiv Staffelmieten“ vereinbaren oder den Mietern gegen Gewinnbeteiligung zusätzliche Serviceleistungen – etwa Internet – anbieten, heißt es auf der Homepage.

Birgit Leiß

Foto: Nils Richter



PANKOWER PROJEKT ZUR WOHNUNGSLOSENHILFE

„Wer eine Wohnung hat, kommt auch zur Ruhe“

Um wieder zu einer eigenen Wohnung zu kommen, brauchen Wohnungslose Unterstützung: finanziell und bei der Bewältigung bürokratischer Hürden. Gut, wenn sie einen sozial engagierten Vermieter haben: Die landeseigene Gesobau kooperiert seit über vier Jahren mit einem sozialen Träger und dem Bezirksamt Pankow – erfolgreich.



Bezirksamt Pankow und der „Gebewo – Soziale Dienste Berlin“ beweist, dass es mit der richtigen Hilfe gelingen kann, wohnungslosen Menschen zu einem Mietvertrag und damit einem Neustart in ihrem Leben zu verhelfen. Seit 2016 stellt die Gesobau dafür Wohnungen zur Verfügung, die von dem sozialen Träger angemietet werden. Das Sozialamt Pankow schlägt bedürftige Wohnungslose vor, die in diese Wohnungen einziehen könnten und erst einmal einen Untermietvertrag erhalten.

„Wir unterstützen bei sozialhilfrechtlichen Anträgen oder bei der Schuldenregulierung“, erklärt Lars Heßler, Leiter der Gebewo Ambulante Dienste Nord. „Vor allem aber achten wir darauf, dass die Miete regelmäßig überwiesen wird, erinnern an Abschlagszahlungen für Energie und Wasser – und sind auch mal bei Ämtergängen behilflich.“

Rund zwölf Monate haben die Sozialarbeiter für eine solche Begleitung eingeplant: „Manche brauchen unsere Hilfe gar nicht so lange“, so Lars Heßler. „Wer erst einmal in den eigenen vier Wänden wohnt, kommt auch wieder zur Ruhe und kann sich



Fotos: Nils Richter

so viel besser um die eigenen Probleme kümmern.“

Diese Zeit sei auch eine Probephase, die eine Sozialprognose möglich mache und damit der Vermieterin Sicherheit gebe. Am Ende stand für die allermeisten der eigene Mietvertrag.

Zehn Wohnungen hat das Unternehmen bisher für das Projekt zur Verfügung gestellt: Weil die Zusammenarbeit von Gesobau, Sozialamt und Sozialhilfeträger so gut funktioniert und erfolgreich war, wurde nun beschlossen, das Projekt bis Ende 2024 zu verlängern.

Rosemarie Mieder

Wer erstmal draußen ist, hat auf dem Berliner Wohnungsmarkt keine Chance

◀ „Wir achten darauf, dass die Miete gezahlt wird“: Lars Heßler von der Gebewo

Sie leben in Wohnheimen, Notunterkünften, im Freien oder sind erst einmal bei Freunden untergekommen: wer seine Bleibe verliert – etwa aufgrund von Mietschulden – ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt nahezu chancenlos.

Ein Projekt des landeseigenen Wohnungsunternehmens Gesobau, des

HABERSAATHSTRASSE 40-48

Konzertierter Protest erzwingt den Gang vor Gericht

Überraschende Wende beim Streit um den Abriss der sogenannten Papageienplatte in Mitte: Der Vergleich zwischen Investor und Bezirk ist geplatzt, der Bezirk will die Verhinderung des Abrisses nun doch gerichtlich durchfechten.

„Ein Wunder ist geschehen“, kommentierte Mieteraktivist Daniel Diekmann von der Interessengemeinschaft (IG) Habersaathstraße. Wie im letzten MieterMagazin berichtet, stand das Bezirksamt Mitte kurz vor Abschluss eines Vergleichs, den das Verwaltungsgericht ange-

regt hatte. Der Kern: Der Eigentümer darf das ehemalige Schwesternwohnheim der Charité abreißen, wenn er Wohnungen für 7,92 Euro

pro Quadratmeter baut und die verbliebenen zwölf Mieter zu günstigen Konditionen in den Neubau ziehen können. Doch Ende Januar stellten sich fast alle Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung hinter einen von der IG angestoßenen Antrag zum Erhalt der 105 preisgünstigen Wohnungen. Wenn der Bezirk nun klein beigt, hätte das eine Signalwirkung für andere Eigentümer, die auf Abriss spekulieren, so Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD). Der Streit wird also aller Voraussicht nach vor das Oberverwaltungsgericht gehen.

Birgit Leiß

Foto: Sabine Mittermeier



Kann das ► ehemalige Schwesternwohnheim vielleicht doch als Wohnhaus erhalten bleiben?

„URBAN LIVING“

Kurze Wege, enge Hausgemeinschaften, gute Flächennutzung

„Urban Living“ nennt sich ein ambitioniertes Vorhaben des Berliner Senats: Landeseigene Wohnungsunternehmen sollen bezahlbaren Wohnraum schaffen und die Stadt zugleich auch zukunftsweisend weitergestalten. Die beiden Projekte des Wohnungsbauunternehmens Gesobau stehen längst nicht mehr nur auf Modellplatten.

Arbeiten und Wohnen sollen in dem Neubau an der Weißenseer Langhansstraße, Ecke Roelckestraße einmal dicht beieinander liegen. Hinter Bauzäunen und Rüstungen entsteht hier derzeit ein repräsentatives Eckhaus mit zurückgesetztem Dachgeschoss, in dem die Wohn- und Gewerberäume nicht wie üblich getrennt an unterschiedliche Nutzer vermietet werden. Die kommunale Gesobau hatte bewusst Mieterinnen und Mieter gesucht, die Arbeit und Wohnen miteinander verbinden wollen. Der sechsgeschossige Neubau wird zu einem der ersten fertiggestellten innovativen Bauprojekte gehören, die unter dem Motto „Urban Living – Neue Formen städtischen Wohnens“ von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2016 vorgestellt worden waren. Die Stadtplaner hatten zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Ideen und Entwürfe für sowohl zukunftsweisenden als auch bezahlbaren Wohnungsneubau entwickelt. Für die Gesobau lag ein Ansatz in kürzeren Arbeitswegen, einer engeren Hausgemeinschaft und in der effektiven Nutzung von knappen und teuren Ressourcen wie Büroflächen. So sollen die Selbstständigen und Gewerbetreibenden in Weißensee beispielsweise auch Besprechungs- und Seminarräume in einer zweigeschossigen Remise im Hof gemeinsam nutzen können. Nachfragen ließen nicht auf sich warten: Eine Dolmetscherin, Ergotherapeuten und ein Team von Hebammen gehören zu den Interessenten, die sich

um Wohn- und Arbeitsflächen im Haus beworben haben. Sich Räume zu teilen und deren Nutzung selbst mitzugestalten ist auch der Leitgedanke eines zweiten Gesobau-Projektes, das ab diesem Jahr in der Pankower Mühlenstraße 24 errichtet wird. Hier sind ein Gemeinschaftsbereich geplant, über dessen Nutzung die Bewohnerinnen und Bewohner selbst entscheiden, sowie Flächen im Außenbereich, auf denen beispielsweise gegärtnert werden kann. Die Hälfte der 107 Wohnungen in der Mühlenstraße werden als geförderter Wohnraum für 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermietet, ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. Bei den übrigen



Foto: Nils Richter

gen Wohnungen sollen die Nettokaltmieten nach jetzigem Planungsstand im Durchschnitt unter 10 Euro pro Quadratmeter liegen.

Rosemarie Mieder

Ein Weißenseer Projekt der Gesobau bietet Mietern Wohn- und Gewerbeflächen im selben Haus

Wohnhelden: Vermieten an Geflüchtete



Foto: Sabine Münch

■ „Wohnhelden“:
Annika Mecke,
☎ 030 7901 1361,
E-Mail:
mecke@drk-berlin.net
Weitere Informationen:
www.wohnhelden-berlin.de

„Die beste Adresse für Geflüchtete: eine eigene“ – so leuchtet es seit dem 8. Februar von den digitalen Berliner Werbetafeln. Mit dem Start einer landesweiten Kampagne macht das Modellprojekt „Wohnhelden – Vermieten an Geflüchtete“ auf die Wohnsituation geflüchteter Menschen aufmerksam. Ziel des von der Beauftragten für Integration und Migration des Senats geförderten Projekts ist es, private Vermieterinnen und Vermieter, Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften dafür zu gewinnen, Wohnungen an Geflüchtete zu vermieten. Interessierte Vermieter können sich in der Anlaufstelle der „Wohnhelden“ informieren und beraten lassen. Auf Wunsch ist eine enge Begleitung und Unterstützung über den gesamten Vermietungsprozess durch die „Wohnhelden“ möglich. mm

CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

Sind Milieuschutzgebiete nur rote Linien auf der Karte?

Die Mieter der Seelingstraße 29 wollen, dass ihr Haus das erste in Charlottenburg-Wilmersdorf ist, für das der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausübt. Die engagierte Hausgemeinschaft kämpft nicht nur für sich selbst, sondern auch für den Erhalt der sozialen Vielfalt im Kiez.

Am Haus hängen Protestplakate, und Mitte Februar organisierten die Mieter mit Unterstützung des Berliner Mietervereins eine Kundgebung. In Charlottenburg-Wilmersdorf ist das ein eher ungewohntes Bild. Viele Jahre hat das Bezirksamt das Instrument der sozialen Erhaltungsgebiete stiefmütterlich behandelt, anders



als in Neukölln oder Friedrichshain-Kreuzberg. Noch nie wurde in Charlottenburg-Wilmersdorf das Vorkaufsrecht ausgeübt, gerade einmal zwei Abwendungsvereinbarungen wurden ausgehandelt. Das müsste sich ändern, findet die Hausgemeinschaft Seelingstraße 29. „In unserem Haus wohnen Familien, Studierende und Transferleistungsbezieher, wir könnten uns hier keine andere Wohnung leisten“, erklärt Mieterin Viola Dollinger-Rauch.

Der Altbau wurde Ende Dezember an einen Luxemburger Investor verkauft. „Uns war von Anfang an klar, dass wir auf uns aufmerksam machen müssen, sonst passiert gar nichts“, sagt Dollinger-Rauch. Über den Bezirksverordneten der Linken, Niklas Schenker, brachten sie einen Dringlichkeitsantrag für die Aus-

übung des Vorkaufrechts in der Bezirksverordnetenversammlung ein. Baustadtrat Oliver Schruoffeneger habe dann aber lediglich bei einer Genossenschaft sowie zwei städtischen Wohnungsbaugesellschaften angefragt, ob sie das Haus übernehmen würden, kritisiert die Hausgemeinschaft. Beide hätten angesichts des hohen Kaufpreises und des Instandhaltungsrückbaus abgewunken. Die Seelingstraße 29 ist nämlich seit über zehn Jahren ein klassisches Spekulationsobjekt. Der Alt-Eigentümer, die Marylebone GmbH, hat in der ganzen Zeit nichts ins Haus investiert. Nach Angaben des Baustadtrats läuft die Frist zur Ausübung des Vorkaufrechts am 7. März ab. „Von unserem Haus muss eine Signalwirkung ausgehen“, fordert Viola Dollinger-Rauch: „Wenn die Instrumente gegen Verdrängung nicht genutzt werden, sind die Milieuschutzgebiete lediglich rote Linien auf der Karte.“



Fotos: Sabine Mittermeier

Kurz nach Redaktionsschluss wurde bekannt, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht zugunsten der Degewo ausüben will – sofern der Käufer nicht doch noch die Abwendungsvereinbarung unterzeichnet. Der Finanzsenator hat den nötigen Zuschuss bereits zugesagt.
Birgit Leiß

Protestveranstaltung der Mieter in der Seelingstraße 29

◀ Charlottenburgs Baustadtrat Schruoffeneger will nun doch den Vorkauf ausüben

AUDIO-KULTUR-TIPP

Charlottenburger Wohnungsfragen im Audiowalk

Der Audiowalk „Alle Jahre Wohnungsfrage!“ begleitet Spaziergänger mit einer Reihe akustischer Beiträge auf einem Streifzug durch das Charlottenburg der vergangenen 100 Jahre. Im Kiez rund um den Klausenerplatz lädt er ein, sich vor Ort genauer mit der Wohnungsfrage auseinanderzusetzen. Der Rundgang präsentiert viele Stimmen zu den Wohnverhältnissen und ihrem Wandel. Von den Anfängen der preußischen Residenzstadt über die Reformbewegungen um 1900 und die von Erich Kästner beschriebenen Ausschweifungen im Westen der 1930er Jahre bis zur heutigen Situation wird dabei eines sichtbar: Die Frage, auf welche Art und Weise man wohnt, ist immer aktuell. Den etwa 70-minütigen akustischen Rundgang präsentiert das Bezirksmuseum Charlottenburg-Wilmersdorf als Frischluft-Alternative zur Ausstellung „Wohnverhältnisse“, die derzeit geschlossen ist. Sobald man sich im Gebiet in die markierten Zonen bewegt, kann man den automatisch startenden Beiträgen lauschen. Die dazu benötigte App kann kostenlos im Internet heruntergeladen werden. *js*



Foto: Gottfried Schenk

Zugang zur App unter www.villa-oppenheim-berlin.de/digital.html oder direkt unter <https://explore.echoes.xyz>

(Suchbegriff „Charlottenburg“).

Ein weiterführender Link mit Schritt-für-Schritt-Anleitung, wie die App funktioniert, findet sich dort ebenfalls.

NEUE ENERGIETABELS

Wieder Luft nach oben

Ab März 2021 gelten für viele Elektrogeräte neue Energielabels. Viele Modelle werden dadurch in eine niedrigere Effizienzklasse abrutschen.

Beim Kauf einer neuen Waschmaschine oder eines Geschirrspülers achten viele Verbraucher auf den Strom- und Wasserverbrauch. Darüber geben die Energielabels auf den Geräten Auskunft. Bislang reichte die Skala von A bis D. Doch insbesondere bei Produkten der sogenannten Weißen Ware befanden sich bislang die meisten Geräte in den Bestklassen von A+ bis A+++. Das sei verwirrend und zudem wenig aussagekräftig, befand die Verwaltung der EU. Daher wurde beschlossen, zu den ursprünglichen A- bis G-Labels zurückzukehren. Die Plusklassen entfallen. Da sich gleichzeitig die

Anforderungen an die Energieeffizienz erhöhen, wird ein Großteil der A+++-Kühlschränke künftig in die Klasse D rutschen, einige sogar nach E.

Die Klasse A wird zum Zeitpunkt der Umstellung noch von keinem Produkt am Markt erreicht, voraussichtlich auch B nicht. Das heißt: Es ist wieder Luft nach oben vorhanden. Damit sollen die Hersteller motiviert werden, sparsamere Geräte zu entwickeln. Neue Messmethoden tragen zudem dem veränderten Verbraucherverhalten Rechnung. Bei der Verbraucherzentrale hält man die Änderungen für sinnvoll. Die neuen Prüfverfahren würden zudem den echten Nutzungsbedingungen im Haushalt näherkommen. Ein Nachteil: Der auf den neuen Labels angegebene Stromverbrauch ist nicht ohne Weiteres mit dem der

Foto: Nils Richter



alten Labels vergleichbar. Bei Geschirrspülern zum Beispiel wird die Zahl der Kilowattstunden deutlich niedriger ausfallen als bislang. Bei Kühlschränken dagegen wird sie in der Regel höher liegen. Neu ist außerdem ein QR-Code auf den Geräten, mit dem man via Smartphone zusätzliche Informationen erhält. Das neue Energieeffizienzlabel gilt für Waschmaschinen, Geschirrspüler, Wäschetrockner, Kühl- und Gefriergeräte, Fernseher und Monitore. Bei anderen Elektrogeräten, etwa Trocknern, Staubsaugern oder Backöfen findet die Umstellung erst später statt.

Birgit Leiß

Das verwirrende Label mit drei A-Klassen wird durch eine neue Skala von A bis G ersetzt

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

MIETENDECKEL

Bei einem Vermieter-Härtefall gibt es einen Mietzuschuss

Seit einem Jahr begrenzt der Mietendeckel die Mieten der meisten Berliner Wohnungen. Nachdem seit November 2020 auch bestehende Mieten gesenkt werden mussten, haben Mieter vermehrt mit Vermietern zu tun, die aufgrund eines Härtefalls höhere Mieten geltend machen. Was tun?

Wenn der Mietendeckel dazu führt, dass ein Vermieter auf Dauer Verlust macht oder die Substanz des Mietshauses gefährdet ist, kann er eine Ausnahme beantragen. Erkennt die Investitionsbank Berlin (IBB) einen solchen Härtefall an, darf der Vermieter weiterhin eine Miete kassieren, die über der Mietendeckelgrenze liegt.

Bis Anfang Februar haben 1082 Vermieter für insgesamt 6211 Wohnungen Härtefallanträge gestellt. Genehmigt hat die IBB bis dahin 205 Anträge für 322 Wohnungen. Damit die Mieter dabei nicht das Nach-

sehen haben, gibt es einen Mietzuschuss. Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein liegt, können diesen Zuschuss bei der IBB beantragen. Die Beihilfe ist maximal so hoch wie der Betrag, um den die Obergrenze überschritten wird. Der Mieter muss bis zu 30 Prozent seines anrechenbaren Einkommens für die Bruttowarmmiete selbst aufbringen. Außerdem sind angemessene Wohnungsgrößen festgelegt, damit kein zu üppiger Wohnflächenkonsum bezuschusst wird.

Mieter müssen den Antrag selbst bei der IBB stellen. Neben dem Antragsformular sind Einkommenserklärungen, eine Kopie des Mietvertrages und weitere Nachweise einzureichen. Das ist etwas aufwendig, lohnt sich aber. Dabei ist keine Zeit zu verlieren, denn der Zuschuss wird erst ab dem Monat der Antragstellung gezahlt, nach einem Protest des Berliner Mietervereins aber ab Gewährung der höheren Miete. Bewilligt wird er für bis zu 24 Monate, danach kann ein neuer Antrag eingereicht werden. *Jens Sethmann*

■ *Mietzuschuss-Hotline der IBB:*
☎ 03021 25-4545
Montag bis Mittwoch 7-15 Uhr,
Donnerstag 7-17 Uhr,
Freitag 7-14 Uhr
E-Mail:
mietzuschuss-mietendeckel@ibb.de
Weitere Infos:
www.ibb.de/de/foerderprogramme/mietzuschuss-mietendeckel.html



Illustration: Julia Gandras

Damit Vermieter wirtschaftlich arbeiten können, gibt es eine Härtefallregelung – die auch einen Ausgleich für Mieter vorsieht

CO₂-BEPREISUNG

Werden Vermieter nun doch beteiligt?

Seit 1. Januar ist das Heizen mit Öl und Gas teurer geworden. Die dafür verantwortliche Abgabe wird von den Mietern bezahlt. Nach der Kritik von Mieterverbänden prüft die Bundesregierung nun, ob Vermieter doch stärker in die Pflicht genommen werden.

Die seit diesem Jahr geltende CO₂-Umlage ist als Teil des Klimapakets dazu gedacht, einen Anreiz zur energetischen Sanierung älterer Immobilien zu schaffen und so klimaschädliche Emissionen zu reduzieren. Sie hat allerdings einen Pferdefuß, wie der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, erklärt: „Die Rechnung bezahlen allein die Mieter.“ Die aber hätten keinerlei Einfluss auf die in ihrem Wohnhaus verbauten Heizanlagen. Ob eine alte Ölheizung oder ein modernes, klimaschonendes Heizsystem im Keller steht, entscheide allein der Vermieter. Die Maßnahme verfehle den eigentlichen Adressaten und nehme stattdessen die Mieter in die Verantwortung, so die Kritik. Mieter haben einzig die Möglichkeit, weniger zu heizen – ein Argument,

mit dem die Wohnungswirtschaft gerne die Abwälzung der CO₂-Umlage auf die Mieter rechtfertigt. Der Mieterverein hat errechnet, dass auf die Berliner Mieter durch die Umlage in diesem Jahr Mehrkosten von insgesamt 43 Millionen Euro zukämen. Das Bundesumweltministerium zeigt in Beispielrechnungen, dass Familien mit Kindern mit zusätzlichen Kosten in dreistelliger Höhe rechnen müssen. Die Bundesregierung hat inzwischen reagiert und im September 2020 ein Eckpunktepapier zur begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Preises auf die Mieter vorgelegt. Auf der Website des Bundesumweltministeriums heißt es dazu, der Vorschlag werde aktuell innerhalb der Bundesregierung abgestimmt. *Katharina Buri*



Foto: epr

Nach der jetzigen Regelung sollen Mieter die CO₂-Abgabe allein stemmen – ohne Einfluss auf die Heiztechnik zu haben

TREUHÄNDER FÜR SMETANASTRASSE 23 / MEYERBEERSTRASSE 78

„Die Story muss endlich enden“

Für das komplett leerstehende Gebäude Smetanastraße 23 / Meyerbeerstraße 78 wird ein Treuhänderverfahren durchgeführt. Anfang 2020 wurde das Mietshaus in Weißensee sogar vom Bezirksamt beschlagnahmt – eine kleine Sensation. Trotzdem geht es nicht recht voran.



Der sanierungsbedürftige Altbau mit seinen 15 Wohnungen steht dem Vernehmen nach seit den 1990er Jahren leer. Im April 2019 verlor der Bezirk die Geduld mit der in Köln lebenden Eigentümerin und setzte

einen Anwalt als Treuhänder ein. Als die Eigentümerin weiterhin nicht reagierte, wurde das Haus durch den Bezirk beschlagnahmt. Erste Reparaturen, etwa des Dachs, wurden in Auftrag gegeben. Zu dieser Zeit rechnete Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen) damit, dass die Wohnungen schon im Jahr 2020 wieder bewohnbar sein würden. Doch aus einer aktuellen Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung geht hervor, dass dies auch jetzt noch nicht der Fall ist. Kuhn erklärte: Man habe die Kosten für die Landeskasse möglichst gering halten wollen und die Baumaßnahmen daher über die Eigentümerin abwickeln wollen. Die Annahme, dass sie die Instandsetzung unter dem Druck des eingesetzten Treuhänders zügig vorantreiben, habe sich als falsch erwiesen. Nun solle der Treuhänder die Wiederherstellung zu Wohnzwecken in eigener Regie und in Abstimmung mit dem Bezirksamt umsetzen. Immerhin, so Kuhn, liege nun endlich



Fotos: Nils Richter

ein schriftlicher Handlungsleitfaden der Senatsverwaltung zum Umgang mit Problemimmobilien vor. „Das ist gut, aber wenig tröstlich“, kommentiert die SPD-Bezirksverordnete Anna Howind Moreno, die die Anfrage eingebracht hat. „Dass ein Wohnhaus über so viele Jahre leer steht, das darf es in Berlin und in Pankow nicht geben!“ Der Leerstand sei eine „never-ending-story“, die endlich enden muss. *Birgit Leiß*

Beschlagnahmt und unter Treuhänderverwaltung: Wohnhaus in Weißensee; namenlose Klingelschilder belegen den Leerstand

SKURRILES HOLZPODEST IN DER EISENBahnSTRASSE 13

Schildbürgerstreich ist rechtlich nicht zu beanstanden

Ratlose Mieter vor dem rätselhaften Podest in der Eisenbahnstraße

Von ihrer Vermieterin sind die Bewohner der Eisenbahnstraße 13 in Kreuzberg einiges gewohnt. Aber als Anfang Dezember plötzlich eine Riesenterrasse im Hof gebaut wurde, waren sie ratlos. Wozu diese Holzkonstruktion?

„Wir sind alle genervt“, erklärt Peter Siebolds, der seit fast 40 Jahren im Haus wohnt. Er spricht von einem „Schildbürgerstreich“. Wo vorher ein ordentlicher eingezäunter Müllplatz war, steht nun ein circa 50 Quadratmeter großes Holzpodest. „Darunter können Ratten nisten, außerdem stehen die Mülltonnen jetzt kreuz und quer, der Hof sieht total chaotisch aus“, ärgert sich Siebolds. Von ihrer Vermieterin erhielten die Mieter keine Auskunft über die rätselhafte Baumaßnahme. Daraufhin wandten sie sich ans Bezirksamt. Zwei Mitarbeiter der Bauaufsicht waren vor Ort, konnten aber keinen Verstoß feststellen. Für den Bau einer Terrasse brauche der Eigentümer ebenso wenig eine Genehmigung

wie für die Verlegung des Müllstandorts, wurde schriftlich mitgeteilt. Auch aus erhaltungsrechtlicher Sicht sei das Bauwerk nicht zu beanstanden. Einige Mieter vermuten, dass es der seit mehreren Jahren leerstehenden Erdgeschosswohnung als Terrasse zugeschlagen werden soll. Das wäre im Milieuschutzgebiet nicht zulässig. Aber solange kein Durchbruch zur Wohnung hergestellt wird, sei nichts zu machen, so das Bezirksamt. Der Leerstand der Wohnung sei dem Wohnungsamt gemeldet, hieß es auf Anfrage des MieterMagazins. Bleibt die Frage: Welche Funktion hat das Podest? Auch das MieterMagazin erhielt auf diese Frage keine Antwort von der Eigentümerin. *Birgit Leiß*



Foto: Nils Richter

Wegweiser und Zeitenspiegel

Ein Streifzug durch die Geschichte der Berliner Straßennamen

Straßennamen sind ein offenes Geschichtsbuch. Auf den Berliner Straßenschildern und im Stadtplan lässt sich ablesen, welche Personen und Ereignisse man in verschiedenen Zeiten einer öffentlichen Ehrung für würdig hielt. Diese Bewertungen ändern sich mit der Zeit. Manche Straßennamen erscheinen heute unzeitgemäß und unverständlich – oder sogar so unangemessen, dass man über eine Namensänderung nachdenkt. Umbenennungen sind immer leidenschaftlich umstritten.

In der mittelalterlichen Stadt waren die Straßen meistens nach vorhandenen Örtlichkeiten benannt, etwa nach einer Kirche oder dem Rathaus, oft auch nach den Berufen, die die Bewohner einer Straße vorrangig ausgeübt haben. Die Städte waren aber so übersichtlich, dass man zur Orientierung weder Straßennamen noch Hausnummern brauchte. Als Adresse hatten die Häuser Zeichen, zum Beispiel einen Adler, eine Sonne oder eine Linde. Den Bürgern war bekannt, wo sich diese Häuser befanden und wer dort wohnte. Aus der Stadt herausführende Straßen wurden nach den Orten benannt, zu denen sie hinführten. Der vom Nikolaiviertel nach Spandau gehende Weg wurde also Spandauer Straße genannt. Hinter der Spandauer Brücke am Hackeschen Markt fächert sich der Weg in die Oranienburger Straße, die Große Hamburger Straße und die Rosenthaler Straße auf. Nach diesem Prinzip wurden nahezu alle Ausfallstraßen benannt: die Brunnenstraße/Badstraße nach Gesundbrunnen, die Schönhauser Allee nach Schloss Schönhausen, die

Prenzlauer Allee nach Prenzlau, die Greifswalder Straße nach Greifswald und so weiter.

Mit dem Ausbau der Eisenbahn ab 1838 führte man das Muster in ähnlicher Weise fort. Die Bahnlinien kamen aus allen Himmelsrichtungen und endeten vor den Toren Berlins

Geografie-Kenntnis erlaubt grobe Orientierung

an Kopfbahnhöfen. Die Straßen rund um die Bahnhöfe wurden meist nach Orten benannt, die man mit der Eisenbahn vom jeweiligen Kopfbahnhof aus erreichen konnte – auch wenn die Straßen selbst nicht in die entsprechende Richtung führten, sondern nur kleine Querstraßen waren. So kamen etwa am Anhalter Bahnhof die Dessauer, Köthener und Bernburger Straße zu ihren Namen. Am Görlitzer Bahnhof findet man den Lausitzer Platz und den Spreewaldplatz. Da dieses Prinzip an allen Bahnhöfen durchgeführt wurde, konnte man sich – vorausgesetzt, man kannte sich geografisch etwas

aus – anhand der Straßennamen auch grob orientieren: Eine Stettiner Straße muss sich im Norden der Stadt befinden, die Oldenburger Straße im Nordwesten, die Reichenberger Straße im Südosten und der Magdeburger Platz im Südwesten. In der ab 1871 schnell wachsenden Stadt mussten viele Straßen benannt werden. Auf Vorschlag von Bauspekulanten und Terraingesellschaften

Die beiden Flüsse ►
kreuzen sich sowohl
in Friedrichshain als
auch in Neukölln





erhielten die Straßen eines neu erschlossenen Baugebiets ihren Namen. Beliebt waren Namensgeber aus dem Herrscherhaus der Hohenzollern sowie Feldherren und Schlachtorte aus den Befreiungskriegen 1813 und dem Deutsch-Französischen Krieg 1870/71. Neben dieser Huldigung des militärischen und politischen Bereichs benannte man Straßen auch gerne nach klassischen Schriftstellern und Komponisten, Figuren aus der Nibelungensage, deutschen Flüssen und Landschaften, Bäumen oder Blumen. Auf diese Weise entstanden Quartiere mit verwandten Straßennamen, die Komponistenviertel, Bayerisches Viertel oder Harzer Kiez genannt werden. Der zunehmende Ausbau der Stadt verlangte schließlich auch mehr Einfallreichum. So wurden auch deutsche Kolonien, Reformatoren, Astronomen, Schauspieler und Orte des Spanischen Erbfolgekrieges als Namensgeber herangezogen. Anlässlich eines Besuches des britischen Königs Edward VII. wurden 1910 im Wedding die Straßen des Englischen Viertels benannt.

Berlin und seine noch eigenständigen Vorstädte haben sich bei der Wahl der Straßennamen natürlich nicht abgesprochen. Und so wurde es denn auch nach der Bildung von Groß-Berlin im Jahr 1920 ziemlich unübersichtlich. In der neuen Metropole gab es plötzlich viele Straßennamen mehrfach: In fast jeder eingemeindeten Ortschaft hieß die Verbindung in die Zentralstadt Berliner Straße, Berliner Allee oder Ber-

liner Chaussee. Auch Königstraßen, Kaiser-Wilhelm-Plätze und Lothringer Straßen gab es zuhauf. Aber jeder Straßename sollte in Berlin nur einmal vorkommen. „Wiederholungen von Straßennamen

Sieben „Berliner Straßen“ trotzen der Vorschrift

sind im Laufe der Zeit durch Umbenennungen zu beseitigen“, heißt es im Berliner Straßengesetz. Davon ist Berlin auch 100 Jahre nach der Bildung der Einheitsgemeinde weit entfernt. Halbwegs konsequent wurden ab 1927 die Dorfstraßen der eingemeindeten Orte umbenannt, indem man nach dem Vorbild von Alt-Moabit den Ortsnamen ein „Alt“ vorstellte. Heute gibt es in Berlin 34 solcher Straßennamen. Was bei den kleinen Dorfangerstraßen mit wenigen Anwohnern noch umstandslos durchgeführt werden konnte, stieß hingegen bei den Hauptgeschäftsstraßen der eingemeindeten Orte auf Widerstand. Gerade diese hießen oft Berliner Straße oder Hauptstraße. Keine Bezirksverwaltung wollte ihren traditionsreichen Straßennamen aufgeben und sich mit Gewerbetreibenden und Anwohnern anlegen, die ihre prestigeträchtige Adresse hätten ablegen müssen. Noch heute gibt es deshalb sieben Berliner Straßen. Zuletzt wurde 2014 die Berliner Straße von Heinersdorf in Tino-Schwierzina-Straße umbenannt. Von den einst 30 Bahnhofstraßen gibt es noch

neun. Berlin hat außerdem noch je acht Lindenstraßen, Gartenstraßen und Goethestraßen sowie je sieben Hauptstraßen, Schulstraßen, Kastanienalleen und Schillerstraßen. Von den 14 Kaiser-Wilhelm-Straßen des Jahres 1920 hat nur eine in Lankwitz überlebt. In den Flüsse-Vierteln von Friedrichshain und Neukölln gibt es nicht nur mehrere Straßennamen, sondern auch zwei Kreuzungen doppelt: In beiden Stadtteilen treffen Weserstraße und Weichselstraße sowie Weserstraße und Finowstraße aufeinander.

Eine Berliner Besonderheit sind die vielen Straßen, die statt eines Namens eine Nummer oder einen Buchstaben tragen. Diese wurden in

Wie benennt man eine Straße um?

Die Benennung von Straßen und Plätzen ist in Berlin Sache der Bezirksämter. Sie können Umbenennungen einfach beschließen. Eine Bürgerbeteiligung ist nicht vorgeschrieben. Lediglich die „betroffenen Anlieger“ sind laut Straßengesetz „in geeigneter Weise zu informieren“.

Wenn Bürger eine Straße umbenennen wollen, können sie dafür einen Bürgerantrag in der Bezirksverordnetenversammlung stellen. Viele Unterstützer, die zum Beispiel eine formlose Petition unterschrieben haben, erhöhen die Erfolgsaussichten. Gewinnt man damit keine Zustimmung, bleibt die Möglichkeit, über ein Bürgerbegehren den Bezirk zum Handeln zu bewegen. Hat das Bezirksamt eine Umbenennung beschlossen, kommt der



Foto: picture-alliance/dpa
**Klement Gottwald
musste als erster
nach der Wieder-
vereinigung die
Straße räumen**



Kleinsiedlungen zunächst provisorisch vergeben und lassen nicht immer ein System erkennen. Da liegt die Straße 175 neben der Straße 89 und der Straße 76, die in die Straße 76a übergeht. Auch hier kommen Mehrfachbenennungen vor. So gibt es viermal die Straße 42 – und alle befinden sich im Bezirk Pankow. In Straßennamen haben sich alte Schreibweisen erhalten, die heute völlig ungebräuchlich geworden sind, zum Beispiel Kottbusser Damm und Koburger Straße mit K statt C. Auch ausländische Städtenamen, die längst nicht mehr benutzt werden, sind im Berliner Stadtplan verewigt. Die Ofener Straße ist nach dem alten deutschen Namen für Buda, die eine Hälfte der ungarischen Hauptstadt Budapest, benannt. Die

Gotenburger Straße hat ihren Namen vom schwedischen Göteborg, die Drontheimer Straße vom norwegischen Trondheim. Der Helsingforsker Platz ist nach dem schwedischen Namen der finnischen Hauptstadt Helsinki benannt. Der Revaler Straße liegt der alte deutsche Name der estnischen Hauptstadt Tallinn zugrunde, dem Preßburger Pfad die alte Bezeichnung der slowakischen Hauptstadt Bratislava. Eine Ausnahme von dieser Form der Traditionspflege: Nachdem 1925 die norwegische Hauptstadt von Christiania in Oslo zurückbenannt wurde, vollzog im Jahr 1938 auch die Berliner Christianiastraße den Namenswechsel zur Osloer Straße.

Auf Berliner Straßenschildern haben sich auch einige Fehler eingebürgert. So fehlt bei der Edinburger Straße das h von Edinburgh und bei der Oudenarder Straße das zweite a von Oudenaarde. Falsch ist auch die Emdener Straße, denn das Adjektiv der ostfriesischen Hafenstadt Emden lautet Emdr.

Personenkult kann auf den Tod nicht warten

Grundsätzlich gilt, dass nach dem geltenden Berliner Straßengesetz Straßen und Plätze nur nach Personen benannt werden dürfen, die seit mindestens fünf Jahren tot sind. Früher war eine Namensgebung nach lebenden Personen nicht ausgeschlossen. Beispiele sind die Bismarckstraße in Charlottenburg, die

1871 den Namen des frisch ernannten Reichskanzlers erhielt, oder der Hindenburgdamm, der 1914 nach dem Generalfeldmarschall und späteren Reichskanzler benannt wurde. Auf die Spitze getrieben wurde dieser Personenkult von den Nazis, die in nahezu jedem Ort die Hauptstraße in Adolf-Hitler-Straße umbenennen ließen. Auch in der Anfangszeit der DDR durften Straßen die Namen noch Lebender tragen – die Stalinallee und die Wilhelm-Pieck-Straße waren nur zwei von vielen Beispielen.

Die heute geltende Karenzzeit von fünf Jahren schafft die Möglichkeit, mit einem gewissen Abstand auf das Leben und die Verdienste des möglichen Namensgebers zu blicken und Schnellschüsse zu vermeiden, die man später vielleicht bereut. Deshalb ist es keine Schläfrigkeit der

► **Verwaltungsprozess in Gang:** Soll eine Straße nach einer Person benannt werden, müssen zunächst deren Verwandte angehört werden. Abstimmungen mit dem Vermessungsamt und dem Amt für Statistik werden durchgeführt, eventuell müssen neue Hausnummern vergeben werden.

Alle öffentlichen Stellen und nicht zuletzt die Anwohner werden nochmals offiziell informiert, bevor der neue Name im Straßenverzeichnis eingetragen wird. Die Anwohner bekommen meist Sondertermine beim Bürgeramt zur Änderung ihrer Personalausweise. Mindestens drei Monate bevor der neue Name wirksam wird, muss er im Amtsblatt veröffentlicht werden. Nach der Umbenennung bleibt das alte, rot durchgestrichene Straßenschild noch ein halbes Jahr lang unter dem neuen Schild hängen. *js*





Berliner Verwaltung, wenn sie den Wünschen trauernder Fans nicht sofort nachkommt, eine Straße etwa nach Harald Juhnke oder David Bowie zu benennen. Selbst bei unstrittig historischen Persönlichkeiten wie Willy Brandt und Richard von Weizsäcker wurden keine Ausnahmen gemacht.

Karenz jetzt auch für die Großen der Geschichte

Laut Straßengesetz können die Bezirke Straßen und Plätze umbenennen, um Namen zu beseitigen, die an Gegner der Demokratie, an geistig-politische Wegbereiter und Verfechter der nationalsozialistischen und stalinistischen Gewaltherrschaften sowie des DDR-Regimes erinnern. Nach der Wiedervereinigung kam es in Ost-Berlin zu einer heftigen Umbenennungsdebatte. Die zahlreichen Straßen, die in der DDR nach SED-Parteigrößen und antifaschistischen Widerstandskämpfern benannt worden waren, kamen auf den Prüfstand. Von vielen Ost-Berlinern wurde das als Siegerjustiz und Denkmalstürmerei empfunden. Im zähen Ringen um die Deutungshoheit der Geschichte zogen sich Umbenennungsbeschlüsse über Jahre hin. Letztlich sind nicht nur eindeutige politische Größen ehemaliger Ost-Regime wie Lenin, Wilhelm Pieck, Otto Grotewohl, Georgi Dimitroff oder Klement Gottwald sowie Grenzsoldaten von den Straßenschildern getilgt worden, sondern auch



Der „Lange Jammer“ hat es vom Volksmund auf das Straßenschild gebracht

die Frauenrechtlerin Clara Zetkin, die Politiker und Kämpfer im Spanischen Bürgerkrieg Hans Beimler und Artur Becker sowie der französische Politiker und Hauptorganisator des Pariser Aufstands von 1944, Jacques Duclos. Ihnen konnte man im Sinne des Straßengesetzes nur vorwerfen, dass sie Mitglied einer kommunistischen Partei gewesen waren. Dass Straßen dann oft die Namen von preußischen Königen, Königinnen, Generälen und Gutsbesitzern – durchaus auch Gegner der Demokratie – zurückerhielten, sorgte nicht nur bei Ostdeutschen für Verbitterung. Nach der Rückbenennung zentraler Straßen ebnete der Umbenennungseifer 1995 ab. Karl Marx und Friedrich Engels wurden als Theoretiker toleriert, Rosa Luxemburg und Karl Liebknecht waren als Kriegsgegner und Mordopfer unangreif-

Vom Adlergestell bis Zum Langen Jammer

Rund 9700 Straßen und Plätze gibt es in Berlin. Bei der Vielzahl der Berliner Straßennamen gibt es auch einige Kuriositäten, die sich nicht von selbst erklären. Wenn Straßennamen auf alten Flurbezeichnungen wie Hundekehle oder Hottengrund beruhen, ist die Bedeutung oft nicht eindeutig zu klären. Straßen wie Adlergestell oder Dohnagestell befinden sich auf alten Waldschneisen, die man früher Gestell nannte.

Um die Unterwasserstraße zu befahren, braucht man kein U-Boot. Die Straße am Spreekanal heißt so, weil sie am Wasser unterhalb der Schleuse liegt. Oberhalb heißt sie Oberwasserstraße. Die

Barfusstraße ist kein Pfad zur Sinneserfahrung in den Fußsohlen, sondern nach dem Reichsgraf Hans Albrecht von Barfus benannt. Der Halbe-Hufen-Weg hat nichts mit einem Pferdefuß zu tun. Eine Hufe ist ein altes Feldmaß, das etwa 10 bis 15 Hektar entspricht.

Der Straßename Neue Welt auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wirft Fragen auf. Wenn die Straße – auf der einen Seite eine Zeile Reihenhäuser, auf der anderen die Rückwand eines Fachmarktzentums – die neue Welt symbolisieren soll, möchte man lieber in der alten bleiben. Der Name kommt von einem Bierlokal, das sich vor dem

bar, und dass kleinere Straßen nach kommunistischen Widerstandskämpfern benannt blieben, nahm man so hin. Straßennamen mit eindeutigem „DDR-Klang“ wie Straße der Pariser Kommune oder Allee der Kosmonauten erlangten sogar bald einen gewissen Kultstatus. Von den Straßen, die nach Personen benannt sind, ehren ungefähr 90 Prozent Männer. Dieses Ungleichgewicht soll auf lange Sicht ausgeglichen werden. Bei Neu- oder Umbenennungen sollen „Frauen verstärkt Berücksichtigung finden“, so die Ausführungsbestimmungen zum Berliner Straßengesetz. Allerdings: „Dies gilt nicht, wenn ein gesamtstädtisches Interesse beziehungsweise Hauptstadtblange an der Benennung einer männlichen Person bestehen.“ In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Tem-

◀ Gegenwärtig stehen die kolonial-geschichtlichen Relikte im Diskurs



Frankfurter Tor befunden hatte. Ganz in der Nähe findet man die Straße Zum Langen Jammer. Damit wird der volkstümliche Name einer abgerissenen Fußgängerbrücke aufgegriffen, die das gesamte Schlachthofgelände überspannt hatte. Aus der Literatur kommt die Sperlingsgasse: Wilhelm Raabes Roman „Die Chronik der Sperlingsgasse“ von 1856 spielt in der Spreestraße, in der Raabe selbst auch gewohnt hat. Ihm zu Ehren bekam die Spreestraße 1931 das Pseudonym als echten Namen und heißt seitdem wie im Buch. Romanfiguren von Fritz Reuter waren Namenspaten in der Hufeisensiedlung. Reuters Werk war vor 100

Jahren populär, doch heute werfen Namen wie Hüsung, Hanne Nüte oder Dörchläuchtingstraße große Fragen auf, weil das mecklenburgische Plattdeutsch in Berlin kaum noch verstanden wird. Keinen literarischen Bezug hat hingegen die Frankensteinstadt. Sie ist nach einer Gemeinde in der Pfalz benannt – nicht nach der vielverfilmten Horrorgeschichte, an die man heute denkt. Der erste Gedanke führt auch bei der Drakestraße in die Irre: Sie ist nicht nach dem englischen Freibeuter Francis Drake benannt, sondern nach dem Bildhauer Johann Friedrich Drake – und wird deshalb auch deutsch ausgesprochen. js

pelhof-Schöneberg und Spandau haben die Bezirksverordnetenversammlungen beschlossen, so lange nur noch Frauennamen zu vergeben, bis mindestens die Hälfte der nach Personen benannten Straßen Namensgeberinnen haben.

Rudi Dutschke ausnahmsweise

Da man keine Umbenennungswelle lostreten möchte, wird das eine Jahrhundertaufgabe sein – zumal auch diese Bezirke das Vorhaben nicht immer ganz strikt durchsetzen. Die Rudi-Dutschke-Straße in Kreuzberg wird als wohlbegründete Ausnahme weitgehend akzeptiert. Doch ob es nötig war, die neuangelegten Wohnstraßen auf dem ehemaligen Flugplatz Gatow nach ganz überwiegend männlichen Flugpionieren zu

benennen, darf bezweifelt werden. Um den Kolonialismus von seinen Straßenschildern zu verbannen, hat der Senat im Dezember 2020 die Ausführungsvorschriften zum Straßengesetz geändert. Die Bezirke können nun ausdrücklich auch Straßen umbenennen, die nach „Wegbereitern und Verfechtern von Kolonialismus, Versklavung und rassistischen Ideologien“ benannt sind oder nach „Orten, Ereignissen und Begriffen, die damit im Zusammenhang stehen“.

1986 hatte das Bezirksamt Wedding noch die Petersallee im Afrikanischen Viertel – benannt nach dem für seine Grausamkeit berüchtigten Reichskommissar für Ostafrika Carl Peters – nicht umbenannt, aber die Straße auf den Juristen, Widerstandskämpfer und CDU-Politiker Hans Peters umgewidmet. Die erste Umbenennung nach der neuen

Verordnung trifft die Wissmannstraße. Hermann Wissmann ließ als Kolonialbeamter in Ostafrika Aufstände brutal niederschlagen. Der Bezirk Neukölln hat beschlossen, dass die Straße künftig nach einer tansanischen Politikerin und Frauenrechtlerin Lucy-Lameck-Straße heißt.

Der „Mohr“ soll gehen – nach gut 300 Jahren

Umstrittener ist die schon seit 1990 diskutierte Umbenennung der Mohrenstraße. Die Mehrheit der Bezirksverordneten von Mitte hat das Bezirksamt im August 2020 beauftragt, die Straße unverzüglich in Anton-Wilhelm-Amo-Straße umzubenennen. Amo wurde 1729 der erste schwarze Akademiker in Deutschland. Gegner der Umbenennung halten aber den seit 1707 bestehenden Namen für historisch und den Begriff Mohr für nicht rassistisch. Einigen geht das alles zu langsam. Die „Direkte Aktion Berlin“ will zusammen mit der Initiative Schwarzer Menschen Anfang März unter dem Motto „Berlin erinnert um“ mehrere Berliner Straßen symbolisch umbenennen. „Die reihenweise unkommentierte Ehrung von Kolonialverbrechern, Rassisten und Antisemiten im Berliner Stadtbild soll verhindert werden“, kündigen die Aktivisten an. Eins ist klar: Um die Berliner Straßennamen muss weiter gestritten werden.

Jens Sethmann

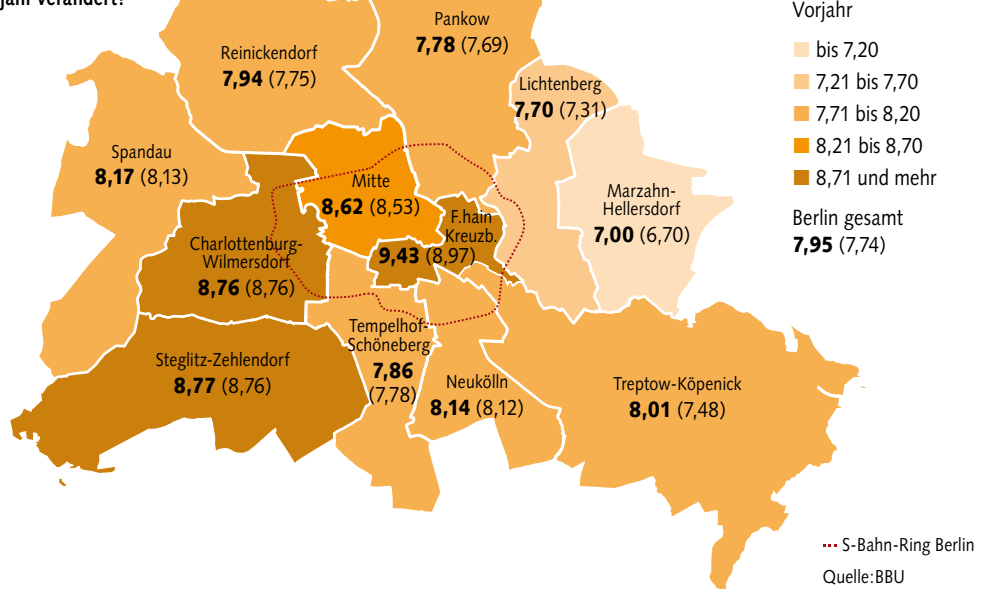
■ Gerd Gauglitz:
Berliner Straßennamen – Themenstadtplan, Edition Gauglitz, Berlin 2015/16, 17,90 Euro. Der Stadtplan verzeichnet etwa 4000 aktuelle und historische Straßennamen und Platznamen nach Themen farblich voneinander abgesetzt.

BBU-MARKTMONITOR 2020

Alles halb so schlimm?

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sei gar nicht so dramatisch. Die Mieten seien nicht so hoch wie in vielen Marktstudien angegeben, und sie würden langsamer steigen als die Einkommen. Das meint zumindest der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Aus seinem Marktmonitor zieht er den Schluss, dass der Mietendeckel unnötig und schädlich sei. Bei genauerer Betrachtung ist die Argumentation recht wacklig.

Wie haben sich die Neuvertragsmieten 2019 gegenüber dem Vorjahr verändert?



■ BBU-Marktmonitor 2020 unter: <https://bbu.de/publikationen>

Wie jedes Jahr hat der BBU die Vermietungsdaten seiner 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg ausgewertet. In Berlin lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete im Jahr 2019 bei 7,95 Euro pro Qua-

dratmeter nettokalt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 2,7 Prozent. Die Einkommen der Berliner sind gleichzeitig um 3,6 Prozent gestiegen, jedenfalls im Durchschnitt – davon hat nicht jeder im gleichen Maße profitiert.

Der BBU rühmt sich, die genannten Miethöhen seien tatsächlich gezahlte „Realmieten“. Im Gegensatz dazu beziehen viele Wohnungsmarktstudien ihre Daten aus Mietangeboten auf Immobilienportalen. Diese Angebotsmieten sind höher – „Immowelt“ beispielsweise nennt eine Durchschnittsmiete von 11,60 Euro pro Quadratmeter.

„Die von uns erhobenen Realmieten belegen, dass die Berliner Mieten sich deutlich moderater entwickeln, als landläufig immer wieder behauptet wird“, sagt BBU-Vorstand Maren Kern. Auch bei den Neubaumieten bemängelt sie erhebliche Differenzen gegenüber anderen Studien.

Während die meisten Untersuchungen um die 14 Euro verzeichnen, liegt bei BBU-Unternehmen die Erstvermietungsmiete von Neubauten bei 10,58 Euro pro Quadratmeter. Wie erklären sich die abweichenden Zahlen? Im BBU sind vor allem ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen organisiert. Die Hälfte der knapp 700000 Berliner Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen entfallen auf die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Dazu kommen zehntausende Wohnungen von Genossenschaften, die traditionell ohne Gewinnstreben ihren Mitgliedern günstige Wohnungen bieten. Die börsennotierte Deutsche Wohnen ist zwar mit 115000 Wohnungen das größte Einzelunternehmen im BBU, doch die rein profitorientierten Firmen sind dort in der Minderheit.

Die BBU-Zahlen bilden den Wohnungsmarkt nicht ab

Die städtischen Gesellschaften sind durch Kooperationsvereinbarungen mit dem Berliner Senat zu einer sozialen Mietpolitik verpflichtet. So sind Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen gekappt, und die Hälfte der Neubauwohnungen hat eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Neubau von Sozialwohnungen wird fast ausschließlich von den städtischen Unternehmen gestemmt. Ein Großteil der BBU-Unternehmen hat also durch staatliche Maßnahmen ein geringeres Mietniveau.

Die Vermieter von 56 Prozent der Berliner Mietwohnungen sind nicht im BBU organisiert. Jene sind zum einen kleine Vermieter von wenigen Häusern oder einzelnen Eigentumswohnungen, zum anderen gewinnorientierte Unternehmen und Finanzinvestoren. Vor allem letztere unterwerfen sich keinen Kooperationsvereinbarungen oder Selbstbeschränkungen, sondern finden zahlreiche Tricks, um die Mietpreisbremse, den Mietendeckel sowie Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbote zu umgehen und das Mietniveau durch entsprechende Forderungen weit über der 10-Euro-Marke in die Höhe zu jagen. *Jens Sethmann*

Auch „die Guten“ drohen mit Schattenmieten

Der Mietendeckel hat die BBU-Unternehmen nicht stark betroffen. Nur bei 12,4 Prozent ihrer Wohnungen musste die Miete abgesenkt werden. „Dass bei unseren Unternehmen nur für eine kleine Anzahl von Wohnungen Mietzahlungen abgesenkt werden mussten, zeigt unser moderates Mietenniveau und belegt einmal mehr: Wir sind die Guten“, kommentiert Maren Kern. Die meisten BBU-Vermieter unterlaufen den Mietendeckel allerdings mit Schattenmieten, die sie „Transparenzmieten“ oder „Mietsicherungsklauseln“ nennen. „Wohnungsunternehmen sind gesetzlich grundsätzlich gehalten, wirtschaftlich zu arbeiten. Dazu gehört auch die Absicherung mit Transparenzmieten“, erklärt Kern. Auch bei „den Guten“ ist also das Geld wichtiger als das Recht der Mieter. *bl*

„MODULARE UNTERKÜNFTE FÜR GEFLÜCHTETE“

Wie man für viel Geld wenig bekommt

Knapp 50 Wohnkomplexe für Flüchtlinge in Form von modularen Unterkünften baut die Stadt aktuell. Das Projekt ist übersteuert, der Bedarf ist zweifelhaft. Unregelmäßigkeiten und eine intransparente Informationspolitik rücken es in ein fragwürdiges Licht.

Die modularen Unterkünfte sind so konzipiert, dass sie irgendwann auch dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen können

Seit 2016 baut der Berliner Senat Unterkünfte für Geflüchtete in Festbauweise. Der genaue Name: Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) – eigentlich schlichte Plattenbauten. Geplant sind 47 solcher Komplexe, zwei bis drei pro Bezirk, die zusammen etwa 6000 Wohnungen mit 372 000 Quadratmeter Wohnfläche aufweisen werden. 20 davon sind bereits in Betrieb, neun im Bau und die restlichen 18 in Planung. Die Gründe für das Projekt wirken vernünftig: Wenn schon Unterkünfte für Geflüchtete, warum nicht solche, die man später in Sozialwohnungen umwandeln kann. Tatsächlich sollen die Wohnungen nach ihrer Nutzung als Heime für Geflüchtete dem regulären Mietmarkt zu-

friedenstellend. Betrachtet man das Megaprogramm jedoch insgesamt, wirkt es viel weniger vernünftig: Immens teuer, es nimmt Gesetze nicht so genau, Integrations-Fachleute kritisieren die Konzentration von Geflüchteten, und der Bedarf scheint fraglich.

Kosten: eine Milliarde – mehr oder weniger

16 Millionen Euro kostet ein MUF-Komplex im Schnitt, so Finanzsenator Kollatz in einer Pressekonferenz Anfang 2018. Bei 47 Komplexen sind das 752 Millionen Euro. Eine stattliche Summe – tatsächlich aber dürften die Kosten an der Grenze zu einer Milliarde Euro liegen oder sie sogar überschreiten. Die voraussichtlich realen Kosten zu ermitteln ist schwer, denn die Informationen aus dem Berliner Senat sind widersprüchlich.

Ein Beispiel zur Veranschaulichung: Ein MUF-Komplex am Osteweg 63 in Steglitz-Zehlendorf sollte im Mai 2019 14,2 Millionen Euro kosten, wie aus einer Antwort auf eine Anfrage des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP) hervorging. Geantwort-

Foto: Nils Richter



tet hatte zum damaligen Zeitpunkt der Senatsbeauftragte für Integration und Migration. Im Februar 2021 teilte dieselbe Behörde mit, der Bau kostete 11,3 Millionen Euro. Zwischen den zwei Antworten waren zwei Jahre verstrichen und knapp drei Millionen Euro verschwunden. Auf Basis dieser wechselhaften Zahlen schwanken die Baukosten pro Quadratmeter zwischen 2081 und 2600 Euro. Eine Bürgerinitiative, die sich gegen den Komplex am Osteweg bildete, errechnete sogar Baukosten von 3500 Euro pro Quadratmeter. Für ihre Rechnung gingen sie von einer Wohnfläche von 4040 Quadratmetern aus. Der Bau hat laut Senat insgesamt 5440 Quadratmeter, aber circa 1400 davon sind für eine Kita und gemeinschaftliche Flächen vorgesehen. Hochgerechnet auf das gesamte MUF-Programm lägen dessen reale Kosten damit bei 1,3 Milliarden Euro. Und das sind nur die reinen Baukosten. Viele der MUF-Standorte

100 Fragen, keine Klarheit

Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge stoßen bei den Berliner Abgeordneten auf ein außergewöhnliches Interesse: Insgesamt 110 schriftliche Anfragen gab es zum Thema im Berliner Parlament – knapp 80 Prozent davon in der aktuellen Wahlperiode. Klarheit zu vielen Aspekten, insbesondere zu den erwarteten Kosten, gibt es aber nach wie vor nicht. Gestellt wurden die Anfragen überwiegend von Abgeordneten der Opposition. Aus den Reihen der Koalitionsparteien fragte nur eine Parlamentarierin nach, dafür umso kritischer: Bettina Jarasch, die Kandidatin der Grünen für das Amt der Regierenden bei der Wahl im Herbst dieses Jahres. Ihre Fragen fielen durch Zielgerichtetheit und Hintergrundwissen auf. Insbesondere die Finanzierung der Unterkünfte schien Jarasch zu interessieren – und ob Bundesmittel dabei eine Rolle spielen.

agl

Alle mal besser als Tempohome oder Turnhalle: Ausstattung einer modularen Unterkunft

geführt werden. Ein weiteres Argument: Die Unterbringung von Geflüchteten in Tempohomes und Turnhallen ist menschenunwürdig, in einer modularen Unterkunft mit echten Wohnungen hingegen zu-



Foto: Nils Richter



Gewerbeeinheiten mit Supermarkt, Restaurants und Arztpraxen. 3500 Quadratmeter – fast zehn Prozent aller Flächen – dienen einer anderen Nutzung als Wohnen. Das erlaubt einen Kontakt der Bewohner untereinander und mit Menschen aus dem Umfeld. Viele der modularen Unterkünfte stehen hingegen auf der grünen Wiese, die meisten sind umzäunt und bewacht. Das ist einer der paradoxen Aspekte am Vorhaben des Senats: Die riesige Dimension macht es nicht günstiger, sondern teurer. Architektin Theresa Keilhacker vom Netzwerk AfA – Aktiv für Architektur: „Statt Plattenbauten von der Stange hätte man für weniger Geld qualitativ hochwertigeren Wohnraum planen können“, verbunden mit „integrativeren Konzepten, maßgeschneidert an die Umgebung angepasst.“

Vorbei an den Bedürfnissen der Bewohner – und der Umgebung

Die Bedürfnisse der Umgebung werden von den modularen Unterkünften eher durchkreuzt: So war der Standort am Osteweg seit Mitte der 2000er Jahre für eine Schule und eine Sporthalle vorgesehen, die das Viertel dringend gebraucht hätte, da es in den letzten zehn Jahren um 10000 Bewohner wuchs. Der MUF-Komplex machte die langjährigen Planungen überflüssig. Ähnlich ist es beim MUF an der Rheinpfalzallee 83: Die Fläche war vom Bezirksparlament für eine Schule und eine Kita vorgesehen, diese stehen jetzt in Frage. Nicht nur deswegen verweigerte der Bezirk Pankow die Bearbeitung des Bauantrags für den Komplex. Er sei unvereinbar mit dem Bebauungsplan, vierstöckige Plattenbauten passten nicht in die Einfamilienhaus-Gegend. Der Senat genehmigte sich daraufhin den Antrag selbst, gestellt von der landeseigenen Wohnbaugesellschaft Howoge, die der Senat zum Bau der modularen Unterkunft gedrängt hatte. Ein Gericht erklärte die Genehmigung im Oktober 2020 für gesetzeswidrig. Thomas Weischede, der Anwalt jener Handvoll Nachbarn, die gegen den Bau klagten, sagt da-

zu: „Die Einschätzung liegt nahe, dass hier vom Land Berlin vorsätzlich geltendes Baurecht außer Kraft gesetzt werden sollte.“
 Letzte Frage: Braucht Berlin die modularen Unterkünfte?
 Laut Landesamt für Flüchtlingsfragen gab es Ende 2020 rund 19000



Foto: Adrian Garcia-Landa



Foto: Nils Richter



Foto: Francesca Thiel

sind Flächen, die für eine Wohnbebauung nicht vorgesehen waren – und werden zumeist kostspielig dafür hergerichtet. Waldflächen und Naturschutzflächen müssen gerodet werden, wie in Pankow an der Falkenberger Straße 151-154 oder in Zehlendorf am Dahlemer Weg 247. Die Gewerbefläche in Charlottenburg an der Quedlinburger Straße 45 musste von Altlasten befreit werden. Das benachbarte Kraftwerk lagerte lange Zeit Kohle auf der Fläche, die Sanierung kostete 2,8 Millionen Euro.

Andere Bauprojekte zeigen, wie wenig die Stadt für ihr Geld bekommt. Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) sammelt Zahlen zu Tausenden von abgeschlossenen Bauvorhaben. Im Katalog von 2020 findet man viele in der Größe vergleichbare Projekte in Berlin – die meisten kosten zwischen 1000 und 1500 Euro pro Quadratmeter. Es handelt sich dabei aber um umweltfreundliche Effizienzhäuser, mit Kellern, Tiefgaragen und Balkonen. Die modularen Unterkünfte haben weder Keller noch Balkone.

Auf dem Kostenniveau der MUFs findet man wiederum attraktive Vorzeigeprojekte – wie den Möckernkiez in Kreuzberg: ein neues Viertel mit 471 Wohnungen und rund 900 Bewohnern, von einer Genossenschaft errichtet. Die Kosten: 2800 Euro pro Quadratmeter im Bau, insgesamt etwas über 3100 Euro. Neben Wohnungen gibt es dort Gemeinschaftsräume, eine Kita und eine Jugendeinrichtung sowie 20

Geflüchtete in Berlin. Parallel dazu lag die Unterbringungskapazität von Geflüchteten bei 24267 Plätzen, so die Senatsbeauftragte für Integration im Oktober 2020. Auch wenn man den zu erwartenden Zugang von Geflüchteten hinzurechnet, werden die Kapazitäten nicht überschritten. Warum also dieses überbezahlte MUF-Programm, das offenbar mit wenig Rücksicht auf Verluste durchgedrückt wird? Die Begründung steht aus.
Adrian Garcia-Landa

Im Rahmen des MUF-Programms errichtete Häuser im Osteweg, in der Seehäuser Straße und in der Brabanter Straße

MIETERINITIATIVE „WEBERWIESE – MILIEU SIND WIR!“

„Durchmischten Kiez erhalten“

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

Der Wohnkomplex zwischen Wedekind-, Marchlewski- und Gubener Straße in Friedrichshain – einst von den DDR-Oberen gebaut, um eine beispielhafte Wohnungsversorgung und moderne Stadtplanung zu demonstrieren – ist seit einigen Jahren ein umkämpftes Rendite-Objekt. Ende 2019 hat sich eine Mieterinitiative gegründet. Bernd Lützeler und Thomas Jorkisch erläutern ihre Arbeit.

MieterMagazin: In Corona-Zeiten eine Initiative aufzubauen, ist vermutlich nicht so einfach ...

Thomas Jorkisch: Das ist ein Riesensproblem, gerade weil wir uns erst

ren. Erschwerend kommt hinzu, dass es um insgesamt 35 Häuser geht. Die Leute aus den anderen Häusern kennt man teilweise gar nicht.

Bernd Lützeler: Und wir sind hier

Thomas Jorkisch und Bernd Lützeler im Interview mit MieterMagazin-Mitarbeiterin Birgit Leiß, rechts: Gebäudekomplex Weberwiese



Fotos: Christian Muhrbeck

■ Website der Mieterinitiative: <https://weberwiese-initiative.com/>

noch zusammenfinden mussten. Am Anfang konnten wir uns noch regelmäßig in einer Kneipe treffen, im Sommer im Garten. Mittlerweile geht das nur noch per Video, was nicht alle von uns hinkriegen. Es ist auf jeden Fall schwierig, unter diesen Bedingungen den Protest zu organisie-

nicht in Kreuzberg. Einen Großteil der Menschen muss man ein bisschen an die Hand nehmen. Noch gibt es hier eine sehr gemischte Bewohnerschaft, einige sind sogar noch Erstbezieher. Das sind keine Leute, die gleich auf die Barrikaden gehen, wenn umgewandelt wird. Zurzeit haben wir etwa 16 Mitstreiter.

Zu viele Schlupflöcher im Milieuschutz

MieterMagazin: Gab es denn eine Initialzündung zur Gründung Ihrer Initiative?

Thomas Jorkisch: Ende 2006 ging der Gebäudekomplex an die Immobilienverwaltung Taekker. Ab 2012 wurden die Häuser nach und nach in Eigentumswohnungen umgewandelt, was wir aber lange gar nicht mitbekommen haben. Gemerkt hat man aber, dass sich die Nachbarschaft verändert. Sind Leute ausgezogen, stand die Wohnung erst

einmal leer. Ende 2019 zogen auch plötzlich immer mehr Menschen in möblierte „Serviced Apartments“ ein. Das war dann der Startschuss zur Gründung unserer Initiative.

Bernd Lützeler: Freiwerdende Wohnungen werden über die Firma Orbis Apartments unter Missachtung



des Mietendeckels zu horrenden Preisen möbliert vermietet. Da teilen sich dann vier Studenten aus Indien eine 46 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung, jeder zahlt 350 Euro. Wir versuchen, sie über ihre Rechte aufzuklären. Der Berliner Mieterverein unterstützt uns dabei und hat kürzlich eine Online-Rechtsberatung für die Mieter der möblierten Apartments organisiert.

MieterMagazin: Wie kann das alles sein in einem Milieuschutzgebiet?

Bernd Lützeler: Das ist genau der Punkt, der uns so empört. Milieuschutz und Mietendeckel bieten zu viele Schlupflöcher, um damit wirksam gegen Totalausverkauf und Verdrängung vorzugehen. Zwischen dem Beschluss des Milieuschutzes und seinem Inkrafttreten im August 2016 vergingen fast eineinhalb Jahre – Zeit genug für Taekker, die Umwandlung der Häuser voranzutreiben. Andere Regelungen wie das Zweckentfremdungsverbot werden einfach ignoriert.

MieterMagazin: Was sind Ihre Ziele?

Thomas Jorkisch: Wir wollen die massenhafte Verdrängung der angestammten Bevölkerung verhindern und damit unseren sozial durchmischten Kiez erhalten.

Interview: Birgit Leiß

Vom sozialistischen Vorzeigeobjekt zur exklusiven Eigentumswohnung

Das Wohnquartier Weberwiese hinter der Karl-Marx-Allee in Friedrichshain wurde 1954 im Stil des sozialistischen Klassizismus erbaut. Bis 1998 waren die knapp 500 Wohnungen im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain. Im Zuge der Privatisierungsvorgaben des Senats wurden sie dann an einen Duisburger Investor verkauft. 2017 gingen die 35 Häuser per Share Deal an die White Tulip GmbH. Ein Teil des Bestandes wird über die Orbis Apartments GmbH möbliert mit befristeten Verträgen vermietet. Gleichzeitig werden diese Wohnungen unter dem Label „54 East“ als Eigentumswohnungen für circa 6000 Euro pro Quadratmeter angeboten. bl

Geflüchtete sind häufig, Transfer-einkommens-bezieher generell von der Kredit-vergabe der IBB ausgeschlossen



Foto: Sabine Münch

DARLEHEN FÜR GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

An den Adressaten vorbei

Bezahlbarer Wohnraum in Genossenschaften ist begehrt, aber knapp. Sowohl im Neubau als auch beim Erwerb von Immobilien durch Genossenschaften verhindern hohe Preise, dass günstiger Wohnraum entsteht. Die Genossenschaftsförderung kann dem nur unzureichend entgegenwirken. So erreicht beispielsweise die Vergabe von Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen viele von denen nicht, die man als Empfänger im Auge hatte.

2018 legte der Senat ein Förderprogramm für Genossenschaften auf (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 6/2019: „WBS-Haushal-

gen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert. Wer einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hat, kann ein zinsloses Darlehen von bis zu 50000 Euro beantragen. Am Ende der Laufzeit wird auf die Rückzahlung von 25 Prozent des Darlehens verzichtet, sofern noch ein WBS vorliegt. Gerade denjenigen, die am dringendsten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, nützt das jedoch nichts.

Bea Fünfrodden vom Verein Xenion, der politisch Verfolgte unterstützt, war Teilnehmerin des Runden Tisches „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter“ am 1. September 2020. Dieser war vom Senat zur „Entwicklung konkreter und struktureller Maßnahmen für einen raschen Übergang in den regulären Wohnungsmarkt“ einberufen worden. Fünfrodden forderte eine Beteiligung von Geflüchteten an den Konzeptverfahren für Wohnungen und gemeinschaftliche Wohnprojekte bei Genossenschaften. Und: „Problematisch ist auch die nicht funktionierende Einlagenförderung.“ Für das IBB-Darlehen ist nämlich ein sicherer Aufenthaltstitel nötig – und den können viele Geflüchtete nicht vorweisen.

Im November schlug Fünfrodden den zuständigen Senatsverwaltungen vor, einen revolvingierenden Fonds bei der IBB aufzulegen, aus dem pro Wohnung die 12500 Euro, auf deren Rückzahlung bei einem Darlehen verzichtet würde, direkt den Genossenschaften als Einlage zur Verfügung zu stellen seien. Eine substanzielle Antwort bekam sie bis heute nicht. Das MieterMagazin fragte nach und erfuhr: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung möchte in Kürze mit einer „moderaten Überarbeitung des Förderprogramms beginnen“, jedoch würden „die bisherigen Anforderungen fortgelten“. Man würde sich mit dem Vorschlag von Bea Fünfrodden und dem Verein Xenion beschäftigen.

Der Ausschluss von der Förderung trifft nicht nur Geflüchtete. Werner Landwehr vom Vorstand der Genossenschaft Diese eG kritisiert: „Laut Programm-Richtlinien müssen Geförderte die engen WBS-Grenzen beim Einkommen einhalten und sollen gleichzeitig nachweisen, dass ihre Bonität und ihr Einkommen für die Kreditrückzahlung ausreicht. Das gelingt nur einer sehr kleinen Gruppe und grenzt den Großteil der Menschen, die diese Förderung dringend benötigen, definitiv aus.“

Sieben Darlehen wurden 2020 genehmigt

Diejenigen, die nur sehr wenig Geld zur Verfügung haben und gerade deshalb besonders dringend eine günstige Wohnung brauchen, sind kaum in der Lage, ein Darlehen zurückzuzahlen. Und: „Kreditvergaben an die Empfänger und Empfängerinnen von Transferleistungen sind generell nicht zulässig“, erläutert Landwehr.

Nach Auskunft der IBB wurden 2020 nur sieben Anträge auf Förderung von Genossenschaftsanteilen mit einem Gesamtvolumen von 242900 Euro genehmigt. 14 Anträge wurden abgelehnt. Einen wirksamen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen für Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt leistet diese Förderung nicht.

Elisabeth Voß

„Zugang unabhängig vom Einkommen ermöglichen“

„Eine leistbare Wohnungsversorgung sollte auch in Genossenschaftswohnungen vor allem über günstige Nutzungsentgelte gewährleistet werden und möglichst allen, auch unabhängig vom Einkommen, den Zugang ermöglichen. Günstige Erbbaurechte und sinnvolle Förderprogramme wären dabei allemal zielführender als die Auslagerung von Kosten in immer höhere Genossenschaftsanteile. Die Vergabe von Förderdarlehen für den Genossenschaftseintritt führt in der Konsequenz dazu, dass ausgerechnet die Haushalte mit geringen Einkommen langfristig die höheren Wohnkosten zu tragen haben. Neben dem Nutzungsentgelt müssen sie ja auch das Förderdarlehen zurückzahlen.“



Andrej Holm, Stadtforscher an der HU Berlin, beteiligt sich seit Jahren aktiv an den wohnungspolitischen Diskussionen in Berlin

Foto: Christian Muhrbeck

te: Berlin vergibt Darlehen für genossenschaftliches Wohnen“). Neben zinslosen Darlehen der Investitionsbank Berlin (IBB) für die Errichtung oder den Erwerb von Wohnun-



Foto: Christian Muhrbeck

Die BMV-Mediatorinnen Vita und Fenske vermitteln bei nachbarschaftlichen Konflikten

NACHBARSCHAFTSSTREIT IM LOCKDOWN

Wenn Emotionen das Handeln übernehmen

Zum Irre-Werden: Oben rast ein Bobbycar den Flur entlang, ein Heimwerker nebenan bohrt und hämmert, von unten donnern Bässe durch den Fußboden – und das alles schon seit Wochen. Irgendwann ist das Maß voll. Aus angesammeltem Ärger kann handfester Krach im Haus werden. Doch das lässt sich auch vermeiden, wie die für den Berliner Mieterverein (BMV) tätigen Mediatorinnen H. Fenske und Y. Vita erklären.

MieterMagazin: Infolge von Kita- und Schulschließungen sowie Homeoffice sind viele Menschen fast den ganzen Tag zu Hause. Da können sich Nachbarn näherkommen – aber auch gehörig auf die Nerven gehen. Konnten sie als Mediatorinnen eine Zunahme von Streitigkeiten feststellen?

Fenske: Wir bekommen tatsächlich gerade seit dem zweiten Lockdown vermehrt Anrufe und E-Mails zu Streitigkeiten im Haus. Diese Menschen wollen sich einfach mal aussprechen, ihrem Ärger Luft machen und brauchen einen Rat.

Vita: ... oft zu einem Konflikt, der schon viel länger „schmort“. Aber jetzt, wo Mieterinnen und Mieter buchstäblich Wand an Wand hocken, liegen die Nerven blank.

MieterMagazin: Was sind die häufigsten Probleme?

Fenske: Ruhestörender Lärm, und zwar nachts wie tags – das ist neu.

Vita: Ärger gibt es übrigens nicht nur unter Nachbarn, sondern auch innerhalb von Wohngemeinschaften. Die Beschwerden über Störungen ziehen sich durch alle Altersgruppen und soziale Schichten.

MieterMagazin: Warum reagieren wir so empfindlich, was unsere Nachbarn angeht?

Vita: Die Wohnung ist unser Rückzugsort, in den eigenen vier Wänden wollen wir uns sicher fühlen. Und dazu gehört eben auch Ruhe.

Fenske: Es besteht auch die Gefahr, die Störung durch Geräusche als bewusst verursacht zu betrachten nach dem Motto: „Der will mich wohl schon wieder provozieren!“ Dabei wissen wir gar nicht, warum der Nachbar etwas tut. Wir machen uns oft falsche Vorstellungen von unserer Umgebung. Daran ist der Vermieter mitunter nicht ganz unschuldig.

MieterMagazin: Wie das?

Fenske: Wir hatten den Fall einer jungen Familie, die mit ihrem kleinen Kind in eine Altbauwohnung gezogen ist und ziemlich schnell Ärger mit der Nachbarin im Stockwerk darunter bekam. Dort wohnte eine selbstständige Werbemanagerin, die ihren Arbeitsplatz zu Hause hatte. Erst in einem gemeinsamen Gespräch mit uns kamen sich die Mietparteien näher und stellten fest, dass der Vermieter jedem von ihnen etwas anderes versprochen hatte. Den jungen Leuten ein familien- und kinderfreundliches Haus, so wie die sich das gewünscht hatten. Und der Geschäftsfrau eine ruhige gediegene Atmosphäre, eine gute Adresse auch zum Arbeiten.

MieterMagazin: Und eine solche Situation kann eskalieren ...

Fenske: ... wenn Emotionen das Handeln übernehmen. Dann folgen nicht selten Anschreien, Beleidigungen und verbale Verletzungen. Das

Nicht zu lange mit der Aussprache warten

kann sich hochschaukeln bis zu Sachbeschädigungen, wenn etwa gegen die Wohnungstür getreten, der Briefkasten demoliert oder der Fahrradreifen zerstoßen wird. Im schlimmsten Fall artet ein solcher Streit in körperliche Übergriffe aus. Eine Aussprache ist nach einer solchen Attacke im Grunde nicht mehr möglich.

MieterMagazin: Wie kann man vermeiden, sich derart in Wut hineinzusteigern?

Vita: In jedem Fall sollte man nicht zu lange warten, um das Problem anzusprechen.

Fenske: Aber auch nicht gleich im größten Zorn auf den Verursacher des Ärgers zugehen.

Interview: Rosemarie Mieder


Mediation durch den BMV

Mediation ist keine Rechtsberatung, sondern ein betreutes Schlichtungsgespräch. Im Rahmen einer Konfliktberatung werden mit den Parteien Möglichkeiten besprochen, wie mit dem Streitfall umgegangen werden kann, um ihn beizulegen. Oft schafft das schon ein selbst organisiertes Gespräch unter Nachbarn beziehungsweise mit dem Vermieter. Ist das nicht der Fall, vermittelt eine Mediatorin zwischen den streitenden Seiten und organisiert und begleitet das Gespräch. Alles geschieht auf freiwilliger Basis.

Das Mediationsangebot des Berliner Mietervereins ist kostenlos, sofern eine der beiden Parteien Mitglied im Verein ist. Zu erreichen sind die Mediatorinnen jeden Donnerstag von 17 bis 18 Uhr.

☎ 030-34710821

Anfragen per E-Mail unter: mediation@berliner-mieterverein.de

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.




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Berliner Mietspiegel 2017

- a) Bringt eine Partei gegen einen Mietspiegel (hier: Berliner Mietspiegel 2017) lediglich Einwendungen vor, die dessen Qualifizierung nach § 558 d BGB infrage stellen können, kann er als einfacher Mietspiegel (§ 558 c BGB) herangezogen werden.
- b) Die dem Berliner Mietspiegel 2017 zumindest zukommende Indizwirkung als einfacher Mietspiegel erstreckt sich aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit einer – auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichteten – Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind.
- c) Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bildet jedoch bei Heranziehung des Mietspiegels eine geeignete Schätzungsgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete.
- d) Das Gericht ist zwar berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands dann von der Einholung eines von der beweisbelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist.
- e) Es ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 286 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein (kostenträchtiges) Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Falle eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen.

BGH vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20 –

 Langfassung im Internet

Mieterhöhungen auf Basis des Mietspiegels spielen derzeit wegen des Mietendeckels nur eine untergeordnete Rolle. Gleichwohl werden auch weiterhin von den Mietern Zustimmungen zu Mieterhöhungen nach dem BGB verlangt. Wegen der unterschiedlichen Urteile der Gerichte zur Zulässigkeit dieser Mieterhöhungen müssen diese Erhöhungen auch geprüft werden. Die Rechtsprechung des BGH ist daher durchaus von Bedeutung.

Im Streit um die Mieterhöhungen einer Spandauer Mieterin ging es um die Frage, wie die Miethöhe innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne berechnet wird. Die dazu im Berliner Mietspiegel vorgesehene Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, weil bei den hier zu prüfenden Merkmalen zwar nach Meinung aller an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten ein Einfluss auf die Miethöhe vermutet wird, dieser aber nach strengen statistischen Regeln nicht nachgewiesen werden kann. Zwar wurden die Effekte der Berliner Merkmale der Spanneneinordnung auch mit einer empirischen Erhebung unterlegt, gleichwohl erklärte der BGH nun, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch mittels eines gerichtlich beauftragten Gutachtens ermittelt werden kann, wenn auch nicht muss. Damit zementiert der BGH die gespaltene Berliner Landgerichtsrechtsprechung.

Während die für das Wohnraummietrecht zuständigen Berufungskammern 64, 65, 66 und 67 des LG Berlin grundsätzlich die jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen, holt die Zivilkammer 63 zuweilen ein Mietwertgutachten ein.

Für alle Mieter, deren Streitigkeiten vor der 63. Kammer des Landgerichts landen, besteht damit ein hohes Risiko, dass gerichtlich beauftragte Gutachten die Verfahren massiv verteuern, denn die Gutachten kosten in der Regel mindestens 1500 Euro. Da erfahrungsgemäß mit den Gutachten zu hohem Prozentsatz die Vermieterforderungen nach einer höheren Miete unterstützt werden, bleibt der Mieter auf den hohen Verfahrenskosten sitzen. Ohne Rechtsschutzversicherung ist damit ein Streit um die Miethöhe in der Regel nicht mehr wirtschaftlich vernünftig.

Flächenabweichung

a) Die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten durch die dem Mieter vom Vermieter tatsächlich überlassenen Fläche stellt auch dann einen Sachmangel der Mietsache dar, wenn die Flächendifferenz die Folge von nach Abschluss des Mietvertrags erfolgten Umbauarbeiten ist, durch die diese Fläche dem angrenzenden Mietobjekt zugeschlagen worden ist.

b) Weist bei der Miete von Geschäftsräumen die Mietfläche eine Größe auf, die um weniger als 10 Prozent unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche zurückbleibt, ist eine Mietminderung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter hat in diesem Fall jedoch konkret darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen,

dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird.

BGH vom 25.11.2020 – XII ZR 40/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Ballettschule wurde die Gesamtfläche des Mietobjekts mit circa 300 Quadratmeter angegeben. Ein Jahr nach Vertragsabschluss teilte der Vermieter mit, dass nach durchgeführten Umbauarbeiten nicht die im Mietvertrag ausgewiesene Fläche, sondern eine um circa 10 Quadratmeter kleinere Fläche übergeben worden sei.

Im nachfolgenden Rechtsstreit beehrte der Mieter die Feststellung, dass er berechtigt sei, die monatliche Bruttomiete um 10 Prozent zu mindern.

Der BGH erkannte in der Flächenabweichung einen Sachmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, der zwar grundsätzlich zur Minderung berechtige. Im vorliegenden Fall scheidet eine Minderung jedoch aus, weil der Mieter nicht ausreichend dargelegt habe, durch die geringfügige Flächenabweichung in dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt zu sein.

Für den Anspruch des Wohnraummieters auf Minderung wegen einer tatsächlich geringeren Wohnfläche als der vertraglich vereinbarten habe der Bundesgerichtshof allerdings entschieden, dass ein abweichendes Flächenmaß die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch bereits dann erheblich mindere, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibe (vgl. zuletzt BGH vom 30.5.2018 – VIII ZR 220/17 –). Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächen-differenz die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert sei, bedürfe es dann nicht (BGH vom 28.9.2005 – VIII ZR 101/04 –). Diese im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit gezogene Grenze von 10 Prozent lege der VIII. Zivilsenat auch dann zugrunde, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag nur mit „circa“ angegeben sei (BGH vom 24.3.2004 – VIII ZR 133/03 –). Zur Begründung verweise er darauf, dass die vereinbarte Fläche ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der angemieteten Räume sei. Daher spreche bei einem erheblichen Flächendefizit bereits eine tatsächliche Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit, die der Mieter nicht gesondert belegen müsse. Dies gelte nicht nur für Fälle, in denen die Mietflächenabweichung auf einer Falschberechnung der Fläche einer ansonsten vertragsgemäß und vollständig übergebenen Mietsache beruhe, sondern auch auf Sachverhalte, in denen die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Mietfläche wie hier durch Umbauarbeiten verursacht wurde, die nach Abschluss des Mietvertrags durchgeführt wurden (vgl. BGH vom 28.9.2005 – VIII ZR 101/04 –).

Der Rechtsprechung des 8. Wohnraummietsenats des BGH habe sich der 12. Senat für Flächenabweichungen in der Gewerberaummietsache angeschlossen (vgl. BGH vom 18.7.2012 – XII ZR 97/09 –).

Dies bedeute jedoch nicht, dass bei einer Flächenunterschreitung – wie vorliegend – von weniger als 10 Pro-

zent eine Mietminderung grundsätzlich ausgeschlossen sei. Diese Rechtsprechung habe nur zur Folge, dass bei Flächenabweichungen, die diese Grenze von 10 Prozent überschreiten, der Mieter nicht gesondert darlegen müsse, die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch sei infolge der Flächenabweichung gemindert. Bleibt die Flächenabweichung wie im vorliegenden Fall hinter dieser Grenze zurück, könne sich der Mieter dagegen nicht auf diese tatsächliche Vermutung einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache berufen. Er müsse dann im jeweiligen Einzelfall konkret darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt sei.

Vorliegend sei deshalb vom Landgericht zu Recht eine Minderung der Miete abgelehnt worden, weil der Mieter trotz des entsprechenden Hinweises des Gerichts keine weiteren Tatsachen vorgetragen habe, die eine konkrete Beeinträchtigung seines Geschäftsbetriebs durch die Flächenabweichung belegten.

Betriebskostenabrechnung

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrunde liegenden Zahlungsbelege.

BGH vom 9.12.2020 – VIII ZR 118/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung in Höhe von 1262 Euro war im Streit. Der Mieter verweigerte die Zahlung, weil ihm der Vermieter die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege verweigert hatte. Der Vermieter hingegen meinte, dass ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung ausgeschlossen sei, weil er dem Mieter – unstrittig – die Einsicht in die Rechnungen gewährt hatte. Im Rechtsstreit gab zunächst das Amtsgericht dem Vermieter recht. Das LG Berlin hingegen trat der Ansicht des Mieters bei und wies die Klage des Vermieters auf Zahlung als derzeit unbegründet ab. Der Bundesgerichtshof hatte an der Entscheidung des Landgerichts nichts auszusetzen und begründete dies wie folgt:

Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH stehe dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt werde.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters beziehe, gehörten neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege (Kontoauszüge, Quittungen etc.) über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mithilfe dieser Belege werde der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses – wie etwa ein begründetes Misstrauen gegenüber der Abrechnungspraxis des Vermie-

ters – bedürfe es dabei nicht, es genüge vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Das Recht auf die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege gelte unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechne oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwende. Mit dem Argument, der Mieter habe an der Vorlage der Zahlungsbelege kein berechtigtes Interesse, weil etwaige Kürzungen oder Nachlässe nicht nur aus dem Zahlungsbeleg ersichtlich seien, sondern vom Vermieter pflichtgemäß bereits auf dem Rechnungsbeleg zu vermerken seien, der Vermieter sich im Falle der Umlage eines nicht oder nicht in voller Höhe entstandenen Rechnungsbetrags wegen Betrugs zu verantworten hätte und die Belegeinsicht dem Mieter ohnehin keinen Schutz biete, da auch Belege manipuliert sein könnten, könne das der Belegeinsicht zugrunde liegende allgemeine Kontrollinteresse des Mieters nicht verneint werden. Die Belegeinsicht diene im Übrigen auch der Aufdeckung möglicher bloßer Versehen bei der Abrechnung.

Eine andere Bewertung ergebe sich auch nicht daraus, dass der nach dem Leistungsprinzip abrechnende Vermieter die im Abrechnungszeitraum erbrachten beziehungsweise darauf entfallenden Leistungen unabhängig davon umlegen könne, ob diese bereits im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden. Denn dies ändere nichts daran, dass sich das allgemeine Kontrollinteresse des Mieters darauf erstrecke, ob der Vermieter die in die Abrechnung eingestellten Leistungen Dritter seinerseits vollständig bezahlt habe. Sei das nicht der Fall, bestehe für den Mieter zumindest Anlass zu Nachfragen oder zur Erhebung von Einwendungen. Im Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung werde im Allgemeinen ein Zeitraum von mehreren Monaten seit Ablauf der Abrechnungsperiode verstrichen und deshalb regelmäßig zu erwarten sein, dass der Vermieter berechnete Rechnungsbeträge seinerseits inzwischen im normalen Geschäftsgang bezahlt habe.


Soweit der Vermieter nach dem Abflussprinzip abrechne, das auf die im Abrechnungszeitraum abgeflossenen Mittel (bei Rechnungen Dritter also die Bezahlung dieser Rechnungen durch den Vermieter) abstelle, sei der Mieter zur Überprüfung der Abrechnung sogar zwingend auf die Einsicht in die Zahlungsbelege angewiesen, eben weil es für die Richtigkeit der Abrechnung in diesem Fall entscheidend darauf ankomme, ob die jeweiligen Betriebskosten im Abrechnungszeitraum bezahlt worden seien.

Wegfall des Eigenbedarfs

Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt, hat er – zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens – den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich

einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren.

BGH vom 9.12.2020 – VIII ZR 238/18 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter klagte auf Schadensersatz wegen einer auf vorgetäuschten Eigenbedarf gestützten Kündigung. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis zum 31.8.2012 gekündigt und machte geltend, die Wohnung werde für die Tochter benötigt. Der nachfolgenden Räumungsklage gab das Amtsgericht im Januar 2013 statt. In der Berufungsinstanz schlossen die Parteien einen Vergleich, wonach sich der Mieter zur Räumung der Wohnung bis Ende Februar 2016 verpflichtete.

Die Tochter zog nicht in die Wohnung ein. Der Mieter machte nun (im Jahr 2017) geltend, der Eigenbedarf sei von Anfang an nur vorgetäuscht gewesen; zudem habe es der Vermieter jedenfalls versäumt, ihn darauf hinzuweisen, dass der Eigenbedarf entfallen sei.

Das Landgericht folgte der Ansicht des Mieters. Der Vermieter habe nicht substantiiert dargelegt, dass die Eigenbedarfslage zum maßgeblichen Zeitpunkt des Ablaufs der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist (29.2.2016) noch bestanden habe.

Dieser Rechtsansicht folgte der BGH jedoch nicht. Zwar sei es richtig, dass ein Vermieter seine vertraglichen Pflichten verletze und dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet sei, wenn er eine Kündigung des Mietvertrags schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf stütze oder er den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiere.

Jedoch löse der Wegfall des ursprünglich gegebenen Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs nur dann eine Hinweispflicht des Vermieters aus, wenn er bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eingetreten sei. Nur in einem solchen Fall sei der Vermieter mit Rücksicht auf das Verbot rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) gehindert, sich angesichts des bei Wegfall des Kündigungsgrundes noch bestehenden Mietverhältnisses auf die Kündigung zu berufen. Diese zeitliche Eingrenzung bringe – wie das BVerfG bestätigt habe – die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter in einen angemessenen Ausgleich und Sorge für Rechtssicherheit.

Der BGH habe schon im Jahr 2005 entschieden, dass es eine nachvertragliche Hinweispflicht des Vermieters nicht gebe, sondern eine solche nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehe. Dies habe er maßgebend darauf gestützt, dass eine zeitliche Ausdehnung der Hinweispflicht über das Ende des Mietverhältnisses hinaus mit den Grundsätzen der Rechtssicherheit und eines effektiven Rechtsschutzes nicht zu vereinbaren wäre (BGH vom 9.11.2005 – VIII ZR 339/04 –).

Nach diesen Maßstäben musste der Vermieter den Mieter nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (31.8.2012) und nicht, wie vom Berufungsgericht angenommen, bis zum Ablauf der vergleichsweise vereinbarten Räumungsfrist (29.2.2016) über einen Wegfall des Eigenbedarfs unterrichten.


Allein die Vereinbarung eines Auszugszeitpunkts habe grundsätzlich keine Auswirkungen auf die mit dem Ablauf der Kündigungsfrist eingetretene Beendigung des Mietverhältnisses (§ 542 BGB). Zwar könne die durch eine wirksam erklärte Kündigung bewirkte Umgestaltung des Mietverhältnisses grundsätzlich durch ein rechtsgeschäftliches Zusammenwirken der Parteien rückgängig gemacht werden. Ein solcher Wille müsse sich jedoch aus dem Räumungsvergleich mit hinreichender Klarheit entnehmen lassen.

Dies sei vorliegend nicht der Fall. Es fehle an Anhaltspunkten dafür, dass die Parteien hierdurch die Rechtswirkungen der Kündigung einvernehmlich rückgängig machen und damit zugleich die Hinweispflichten des Vermieters zeitlich ausdehnen wollten. Insbesondere sei für einen Willen des Vermieters, der von der Wirksamkeit seiner bereits einige Jahre zuvor ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung ausging, das Ende des Mietverhältnisses hinauszuschieben, nichts ersichtlich.

Kündigungsfolgeschaden

Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-)Schaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten.

BGH vom 9.12.2020 – VIII ZR 238/18 –

 Langfassung im Internet

In der Entscheidung vom 9.12.2020 ging es noch um einen weiteren Aspekt bei der Geltendmachung von Schadenersatz wegen vorgetäuschten oder weggefallenen Eigenbedarfs. Es ging um die Schadensposition „Maklerkosten“. Während des laufenden Berufungsverfahrens hatte der Mieter unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung erworben. Hierfür wurde ihm seitens des Maklers ein Betrag in Höhe von 29543,42 Euro in Rechnung gestellt. Unter anderem diese Summe machte der Mieter als Schadenersatz geltend. Während das Landgericht dem Mieter diesen Schadenersatz zusprach, hält der BGH diese Maklerkosten für keinen ersatzfähigen Schaden. Die Maklerkosten wären zwar noch adäquat kausal, unterfielen jedoch nicht dem Schutzzweck der Vertragspflichtverletzung des Vermieters und zwar unabhängig davon, ob diese darin bestünde, dass der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestand und somit bereits der Ausspruch der Kündigung eine Pflichtverletzung dargestellt hätte oder ob der Eigenbedarf später weggefallen sei und die Pflichtverletzung im fehlenden Hinweis des Vermieters hierauf gelegen hätte. Denn eine vertragliche Haftung bestehe nur für diejenigen äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde, was vorliegend bezüglich der Maklerkosten und der mietvertraglichen Pflicht zur Gebrauchserhaltung nicht der Fall sei.

Der Schaden müsse in einem inneren Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen; ein „äußerlicher“, gleichsam „zufälliger“ Zusam-

menhang genüge nicht. Insoweit sei eine wertende Betrachtung geboten. Der Schädiger habe nur für die Einbußen einzustehen, die die durch den Vertrag geschützten Interessen betreffen. Maßgebend sei somit die vertragliche Interessenlage der Parteien und der damit korrespondierende Vertragszweck.

Hiernach stammten die Kosten des Maklers, welcher vom Mieter mit der Suche nach einer Eigentumswohnung beauftragt war – anders als bei einer Anmietung (vgl. BGH vom 16.12.2009 – VIII ZR 313/08 –), nicht aus dem Bereich der Gefahren, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht bestehe. Denn der Mieter sei aus seiner bisherigen Stellung unter Einschaltung des Maklers in diejenige eines Eigentümers gewechselt. Danach sei der Vermieter (nur) zum Ersatz solcher Schäden verpflichtet, die auf der Verletzung seiner Pflicht zur Wahrung des Besitzrechts des Mieters beruhten. Infolge der gerichtlichen Räumungsentscheidung im Anschluss an die unberechtigte Eigenbedarfskündigung büße der Mieter sein vertragliches Recht zum Gebrauch der Mietsache ein, so dass der Vermieter dann verpflichtet sei, dem Mieter den Schaden zu ersetzen, der in einem inneren Zusammenhang mit dessen Gebrauchserhaltungsinteresse stehe.

Dieser gebotene Zusammenhang zur Besitzbeeinträchtigung fehle jedoch bei den Maklerkosten, die im Zuge des Erwerbs der Eigentumswohnung angefallen seien. Denn durch den Eigentumserwerb, der Gegenstand des Maklerauftrags war, habe der Mieter nicht (lediglich) seinen Besitzverlust ausgeglichen, sondern im Vergleich zu seiner bisherigen Stellung als Mieter eine hiervon zu unterscheidende Stellung als Eigentümer eingenommen. Anders als in der Position des Mieters unterliege er nunmehr – hinsichtlich der Wohnungsnutzung – keinen vertraglichen Bindungen. Sein Besitzrecht an der Wohnung sei nicht mehr, wie zuvor, ein abgeleitetes, sondern ein ihm originär zustehendes Recht. Ihm stehe eine grundsätzlich uneingeschränkte und eigenverantwortliche Nutzungs- und Verfügungsbefugnis zu (§ 903 Satz 1 BGB). Zudem ist das (Nutzungs-)Recht an der Eigentumswohnung nicht zeitlich begrenzt. Demgegenüber sei es das Wesen des Mietvertrags, dass dem Mieter lediglich ein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung auf Zeit zustehe. Dieser zeitlichen Begrenzung sei bei der Bestimmung der Ersatzfähigkeit von Schäden des Mieters Rechnung zu tragen. Gemessen daran fehle es bei den vorliegend geltend gemachten Maklerkosten an dem gebotenen inneren Zusammenhang mit dem vertraglich geschützten Interesse des Mieters. Denn durch den Vertragsschluss zeige dieser – dem Wesen des Mietvertrags entsprechend – sein Interesse an der Erlangung eines zeitlich begrenzten Gebrauchsrechts. Somit sei auch (nur) dieses Interesse geschützt. Erwerbe er eine Wohnung zu Eigentum, verfolge er jedoch bezüglich der Deckung seines Wohnbedarfs andere Interessen als bisher. Daher fielen Vermögenseinbußen mittelbarer sich der Mieter in die Lage versetzen wolle, auf Dauer angelegtes Eigentum zu erwerben, bei wertender Betrachtung nicht mehr unter den Schutzzweck der Vertragspflicht des Vermieters zur vorübergehenden Gebrauchserhaltung.


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)

 Beratung derzeit im 1. OG, Zugang Haustür links neben „MyMobile-repair24; Zugang nicht rollstuhlgerecht. Kein Fahrstuhl!

Beratungszentrum

Altstadt Spandau



Mönchstraße 7 (Laden), nahe Markt

 Zugang im EG über mobile Rampe
 Altstadt Spandau
 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße




Zillestraße 81 (Laden), nahe Wilmersdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)
 Bismarckstraße (U2 und U7)

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgerecht (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 Wartefrist 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.

Beratungszentrum

Schönhauser Allee


Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Donnerstag und Freitag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 15 bis 17 Uhr
- **Aktuell keine Beratung ohne Terminvereinbarung** vierstündige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. 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


Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:

Aktuell keine Beratungen ohne Terminvereinbarung Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de

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 erfolgt begleitet über den Hof)


 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße

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,
 bmv@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 (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

Corona-Prävention:

Auch in der Geschäftsstelle finden zurzeit keine Beratungen ohne Terminvereinbarung statt. Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Weitere Infos: www.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

Die hier aufgeführten Beratungsstellen sind wieder geöffnet. Nur hier ist aufgrund der geringeren Besucherzahlen auch eine Beratung ohne vorherige Terminvereinbarung möglich. Teilweise ist die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in den Räumen aufhalten können, sehr stark eingeschränkt. Stellen Sie sich also darauf ein, dass Sie gegebenenfalls vor der Einrichtung warten müssen. Selbstverständlich müssen auch hier Hygieneregeln eingehalten werden. In vielen Beratungsstellen kann aufgrund der Auflagen nur eine Person zum Beratungsgespräch zugelassen werden.

♿ Auskünfte (Fußweg)
 weitere Infos unter
 Servicetelefon ☎ 030-226 260

Gartenstadt Zehlendorf
 Lichtenberg
 Mo 17-19 Uhr
 Stadtteilzentrum
 Wandlitzstraße 1
 S Karlsruher Straße

Marzahn-Hellersdorf
 Mo 17-19 Uhr
 Kieztreff,
 Marzahner Promenade 38
 S Marzahn,
 Tram/Bus Marzahner Promenade

Do 17-19 Uhr
 Stadtteiltreff Kompass,
 Kummerower Ring 42
 U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow
 Mi 17-19 Uhr
 Gemeindehaus Pankow,
 Breite Straße 38
 Tram Pankow
 Do 17-19 Uhr
 Freizeitclub
 Pankow

Weiter geschlossen bleiben:

Lichtenberg:
 Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel,
 Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG, Raum 204

Mitte: Selbsthilfe-, Kontakt- und
 Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
 Ecke Lübecker Straße

Tempelhof-Schöneberg:
 Evangelisches Gemeindehaus,
 Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,
 Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
 Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter
www.berliner-mieterverein.de

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen? Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post oder per E-Mail kontakt@berliner-mieterverein.de mitteilen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 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

Corona-Prävention:

Ob Energieberatung zu Heizung und Heizkosten, Sozialrechtsberatung, Gewerbemieterberatung, Nutzer-/Pächterberatung oder Mietrechtsberatung für Künstler (siehe unten) – in jedem Fall ist derzeit eine **Terminvereinbarung** erforderlich.

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin über unser Servicetelefon ☎ **030-226 260**.

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 notwendig unter ☎ 030-226260:

Di 17-19 Uhr: Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

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 - 34 71 08 21;

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0

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.uranias-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 - 4777

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 Straßen-

lärm, 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

Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeslossen, 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 zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, christel@berliner-mieterverein.de ☎ 030-22626-144

Achtung: Bis auf Weiteres finden keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt.

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

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

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:



030-226 260

- 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 Reuscher, Irina Neuber
- Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich
- Mitte**
Bezirksleitung: Thomas Suckow
- Neukölln**
Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm Laumann
Kontaktmöglichkeiten:
bm-veukoelln@freenet.de
- 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: Hans-Günther Miethe, Aleksandar Perovic, Karin Kemner
- Kontaktmöglichkeiten:
Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
- Reinickendorf**
Bezirksleitung: Helmut Möller
- „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Monat 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 Boroviczeny
- Tempelhof-Schöneberg**
Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz
- Treptow-Köpenick**
Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
- Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat
 - Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie

Umfrage unter Mieterinnen und Mietern
in Berlin zur Wohn- und Haushaltssituation

Fortsetzung des Fragebogens von der Seite zuvor

12. Bitte schätzen Sie ein, wie sich Ihre monatlichen Ausgaben bei den folgenden Ausgabeposten verändert haben (ungefährer Betrag):	mehr (in Euro/Monat)	weniger (in Euro/Monat)
Mieten, Heizung/Warmwasser (brutto/Monat)	_____ Euro	_____ Euro
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, sonstige Genussmittel	_____ Euro	_____ Euro
Bekleidung, Schuhe	_____ Euro	_____ Euro
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	_____ Euro	_____ Euro
Urlaubsausgaben (bitte hier den Jahresbetrag nennen)	_____ Euro	_____ Euro
Inneneinrichtung, Möbel	_____ Euro	_____ Euro
Sonstige Ausgaben	_____ Euro	_____ Euro

13. Haben Sie 2020/2021 einen neuen Kredit aufgenommen oder einen alten Kredit aufgestockt? ja nein

14. Haben Sie mit Ihrer Bank seit 2020 über Zahlungsaufschübe (z.B. bei Tilgung von Krediten) gesprochen? ja nein

15. Haben Sie mit Ihrem Vermieter/Ihrer Hausverwaltung über die Stundung von Mietzahlungen gesprochen? ja nein

16. Wo könnten/würden Sie sich am ehesten einschränken? (bitte Stichworte eintragen)

17. Haben Sie im Freundes- oder Familienkreis schon einmal darüber geredet, ob und wie Sie sich helfen lassen können, um die Miete künftig zu zahlen? ja nein

18. Gibt es Menschen in Ihrem Bekanntenkreis, die Probleme haben, ihre Miete zu bezahlen? (Wenn das der Fall ist, bitte die Zahl der Personen eintragen) _____

19. Haben Sie infolge von Einkommenseinbußen wegen der Corona-Pandemie staatliche Unterstützung in Anspruch genommen? ja nein

20. Halten Sie es für notwendig, dass der Staat neben den vorhandenen Unterstützungen (ALG II, Wohngeld) einen Hilfsfonds für zahlungsunfähige Mieter einrichtet? ja nein

Einschätzung der staatlichen Corona-Regeln

21. Halten Sie die Corona-Regelungen im Großen und Ganzen für angemessen falsch

22. Falls Sie sie für unangemessen oder falsch halten, aus welchem Grund? (bitte kurz begründen)

Nachfragen

23. Wären Sie eventuell bereit, persönliche telefonische Nachfragen im Rahmen dieser Befragung durch eine(n) Mitarbeiter/in zuzulassen? Falls ja, bitten wir Sie um Angabe des Namens und der Telefonnummer (Tag und Uhrzeit, in der Sie erreichbar wären).

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie

Umfrage unter Mieterinnen und Mietern in Berlin zur Wohn- und Haushaltssituation

Liebe Leserinnen und Leser
des MieterMagazins,

die Corona-Pandemie hat das Leben vieler Menschen grundlegend verändert. Durch Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit hat sich die finanzielle Lage der Mieterinnen und Mieter verschlechtert. Der gesetzliche Kündigungsschutz aufgrund pandemiebedingter Zahlungsschwierigkeiten ist längst abgelaufen, obwohl kein Ende der wirtschaftlichen Einbrüche abzusehen ist. Wir wollen

wissen, wie die Situation der Mieterinnen und Mieter in Berlin aktuell aussieht und haben eine Studie dazu in Auftrag gegeben. Wir würden uns freuen, wenn möglichst viele Leserinnen und Leser daran teilnehmen, damit wir in der öffentlichen Debatte den Mieterinnen und Mietern ein stärkeres Gewicht verleihen können. Bitte füllen Sie diesen Fragebogen aus und senden Sie ihn bis **23. März 2021** an den **Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1,**

10777 Berlin zurück. Alternativ können Sie die Seiten auch per E-Mail an **bmv@berliner-mieterverein.de** senden. Selbstverständlich sichern wir Ihnen volle Anonymität zu, zudem werden die von Ihnen angegebenen Daten ausschließlich für diesen Zweck verwendet und nicht weitergegeben. Bitte machen Sie mit, Sie helfen uns damit, ein realistisches Bild der Probleme der Mieterinnen und Mieter in Berlin zu erhalten. **Vielen Dank!**

Angaben zur Person und zum Haushalt

-
1. Aus wie vielen Personen besteht Ihr Haushalt? _____ (Anzahl)
-
2. Wie alt sind Sie? _____ (bitte Alter eintragen)
-
3. Bitte nennen Sie Ihr Geschlecht weiblich männlich anderes keine Angabe
-
4. Wo wohnen Sie? _____ (bitte Postleitzahl eintragen)
-
5. Welchen Ausbildungsabschluss haben Sie? (Zutreffendes bitte ankreuzen)
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> keinen Abschluss | <input type="checkbox"/> Hauptschule/(erweiterte) Berufsbildungsreife (BBR) |
| <input type="checkbox"/> mittlere (Fachschul-)Reife/mittlerer Schulabschluss (MSA) | <input type="checkbox"/> Hochschulreife/Abitur |
| <input type="checkbox"/> Studienabschluss Fachhochschule | <input type="checkbox"/> Studienabschluss Hochschule |
-
6. Beruf bzw. Tätigkeit aktuell (Mehrfachnennung möglich)
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rentner/in, Pensionär/in | <input type="checkbox"/> erwerbstätig |
| <input type="checkbox"/> in der Ausbildung, Student/in | <input type="checkbox"/> als Aushilfe tätig |
| <input type="checkbox"/> in einem Teilzeitjob | <input type="checkbox"/> in Kurzarbeit |
| <input type="checkbox"/> zurzeit ohne Beschäftigung | |
-
7. Was war bis Ende 2019 die hauptsächliche Einkommensquelle Ihres Haushalts? (bitte monatlichen Betrag gerundet)
- | | |
|---------------------------------|---|
| _____ Lohn, Gehalt | _____ Rente, Pension |
| _____ Arbeitslosengeld I/II | _____ Aushilfstätigkeit |
| _____ Gelegenheitsjobs | _____ Zuwendung der Eltern oder anderer |
| _____ Nutzung eigenen Vermögens | |

Einkommenssituation 2020

-
8. Hat sich Ihre persönliche Einkommenssituation oder die anderer Personen im Haushalt 2020 verändert?
 ja nein
-
9. Wenn ja, um wie viel Euro monatlich (aufgerundet)? _____ Euro pro Monat mehr
_____ Euro pro Monat weniger

Haushaltsbudget bzw. Haushaltsausgaben 2020

-
10. Haben sich Ihre Haushaltsausgaben 2020 wesentlich verändert? ja nein
-
11. Führen Sie monatlich Buch oder Übersichten über Ihre Ausgaben? ja nein
-

