

**BERICHTE ZUM
WOHNUNGSMARKT**

**Die Lage bleibt
bedrohlich**

**MÖBEL
LEIHEN**

Couch auf Zeit

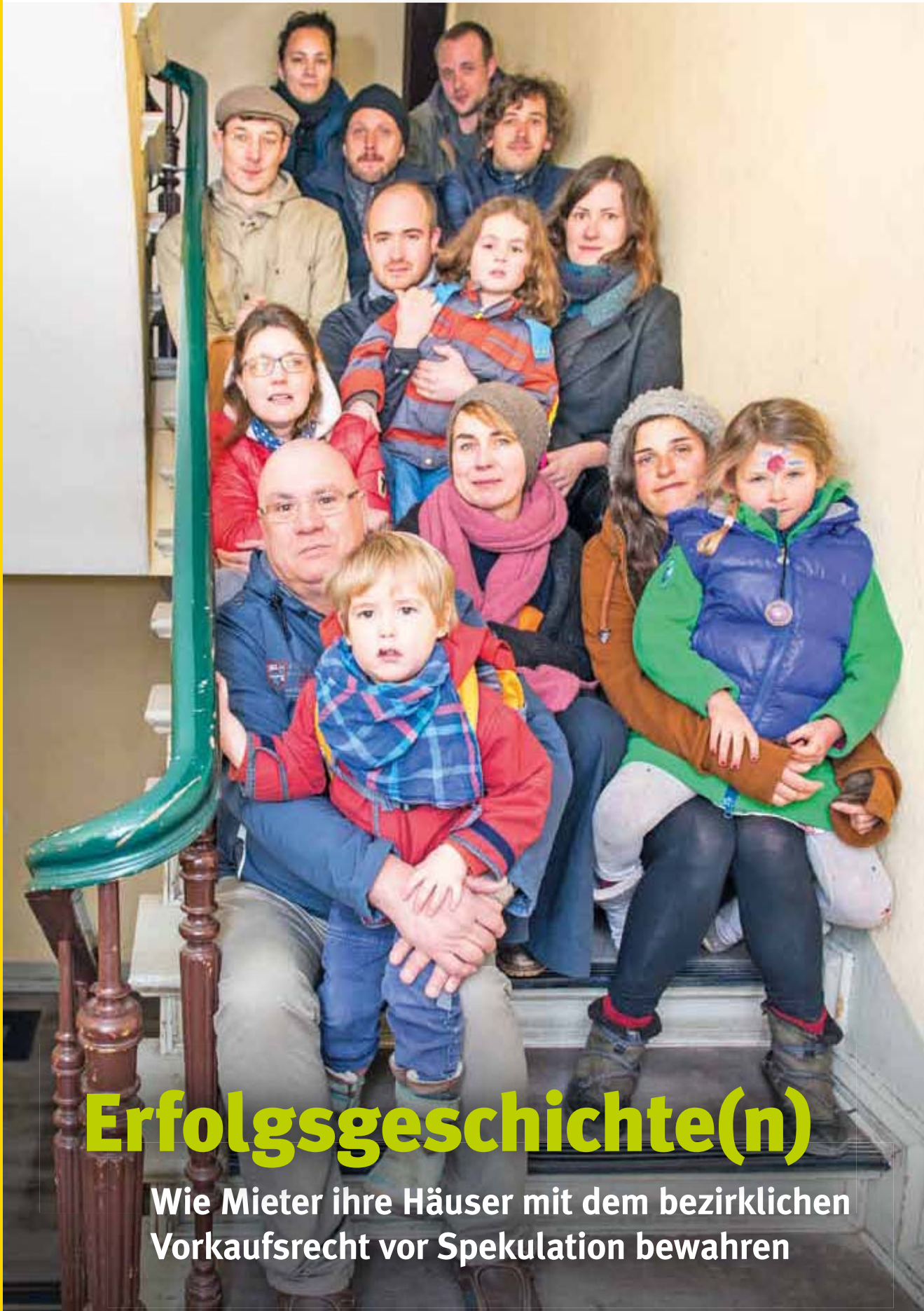
**„BERLINER
MIETENDECKEL“**

**Kommt der Schwarze
Kreis zurück?**

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

April
4/2019

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Erfolgsgeschichte(n)

**Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen
Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren**

DER BERLINER MIETERVEREIN BITTET UM IHRE UNTERSTÜTZUNG

WEM GEHÖRT
BERLIN?

MITMACHEN
UNTER

wem-gehoert-berlin.de

Das MieterMagazin berichtet jeden Monat von neuen Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter rabiaten Modernisierungs-, Mieterhöhungs- und Entmietungsstrategien durch Vermieter ausgesetzt sind. Gut für die Betroffenen, wenn sie wissen, wer ihr Vermieter ist, um sich angemessen zur Wehr setzen zu können. Doch häufig wissen sie es nicht.

Eigentumsverhältnisse sind verborgen in komplexen Gebilden aus verschachtelten Unternehmen, untereinander verbunden und getragen von Firmen, Investmentbanken und Fonds mit Sitz in legalen Steueroasen mit striktem Bankgeheimnis. Keiner hat einen Überblick, wem die Häuser der Stadt gehören.

Die Berliner Tageszeitung „Der Tagesspiegel“ und „Correctiv“, ein gemeinnütziges und unabhängiges Recherchezentrum, haben eine Kooperation vereinbart und gehen gemeinsam der Frage nach: Wem gehört Berlin? Sie wollen von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ihre Erlebnisse mit Vermietern und deren Namen erfahren, wie stark sich ihre Miete erhöht hat und ähnliches. Die Ergebnisse der Datenerhebung fließen zurück in die Berichterstattung.

Dabei weisen die Betreiber der Bürgerrecherche-Plattform wem-gehoert-berlin.de darauf hin, dass alle Daten mit großer Sorgfalt und nach den Regeln der Datenschutzgrundverordnung behandelt werden. Sie unterliegen dem Schutz des Redaktionsgeheimnisses und werden verschlüsselt übertragen. Auch werden keine Daten über einzelne Eigentümer veröffentlicht. Der Fokus liegt auf der Eigentümerstruktur und den großen Finanzinvestoren und Unternehmen, die fragwürdig handeln. Es werden auch keine Dokumente veröffentlicht, die Informationsgeber als Nachweise einreichen.

Es geht einzig darum, Transparenz in den Markt zu bringen. Denn Transparenz ermöglicht Handeln: Wer weiß, mit wem er es zu tun hat, erfährt mehr über dessen Geschäftsmodell und durchschaut die Strategien. Deshalb unterstützt auch der Berliner Mieterverein die Plattform **wem-gehoert-berlin.de** und bittet seine Mitglieder und die Leser des MieterMagazin um ihre Unterstützung.

10 GRÜNDE, WARUM DIESE RECHERCHE WICHTIG IST

1. Besitzverhältnisse Ihrer Wohnung klären

Im Mietvertrag muss nicht stehen, wem das Haus gehört, in dem Sie leben. In dem Fall wissen Sie nicht, von welchem Eigentümer Sie abhängig sind.

2. Informationen für die Politik bereitstellen

Senat und Bezirken fehlt die Übersicht, welchen Investoren welche Teile Berlins gehören. Somit laufen viele Maßnahmen gegen Immobilienspekulation und Mietsteigerungen ins Leere.

3. Geldwäsche aufdecken

Mit Berliner Immobilien wird viel Geld gewaschen. Sind die Eigentümer bekannt, ist das weniger leicht möglich.

4. Spekulation transparent machen

Die Öffentlichkeit weiß nicht, welche Investoren den Berliner Immobilienmarkt besonders anheizen. Wären sie bekannt, könnten die Geschäftspraktiken besser reguliert werden.

5 Unnötigen Leerstand verhindern

Trotz Wohnungsnot stehen zahlreiche Häuser in Berlin leer. Sind die Eigentümer bekannt, lässt sich dagegen besser vorgehen.

6. Korruption eindämmen

Beim Hauskauf geht es nicht immer mit rechten Dingen zu. Sind die Besitzverhältnisse transparent, kann das leichter verhindert werden.

7. Dem Staat auf die Finger schauen

Viele Grundstücke und Immobilien gehören dem Bund oder der Stadt. Es ist das Recht der Bürger zu erfahren, ob und an wen sie verkauft werden.

8. Steuertricks offenlegen

Wegen der hohen Anonymität können manche Investoren und Immobilienhändler ihre Steuerabgaben vermeiden.

9. Transparenz schaffen, Lösungen finden

Viele Bürger und Initiativen wollen Lösungen für die Wohnungskrise diskutieren. Das funktioniert nur, wenn sie wissen, wem die Stadt gehört.

10. Geheimhaltung anprangern

In anderen europäischen Ländern sind die Besitzverhältnisse bei Immobilien öffentlich. Ist die Geheimhaltung in Deutschland noch zeitgemäß?



PANORAMA

Modernisierung in Spandau: Geht's nicht auch preiswerter?	6
Buchtip: Praktische Hilfen für Mieter	6
Erfolgreicher Mieterprotest: Mani & May hat was bewegt	7
Grundgesetzänderung:	
Auch weiterhin Bundesgelder für Sozialwohnungen	7
Siedlung Westend:	
Der Ball liegt jetzt bei der Deutsche Wohnen	8
Untersuchung von Haus & Grund:	
Berlin ist ein teures Nebenkosten-Pflaster	8
Spenerstraße 4-5: Fensterlose Wohnung nach Lückenschluss? ...	9
Sozialer Wohnungsbau:	
Reguläre Mieterhöhung erneut ausgesetzt	9
Mietkosten: Neubau für die meisten unerschwinglich	10
Rekommunalisierung:	
Kosmosviertel wieder in städtischen Händen	10
Modernisierung Lenbachstraße 7:	
Undurchsichtiges Firmengeflecht, durchsichtige Masche	11
Tegel: Flughafenumfeld wird Stadtumbaugebiet	11
Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“:	
Große Spreizung bei Kostenschätzung	12
Neues BMV-Beratungszentrum in der Zillestraße	12
Mietpreise: Die Ost-Bezirke holen auf	13
Umwandlung trotz Milieuschutzes:	
Schließt sich die Sieben-Jahre-Hintertür?	13
Mietspiegel: Insel-Wunder in der Wilhelmstadt	14
Wohngeld: DMB: Die Zahlungen dynamisch anpassen	14
Verwertungskündigung in der Fechnerstraße 7:	
Von wegen „Packst Du schon?“	15
Märkisches Viertel: Größtes klimaneutrales Wohngebiet	15

TITEL

Erfolgsgeschichte(n):	
Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren	16

HINTERGRUND

Berichte zum Wohnungsmarkt: Die Lage bleibt bedrohlich ...	21
Mieterinitiative Lobeckstraße 64: „Rumjammern hilft nicht“ ...	22
„Berliner Mietendeckel“: Kommt der Schwarze Kreis zurück? ...	23
Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge:	
Solides Stück sozialer Wohnungsversorgung	24
Möbel leihen: Couch auf Zeit	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Inzwischen 39 Häuser haben Mieter vor spekulativem Zugriff gesichert, indem sie die Bezirksämter zur Ausübung von deren Vorkaufsrecht bewegten:

16

Erfolgsgeschichte(n)



In der Lobeckstraße 64 haben sich Mieter gegen eine geplante Modernisierung der Deutsche Wohnen zusammengetan. Sie wissen: **„Rumjammern hilft nicht“**



Mit seinen Modulen Unterkünften für Geflüchtete leistet Berlin ein **Solides Stück sozialer Wohnungsversorgung**

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter

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 12/2018, Seite 10, Rosemarie Mieder: „Hundegesetz – An die Leine“

Nicht endlich, sondern leider

Die Meinungen gehen sicherlich auseinander, ich kann aber jedenfalls nicht nachvollziehen, wieso „es ab dem 1. Januar 2019 nun endlich in vollem Umfang in Kraft“ tritt. Leider tritt es nun trotz massiver Kritik dann doch in Kraft.

Eine Sachkundeprüfung klingt gar nicht mal so verkehrt, aber meines Erachtens werden viel zu viele Hunde viel zu oft an der Leine geführt, weil manche Halter eben keine Sachkunde haben und sich nicht anders zu helfen wissen. Tiergerecht ist das keineswegs. Wieso diese Sachkunde allerdings bei jeder Kombination von Hund und Hundeführer separat nachgewiesen werden soll, ist unverständlich. Das ist doch fast so, als ob man für jedes konkrete Auto eine eigene Fahrprüfung ablegen sollte. Und kurioserweise gilt das Gesetz ab 1. Januar 2019, aber keinen Tag früher ist es möglich, diese Prüfung abzulegen. Davon abgesehen bin ich sehr gespannt, welche Kapazitäten es gibt, um Gassigeher zu kontrollieren.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · **Konto für Beitragszahlungen:** bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · **Bankverbindung für sonstige Zahlungen:** IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · **BIC:** COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 67. Jahrgang 2019
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Adrian Garcia-Landa, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
 Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Jedenfalls enttäuschend ist, dass der Mieterverein anscheinend eine sehr kritiklose Haltung gegenüber dem Hundegesetz einnimmt, und dann auch noch sachlich zumindest ungenau: Den Begriff „Hundeführerschein“ kennt das Gesetz jedenfalls nicht.

S. Ottolski per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2019, Seite 29, Rosemarie Mieder: „Wenn die Wohnung krank macht – Legionellen gehen auf die Lunge“

Auf die Akkreditierung kommt es an

Ich begrüße es ausdrücklich, dass im MieterMagazin zu der oft unterschätzten Problematik „Legionellen“ Position bezogen wird. Allerdings möchte ich den letzten Satz richtigstellen. Da muss es heißen: Nur akkreditierte Labore dürfen die Wasserproben entnehmen und analysieren. So ist es vom Gesetzgeber ausdrücklich gefordert. Akkreditierte Labore wurden durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) geprüft, können das mit einer entsprechenden Urkunde nachweisen und sind im jeweiligen Bundesland „gelistet“. Die Akkreditierung gilt dann für alle Bundesländer. Die Untersuchungsergebnisse solcher akkreditierten Labore sind „gerichtsfest“ und in der Regel nicht anfechtbar. Wer sich genauer informieren möchte, dem empfehle ich einen Blick in die Trinkwasserverordnung auf der Internetseite des Bundesministeriums für Gesundheit:

www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/t/trinkwasser/trinkwasserverordnung-und-legionellen.html

W. Krüger, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2019, Seite 26-34, MieterMagazin-Extra: „Wenn die Wohnung krank macht“

Weitere Hilfen

Prima, dass sich der Mieterverein des wichtigen Themas „Wohngifte“ annimmt. Dank an die Autoren für die gut recherchierten Artikel. Ergän-

zend hier Kontaktdaten bundesweit tätiger ärztlicher Verbände, Initiativen und Selbsthilfegruppen, die Betroffenen weiterhelfen können:

Deutscher Berufsverband Klinischer Umweltmediziner e.V.: www.dbu-online.de
 Deutsche Gesellschaft für Umwelt- und Humantoxikologie: www.dguht.de
 Interdisziplinäre Gesellschaft für Umweltmedizin e.V.: www.igumed.de
 Beratung und Analyse – Verein für Umweltchemie e.V.: www.alab-berlin.de/portrait/bauch.html
 Europäische Gesellschaft für gesundes Bauen und Innenraumhygiene: www.eggbi.eu
 Bundesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz e.V.: www.bbu-online.de/
 Gemeinnütziges Netzwerk für Umweltkranke e.V.: www.genuk-ev.de
 Chemical Sensitivity Network: www.csn-deutschland.de/
 Chemische Sensibilität – MCS/ CFS-Initiative NRW e.V.: www.mcs-cfs-initiative.de/html/mcs.html
 Kompetenzinitiative zum Schutz von Mensch, Umwelt und Demokratie e.V.: www.kompetenzinitiative.net
 Diagnose: Funk: www.diagnose-funk.org
R. Nowack per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2019, Seite 4, Leserbrief von D. Starnitzki: „Alle Vermieter unter den Tisch gefallen?“

Schöne Abwechslung

Frau Werner*, besten Dank. Das ist doch mal was. Habe mich richtig amüsiert beim Durchlesen des Artikels. Eine schöne Abwechslung und ein echter gegen den gewohnten Strich gebürsteter Hingucker.
S. Mania per E-Mail

* *Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, ist die Autorin des Beitrags, um den es im Leserbrief geht.*

Am 20. April 2019 keine Beratung

Am Samstag zwischen Karfreitag und Ostern bleiben alle Beratungszentren und die Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins geschlossen.

Das Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße ist umgezogen

Seit März 2019 finden Sie uns in einem Laden in der **Zillestraße 81**, nahe Wilmersdorfer Straße. Unseren bisherigen Standort in der Wilmersdorfer Straße 50/51 haben wir geschlossen (siehe dazu auch unseren Artikel auf Seite 12 dieser Ausgabe des MieterMagazins).



Berliner Mieterverein bei Facebook

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächster Termin: 27. Mai 2019

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

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

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung ein.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden.

Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen.

Alle anderen bezirklichen Mitgliederversammlungen haben bereits stattgefunden.

Bezirksmitgliederversammlung in Steglitz-Zehlendorf

Freitag, 12. April 2019, 19 Uhr

Gemeindehaus der Ernst-Moritz-Arndt-Gemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80
U3 Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Betriebskosten und neue Grundsteuer“
Referent: Sebastian Bartels (stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins)
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins
6. Vorschläge für Anträge zur Delegiertenversammlung
7. Diskussion über die wohnungspolitische Lage

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf



Einsender dieses Fotos ist Frankie Frangenheim.

Augenblicke

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

MODERNISIERUNG DER HOWOGE IN SPANDAU

Geh't nicht auch preiswerter?

Viele Mieter würden liebend gern auf Hänge-WC und Ceranherd verzichten, wenn nur die Miete günstig bleibt. Leider sehen dies sogar städtische Wohnungsbaugesellschaften anders, wie ein Fall aus Spandau zeigt.

In der Neuendorfer Straße 87 kostet eine rund 100 Quadratmeter große Wohnung derzeit 565 Euro nettokalt. Nach der Komplettanierung sollen es 206 Euro mehr sein, warm wären es dann über 1000 Euro. An dem Haus sei lange nichts gemacht worden, daher seien die Kosten entsprechend hoch, schreibt das Wohnungsunternehmen Howoge, das seit 2013 Eigentümerin ist, seinen Mietern.

Der Altbau mit 27 Wohnungen soll unter anderem mit Kunststofffenstern, einbruchhemmenden Türen, Hänge-WCs und einer Lüftungsanlage ausgestattet werde. „Warum muss hier so umfangreich modernisiert werden, ein üblicher Standard wäre doch völlig ausreichend“, kritisiert Jürgen Wilhelm, Leiter der Bezirksgruppe Spandau des Berliner Mietervereins (BMV). Die Howoge hält die Einbauten jedoch für einen üblichen Standard. Der Einbau eines Herdes mit Cerankochfeld werde nicht auf die Miete umgelegt.

Fakt ist aber, dass die Mieten durch diese Modernisierung annähernd auf den oberen Spannenwert im Mietspiegel gehievt werden – eben weil so viele wohnwerterhöhende Merkmale geschaffen werden. Der Mittelwert liegt bei 5,72 Euro pro Quadratmeter, der obere bei 8,41 Euro. Nur weil gemäß Kooperationsvereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschritten werden dürfe, wird die errechnete Modernisierungumlage bei 7,51 Euro gekappt – jedenfalls vorerst. Schon mit dem neuen Mietspiegel in diesem Jahr könnte ein Nachschlag fällig werden. Immerhin stellt die Härtefallregelung sicher, dass kein



Foto: Sabine Mittermeier

Mieter mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete aufbringen muss.

Das Argument der Howoge, man sei wegen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu Fassadendämmung und Lüftungsanlage verpflichtet, hält man beim Mieterverein für nicht stichhaltig. Nur weil so intensiv gedämmt werden solle, werde eine Lüftungsanlage notwendig. Die Howoge versichert, dass man den Bewohnern Pack- und Umzugshilfen zur Seite

stelle, fordert in der Modernisierungsankündigung aber dazu auf, Zwischendecken und Einbaumöbel selber zu demontieren. „Baufreiheit zu schaffen ist Sache des Vermieters“, stellt eine Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins klar.

„Diese Modernisierung führt zur Verdrängung von Altmietern“, empört sich Jürgen Wilhelm. In dem Haus wohnen viele einkommensschwache Familien mit ausländischen Wurzeln. *Birgit Leiß*

Viele Altmietler befürchten, dass sie die Miete nach der Modernisierung in der Neuendorfer Straße 87 nicht mehr bezahlen können

BUCHTIPP

Praktische Hilfen für Mieter



Ropertz, Ulrich: *Das Mieter-Handbuch*. Berlin: DMB/Verbraucherzentrale 2018. 14,90 Euro

Auch im Zeitalter von Web und App haben gedruckte Handbücher noch ihre Daseinsberechtigung – wenn sie übersichtlich und aktuell sind. Das Mieter-Handbuch, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund und der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, erläutert auf 140 Seiten sehr übersichtlich Begriffe und Probleme des Mietrechts, geordnet nach Themen wie Mietvertrag, Kautions, Provision, Kündigung, Nebenkosten, Mietminderung und -erhöhung, Modernisierung und Schönheits- und Kleinreparaturen. Es enthält entsprechende Vordrucke mit detaillierten Erläuterungen, übersichtlich geordnet – von Mietverträgen bis zum Mietaufhebungsvertrag. Jedes Kapitel beginnt mit einem kurzen Überblick zum schnellen Einstieg in das Thema. Alle entsprechend markierten Formulare, Vertragsmuster, Checklisten und Mustervereinbarungen können herausgetrennt, für Gespräche mit dem Vermieter genutzt und später archiviert werden. Zusätzliches Plus: Die Herausgeber informieren kostenlos über wichtige Aktualisierungen zu dem Buch über eine spezielle Internet-Seite. *rb*

ERFOLGREICHER MIETERPROTEST

Mani & May hat was bewegt

Transparente an der Fassade, Demonstrationen, Proteste mit dem Aktionskünstler Kurt Jotter, fordernder Brief an Stadtentwicklungssenatorin Lompscher – der Widerstand der Mieterinitiative „Mani & May“ gegen eine saftige Mieterhöhung hat sich gelohnt.

In einem Schreiben der Vermieterin der einstigen Sozialwohnungsbauten am Maybachufer 40-42 und in der Manitusstraße 17-19 wurde den Bewohnerinnen und Bewohnern mitgeteilt, dass die angekündigten und bisher gestundeten Mieterhöhungen zurückgenommen würden und „die derzeitigen Bestandsmieter vor weiteren Mieterhöhungen bis zur Kostenmiete geschützt“ seien. Außerdem sollen für all jene, die bis zum 31. März 2019 einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen, bis zum Ende dieses Jahres Mieterhöhungen ausgesetzt werden.

Hintergrund des Rechtsstreites, der nun in einem außergerichtlichen Vergleich zwischen Eigentümerin und Investitionsbank Berlin (IBB) beigelegt wurde, war eine Mieterhöhung, die viele Bewohner zum Auszug gezwungen hätte. „Für uns wären das 240 Euro pro Monat mehr gewesen“, erklärt Denny Chakkalaka, der mit seiner Familie dort wohnt. Die Vermieterin hatte das Auslaufen der Sozialbindung zum Anlass genommen, die Mieten um über 2 Euro pro Quadratmeter anzuheben. Lautstarker Protest, aber auch die klare Haltung des Senats und eine Klage der IBB am Verwaltungsgericht hatten die Eigentümerin zu einem ersten Zugeständnis bewegt: Ein Moratorium für alle Mieter, das die Aussetzung der geforderten Mieterhöhungen beinhaltet, sollte bis zum Ende des Verwaltungsgerichtsverfahrens, längstens aber bis Ende 2018 gelten.



Foto: Peter Homann/Gegendruck

„Wir sind alle erleichtert über die außergerichtliche Einigung“, erklärt Denny Chakkalaka. Bei einem für die IBB negativen Verfahrensausgang hätte er selbst eine Klage vorbereiten müssen. „Aber mit politischem Druck lässt sich eben auch was bewegen.“ Rosemarie Mieder

Proteste an den Häusern am Maybachufer im November 2017

GRUNDGESETZÄNDERUNG

Auch weiterhin Bundesgelder für Sozialwohnungen



Foto: Jan Woitas/pa

Bund und Länder haben sich über die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus geeinigt

Der Bund beteiligt sich auch über 2019 hinaus an der Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus. Bundestag und Bundesrat haben dazu eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen.

Seit der Föderalismusreform von 2006 ist der Wohnungsbau nicht mehr Sa-

che des Bundes, sondern der Länder. Übergangsweise bis 2019 beteiligt sich der Bund noch mit sogenannten Kompensationszahlungen am Sozialen Wohnungsbau. Es zeichnet sich aber deutlich ab, dass die Länder ab 2020 mit dieser Aufgabe überfordert sind. Damit der Bund weiterhin helfen kann, war eine neuerliche Grundgesetzänderung nötig.

Die vom Bundestag im November 2018 beschlossene Neufassung hat der Bundesrat allerdings im Dezember einstimmig abgelehnt. Die Länder fühlten sich überrumpelt, weil sie mindestens noch einmal so viel eigenes Geld in den Sozialen Wohnungsbau hätten stecken sollen, wie sie vom Bund bekommen. Das hätte den Handlungsspielraum der finanzschwächeren Länder erheblich eingeschränkt. Im Vermittlungsausschuss wurde diese Regelung

nun gestrichen. Dem Kompromiss stimmten am 21. Februar im Bundestag alle Fraktionen außer der AfD zu.

„Damit können nun die vorgesehenen Milliarden aus dem Bundeshaushalt schon bald fließen“, erklärt der Vorsitzende des Vermittlungsausschusses Hermann Gröhe (CDU). Die Bundesregierung will für 2020 und 2021 je eine Milliarde Euro in den Bau von Sozialwohnungen stecken – ein Drittel weniger als in diesem Jahr.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes, hält das für deutlich zu wenig: „Um die benötigten 80000 bis 100000 Sozialwohnungen pro Jahr neu zu bauen, müssen Bund und Länder die Finanzmittel deutlich aufstocken, das heißt verdrei- oder vervierfachen.“

Jens Sethmann

SIEDLUNG WESTEND

Der Ball liegt jetzt bei der Deutsche Wohnen

In der Siedlung Westend ist wieder alles offen. Der vor einem Jahr ausgehandelte Deal zwischen der Deutsche Wohnen und dem Bezirk wurde gekippt.

Wie mehrfach berichtet, will die Deutsche Wohnen die Siedlung aus den 1950er Jahren abreißen und dafür 580 neue Wohnungen errichten. Über die Konditionen, zu denen die rund 180 Altmietern in den Neubau umziehen können, wird seit Jahren verhandelt. Doch der städtebauliche Vertrag, den der Baustadtrat von Charlottenburg-Wilmersdorf, Oliver Schruoffeneger (Grüne), im März 2018 präsentierte, stieß auf harsche Kritik bei den Bewohnern. Denn die zugesagten Neubaumieten von 9 Euro pro Quadratmeter bei Einzug könnten durch normale Erhöhungen gemäß Mietspiegel schnell nach oben klettern. Derzeit zahlen die Mieter durchschnittlich 7 Euro, viele auch weniger.

Mitte Dezember wurde das Bezirksamt mit einer Beschlussempfehlung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) einstimmig zu Nachverhandlungen aufgefordert. Die wichtigsten Punkte: Die Neubauwohnungen sollen für die Bestandsmieter maximal 7,92 Euro netto pro Quadratmeter kosten. Die Härtefallregelung, wonach die Bruttowarmmiete 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten darf, soll nun nicht nur beim Einzug, sondern ohne Befristung gelten. Der bösnotierten Deutsche Wohnen dürfte das ebenso wenig schmecken wie die Forderung, dass gemäß Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung 25 Prozent der Neubauwohnungen zum Mietpreis von 6,50 Euro angeboten werden müssen – und zwar zusätzlich zu den Ersatzwohnungen für die Bestandsmieter. Ob die Deutsche Wohnen unter diesen Umständen überhaupt noch an dem Bauvorhaben festhält oder viel-

leicht sogar alles ablässt, bleibt unklar. Mit dem MieterMagazin will man wegen der Haltung des Berliner Mietervereins zum Enteignungs-Volksentscheid grundsätzlich nicht mehr sprechen, so Unternehmenssprecher Marko Rosteck. Stadtrat Schruoffeneger sagt, er habe die BVV-Beschlüsse an die Deutsche Wohnen gesandt, aber noch keine Antwort erhalten. *Birgit Leiß*

Nach der Kritik der Bewohner muss der Stadtrat nachverhandeln



Foto: Nils Richter

UNTERSUCHUNG VON HAUS & GRUND

Berlin ist ein teures Nebenkosten-Pflaster

Die kommunalen Unterschiede bei den Nebenkosten betragen über 100 Prozent

■ Download unter www.hausundgrund.de/presse_1298_Wohnnebenkosten_in_Regensburg_am_niedrigsten_20190109.html



Foto: Christian Klose/pa

Die Mietnebenkosten in Deutschland sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Ein bundesweiter Vergleich zeigt: Berlin zählt zu den teuersten Kommunen. Deutlich günstiger kommen Mieter in Süddeutschland weg.

Die Kosten für Müll- und Abwassergebühren und die auf die Mieter umgelegte Grundsteuer können je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich voneinander abweichen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) im Auftrag des Eigentümerverbandes Haus & Grund erstellt hat. Das IW hat in einem Zweieinhalbjahres-Zeitraum die Nebenkostenbelastung von Familien in den 100 einwohnerstärksten deutschen Städten untersucht.

Am günstigsten kommen die Regensburger weg und landen auf Platz 1: 857 Euro im Jahr zahlt dort ein Musterhaushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern. Auf den Müll entfallen dabei 161 Euro, fürs Abwasser werden 362 Euro fällig und für die Grundsteuer 335 Euro. Mehr als

doppelt so viel – knapp 2000 Euro – müssen Leverkusener berappen und landen damit auf Platz 100 der untersuchten Städte.

Mit 1619 Euro Jahresdurchschnitt landet Berlin auf einem teuren Platz 94. Besonders teuer sind auch die Kommunen in Nordrhein-Westfalen und Brandenburg. Günstiger kommt man in süddeutschen Städte weg, weil die finanziell bessergestellten Kommunen dort weniger verlangen. Nach eigener Aussage möchte Haus & Grund mit der Untersuchung Transparenz über Preise und Gebühren schaffen und den Wettbewerb anregen. Nicht in die Untersuchung eingeflossen sind Kosten für Heizung, Strom und Frischwasser sowie Wartung, obwohl diese auch vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden können. *Katharina Buri*

Fensterlose Wohnung nach Lückenschluss?

In Moabit sollen preisgünstige Mietwohnungen abgerissen werden, um Platz für einen Neubau mit Eigentumswohnungen zu machen. Das Bezirksamt hat das bestehende Gebäude zunächst als „nicht schützenswerten Wohnraum“ eingestuft und den Neubau genehmigt. Nun rudert man zurück.

In der Spenerstraße 4 und 5, einem ehemaligen Sozialen Wohnungsbau aus den 1960er Jahren, stehen 21 Wohnungen leer, zum Teil seit Jahren. Durch normale Fluktuation – hier wohnen viele alte Mieter – aber auch geködert mit dem Anreiz von Abfindungen bei Auszug sind sie freigeworden und wurden nicht wieder vermietet. Denn der Eigentümer, die „Primus Projekt Bestand Spenerstr. 4, 5 B GmbH“, ein Unternehmen der Fortis Group, will hinter den Häusern einen Neubau errichten. Da er sich direkt an die Giebelwand der Spenerstraße 5 anschließen soll, müssten die Balkone und Fenster an dieser Seite des Hauses zugemauert werden.

Das Bezirksamt Mitte hatte damit kein Problem. Der Lückenschluss sei nach dem Baurecht zu genehmigen

und die fensterlosen Wohnungen – die Einzimmerwohnungen haben lediglich Fenster zu dieser Seite – seien eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Mieter und Vermieter, so Stadtrat Ephraim Gothe (SPD). Auch der Leerstand wurde genehmigt. Der Eigentümer hatte dargelegt, dass es ihm nicht möglich sei, die Wohnungen mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand zu sanieren. Der Vermieter, der bereits eine Modernisierung angekündigt hatte, schickte daraufhin im August 2018 sämtlichen Mietern, die ihre Wohnungen an der Giebelwand haben, eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Für die Bewohner ist das völlig unverständlich. „Die Wohnungen sind in Ordnung, wir wohnen alle gerne hier“, meint eine Frau, die für ihre 30 Quadratmeter große Wohnung nur 240 Euro warm zahlt. Das über 40-seitige Gutachten, mit dem die Kündigung untermauert wird, sei „formal nicht zu beanstanden“, heißt es beim Berliner Mieterverein. Ob stimmt, was hier behauptet wird, müsse das Gericht gegebenenfalls in einem unabhängigen Sachverständigengutachten klären.



Foto: Christian Muhrbeck

Für nicht rechtsschutzversicherte Mieter ist dies jedoch ein hohes Risiko. Unterdessen hat das Bezirksamt Mitte die Zustimmung zum Leerstand wegen formaler Fehler zurückgezogen. Die für Zweckentfremdung zuständige Bezirksstadträtin Ramona Reiser (Linke), erklärt: „Ich gehe fest davon aus, dass es sich bei der Spenerstraße 4 und 5 um schützenswerten Wohnraum im Sinne des Gesetzes handelt.“ Für die Mieter bedeutet das: Ihnen muss zumindest Ersatzwohnraum angeboten werden. Auch die angekündigte Zusammenlegung von Wohnungen sei einstweilen ausgeschlossen, so Reiser.

Birgit Leib

„... nicht schützenswert?“ – 60er-Jahre-Bau in der Moabiter Spenerstraße

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Reguläre Mieterhöhung erneut ausgesetzt

Sozialer Wohnungsbau: Bei den Mieten bleibt alles beim Alten

Auch in diesem Jahr setzt der Senat die turnusmäßige Mieterhöhung für 46200 Sozialwohnungen aus. Die Vermieter müssen dabei aber nicht leer ausgehen.

Alljährlich steht am 1. April in vielen Sozialwohnungen, die bis 1997 im sogenannten ersten Förderweg gebaut wurden, eine Mieterhöhung um 0,13 Euro pro Quadratmeter monatlich an, weil die Förderung schrittweise abgebaut wird. Wie schon 2017 und 2018 setzt der Se-



Foto: Christian Muhrbeck

nat auch in diesem Jahr die planmäßige Mieterhöhung aus. Dafür stellt die Investitionsbank Berlin wieder über 5 Millionen Euro als Ausgleich für die Vermieter bereit. Von den eingefrorenen Mieten profitieren 46200 Sozialmieterhaushalte. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher: „Dadurch sichern wir die Bezahlbarkeit von Mieten insbesondere für Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau, die sich Mieterhöhungen nur noch schwer leisten können.“ *Jens Sethmann*

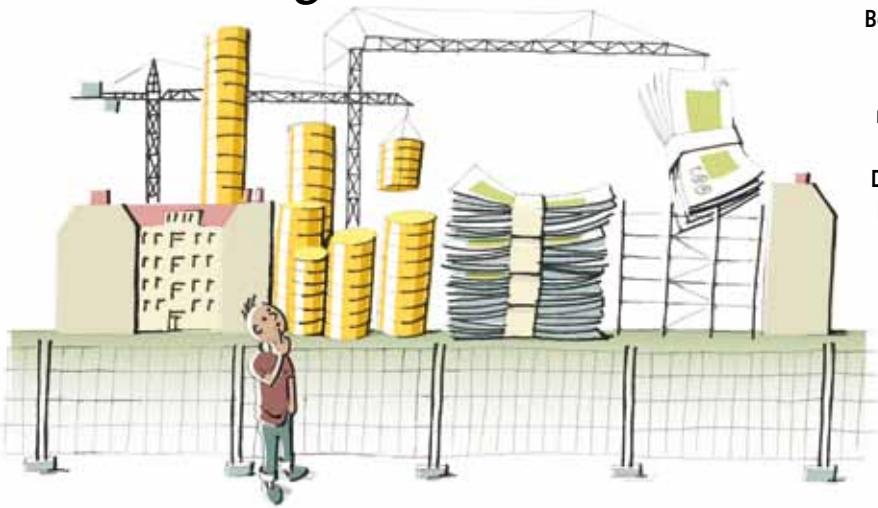
MIETKOSTEN

Neubau für die meisten unerschwinglich

Wo Wohnungen knapp sind, muss gebaut werden, so die Forderung. Neueste Zahlen belegen jedoch: Millionen Haushalte können sich eine Neubaumiete gar nicht leisten. Neben anderen Großstädten ist Berlin besonders stark betroffen.

In der Hauptstadt beläuft sich die Miete einer Dreizimmerneubauwohnung auf 41,3 Prozent des Nettoeinkommens eines Durchschnittshaushalts – Berlin ist damit trauriger Spitzenreiter. Laut Statistischem Bundesamt sind in Deutschland 30 Prozent inklusive Nebenkosten die allgemeine Regel. Auch Frankfurt am Main hat mit 40,7 Prozent eine sehr hohe Mietbelastungsquote. In Städten wie München oder Hamburg sind zwar die Mietpreise in absoluten Zahlen höher, wegen der höheren durch-

Illustration: Julia Gandras



schnittlichen Einkommen sind Mieter dort aber prozentual weniger stark belastet als in Berlin (München: 33,5 Prozent, Hamburg: 31,8 Prozent). Vor diesem Hintergrund verwundert es wenig, dass sich eine Berliner Familie mit Durchschnittseinkommen

mehr als zwei Drittel der angebotenen Neubauwohnungen nicht leisten kann. Die Gründe für diese Entwicklung sehen die Autoren der Studie vor allem in den hohen Bodenpreisen und den gestiegenen Baukosten.
Katharina Buri

Bei zwei Drittel der Berliner Neubauwohnungen ist die Miete für den Durchschnittshaushalt nicht tragbar

■ Interaktive Grafiken zur Studie finden sich hier: www.tagesschau.de/wirtschaft/neubau-mieten-einkommen-101.html

REKOMMUNALISIERUNG

Kosmosviertel wieder in städtischen Händen

Im Kosmosviertel wurden Teile der Siedlung wieder in den Besitz eines kommunalen Wohnungsunternehmens überführt – zur Freude bei den Bewohnern.

Nach langen, zähen Verhandlungen mit dem Eigentümer, der privaten Schönefeld-Wohnen GmbH & Co. KG, hat die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft Stadt und Land 1821 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten im Treptower Ortsteil Altglienicke

Im Kosmosviertel wurden 1821 Wohnungen rekommunalisiert

zurückgekauft. Es handelt sich dabei um 17 sechs- bis elfgeschossige Plattenbauten, die noch zu DDR-Zeiten geplant, nach der Wende fertiggestellt und später im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes privatisiert worden waren. In dem Quartier am südöstlichen Stadtrand leben besonders viele Menschen, die Sozialleistungen beziehen: 15,5 Prozent der Bewohner sind arbeitslos, 22,4 Prozent erhalten Transferleistungen, die Kinderarmut liegt bei 57,4 Prozent.

Mit dem Rückkauf, den Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher als den größten Fall einer Rekommunalisierung der letzten Jahre bezeichnete, sollen vor allem die vielen einkommensschwachen Haushalte vor den drohenden Folgen weiterer Mieterhöhungen geschützt werden. Über den Preis der Transaktion hatten die Vertragspartner Stillschweigen vereinbart. Allerdings war – angeblich aus dem Vermögensausschuss

des Abgeordnetenhauses – eine Summe durchgesiebert und in Tageszeitungen und dem Rundfunk publik gemacht worden: 250 Millionen Euro hätte die Stadt und Land für die Wohnungen bezahlt. Dazu hätte das Land aus seinem Ankaufsfonds 36,5 Millionen Euro zugesprochen.

Was den Zustand der Gebäude betrifft, gibt es von der Mieterinitiative des Kosmosviertels ein vernichtendes Urteil: „In den letzten 30 Jahren ist vom Eigentümer so gut wie nichts an den Häusern repariert oder instandgehalten worden“, erklärt Peter Schmidt. „Und das, was gemacht wurde – eine sogenannte Wärmedämmung – wirkt sich aus unserer Sicht eher negativ aus.“

Aussagen über den Zustand der Gebäude, ihre Sanierung und auch über die weitere Entwicklung der Mieten will die Senatsverwaltung laut ihres Sprechers erst Mitte April machen, weil erst dann der Vertrag wirksam werde.
Rosemarie Mieder



Foto: Sabine Mittermeier

Undurchsichtiges Firmengeflecht, durchsichtige Masche

Was tun gegen Eigentümer, die noch kurz vor Einführung eines Gesetzes gegen die Herausmodernisierung eine horrend teure Sanierung ankündigen? Sich zusammenschließen und kämpfen, heißt es bei zwei betroffenen Häusern in Friedrichshain.

Mit einer Protestaktion machte die Hausgemeinschaft Lenbachstraße 7 Ende Februar auf ihren Fall aufmerksam. Das Künstlerkollektiv „Reflektor“ hatte Puppen aufgestellt, die den Bewohnern nachempfunden waren. Sie erzählen, was es für die Mieter bedeutet, aus ihrem Zuhause verdrängt zu werden. Die Modernisierungsankündigung, die am 28. Dezember letzten Jahres von der Hausverwaltung Werz, Goldstein & Werz verschickt worden war, hat alle fassungslos und wütend gemacht. „Wir stehen mit dem Rücken an der Wand“, meint Gordian Scholz, der seit acht Jahren in dem sanierten Altbau am Ostkreuz wohnt. Derzeit bezahlt er 458 Euro nettokalt für seine

rund 73 Quadratmeter große Wohnung. Nach Einbau von Fahrstuhl, Wärmedämmung, Videogegensprechanlage und so weiter sollen es 1408 Euro sein.

Von einer „Gruselliste“ spricht der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Allein der Balkonanbau verteuert die Miete um 4,22 Euro pro Quadratmeter monatlich. Kein Zufall ist es wohl, dass die Ankündigung wenige Tage vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung kam, nach der Modernisierungen mit derartigen Mietsteigerungen unterbunden werden.

„Als ich von dem Fall gelesen habe, dachte ich, das gibt's doch nicht“, sagt eine Mieterin aus der Samariterstraße 8, Ecke Rigaer Straße 95. Das Eckhaus ein paar Blöcke weiter hat ebenfalls Ende Dezember von der Hausverwaltung Werz, Goldstein & Werz eine Modernisierungsankündigung bekommen. Die geplanten Maßnahmen sind fast identisch, die Mietsteigerungen ebenfalls. Eigentümer



Foto: Sabine Mittermeier

der Lenbachstraße 7 ist die „F-24 Projekt ALPHA GmbH“, ein undurchsichtiges Firmengeflecht, an dem nach einem Bericht der Berliner Zeitung unter anderem die Zahnärztekammer aus Schleswig-Holstein beteiligt ist. In der Samariterstraße 8, Ecke Rigaer Straße 95 ist es die „F-22 Projekt ALPHA GmbH“. Beide Häuser liegen nicht im Milieuschutzgebiet. Die Eigentümerseite hat auf eine Anfrage des MieterMagazins nicht reagiert.

Birgit Leiß

Mit dem „Rücken an der Wand“ fühlen sich die Mieter in der Lenbachstraße 7

■ Bewohner der Lenbachstraße 7 erzählen ihre Geschichte auf www.die-verdraengten.de

TEGEL

Flughafenumfeld wird Stadtumbaugebiet

Das Programm „Stadtumbau“ des Bundesministeriums des Innern, für Bauen und Heimat (BMI) fördert die Stärkung der Innenstädte und den „Erhalt eines intakten Gemeinwesens“. Zurzeit werden in 18 Berliner Gebieten Mittel dieses Programms eingesetzt. Seit Februar 2019 gehört auch das Areal um den Flughafen Tegel zu diesen Gebieten.

Wenn dereinst in Tegel nicht mehr geflogen wird, kommt das neue Schumacher-Quartier

Auch wenn die Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens BER weiter auf sich warten lässt, hat der Berliner Senat im Sommer 2018 beschlossen, die Pläne zur Schließung und Umnutzung des jetzigen City Airports umzusetzen. Im neuen



Foto: Christian Muhrbeck

Schumacher-Quartier auf der Fläche des jetzigen Flughafens sollen einmal 10000 Menschen wohnen, ein

Technologie-Standort will 20000 Arbeitsplätze bieten.

Um eine Insel-Lösung zu verhindern, muss das Gelände mit den angrenzenden Quartieren verbunden werden. Das erfordert neue Straßen und Wege, die Umgestaltung von Plätzen, neue öffentliche und soziale Einrichtungen und vor allem neue Verkehrslösungen.

Für die Neuausrichtung des Flughafenumfeldes erwartet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Kosten in Höhe von rund 103 Millionen Euro. Rund 73,7 Millionen Euro davon kommen aus dem Stadtumbau-Programm des Bundes..

Rainer Bratfisch

VOLKSBEGEHREN „DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN“

Große Spreizung bei Kostenschätzung

Am 6. April startet die Unterschriftensammlung zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, mit dem die Wohnungsbestände großer Immobilienkonzerne vergesellschaftet werden sollen. Über die Kosten gehen die Meinungen weit auseinander.

Ziel des Volksbegehrens ist es, die Wohnungsbestände von Unternehmen, die in Berlin mehr als 3000 Wohnungen besitzen, in Gemeineigentum zu überführen. Eine solche Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes ist noch nie durchgeführt worden. Klar ist aber: Es müsste eine Entschädigung gezahlt werden. Über deren Höhe streiten sich die Geister.

Die amtliche Kostenschätzung des Senats geht davon aus, dass für die Vergesellschaftung von 243 000 Wohnungen Entschädigungskosten zwischen 32 und 40 Milliarden Euro zu zahlen wären. Darin sind auch Ausgleichszahlungen für Wertminderungen und für das überzählige Personal bei den betroffenen Unternehmen enthalten.

Diese enorme Kostenschätzung ruft die Gegner der Enteignungsinitiative erneut auf den Plan. „Berlin kann sich diesen Volksentscheid nicht leisten“, sagt Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU. „Das wäre ein finanzpolitisches Desaster für Berlin.“ Der CDU-Baupolitiker Christian Gräff meint: „Rot-Rot-Grün muss seine abenteuerlichen Enteignungsfantastereien endlich beerdigen. Denn sonst droht Berlin eine neue Schuldenkrise über Jahrzehnte.“

Die Initiatoren des Volksentscheids machen allerdings eine andere Rechnung auf. Zum einen gehen sie davon aus, dass nur rund 200 000 Wohnungen betroffen sind, zum anderen sind sie überzeugt, dass die Entschädigung nicht den Marktwert wiedergeben muss, der den Berechnungen des Senats offensichtlich zugrunde liegt. Sie haben eine weit geringere Entschä-

digungssumme ermittelt. Berechnet man den Wert der Wohnungen – wie es die städtischen Unternehmen in ihren Bilanzen machen – mit dem 14-fachen der Jahresnettokaltmiete, kommt man auf 13,7 Milliarden Euro. Legt man die Zahlungsfähigkeit der Mieter zugrunde und berücksichtigt, dass niemand mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben soll, ergäbe sich für die Wohnungen ein Wert von 7,3 Milliarden Euro. Nur 20 Prozent der Entschädigungssumme müssten der Initiative zufolge aus dem Landshaushalt aufgebracht werden. Der Rest könnte über Kredite finanziert werden, die über die laufenden Mieteinnahmen getilgt würden.

Die Höhe der Entschädigung ist eine politische Entscheidung. Der Senat müsste sie in das vom Volksbegeh-



Foto: Peter Homann/Gegendruck

ren geforderte Vergesellschaftungsgesetz schreiben. Da man hier juristisches Neuland betritt, wären Klagen der betroffenen Wohnungsunternehmen auf jeden Fall zu erwarten.

Jens Sethmann

Die Enteignungsdebatte ist in vollem Gange

■ Volksbegehren:
www.dw-enteignen.de/

Neues BMV-Beratungszentrum in der Zillestraße



Foto: Sabine Mittermeier

„Zille sein Milljöh“ – die Lebenswelt von Pinselheinrich Zille in Berlin ist Geschichte. In der nach dem Berliner Maler und Fotografen benannten Straße hat der Berliner Mieterverein am 2. März sein neues Beratungszentrum für Charlottenburg und Umgebung eröffnet. Die ersten Tage am neuen Standort haben gezeigt, dass der Mieterverein mit seinem Laden in einen sehr lebendigen Kiez gezogen ist. Die Nachbarschaft hatte jedenfalls keinerlei Scheu, mal vorbeizuschauen. Das neue Beratungszentrum befindet sich in der Zillestraße 81, nahe der Wilmsdorfer Straße. Und Heinrich Zille kann man auch im Beratungszentrum treffen – lassen Sie sich überraschen. Das bisherige Beratungszentrum in der Wilmsdorfer Straße 50/51 ist geschlossen. tk

MIETPREISE

Die Ost-Bezirke holen auf

Bislang waren es vor allem einige Gegenden im Westen Berlins, die sich als teure und beliebte Adressen hervortaten. Aktuelle Zahlen zeigen aber, dass die Ost-Berliner Kieze nun vielerorts den Westen überholen.

Foto: Christian Muhrbeck



In den letzten vier Jahren stiegen die Mieten berlinweit um durchschnittlich 27,5 Prozent. Viele Ortsteile im Osten verzeichneten aber einen deutlich krasserem Anstieg. Das zeigt eine aktuelle Statistik des Internetportals immobilienScout24.

In Treptow stiegen die Mieten bei Neuverträgen seit 2014 demnach um 33,2 Prozent auf knapp über 11 Euro kalt pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Berlinweit werden durchschnittlich derzeit knapp 10 Euro bezahlt. In Friedrichshain lag der Zuwachs bei 32,4 Prozent – hier werden nun im Schnitt mehr als 12 Euro pro Quadratmeter fällig. Auch

in Lichtenberg ist eine Wohnung 32 Prozent teurer als noch vor vier Jahren. Lagen die Mieten damals noch unter dem stadtweiten Durchschnitt, bewegen sie sich heute mit 10,50 Euro darüber. In Französisch Buchholz, Weißensee und Alt-Hohenschönhausen werden aktuell knapp 10 Euro pro Quadratmeter fällig. Hier zogen die Preise um 28 bis 29 Prozent an. Auch in Prenzlauer Berg ging es um 29 Prozent aufwärts – auf mehr als 12 Euro pro Quadratmeter.

In beliebten Lagen im Berliner Westen wie Zehlendorf oder Wannsee liegen die Mieten zwar ebenfalls

über dem Berliner Durchschnitt. Allerdings ist der Anstieg dort in den vergangenen vier Jahren weniger kräftig verlaufen. So verzeichnete Wannsee beispielsweise einen unterdurchschnittlichen Zuwachs von 15,7 Prozent. Wohnungssuchende haben sich – auf der Suche nach günstigen Mieten – in den vergangenen Jahren verstärkt auf die Ortsteile im Osten konzentriert.

Günstige Lagen im Osten gibt es aber auch noch, etwa in Marzahn – dort ist der Quadratmeter Wohnfläche noch für 7 Euro kalt zu bekommen.

Katharina Buri

Im Bezirk Treptow sind die Neuausschlüssenmieten in den letzten fünf Jahren um ein Drittel gestiegen

UMWANDLUNG TROTZ MILIEUSCHUTZES

Schließt sich die Sieben-Jahre-Hintertür?

Nach einem Vorstoß der Berliner Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher in der Bauministerkonferenz hat die Bundesregierung zugesagt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten künftig zu erschweren.

Stadtentwicklungssenatorin Lompscher will die Umwandlung weiter erschweren



Foto: Nils Richter

Um die Mieter vor Verdrängung zu schützen, ist in Berlins Milieuschutzgebieten seit 2015 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten. Dennoch sind seither in den mittlerweile 56 Gebieten rund 20000 Wohnungen grundbuchlich umgewandelt worden. Das liegt an einem Schlupfloch im Baugesetzbuch: Wenn sich der Eigentümer verpflichtet, die Wohnungen sieben Jahre lang nur den Mietern zum Kauf anzubieten, muss das Bezirksamt die Aufteilung des Hauses in Einzeleigentum genehmigen.

Die Mieter können oder wollen aber in aller Regel ihre Wohnung nicht kaufen. Gerade mal 25 Berliner Mieter haben in den vergangenen drei Jahren davon Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass nach sieben Jah-

ren die Wohnungen auf dem Markt angeboten werden und die Mieter sich auf Eigenbedarfskündigungen gefasst machen müssen. Das langfristige Ziel des Milieuschutzes wird so unterlaufen.

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher hat deshalb in der Konferenz der Landesbauminister vorgeschlagen, die Ausnahme aus dem Baugesetzbuch zu streichen. Baustaatssekretär Gunther Adler hat angekündigt, dass die Bundesministerien für Inneres und Justiz bis April einen gemeinsamen Vorschlag zur Erschwerung der Eigentumsu-mwandlung erarbeiten werden. „Dies wäre ein wichtiger Schritt im Interesse der Mieter in Milieuschutzgebieten“, meint Katrin Lompscher.

Jens Sethmann

MIETSPIEGEL

Insel-Wunder in der Wilhelmstadt

Laut Mietspiegel hat fast die ganze Wilhelmstadt in Spandau eine einfache Wohnlage. Doch eine Handvoll Gebäude schert aus: die der Deutsche Wohnen. Sie wurden 2017 heraufgestuft. Die Geschichte eines Insel-Wunders.

Foto: Adrian Garcia-Landa



Orange Insel im gelben Meer: Deutsche-Wohnen-Gebäude in der Wilhelmstadt

„Das hier war mal der Kudamm Spandaus. Heute gibt es nur noch 1-Euro-Shops, Handy-Reparateure und Imbiss-Buden.“ So beklagen Mieterinnen und Mieter der Deutsche Wohnen den Abstieg der Pichelsdorfer Straße, der zentralen Achse der Wilhelmstadt.

Die teilweise denkmalgeschützte Siedlung der Deutsche Wohnen mit 1300 Wohneinheiten hat seit dem Erwerb durch den Konzern ein ähnliches Schicksal. Die Instandhaltung sei verglichen mit GSW-Zeiten auf Sparflamme gedrosselt, Reparatur-Anfragen über eine kostenpflichtige Nummer ziehen eine bis zu 45 Minuten lange Warteschleife mit sich. Auf die Erhöhung der Wohnkosten

ist jedoch Verlass. Jährlich steigen Mietzins oder Betriebskosten – 14 Prozent und mehr seit 2015. Dann war der Mieterhöhungsspielraum der einfachen Wohnlage ausgereizt. 2016 beantragte die Deutsche Wohnen für ihre Gebäude auf einer Fläche von circa 400 mal 200 Metern eine Höherstufung der Wohnlage. Erfolgreich. Auf dem Mietspiegel 2017 blitzen die zehn Quadratkilometer der Wilhelmstadt in einem gelben Meer als kleine orange Insel auf.

Nachvollziehbar ist das nicht: „Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes wider“, liest man im Mietspiegel. „Wir verstehen diese Wohn-

lagen-Änderung nicht“, meinen Linda Tennert-Guhr und Andreas Wilke von der KoSP GmbH. Sie koordinieren im Auftrag des Bezirks die Maßnahmen in dem seit 2011 ausgewiesenen Sanierungsgebiet Wilhelmstadt. Sie kennen die Lage des Viertels. Es gibt zu wenig Schulen, Seniorenstätten, Jugendeinrichtungen, Kita-Plätze und Spielplätze.

Die Bewohner der Deutsche Wohnen hatten nun die Wahl: Eine Mieterhöhung akzeptieren oder verklagt werden. Ohne Rechtsschutzversicherung rieten Anwälte jedoch ab. Sollte die Wohnlage allerdings je wieder heruntergestuft werden, bliebe die neue Miethöhe unangetastet.

Adrian Garcia-Landa

WOHNGELD

DMB: Die Zahlungen dynamisch anpassen



Foto: Sabine Münch

Wohngeld erhalten in Deutschland rund 600 000 Haushalte

Im Koalitionsvertrag haben sich CDU, CSU und SPD im März 2018 auf eine Anpassung des Wohngeldes festgelegt. Den Worten sollen 2020 Taten folgen. Aber die Reform bleibt wohl in Ansätzen stecken.

Ende 2017 erhielten in Deutschland 592 000 einkommensschwache Haushalte Wohngeld, teilt das Statistische Bundesamt mit. Das sind 1,4 Prozent aller privaten Haushalte. Den Haushalten mit einem vollen Anspruch auf Wohngeld brachte das immerhin durchschnittlich 153 Euro im Monat. Mit der für 2020 beabsichtigten Wohngeldreform wären es dann 190 Euro im Monat. Nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft würden etwa 155 000 Haushalte, die bisher über der Einkommensgrenze lagen, diese Leistung neu erhalten.

Eine gute Sache – auf den ersten Blick. Aber Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieter-

bundes, wendet ein: „Aus unserer Sicht reicht es nicht aus, das Wohngeld immer mal alle paar Jahre zu erhöhen. Wir brauchen eine Dynamisierung des Wohngeldes – das heißt, die Wohngeldzahlungen müssen automatisch den gestiegenen Mieten angepasst werden.“ Denn wenn die Mieten und die Einkommen steigen, wachsen zahlreiche Wohngeldempfänger wieder aus dem Leistungsbezug heraus. Auch die ständig steigenden warmen Nebenkosten würden im Entwurf des Bundesinnenministeriums nicht berücksichtigt. Stattdessen sei lediglich vorgesehen, die Höhe des Wohngeldes „bei Bedarf zeitnah anzupassen“. *Rainer Bratfisch*

VERWERTUNGSKÜNDIGUNG IN DER FECHNERSTRASSE 7

Von wegen „Packst Du schon?“

Das Haus ist gut in Schuss – aber der neue Eigentümer würde mit Abriss und Neubau deutlich mehr Kasse machen. Die Mieter wollen sich indessen nicht so einfach vertreiben lassen. Sie schließen sich mit anderen zusammen, organisieren Widerstand und merken, wie wichtig Nachbarschaften sind.

Das Wohnhaus Fechnerstraße 7, Ecke Uhlandstraße, sieht nicht aus wie ein Abrissobjekt. „Die früheren Besitzer, eine Berliner Familie, haben es immer in Schuss gehalten“, erklärt eine der Mieterinnen. Das gesamte Gebäude ist wärmegeklämt, es gibt Gegensprechanlagen, ein schön renoviertes Treppenhaus und große geflieste Balkone. Dennoch will der neue Eigentümer, eine Thüringer Projektentwicklungsgesellschaft, den gesamten Komplex abreißen lassen. Zu diesem gehören – neben dem 1960 erbauten Mietshaus mit 24 Wohnungen – auch sieben Gewerbeeinheiten.

Bereits im vergangenen Sommer, bald nach dem Erwerb der Immo-

lie, hatte der Projektentwickler den ersten Mietern Verwertungskündigungen geschickt – verbunden mit der Mitteilung, er werde den gesamten Gebäudekomplex abreißen.

„Das ist schon dreist“, erklärt Karin Manske, Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins. „Bisher gibt es noch nicht einmal einen genehmigungsfähigen Bauplan – und damit auch keine Abrissgenehmigung.“ Dennoch haben die Drohung und die angebotenen Abstandszahlungen ihre Wirkung nicht verfehlt: ein Teil der Bewohner ist bereits ausgezogen. Geblieben sind zehn Mietparteien, unter ihnen ein pflegebedürftiger, bettlägeriger alter Mann.

Die können und wollen sich nicht so einfach hinausdrängen lassen. Sie haben Widerstand organisiert, der sich mehr und mehr ausbreitet. Unter dem Motto „Wohnst Du noch oder packst Du schon?“ lud der „Freundeskreis Fechnerstraße 7“ Anfang März zu einem Kiezspaziergang.

„Die Resonanz hat uns überrascht und ermutigt“, sagt die Mieterin. Vertreter anderer Initiativen, Bezirks-



Foto: Sabine Mittermeier

politiker und viele Nachbarn waren gekommen. Das liegt daran, dass die Fechnerstraße 7 nicht allein vor Umwandlungsproblemen und unter Verdrängungsdruck steht.

Die Mieterin: „Wir sind keine anonyme Großstadt, wo jeder nur an sich denkt – hier entsteht gerade ein sehr widerstandsfähiges und handlungsbereites Netzwerk.“

Rosemarie Mieder

Gut in Schuss, soll aber abgerissen werden: Fechnerstraße 7

MÄRKISCHES VIERTEL

Größtes klimaneutrales Wohngebiet

Das Märkische Viertel wird mit heimischem Plantagenholz beheizt

Das Märkische Viertel ist der Zeit voraus: Schon heute erreicht das Quartier die für das Jahr 2050 bundesweit vereinbarten Ziele eines klimaneutralen Gebäudebestandes.

Der Weg war lang und verlief nicht immer geradlinig. 2007 bis 2015 investierte die landeseigene Wohnungsbau-Gesellschaft Gesobau rund 440 Millionen Euro in die energetische Modernisierung ihrer Gebäude. Der Wärmebedarf ist seitdem nur noch halb so groß. 2014 wurde das Vattenfall-Biomasse-Heizkraftwerk Märkisches Viertel in Betrieb genommen – als erstes Kraftwerk in der Hauptstadt, das die Wärme zu 100 Prozent mittels Kraft-Wärme-Kopplung aus Biomasse gewinnt. Wurde bisher aber nur die Hälfte der 13 500 Gesobau-Wohnungen im Märkischen Viertel mit Biomasse beheizt, erfolgt die Versorgung jetzt flächendeckend. Jährlich können so

rund 7800 Tonnen Kohlendioxid-Emissionen vermieden werden. Damit ist das Märkische Viertel das größte zusammenhängende Wohngebiet in Deutschland, das vollständig klimaneutral beheizt wird. Zum Einsatz kommen Holzhackschnitzel aus schnell wachsenden Bäumen wie Pappeln, Linden und Weiden. Nach drei Jahren sind die Bäume auf den Plantagen der Vattenfall-Tochter Energy Crops in Brandenburg und Polen „erntereif“.

Für Vattenfall ist das Märkische Viertel ein Pilotprojekt. Bis zum Jahr 2050 will das Unternehmen Strom und Wärme ausschließlich aus erneuerbaren Rohstoffen erzeugen.

Rainer Bratfisch



Foto: Energy Crops GmbH

Erfolgsgeschichte(n)

Wie Mieter ihre Häuser mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht vor Spekulation bewahren

Wenn ein Mietshaus verkauft werden soll, schrillen bei den Bewohnern mittlerweile sämtliche Alarmglocken. Angesichts der horrenden Kaufpreise droht die Verdrängung durch höhere Mieten oder gar die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Immer mehr Mieter setzen daher all ihre Hoffnungen auf ein Instrument, das in Berlin erst seit einigen Jahren Anwendung findet: das bezirkliche Vorkaufsrecht in den Milieuschutzgebieten. 39 Häuser konnten dadurch bislang vor dem Zugriff von Spekulanten gerettet werden. In all diesen Fällen geschah das nur durch erheblichen Druck der Mieter. Monate lang haben sie Transparente gemalt, Ausschusssitzungen besucht, Mieterversammlungen organisiert und Politiker persönlich kontaktiert. Das MieterMagazin stellt fünf Hausgemeinschaften vor, die es geschafft haben.

„Wir sind im sicheren Hafen der WBM angekommen“, sagt Martin Strubelt aus der Matternstraße 4 zufrieden. Im September 2017 ging der Friedrichshainer Altbau mit 33 Wohnungen in den Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Mitte über. Der drohende Verkauf an eine Luxemburger Briefkastenfirma konnte mit viel Engagement und einem Quäntchen Glück verhindert werden. Rückblick: Im Sommer 2017 sickerte durch, dass das Haus verkauft werden soll. Strubelt marschierte umgehend zum Grundbuchamt und fand heraus, dass genau einen Tag zuvor ein Kaufvertrag mit der Luxemburger Firma „Albert Immo 5 s.a.r.l.“ geschlossen worden war. Dass der Kiez schon seit einigen Jahren zum Sozialen Erhaltungsgebiet („Milieuschutzgebiet“) Petersburger Straße erklärt worden war, hatte er zwar mitbekommen, dem jedoch keine große Bedeutung beigemessen. Doch nun erfahren die Mieter, dass

Eigentümer nur mit einer Vereinbarung abwenden, in der er sich zur Einhaltung von Maßnahmen des Milieuschutzes erklärt. Viele Verkäufer sind zu einer solchen Vereinbarung aber nicht bereit. Das Problem im Fall der Matternstraße 4: Es bleiben gerade mal 60 Tage Zeit. Der Countdown läuft ab Unterzeichnung des Kaufvertrages. „Der Zeitdruck war enorm, wir mussten in wenigen Tagen von 0 auf 100 kommen, dabei wusste keiner von uns, wie das mit dem Vorkaufsrecht funktioniert“, sagt Strubelt rückblickend. Obwohl einige der Ansicht waren, das bringe doch sowieso nichts, setzte ein Kreis von rund fünf Mietern in den folgenden zwei Monaten alle Hebel in Bewegung. Schritt eins: alle wichtigen Daten zum Haus recherchieren, insbesondere die Mieteinnahmen, denn diese spielen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer möglicherweise kaufwilligen Wohnungsbaugesellschaft eine große Rolle. Dabei er-



Fotos: Sabine Mittermeier

der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Milieuschutzgebieten zugunsten eines Dritten, etwa einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, ein Vorkaufsrecht ausüben kann. Dieses Vorkaufsrecht kann der verkaufswillige

wies es sich von Vorteil, dass sich die Bewohner der Matternstraße 4 ganz gut untereinander kennen. Zwar ist die Hausgemeinschaft nicht sehr eng, aber man weiß voneinander, insbesondere seit Martin Strubelt in Erman-

gelung eines Balkons irgendwann einmal eine Bank vor das Haus gestellt hatte. „Wenn man sich nicht kennt, ist es natürlich schwierig, beim Nachbarn zu klingeln und nach der Miethöhe zu fragen“, so Strubelt. Zweiter Schritt: herausfinden, wer etwas zu sagen hat und Kontakte knüpfen. Florian Schmidt, bündnisgrüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg und bekanntermaßen energischer Verfechter des Vorkaufsrechts, unterstützte die Mietergemeinschaft von Anfang an. Als Hauptproblem erwies sich der Kaufpreis: stolze 5,1 Millionen Euro. Der WBM, die zuerst Interesse signalisiert, war das ohne einen zusätzlichen Zuschuss der Berliner Finanzverwaltung zu teuer. Denn die durchschnittliche Kaltmiete von 6,43 Euro pro Quadratmeter ergibt einen sogenannten Kaltmietenfaktor von 35,4. Das heißt, dass der Kaufpreis dem 35,4-fachen der jährlichen Mieteinnahmen entspricht. In der Regel winken die Wohnungsbaugesellschaften ab, wenn der Kaltmietenfaktor über dem 26-fachen liegt. „Wir wussten, dass es mit dem Baustadtrat kein Problem geben würde, aber wir mussten uns an den Finanzsenator halten, und zur SPD hatten wir zuerst keinen Zugang“, berichtet Martin Strubelt. Zum Glück war gerade Wahlkampf, und so trugen die Mieter ihr Anliegen beim Wahlkampffest der SPD auf dem Petersburger Platz vor. Auch der damalige Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel war zufällig anwesend – und posierte spontan hinter dem Transparent „Berlin Kauf mich!“.

Auch konnten fast alle Hausbewohner davon überzeugt werden, einer

freiwilligen 15-prozentigen Mieterhöhung zuzustimmen. Nach weiteren Tagen Zittern und Bangen konnten die Mieter aufatmen: Der Zuschuss seitens des Finanzsenators wurde gewährt, und im September 2017 kam die erlösende SMS: Die Matternstraße 4 ist in kommunaler



Hand. Das Erfolgsgeheimnis, so Strubelt rückblickend: „Wir sind schnell raus aus der Diskutierphase und rein in die Handlungsphase gegangen. Die Bewohner der Wrangelstraße 66 haben dagegen die Erfahrung gemacht, dass es ohne den Druck von der Straße nicht geklappt hätte. Die Wrangelstraße 66 ist das erste Haus eines privaten Eigentümers in Berlin, wo das Vorkaufsrecht angewandt worden ist. „Eigentlich hat niemand von uns geglaubt, dass wir das wirklich schaffen“, erklärt Joachim Knecht, der seit über 25 Jahren in dem Kreuzberger Altbau wohnt. „Es ging uns aber auch nicht nur um unsere eigenen Mietverhältnisse, sondern um den Widerstand gegen Privatisierung und Spekulation“, betont seine Mitstreiterin und Nachbarin Kristina Dietz. Angefangen hatte es im Juli 2015, als den Mietern ihre Wohnungen im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechts angeboten wurden. Erst da erfuhren sie, dass diese bereits umgewandelt worden waren und nun im Paket an einen Käufer veräußert werden sollten. Vom Vorkaufsrecht der Bezirke in Milieuschutzgebieten hatten einige vage gehört, auch davon, dass dieses Instrument in München und Hamburg bereits erfolgreich angewandt worden war. In Berlin dagegen betrat man damit Neuland. Das



„Konsequent Gesicht zeigen“ hieß es bei der Mietergemeinschaft in der Gleimstraße 56



Fotos: Sabine Mittermeier

erste Gespräch mit einer Abteilungsleiterin im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg war wenig ermutigend. „Uns wurde gesagt, das sei völlig unmöglich.“ Doch nachdem die Haus-

Politisch motivierter Widerstand

gemeinschaft Bezirksverordnete angeschrieben und den Fall in einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung vorgestellt hatte, kam es schließlich zum einstimmigen Beschluss, alles zu versuchen, damit hier erstmalig das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Die Mieter organisierten sich als Hausverein und führten Gespräche mit der „Stiftung Umverteilen“ und dem „Mietshäuser Syndikat“. Der Haken auch hier: der hohe Kaufpreis von 3,7 Millionen Euro. Schließlich wurde mit dem städtischen Wohnungsunternehmen Gewobag ein Bündnispartner gefunden. Umso größer der Schock, als die Gewobag

◀ Das Haus in der Wrangelstraße 66 war – gegen viele Widerstände – das erste private Vorkauf-Haus in Berlin



plötzlich absprang. Dass der damalige und mittlerweile verstorbene Baustadtrat Hans Panhoff (Bündnis 90/Die Grünen) trotzdem im Dezember 2015, kurz vor Ablauf der Frist, das Vorkaufsrecht anmeldete, war „unglaublich mutig“, wie Kristina Dietz sagt. Man sei Panhoff für seinen unermüdlichen Einsatz sehr dankbar: „Der politische Druck von der Straße gab dem Stadtrat den nö-



„Wir sind schnell von der Debattierphase in die Handlungsphase übergegangen“, Aktivist Martin Strubelt (rechts) von der Mietergruppe in der Matternstraße



Fotos: privat

tigen Rückenwind.“ Es war der Sommer von „Bizim Kiez“. Der halbe Kreuzberger Wrangelkiez war auf den Beinen, um mit dieser Nachbarschaftsinitiative gegen Verdrängung zu protestieren. Hinzu kam, dass die Mietergruppe einen Rechtsanwalt an der Hand hatte, der sich intensiv in die neue Materie ein- und der Verwaltung zuarbeitete. Die hatte zu diesem Zeitpunkt keinerlei Erfahrung mit dem Vorkaufsrecht. Kurze Zeit später hat die Gewobag dann doch in den Kauf des Hauses eingewilligt.

Während in der Wrangelstraße 66 alle gemeinsam kämpften, schaffte es in der Zossener Straße 48 eine Mieterin quasi im Alleingang, ihr Haus zu retten. Es ist der bisher einzige Fall in Berlin, wo im Rahmen des Vorkaufsrechts der Hauskauf durch die Bewohnerschaft gelungen ist. „Ich habe kein Nein akzeptiert“, äußert Yvonne von Langsdorff bestimmt. Die quirlige 49-Jährige telefonierte sich „durch halb Berlin“, verschickte unzählige E-Mails und setzt sogar drei Monate in ihrem Job aus, nur mit einem Ziel: Wir kaufen unser Haus! Als der Altbau mit 18 Wohnungen Ende 2016 an die „Trusthouse GmbH“ veräußert werden soll, war das Vorkaufsrecht immer noch juristisch unsicheres Terrain. Beim seinerzeit frisch ins Amt gekommenen Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt rannte sie zwar of-



Foto: Sabine Mittermeier

fene Türen ein, aber in der Verwaltung – so von Langsdorff – hätten damals noch die Bedenkenträger und Bremsen gegessen.

Als außerordentlich wichtig erwies sich denn auch hier die Arbeit des Rechtsanwalts, der schon die Wrangelstraße 66 und die Wrangelstraße 21 beraten hatte. Yvonne von Langsdorff bezahlte ihn aus eigener Tasche: „Der hatte sich in die Materie eingefuchst und den Stadtrat und die Zuständigen im Bezirksamt mit seinem Know-how ganz schön beeindruckt.“ Das neue in diesem Fall: von Langsdorff wollte keine städtische Wohnungsbaugesellschaft als Käufer. Im Falle Wrangelstraße 21 war kurz zuvor die Ausübung des Vorkaufsrechts gescheitert, weil ein städtisches Wohnungsunternehmen

plötzlich einen Rückzieher gemacht hatte. „Das Risiko war mir zu hoch.“ Also ging sie zum zuständigen Sachbearbeiter im Bezirksamt und fragte, ob er auch den Kauf durch die Mieterschaft unterstützen würde. Dessen Antwort: „Wenn Sie mir 2,7 Millionen Euro bringen, geht das.“ Kein Problem, sagte Yvonne von Langsdorff und machte sich sofort

Entscheidende Hilfe vom Rechtsanwalt

daran, mit der „Nord-Süd-Brücken-Stiftung“ zu verhandeln. Diese war tatsächlich bereit, die 2,7 Millionen Euro auf den Tisch zu legen. Über die Mieten wird die Mietergemeinschaft das Haus für 1,7 Millionen wieder zurückkaufen, der Boden bleibt im Besitz der Stiftung. Einzige Bedingung: 100000 Euro sollten die Hausbewohner als Sicherheit auf ein treuhänderisches Konto einzahlen – und das innerhalb kürzester Zeit. Alle bis auf einen Mieter machten mit. Es sah also gut aus für die Zossener Straße 48, und Yvonne von Langsdorff wollte eigentlich ein paar Tage verreisen, als sie, einem Instinkt folgend, noch einmal zum Bezirksamt fuhr. Das war einen Tag vor Fristablauf. Auf dem Flur kam ihr bereits die Sachbearbeiterin entgegen: „Es tut mir sehr leid, Frau von Langsdorff, der Kaufinteressent will jetzt doch die Abwendungsvereinbarung unterschreiben.“ Dem Bezirk waren damit die Hände gebunden, ein Vorkauf war nicht mehr möglich. Doch mehrere Telefonate später war klar: Es gab bereits einen zweiten Kaufvertrag. Die Trusthouse GmbH wollte das Haus weiterveräußern. Der neue Käufer wäre vermutlich nicht an die Abwendungsvereinbarung des ersten Käufers gebunden gewesen. Damit waren die Mieter wieder im Spiel – und konnten ihr Haus kaufen. Es wurde eine GmbH gegründet, in der nicht die einzelnen Mieter, sondern der eigens gegründete Hausverein Gesellschafter ist. Minderheits-Gesellschafter ist das Mietshäuser Syndikat, das mit seinem Veto verhindern kann, dass die Wohnungen irgendwann einmal

weiterverkauft oder sonstwie profitabel verwertet werden. Die Zossener Straße 48 gehört jetzt nicht irgendwelchen Spekulanten, sondern den Bewohnern.

Während in den ersten Jahren das bezirkliche Vorkaufsrecht von den Investoren nicht besonders ernst genommen wurde, ist man inzwischen aufgeschreckt – und beschreitet mittlerweile immer häufiger den Klageweg. Bislang hatte damit allerdings noch kein Eigentümer Erfolg. Strittig ist lediglich die Frage, ob ein Ankauf zum Verkehrswert statt zum spekulativ überhöhten Kaufpreis zulässig ist. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das Land Berlin hier in zwei Klageverfahren beim Landgericht unterlegen. Die Berufungsverfahren vor dem Kammergericht laufen noch.

Auch in der Rathenower Straße 50 hängen die Bewohner derzeit in der Luft, weil der Kaufinteressent eine Klage angestrengt hat. Für den Altbau in Moabit hat der Bezirk Mitte im Februar 2018 sein Vorkaufsrecht zugunsten der Wohnungsbaugesellschaft WBM ausgeübt. Die Hausgemeinschaft, eine bunt gemischte Gruppe von Studenten, Familien, Wohngemeinschaften und Senioren, musste dafür ganz schön Druck machen. Stadtrat Ephraim Gothe (SPD) wollte zuerst nicht so recht.

Der Senat ist mit im Boot

Seit 2015 wurde in den 56 sozialen Erhaltungsgebieten Berlins für 1174 Wohnungen in 39 Häusern das Vorkaufsrecht ausgeübt. 19 Häuser befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln zieht mit 10 Häusern allmählich nach. Dazu kommen 2715 Mietwohnungen, für die eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer geschlossen wurde (Stand: 1. März 2019).

Um zu vermeiden, dass der Bezirk ihnen die Immobilie wegschnappt,

können sich die Käufer nämlich auch dazu verpflichten, die Ziele des Milieuschutzes einzuhalten. Die genauen Inhalte sind unterschiedlich, meist wird der Verzicht auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen und eine Begrenzung von Mietsteigerungen vereinbart. In der Anfangszeit waren die Abwendungserklärungen „windelweich“ und gingen mitunter kaum über die ohnehin geltenden Regelungen in Milieuschutzgebieten hinaus. ►►

fer weigerte sich, auf Luxusmodernisierungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verzichten.

Der Stadtrat war zögerlich

Auch hier war es purer Zufall, dass die Mieter vom drohenden Verkauf Wind bekommen hatten. „Bei mir haben irgendwann zwei Herren geklingelt, die sich als Makler vorstellten und das Haus angucken wollten“, berichtet Martina Schmidt. Die resolute Hausmeisterin hatte gerade anderes zu tun und überhaupt: Ohne Ankündigung wollte sie niemanden

ein Jahr später – wissen die Mieter immer noch nicht, wie es weitergeht. „Es bleibt einem gar nichts anderes übrig, als aktiv zu werden, vergleichbarer Wohnraum in der Stadt ist mittlerweile unbezahlbar für uns“, sagen auch die Mieter aus der Gleimstraße 56: „Entweder man macht richtig Rabatz oder man ist raus.“ Sie haben es mit einem wahren Protest-Marathon geschafft, das erste Vorkaufshaus in Pankow zu werden – und das trotz des exorbitant hohen Kaufpreises von 7,9 Millionen Euro. Pankows Baustadtrat Vollrad Kuhn (Bündnis 90/Die Grünen), der wesentlich zögerlicher bei der Ausübung des Vorkaufsrechts auftritt als sein Kollege in Friedrichshain-Kreuzberg, war zunächst nicht gerade Feuer und Flamme. „Es war ein ungeheurer Kraftakt“, seufzt Tanja Kapp vom Mieterverein „Gleim 56“. Man musste den Bezirk regelrecht beknien, sonst wäre gar nichts passiert. Zwei Monate lang wurden Flyer in der Nachbarschaft verteilt,

■ Die Zossener Straße 48 sucht private Geldgeber, um Reparaturen und Investitionen für das Haus durchführen zu können www.zossener48.de



Fotos: Sabine Mittermeier

Eine Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer wäre ihm lieber gewesen, schließlich muss die öffentliche Hand dafür kein Geld in die Hand nehmen. Doch der potenzielle Käufer

reinlassen. Einige Mieter wandten sich an den Stadtrat und andere Bezirkspolitiker. Parallel wurden E-Mails geschrieben und die Öffentlichkeit mobilisiert. Mit Erfolg. Doch nun –



Das Neue im Fall der Zossener Straße 48: Yvonne von Langsdorff und ihre Mietergruppe wollten ihr Haus selbst erwerben

► Mittlerweile wurde deutlich nachgeschärft. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind derzeit nur 20 der insgesamt 39 Vorkäufe rechtskräftig.

Die meisten Vorkauf-Häuser gingen an städtische Wohnungsbaugesellschaften, die Eisenbahnstraße 2-3, Ecke Muskauer Straße 10 in Kreuzberg jedoch an einen privaten Erwerber. Er hat sich zu weitgehenden Mietschutzklauseln verpflichtet. Der Senat begrüßt die vermehrte

Anwendung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke ausdrücklich und stellt dafür Zuschüsse aus einem Fonds zur Verfügung. Kritiker wenden ein, dass dafür unverhältnismäßig hohe Summen aufgewendet werden müssen, zumal es offenbar einige Investoren inzwischen bewusst auf einen Vorkauf anlegen und den Kaufpreis sehr hoch ansetzen. Die öffentliche Hand würde somit ungewollt die Preise nach oben treiben. *bl*

■ Einige Häuser haben sich inzwischen im Bündnis „Kommunal und selbstverwaltet wohnen“ zusammengeschlossen. www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/

Pressemitteilungen herausgegeben, selbst gekochte „politische Kampf-marmelade“ vor dem Abgeordnetenhaus verteilt und wöchentliche Protest-Spaziergänge organisiert. „Konsequent Gesicht zeigen“ sei genauso wichtig wie die Lobbyarbeit hinter den Kulissen, sagt Tanja Kapp. Damit die Bezirkspolitiker die



Foto: Sabine Mittermeier

Menschen, über deren Schicksal sie entscheiden, persönlich kennenlernen konnten, hat man sie ins Haus eingeladen. Über 70 Leute aus dem Bezirk und Vertreter des Abgeordnetenhaus kamen und plauderten beispielsweise mit der Rentnerin, die 1952 hier im Haus geboren worden war. Alle wussten: „Wenn wir nichts unternehmen, wird es mit Sicherheit nicht zu unseren Gunsten ausgehen.“ Bis zur großen Party muss die Gleimstraße 56 allerdings noch warten. Obwohl das Haus bereits von der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau verwaltet wird, ist die Frist, innerhalb derer der Kaufinteressent Widerspruch einlegen kann, noch nicht abgelaufen. Und wie geht es den Häusern heute? In die Matternstraße 4 ist Ruhe ein-



Foto: privat

gekehrt. Die Hausgemeinschaft ist nicht enger als vorher, nicht einmal den Erfolg habe man gebührend gefeiert, bedauert Martin Strubelt. Mit der Verwaltung durch die WBM ist man zufrieden, die freiwillige Miet-

erhöhung sei bis heute nicht eingefordert worden.

In der Zossener Straße 48 wird das Haus nun von den Mietern selber verwaltet. Statt 4,50 Euro netto pro

Mit politischer Kampf-marmelade

Quadratmeter zahlen die Bewohner jetzt 6,50 bis 7 Euro. Freiwerdende Wohnungen will man für 8,50 Euro vermieten. Immer noch bezahlbar, findet Yvonne von Langsdorff. Man müsse auf die Wirtschaftlichkeit achten, der Kredit muss zurückgezahlt werden. „Das ist alles sehr anstrengend und zeitaufwendig und schafft auch Frust“, sagt sie. Dennoch zögert sie keine Sekunde bei der Antwort auf die Frage, ob es sich lohnt hat: „Wir haben alle vor Augen, was geworden wäre, wenn es nicht geklappt hätte, das rechtfertigt alles.“ Während man sich vorher im Haus kaum kannte, sitzen die Mieter nun öfter zusammen.

In der Rathenower Straße ist man als Hausgemeinschaft noch enger zusammengerückt und will bei der WBM künftig mehr mitreden. Man habe nicht gekämpft, damit alles so weiter laufe wie bisher. Auch in der Gleimstraße wird Mitbestimmung eingefordert. „Jetzt wollen wir mitentscheiden, beispielsweise zu welchen Bedingungen saniert wird“, sagt Anne-Katrin Altmann.

Dazu muss man dicke Bretter bohren, heißt es in der Wrangelstraße 66. Hier ist man enttäuscht und verärgert, dass die Gewobag den Hausverein nicht einmal als Ansprechpartner akzeptiert. „Wir wollen Verantwortung übernehmen in den Stadtteil hinein, aber das wird alles abgeblockt“, sagt Joachim Knecht. Das Konzept zur Mieter-selbstverwaltung, das man dem Wohnungsunternehmen vorgelegt hat, sei als „sehr durchdacht, aber in der Praxis nicht anwendbar“ abgeschmettert worden. Aber: „Vorkaufshäuser sind besondere Häuser, wir haben einfach gemerkt, dass wir als Hausgemeinschaft super funktionieren“, sagt Kristina Dietz. *Birgit Leiß*

In der Rathenower Straße 50 wartet die Mietergruppe noch auf den Ausgang des Gerichtsverfahrens



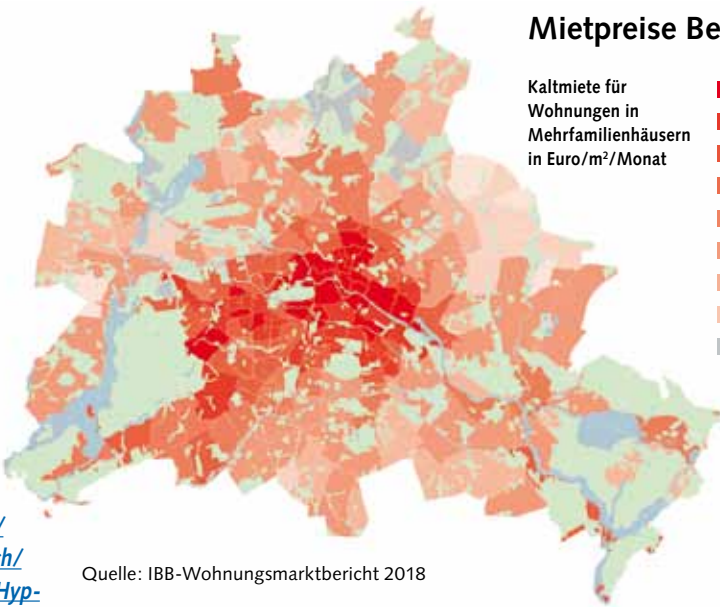
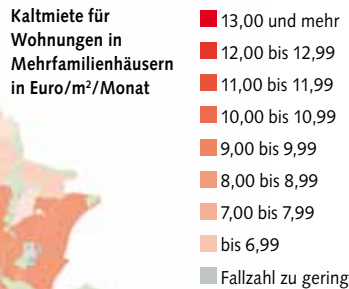
Foto: Sabine Mittermeier

BERICHTE ZUM WOHNUNGSMARKT

Die Lage bleibt bedrohlich

In Berlin kennt die Mietenentwicklung seit Jahren nur eine Richtung: **steil nach oben**. Auch wenn die aktuellen Berichte zum Wohnungsmarkt eine leichte Abschwächung des Anstiegs feststellen, bleibt der Trend für Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen bedrohlich.

Mietpreise Berlin 2018



Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018

Bei den Wohnungsangeboten stieg die mittlere Nettokaltmiete im Jahr 2018 auf 10,32 Euro pro Quadratmeter – 5,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Das ist das Ergebnis des Wohnungsmarktberichts der Investitionsbank Berlin (IBB). Nur noch neun Prozent aller angebotenen Mietwohnungen waren für unter 7 Euro pro Quadratmeter zu haben. In der Innenstadt liegen die Angebotsmieten

fast flächendeckend über 12 Euro. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist mit knapp 16000 im Jahr 2017 so hoch wie seit 1998 nicht mehr. Dennoch hält der Neubau mit dem Bevölkerungswachstum von derzeit 32000 Personen jährlich noch nicht mit. Es dauert mittlerweile 28 Monate, bis ein Geschosswohnungsbau fertig ist, ein halbes Jahr länger als noch 2013. Der Neubau ist für Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher nicht die einzige Lösung: „Wir brauchen den Zweiklang aus Wohnungsneubau und wohnungspolitischen Maßnahmen für den Bestand.“ Die Kluft zwischen der Miete und dem Einkommen wächst weiter: „Das verfügbare Einkommen hat gerade mal halb so stark zugenommen wie die ortsübliche Vergleichsmiete“, sagt der Autor des Berichts, Arnt von Bodelschwing: „Wir kommen mit einer sehr hohen Geschwindigkeit in der Realität westdeutscher Großstädte an.“

Zu ähnlichen Zahlen kommt der Wohnungsmarktbericht von CBRE und Berlin Hyp: Er hat eine mittlere Angebotsmiete von 10,34 Euro pro Quadratmeter festgestellt – eine Ab-

weichung von den Zahlen der IBB um 2 Cent. „Auch wenn sich das Mietpreiswachstum in Berlin ein wenig verlangsamt hat, ist darin kein Trend zu erkennen“, erklärt Berlin-Hyp-Vorstand Gero Bergmann. Die 10-Euro-Schallmauer sei schon in sieben Bezirken durchbrochen. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf liege der Schnitt bereits über 12 Euro.

Auch die Kaufpreise für Wohnungen, Häuser und Grundstücke stiegen im Jahr 2018 etwas langsamer als in den Vorjahren, doch der Trend zeigt immer noch steil nach oben. Das ergeben die Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der alle 27266 im vorletzten Jahr notariell beurkundeten Berliner Immobilienkäufe ausgewertet hat.

Der Handel mit Wohnimmobilien floriert weiter. Die mittleren Kaufpreise für Mietwohnungen sowie für Wohn- und Geschäftshäuser haben innerhalb eines Jahres um 10 Prozent zugenommen. 2017 betrug dieser Anstieg noch 15 Prozent. Die steigenden Kaufpreise werden über kurz oder lang auf die Mieten durchschlagen.

BMV: Schwerpunkte sind richtig gesetzt

„Der Mietenanstieg ist trotz Mietpreisbremse und Anstieg der Baufertigstellungen dramatisch“, kommentiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Eine Innenstadt, in der Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen keine Wohnung mehr finden, darf es nicht geben.“

Der BMV weist darauf hin, dass laut IBB-Bericht die Angebotsmieten der Genossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen mit 7,05 Euro beziehungsweise 7,11 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Durchschnittspreis von 10,58 Euro der privaten Anbieter liegen. Zudem bauen die kommunalen Wohnungsunternehmen sechs Monate schneller als private Bauherren. Dies zeige, „dass der stärkere Fokus auf die kommunalen Wohnungsunternehmen ein richtiger Schwerpunkt der aktuellen Landespolitik ist“, so Wild.

Jens Sethmann

■ Berichte im Internet:

www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

www.cbre.de/de-de/research/CBRE-Berlin-Hyp-Wohnmarktreport-Berlin-2019

www.berlin.de/gutachterausschuss/

Kaum Spekulation mit Baugrundstücken?

Der Bericht der IBB hat den sogenannten Bauüberhang unter die Lupe genommen. Knapp 59000 Wohnungen wurden noch nicht gebaut, obwohl eine Baugenehmigung vorliegt. „Das ist der höchste Bauüberhang, den wir je hatten“, sagt IBB-Vorstand Jürgen Allerkamp. Der Befürchtung, hier werde in großem Stil mit baureifen Grundstücken spekuliert, widerspricht er. 95 Prozent der genehmigten Wohnbauprojekte würden innerhalb von drei Jahren begonnen. „Eine mögliche Spekulation spielt demnach, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Rolle“, so Allerkamp. „Das heißt nicht, dass es keine Spekulation gibt“, schränkt Senatorin Lompscher allerdings ein. Denn die unbekannte Zahl baureifer Grundstücke, für die noch keine Baugenehmigung beantragt oder nur ein Bauvorbescheid erteilt wurde, fehlt in der Untersuchung.

js

„Mit der Deutsche Wohnen gehen die Probleme nie aus“:
Mieterinitiative
Lobeckstraße



Foto: Christian Muhrbeck

MIETERINITIATIVE LOBECKSTRASSE 64

„Rumjammern hilft nicht“

■ Kontakt:
MieterInitiative-Lobeck64@web.de

Die Mieterinitiative Lobeckstraße 64 setzt sich gegen die Modernisierungspläne ihres Vermieters, die Deutsche Wohnen, zur Wehr. Die zwei Aktiven Ulrich Maichle und Peter Bohlemann sprechen über ihre Arbeit.

MieterMagazin: Wie ist die Stimmung im Haus? Ziehen alle an einem Strang?

Peter Bohlemann: Die Leute haben eine Riesenangst um ihre Wohnungen – nicht nur, ob sie die Miete künftig zahlen können, sondern auch vor dem, was mit den Bauarbeiten auf sie zukommt. Umsetzwohnungen soll es ja nur für Kranke, Behinderte, Schichtarbeiter und so weiter geben – und das, obwohl eine Asbestsanierung geplant ist. Hier wohnen viele ältere Leute, zum Teil gesundheitlich angeschlagen. Aus Angst oder Unkenntnis

haben einige die Duldung bereits unterschrieben, einige bereuen es jetzt. Das sind sehr traurige Geschichten.

Ulrich Maichle: Wir sind sehr erschüttert, dass einer der Aktivisten aus unserer Gruppe kürzlich nach einem Herzinfarkt ganz plötzlich verstorben ist. Wir können nicht belegen, dass das etwas mit der angekündigten Modernisierung zu tun hat. Aber wir wissen, dass er sich das Ganze sehr zu Herzen genommen hat.

Peter Bohlemann: Wir sind eine kämpferische Truppe, aber wenn jemand für sich die Entscheidung getroffen hat, die Modernisierung zu akzeptieren, ist das auch legitim. Manche haben eben Angst, oder die Kraft reicht nicht aus, um sich zu wehren. Dafür wird niemand verurteilt. Wir halten zusammen.

MieterMagazin: Wie kam es überhaupt dazu, dass sie sich zusammengeschlossen haben?

Ulrich Maichle: Es ist viel passiert, seit wir am 31. Oktober 2018 die Modernisierungsankündigung bekommen haben. Zuerst haben wir Info-Zettel in alle Briefkästen gesteckt, damit niemand vorschnell der Modernisierung zustimmt. Dann haben wir mehrere Mieterversammlungen organisiert. Bei der ersten Versammlung Mitte November waren zwei Vertreterinnen des Berliner Mietervereins dabei, was sehr hilfreich war. Etwa die Hälfte der Mie-

ter hat die Duldung verweigert, und Anfang Februar haben dann 50 von 100 Mietern der Fensterbaufirma den Zutritt verweigert, weil die Begehung nicht ordnungsgemäß angekündigt worden war. Das war schon ein erster Erfolg.

Peter Bohlemann: Nach der ersten Schockstarre war klar: Rumjammern hilft nicht. Alleine haben wir gegen ein Unternehmen wie die Deutsche Wohnen keine Chance. Es bestreitet ja niemand, dass am Haus etwas gemacht werden muss. Im Gegenteil: Wir fordern das seit Jahrzehnten, und haben inzwischen gemeinsam eine lange Mängelliste erstellt. Das Haus ist marode, es gibt Asbest, Bleirohre und Rohrbrüche im Keller, Abflussverstopfungen und vieles mehr. Aber so geht es nicht, wir lassen uns nicht abzocken!

MieterMagazin: Halten Sie die Vereinbarung zwischen dem Bezirksamt und der Deutsche Wohnen nicht für ausreichend?

Peter Bohlemann: Diese Vereinbarung wurde über unsere Köpfe hinweg ausgehandelt. Den genauen Inhalt kennen wir gar nicht. Was uns am meisten ärgert ist, dass man uns nun die über Jahre eingesparten Instandhaltungskosten als Modernisierungskosten aufdrücken will. Und viereckige Toiletten und Waschbecken brauche ich nicht. Das ist Luxusmodernisierung.

Ulrich Maichle: Die Deutsche Wohnen mischt Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in unzulässiger Weise. Trotzdem werden jetzt Tatsachen geschaffen und bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Wir wollen jetzt mit einer Einstweiligen Verfügung einen Baustopp erwirken.

MieterMagazin: Werden Sie sich als Initiative wieder auflösen, wenn die Sanierung durch ist?

Ulrich Maichle: Wir wollen als Nachbarschaftsinitiative weitermachen. Hier ist richtig viel passiert, wir wollen jetzt ein Hoffest machen. Das gab es vorher nie.

Peter Bohlemann: Das Haus wächst menschlich gut zusammen, das macht richtig Spaß. Es ist ein toller Nebeneffekt unseres Protestes. Außerdem: Mit der Deutsche Wohnen gehen die Probleme sicherlich nie aus.

Das Interview führte Birgit Leib.

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

Formelle Mängel

Das Hochhaus Lobeckstraße 64 mit rund 120 Wohnungen wurde in den 1960er Jahren gebaut und liegt in einem Erhaltungsgebiet. Bereits im Dezember 2017 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit der Deutsche Wohnen eine Vereinbarung über die sozialverträgliche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geschlossen. Die wichtigsten Punkte: Die Bruttowarmmiete darf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Die Wärmedämmung der Fassade wird zwar genehmigt, die Kosten dürfen aber nur zu 50 Prozent umgelegt werden. Der Berliner Mieterverein hat die Modernisierungsankündigung überprüft und formelle Mängel festgestellt. So wurde die Baumaßnahme nach Art, Umfang und Dauer nicht ausreichend beschrieben. Außerdem wurde keine konkrete Umsetzwohnung angeboten. Zumindest für die Dauer der Asbestsanierung sei es den Mietern nicht zumutbar, in ihren Wohnungen zu bleiben.

bl

„BERLINER MIETENDECKEL“

Kommt der Schwarze Kreis zurück?

Berlin könnte eine eigene Mietpreisbegrenzung einführen und damit die mietenpolitische Blockade der Bundesregierung auflösen. Das legt ein Aufsatz in einer juristischen Fachzeitschrift nahe. Der Senat will die Möglichkeit eines solchen „Mietendeckels“ prüfen.

Seite an Seite mit dem Berliner Mieterverein setzte sich 1987 auch der spätere Regierende Bürgermeister Walter Momper (SPD) für den Erhalt der Mietpreisbindung in West-Berlin ein (links im Bild)



Foto: Paul Glaser

Hamburg will nicht deckeln

Auch in Hamburg wird über die Idee des Mietendeckels diskutiert. Der rot-grüne Hamburger Senat lehnt Forderungen der Linksfraktion nach einer Höchstgrenze für Mieten aber rundweg ab. Martina Koeppen, SPD-Sprecherin für Stadtentwicklung: „Eine Deckelung der Mieten würde einen Bau- und Instandhaltungs-Stopp nach sich ziehen.“ Olaf Duge, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Grünen, spricht von einem „unausgegorenen Schnellschuss“, dessen Auswirkungen „fatal“ sein könnten. „Als Reflex auf einen Mietendeckel kann es passieren, dass ein erheblicher Anteil von Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt wird.“ Der Mietendeckel würde somit zu einem „populistischen Eigentor“. js

Weil das Mietrecht Bundesrecht ist, fühlen sich manche Bundesländer und Städte im Kampf gegen steigende Mieten weitgehend machtlos. Peter Weber, Jurist beim Bezirksamt Pankow, sieht das anders. „Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten“ ist sein Artikel überschrieben, der im November 2018 in der „JuristenZeitung“ erschienen ist. Der Grundgedanke ist verblüffend einfach: Mit der Grundgesetzände-

rung von 2006 ist die Zuständigkeit für das Wohnungswesen vom Bund an die Länder übergegangen. Die Länder dürften durchaus unabhängig vom bundesweiten Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches die Mieten begrenzen. In Berlin wäre dies über ein vom Abgeordnetenhaus zu beschließendes Gesetz oder über eine Verordnung des Senats möglich. Die Mieten könnten pauschal oder für bestimmte Wohnungsmarktsegmente begrenzt werden. Einen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes sieht Weber nicht, denn der Schutz des Eigentums umfasst keine Renditegarantie.

Eine solche Mietpreisbindung gab es für Altbauwohnungen bereits während der sogenannten Wohnungszwangsbewirtschaftung der alten Bundesrepublik. Als rechtliche Grundlage genügte die Befürchtung, „dass bei einer Freigabe der Mieten aller Wohnräume diese im Preise derart steigen, dass die wirtschaftlich schwächeren Teile der Bevölkerung nicht mehr in der Lage sind, angemessene Wohnräume zu tragba-

ren Bedingungen zu behalten und zu erlangen“, so das Bundesverwaltungsgericht im Jahr 1956. Mit der Einführung „Weißer Kreise“ wurden die Preisbindungen ab 1960 nach und nach aufgehoben, zuletzt 1988 in West-Berlin.

Die SPD-Bundestagsabgeordnete Eva Högl hat zusammen mit Kilian Wegner und Julian Zado aus dem SPD-Kreisverband Mitte im Januar den bis dahin unbeachteten Fachartikel in die Debatte geworfen und von der Senatskoalition gefordert,

Unterschiedliche Einschätzungen

noch in dieser Legislaturperiode einen solchen Mietendeckel zu beschließen. Sie schlägt vor, die Mieten in bestehenden und neuen Mietverträgen ab einem festgelegten Stichtag für zunächst fünf Jahre einzufrieren. Die Laufzeit soll so lange verlängert werden, bis der Mietmarkt entspannt ist. Neubauten sollen ausgenommen werden.

In den drei Berliner Regierungsfraktionen stieß die Idee auf offene Ohren. „Wir werden den Vorschlag des Mietendeckels schnell prüfen und wenn möglich konsequent nutzen“, erklärt der Regierende Bürgermeister Michael Müller. „Wir wollen jedes Instrument, das den Mieterinnen und Mietern hilft.“ Der Frankfurter Allgemeinen sagte er: „Das hat auch nichts mit Planwirtschaft zu tun, sondern hat sich in den 80er Jahren in West-Berlin schon einmal bewährt.“ Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat auf Antrag des Berliner CDU-Abgeordneten Kai Wegner den Mietendeckel geprüft und kommt zum Ergebnis, dass die Länder hier nicht tätig werden könnten. Auch die Berliner Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher hat sich nach der Prüfung in ihrem Haus skeptisch gezeigt. Die Bewertung der Senatsverwaltung für Justiz stand bei Redaktionsschluss noch aus. Der Berliner Mieterverein hält hingegen öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen auf Landesebene nach Rücksprache mit Rechtsexperten für möglich.

Jens Sethmann

Wer einzieht, erhält eine kleine Grundausrüstung an Geschirr und Bettwäsche: Modulare Unterkunft in der Seehausener Straße



alle Fotos: Nils Richter

ten (LAF). Wer die Erstaufnahme durchlaufen hat und für etwa drei bis sechs Monate in einer Sammelunterkunft untergebracht war, darf sich eigentlich – parallel zum Asylverfahren, das beim Bundesamt für

Rückläufige Geflüchtetenzahl erlaubt ein anderes Bauen

Migration und Flüchtlinge (BAMF) läuft – nach einer Wohnung umsehen. Aber wer wie beispielsweise Ahmed A. und seine Familie nur eine Aufenthaltsgestattung hat, wird nicht selten aus dem großen Stapel von Bewerbungen, die vor einem Vermieter liegen, aussortiert.

Deshalb wurden und werden Modulare Unterkünfte für Flüchtlingswohnungen (MUF) errichtet: Gebäude, zusammengesetzt aus vorgefertigten Bauteilen, in denen die Einziehenden erst einmal ein Zuhause finden. Zu den 28 bisher geplanten und etwa zur Hälfte bereits fertiggestellten Wohnstandorten mit rund 10000 Plätzen sollen nach Auskunft der Berliner Sozialverwaltung in den nächsten Jahren noch 25 Standorte mit rund 7000 weiteren Plätzen hinzukommen.

Nach Angaben des LAF stellen derzeit etwa 700 bis 800 Menschen pro

MODULARE UNTERKÜNFTEN FÜR FLÜCHTLINGE

Solides Stück sozialer Wohnungsversorgung

Der Zuzug von Asylsuchenden hat nach dem Herbst 2015 rapide nachgelassen. Weil aber Menschen mit beschränktem Aufenthaltsstatus und erst recht Flüchtlingsfamilien so gut wie keine Chance am Wohnungsmarkt haben, werden weiter Unterkünfte gebaut. In Berlin sind das inzwischen Häuser mit Apartmentstruktur. Diese sollen später einmal in Wohnungen für andere Gruppen umfunktioniert werden.

Lange weiße Flure, noch kaum benutzte Spielzimmer, gefüllte Regale mit verpackten Töpfen und Pfannen, stapelweise Teller und Tassen, in vielen Zimmern noch unbezogene Matratzen und leere schmale Metall-schränke – die Flüchtlingsunterkunft in der Seehausener Straße, einem sechsgeschossigen Neubau im Bezirk Hohenschönhausen-Lichtenberg, ist

im Januar übergeben worden. Als jüngste derartige Einrichtung in Berlin verfügt das Haus über 405 Wohnplätze, Mitte Februar waren 140 Plätze belegt.

„Es ziehen jetzt etwa 40 Menschen pro Woche hier ein“, sagt der Leiter der Unterkunft, Rocco Priewe, bisher ausschließlich Familien, wie es den Nachbarn in der Neu-Hohenschönhausener Großsiedlung versprochen worden war. Familien wie die von Ahmed A. Mit seiner Frau und drei Kindern kam der Unternehmer vor drei Jahren aus dem kurdischen Teil Iraks nach Deutschland. Inzwischen arbeitet er in einem Restaurant. Aber die Chancen auf eine eigene Wohnung sind kaum größer geworden. „Flüchtlingsfamilien haben die größten Probleme am völlig überlasteten Berliner Wohnungsmarkt“, erklärt Monika Hebbinghaus vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenhei-

Einer der ersten Bewohner der jetzt zu einem Drittel belegten Unterkunft in der Seehausener Straße



Monat einen Antrag auf Asyl. Das ist kein Vergleich mit den Zahlen von vor fast vier Jahren, als täglich bis zu 1000 Schutzsuchende in die Hauptstadt kamen, und schnell untergebracht werden mussten. „Das versetzt uns aber auch in die komfortable Lage, dass wir heute anders bauen können“, so Monika Hebbinghaus. Statt der klassischen Gemeinschaftsunterkünfte mit Ge-

meinschaftsküchen und -bädern, die anfangs errichtet wurden, entstehen jetzt mehr und mehr Apartmenthäuser mit abgeschlossenen Wohnungen.

Den Unterschied sieht man den Blöcken von außen nicht unbedingt an, für die Bewohner ist er gravierend: In der Bernauer Straße in Reinickendorf, wo von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag 2016 die erste Modulare Unterkunft für Flüchtlinge errichtet und ans LAF als Mieter übergeben worden war, gruppieren sich die einzelnen Zimmer mit mehreren Betten noch um einen zentralen Sanitärtrakt in der Mitte jeder Wohneinheit. Da gibt es Dusch- und Waschräume, getrennt für Frauen und Männer, Küchen, und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen. Die Unterkunft in der Seehausener Straße dagegen ähnelt von ihrer Struktur schon mehr einem der umliegenden Plattenbauten im Kiez. Zwar befinden sich auch hier im Erdgeschoss noch viele funktionale Räume: zum Spielen, Lernen und Hausaufgaben machen, fürs Wäschewaschen, Stauraum und Beratungszimmer. Das ist notwendig, denn in den einzelnen Apartments, konzipiert für drei bis sechs Personen, ist der Platz äußerst knapp kal-

xuswohnen ist“, so Rocco Priewe. Es gibt zwar für alle, die einziehen und noch nichts haben, neben den wenigen Möbeln eine erste Grundausstattung mit Bettwäsche, Töpfen, Geschirr und Besteck. Aber die Kochgelegenheit im Flur ist winzig, und die Schlafzimmer sind eng. Immerhin gehört zu jeder kleinen Wohnung ein eigenes Bad und die Tür zum Gang, die man hinter sich schließen kann. Pro Etage stehen auch drei rollstuhlgerechte Wohnungen zur Verfügung.

Für andere Nutzungen kann umgebaut werden

An den einzelnen Standorten können die Modulare Unterkünfte durchaus ein wenig unterschiedlich ausfallen, werden sie doch von verschiedenen Bauherren entwickelt und errichtet: vom Senat, der ein eigenes Modell entworfen hat, und von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG).

Die Kosten eines jeden Baus sind durchaus unterschiedlich. Sie hängen von den einzelnen Projekten ab, werden von der Größe und Lage des Grundstücks beeinflusst und auch

es sozial verträglicher Wohnraum für alle werden kann“, so die LAF-Mitarbeiterin. Dann lassen sich zum Beispiel auch Grundrisse verändern oder Balkone anbauen.

Aber jetzt ist es erst einmal wichtig, dass die Häuser kostengünstig und dennoch energetisch und bautechnisch qualitativ hochwertig errichtet werden. Mindestens 60 bis 70 Jahre soll die Lebenszeit der Gebäude betragen. Ihre Bauzeit ist in Berlin eigentlich eine Sensation. Wo sich übliche Planungs- und Genehmigungsverfahren und schließlich der Bau selbst über viele Jahre hinziehen, beträgt die Bauzeit einer Modulare Unterkunft in der Regel nicht mehr als 12 Monate – dank des Sonder-

Spezielles Baurecht

Auf dem Höhepunkt des Zuzugs von Asylbewerbern nach Deutschland im Herbst 2015 wurden „Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“ ins Baugesetzbuch des Bundes (Paragraf 246) aufgenommen. Diese vereinfachen das Baurecht für Flüchtlingsheime und sehen ihre Errichtung auch dort vor, wo eine Nutzung des Grundstücks zu sozialen oder Wohnzwecken laut Baugesetzbuch nicht möglich wäre – etwa in Gewerbegebieten oder auf Freiflächen. Die Sonderregelungen, die 2016 in Kraft traten, gelten ausschließlich für Flüchtlingsunterkünfte und sind bis Ende 2019 befristet. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Betriebsgenehmigung zu diesem Zeitpunkt endet. Modularbauten sind unbefristet genehmigt, weil die soliden Betongebäude eine lange Lebensdauer haben und später einmal zu Wohnzwecken für andere Gruppen umgebaut werden können. In diesem Fall müssen die Bezirke allerdings einen entsprechenden Bebauungsplan mit dieser Zielsetzung aufstellen.

rm

9 Quadratmeter für die erste Person, 6 für jede weitere



baurechts für Flüchtlingswohnen, das seit 2016 gilt.

Monika Hebbinghaus: „Wir können wirklich sagen: Unser Flüchtlingsbauprogramm ist ein Stück gelungener sozialer Wohnungsversorgung.“

Rosemarie Mieder



kuliert: Für die erste Person stehen neun Quadratmeter zur Verfügung, für jede weitere sechs Quadratmeter, erklärt der Heimleiter. Er erzählt, dass sich am Tag der offenen Tür Mitte Januar viele der Nachbarn, die gekommen waren, um sich das Haus anzusehen, doch gewundert hätten.

„Die haben die spartanischen Unterkünfte gesehen und sofort verstanden, dass das hier wirklich kein Lu-

die mögliche Nachnutzung spielt eine Rolle. Die Bauherren vermieten ihre modularen Bauten zunächst für drei Jahre an das LAF, die jedes Haus wiederum nach Ausschreibungen an einen externen Betreiber übergibt. In der Seehausener Straße ist das der Albatros e.V.

„Nach drei Jahren wird geprüft, ob das Haus als Flüchtlingsunterkunft immer noch gebraucht wird oder ob

Die Wohnungseinrichtung kann man auch ausleihen: Werbebild des Verleihers Roomovo



Foto: Roomovo

MÖBEL LEIHEN

Couch auf Zeit

■ Informationen zu den Berliner Artotheken bietet die Übersichtsseite artothek.kulturimnetz.de Online-Kataloge und weitere Informationen unter www.zlb.de/fachinformation/spezialbereiche/artothek.html und www.nbk.org/artothek/allgemein.html

Möbel zu Discountpreisen waren gestern: Heute kann man Bett, Schrank oder Kommode auch ausleihen. Verschiedene Anbieter versuchen sich an Mietmodellen für Einrichtungsgegenstände. Nur: Lohnt sich das? Und wenn ja, für wen?

Die „Sharing Economy“, die Wirtschaft des Teilens, ist auf dem Vormarsch. Carsharing ist seit Langem aus den Großstädten nicht mehr wegzudenken. In Berlin wimmelt es nur so von Leihfahrrädern verschiedener Anbieter. Die Idee dahinter: Um sich an etwas erfreuen zu können oder es zu nutzen, muss man es nicht zwangsläufig besitzen. Nur logisch, dass kommerzielle Anbieter das Leih-

modell nun auch für ein ganz neues Marktsegment ausprobieren: für Möbel. Das Interesse scheint da zu sein. Das „Consumer Barometer 2017“ der Wirtschaftsprüfer KPMG zeigte, dass sich knapp ein Viertel der Befragten, die bereits andere Sharing-Modelle nutzen, auch vorstellen kann, Möbel oder Dekorationselemente zu leihen.

Die Branche hat den Trend erkannt: Der Möbelgigant IKEA plant ab Frühjahr 2019 in der Schweiz ein Projektmodell zum Verleih der eigenen Möbel. Gegen einen monatlichen Betrag erhalten Kunden Möbelstücke auf Zeit. Diese gehen nach Ablauf der Vertragsdauer zurück an IKEA. Dort sollen sie dann entweder weitervermietet werden oder – entsprechend aufgearbeitet – in die „Fundgrube“ des Möbelhauses wandern, wo leicht beschädigte Möbelstücke günstiger verkauft werden. Nach einer gewissen Nutzungsdauer können die Mietobjekte auch recycelt werden.

IKEA ist aber nicht das erste Unternehmen, das mit dem Verleih von Einrichtungsgegenständen experimentiert. Seit Ende 2016 verleiht OTTO NOW, ein Ableger des Ver-

sandhändlers OTTO, Technik, Haushalts- und Sportgeräte. Seit Ende 2018 können Kunden auch Betten, Schränke und Co. mieten. Das aktuell noch eher dünne Angebot umfasst 30 verschiedene Möbel, soll aber bei entsprechender Nachfrage ausgebaut werden. Eine Kommode gibt es beispielsweise für 14,99 Euro monatlich – bei einer Laufzeit von 24 Monaten. Entscheidet man sich für die kürzest mögliche Leihdauer von einem halben Jahr, werden 33,99 Euro pro Monat fällig. Ein weiterer Anbieter ist Roomovo, ein Start-up aus Wetzlar, das seit Anfang 2018 hochwertige Möbel im Rhein-Main-Gebiet verleiht. Ab Anfang April will das junge Unternehmen auch auf dem Berliner Markt dabei sein.

OTTO NOW wirbt mit der Einfachheit des Systems: Die Möbel werden angeliefert und nach Ende der Laufzeit wieder abtransportiert. Roomovo verweist ebenfalls auf die Bequemlichkeit und Flexibilität des Leihmodells. Gleichzeitig betonen die Anbieter den Nachhaltigkeitsaspekt: Neue Einrichtungsstile könnten erst einmal ausprobiert werden.

Kosten und Nutzen abwägen

Möbel würden bei Nichtgefallen nicht einfach entsorgt, sondern weitervermietet. Auch mit den niedrigen Kosten wird argumentiert. Eine nüchterne Kostenanalyse zeigt aber: Leih man besagte Kommode bei OTTO NOW für zwei Jahre, kommt man auf knapp 360 Euro Leihgebühr. Die Kommode ist im OTTO-Versandhandel für 399 Euro zu haben. Selbst mit einer nur sechsmonatigen Leihfrist hat man umgerechnet bereits die Hälfte der Kommode abbezahlt.


Klar ist: Unter nachhaltigen Gesichtspunkten ist es sinnvoller, sich ein robustes Möbelstück zu leihen und es anschließend weiterzugeben, als sich mit billig produzierten Discountmöbeln einzudecken. Und unter Umständen kann das Leihen die wirklich wirtschaftlichere Variante darstellen – etwa, wenn man die Möbel nur für einen kurzen Zeitraum benötigt.

Katharina Buri

Kunst aus der Artothek

Was eine Bibliothek ist, weiß jeder – aber was ist eine „Artothek“? Dort kann man keine Bücher, sondern Kunst für die eigenen vier Wände ausleihen. Ob Bilder, Skulpturen oder Plastiken: Gegen eine Gebühr, mitunter auch umsonst, können Kunstwerke auf Zeit geliehen werden. In Berlin bieten die Sammlungen der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) und des Neuen Berliner Kunstvereins (n.b.k.) das größte Angebot. Gemeinsam besitzen sie über 6000 Werke, die kostenlos (ZLB, für Inhaber eines gültigen Bibliotheksausweises) beziehungsweise gegen eine Versicherungsgebühr (n.b.k.) von 3 Euro für maximal drei beziehungsweise sechs Monate ausgeliehen werden können. Ob Lithographie von Pablo Picasso oder Druck von Gerhard Richter: Die 20000 Entleihungen, die beide Einrichtungen jährlich verzeichnen, beweisen, dass für jeden Geschmack etwas dabei sein dürfte.

kb

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

Mietminderung

Der Kondiktionsausschluss des § 814 Alt. 1 BGB greift nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erst ein, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht verpflichtet ist, sondern auch weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet. Der Leistende muss also aus diesen Tatsachen nach der maßgeblichen Parallelwertung der Laiensphäre auch eine im Ergebnis zutreffende rechtliche Schlussfolgerung gezogen haben.

War dem Mieter ein wesentlicher rechtlicher Aspekt nicht bewusst, nämlich der Umstand, dass eine Mietminderung kraft Gesetzes eintritt, wenn ein Mangel vorliegt, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert oder aufhebt (§ 536 BGB) und der dem Vermieter angezeigt worden ist (§ 536 c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB), fehlt die positive Kenntnis im Sinne von § 814 Alt. 1 BGB.

BGH vom 4.9.2018 – VIII ZR 100/18 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter verlangte Zahlung ausstehender Mieten für die Monate November 2015, Januar 2016 und März 2016 in Höhe von insgesamt 2460 Euro nebst Zinsen. Im März 2013 hatten die Mieter dem Vermieter einen regelmäßig wiederkehrenden fauligen Geruch in der Wohnung angezeigt. Der Mangel wurde erst im Dezember 2015 behoben. Im Oktober/November 2015 sprach der Mieter in mehreren E-Mails die Frage einer Mietminderung an. In seiner E-Mail vom 15.10.2015 findet sich folgender Passus: *„Wegen obiger Mängel möchte ich ebenso anfragen, ob es für Sie in Ordnung ist, wenn wir eine Mietminderung von 15 % ab dem Termin der Meldung der Geruchsbelästigung vereinbaren können. Das würde dann meinen Rückstand entsprechend mindern.“*

In einer weiteren an die Hausverwaltung gerichteten E-Mail vom 5.11.2015 teilte der Mieter dieser auf deren Antwort vom 23.10.2015, wonach einer Mietminderung nicht zugestimmt werden könne, da „wir stets darum bemüht sind, zeitnah entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel zu treffen und diese insbesondere in Bezug auf das Geruchsproblem bereits durchgeführt worden sind“, unter anderem Folgendes mit:

„Leider ist die Beseitigung der Mängel seit 2013 fruchtlos. Ich tendiere also dazu, eine Mietminderung zu fordern. Bisher wurde mir keine Angabe gemacht, wie aufwändig die Beseitigung der Mängel nun sein wird. Da ich kein Bauleiter beziehungsweise Architekt bin, sollten Sie mir hier vielleicht entgegenkommen und einen Vorschlag beziehungsweise eine Planung vorbereiten. [...] P.S. Die restlichen Mietrückstände wurden heute alle ausgeglichen.“

Am selben Tag glich der Mieter, der in der Zwischenzeit die Miete zunächst unregelmäßig entrichtet hatte, die bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände vollständig aus. Gegen die mit der Klage geltend gemachten Mietforderungen hat der Mieter mit Ansprüchen wegen Minderung der Wohnungsmiete um monatlich 15 % seit Januar 2011 in Höhe von insgesamt 7380 Euro aufgerechnet.


Der Rechtsstreit landete schließlich beim BGH. Es ging hier um die Rechtsfrage, ob der Mieter mit Minderungsbeträgen aufrechnen durfte, obwohl er ohne Vorbehalt die vollständige Miete seinerzeit gezahlt hatte. Mit anderen Worten: Es ging darum, ob hier § 814 BGB den Rückforderungsanspruch (sogenannte Kondiktion) ausschloss. Vorliegend sei – so der BGH – aus den Umständen zu schließen, dass der Mieter keine Kenntnis davon hatte, dass er die Bruttomiete für die in Rede stehenden Monate nicht in voller Höhe schuldet. Zwar stehe einem Kondiktionsausschluss nach § 814 Alt. 1 BGB noch nicht entgegen, dass sich der Mieter nur zu einer ungefähren Bestimmung einer Minderungsquote in der Lage sehe. Hier sei dem Mieter jedoch ein wesentlicher rechtlicher Aspekt nicht bewusst gewesen, nämlich der Umstand, dass eine Mietminderung kraft Gesetzes eintritt, wenn ein Mangel vorliegt, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert oder aufhebt (§ 536 BGB) und der dem Vermieter angezeigt worden ist (§ 536 c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB). Beiden E-Mails des Mieters liege die fehlerhafte Vorstellung zugrunde, eine Minderung könne nur dann vorgenommen werden, wenn der Vermieter sein Einverständnis hierzu erkläre. Der Mieter habe damit hinsichtlich der Minderung der Bruttomiete in den Monaten Januar 2015 bis Oktober 2015 und Dezember 2015 nicht die für eine positive Kenntnis im Sinne von § 814 Alt. 1 BGB erforderlichen zutreffenden rechtlichen Schlüsse gezogen.

Fazit: Wer vorbehaltlos den vollen Mietzins trotz eines angezeigten Mangels weiterhin zahlt, verliert in der Regel den Anspruch auf Rückzahlung des geminderten Betrages. Die Entscheidung des BGH betraf einen von der Regel abweichenden Ausnahmefall, weil hier eine umfassende Kenntnis des Mieters von sämtlichen Elementen des Minderungsrechts verneint und deshalb ein Bereicherungsanspruch angenommen werden konnte.

Widerrufsrecht

Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558 a Abs. 1, § 558 b Abs. 1

BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu widerrufen (§ 312 Abs. 1, § 312 c Abs. 1, § 312 g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), nicht zu.
BGH vom 17.10.2018 – VIII ZR 94/17 –

 Langfassung im Internet

Hier hatte ein Mieter zunächst der Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB zugestimmt, dann seine Zustimmung widerrufen und die zwischenzeitlich unter Vorbehalt gezahlten Mieterhöhungsbeträge von rund 1200 Euro von seinem Vermieter zurückgefordert und schließlich Klage erhoben.

Für den Ausgang des Verfahrens war die Klärung der Frage entscheidend, ob Mietern bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zusteht (§ 312 Abs. 1, § 312 c Abs. 1, § 312 g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB). Während diese Frage in der Literatur und in der untergerichtlichen Rechtsprechung teilweise bejaht wurde, ist der BGH zu einem anderen Ergebnis gekommen. Er entschied, dass die gemäß § 558 b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558 a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucherwiderrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht. Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstrecke das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch sei dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben sei. Dies folge aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen.

Denn mit dem in § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB vorgesehenen Widerrufsrecht des Mieters einer Wohnung solle Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters begegnet werden. Dieser Zielsetzung des Gesetzes trügen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Bestimmungen zum Schutz des Mieters bereits uneingeschränkt Rechnung. Gemäß § 558 a Abs. 1 BGB sei das (in Textform zu erklärende) Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter zu begründen. Damit solle dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Schon dadurch könne der Mieter seinen rechtsgeschäftlichen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden. Außerdem räume das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Ertei-

lung der Zustimmung klagen könne (§ 558 b Abs. 2 BGB), dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und gegebenenfalls inwieweit er der Mieterhöhung zustimme. Somit sei bereits durch die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der Verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt sei.

Fazit: Hat der Mieter einer in Textform zugegangenen Mieterhöhung zugestimmt, kann er seine Zustimmung später nicht widerrufen.

Zulässig ist nach wie vor aber der Widerruf der Zustimmung zu einer – auch auf dem Mietspiegel basierenden – Mieterhöhung, die die Vertragsparteien anlässlich eines Hausbesuches des Vermieters in der Wohnung des Mieters getroffen haben (vgl. § 312 b BGB). Wurde die Mieterhöhungsvereinbarung jedoch in den Geschäftsräumen des Vermieters oder Verwalters abgeschlossen, steht dem Mieter kein Widerrufsrecht zu.


Ungeklärt ist jedoch, ob nach Bekanntwerden der BGH-Entscheidung vom 17.10.2018 in Zustimmungsverlangen enthaltene Widerrufsbelehrungen als vertragliche Vereinbarung im Sinne des § 312 g Abs. 2 BGB anzusehen sind, mit der Folge, dass der Vermieter dem Mieter hiermit ein vertragliches Widerrufsrecht eingeräumt hat.

Verlängerungsoption

a) Eine Option zur Verlängerung eines Mietvertrags ist während der für das vermietete Grundstück bestehenden Zwangsverwaltung gegenüber dem Zwangsverwalter auszuüben.

b) Die Ausübung einer Verlängerungsoption ist nicht schriftformbedürftig im Sinne des § 550 Satz 1 BGB.

BGH vom 21.11.2018 – XII ZR 78/17 –

 Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte ein Gewerbeobjekt vom seinerzeitigen Eigentümer gemietet. Die Laufzeit war bis zum 31.1.2015 vereinbart. Laut Mietvertrag durfte die Mieterin eine Verlängerung des Mietverhältnisses um zehn Jahre über den vereinbarten Beendigungstermin hinaus verlangen, wenn sie das Optionsrecht spätestens fünf Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübt. Seit Juni 2014 stand das Mietobjekt unter Zwangsverwaltung. Am 27.8.2014 teilte die Mieterin dem Zwangsverwalter per Computerfax ohne Unterschrift mit, dass sie ihr Optionsrecht ausübe und sich der Mietvertrag damit um zehn Jahre verlängere.

Im Januar 2015 erwarb die derzeitige Vermieterin das Objekt in der Zwangsversteigerung. Im September 2015 kündigte sie das Mietverhältnis. Sie meinte, die Kündigung sei zulässig, da die Mieterin die Verlängerungsoption nicht wirksam ausgeübt habe, weil die Schriftform des § 550 BGB nicht eingehalten sei.

Der BGH sah das anders.

Die Willenserklärung der Mieterin sei dem Zwangsverwalter als richtigen Adressaten zugegangen. Mit der Bestellung eines Zwangsverwalters durch das Vollstreckungsge-

richt werde dem Eigentümer die Verwaltung und Benutzung seines Grundstücks entzogen und dem Zwangsverwalter zur Ausübung übertragen. Dieser habe die Rechte des Eigentümers im Rahmen der ihm nach § 152 ZVG obliegenden Aufgaben wahrzunehmen. Eine Verlängerungsoption sei während der Zwangsverwaltung daher ihm gegenüber auszuüben.

Dass die Verlängerungsoption durch ein nicht unterschriebenes Computerfax ausgeübt worden sei, stelle auch keinen Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB dar. Die durch die Optionsausübung bewirkte Vertragslaufzeit bis zum Ablauf des 31.1.2025 binde mithin die Vertragsparteien und damit auch die Ersteherin, so dass eine vorzeitige ordentliche Kündigung ausscheide.

Die Frage, ob die Ausübung einer Verlängerungsoption dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterfalle, berühre zwar nicht die Wirksamkeit der erfolgten Laufzeitverlängerung. Sie könne vielmehr nur Bedeutung dafür erlangen, ob eine Vertragspartei trotz des wirksam herbeigeführten neuen Vertragsendes schon vorzeitig den Vertrag durch ordentliche Kündigung beenden könne. Zwar bedürfe die Vereinbarung eines Optionsrechts der Schriftform des § 550 BGB, um nicht laufzeitschädlich zu sein. Dagegen unterfalle die Ausübung einer Verlängerungsoption selbst hingegen nicht § 550 BGB.

Die Vorschrift des § 550 BGB greife nicht ein, wenn einer Partei bereits im Mietvertrag die Möglichkeit eingeräumt sei, durch einseitige Willenserklärung eine Änderung der Vertragswirkungen herbeizuführen, und sie dann von dieser Möglichkeit Gebrauch mache. Durch die Verlängerungsoption komme kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wirke sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie mit ihrer Gestaltungswirkung lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändere und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufüge. Dabei handle es sich um die Wahrnehmung von zuvor vertraglich eingeräumter Rechtsgestaltungsmacht. Die Optionsausübung selbst sei daher kein von § 550 BGB erfasster Vertragsschluss.

Die § 550 BGB zugrunde liegenden Gesetzeszwecke geböten nichts anderes. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH diene die von § 550 BGB geforderte Beurkundung in erster Linie dem Informationsbedürfnis und damit dem Schutz des in den Vertrag gemäß § 566 Abs. 1 BGB eintretenden Erwerbers. Diesem solle durch die Schriftform ermöglicht werden, sich von Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten. Zusätzlich bezwecke die Schriftform des § 550 BGB, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und als Übereilungsschutz die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen.

Dem werde es vollauf gerecht, zwar die Vereinbarung des Optionsrechts, nicht aber dessen Ausübung als schriftformbedürftig anzusehen. Enthalte die Mietvertragsurkunde eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters, könne der Grundstückserwerber der Urkunde zwar nicht entnehmen, ob die Option vor dem Eigentumserwerb ausgeübt wurde, so dass zunächst Ungewissheit darüber beste-


hen könne, ob das Mietverhältnis bald ende oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen werde. Dann sei der Erwerber aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten sei, sich bei dem Verkäufer oder dem Vermieter hierüber zu erkundigen. Insofern liege es anders als bei Fallgestaltungen, in denen sich aus dem schriftlichen Vertrag gerade kein Anlass für eine Nachfrage bei den bisherigen Vertragsparteien zu nicht schriftlich niedergelegten Vertragsbedingungen ergebe.

Schimmelpilzbefall

a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.
b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 67/18 –

BGH vom 5.12.2018 – VIII ZR 271/17 –

 Langfassung im Internet

Die Wohnungen wurden 1968 beziehungsweise 1971 erbaut. Die Mieter bemängeln, aufgrund der Bauweise der Wohnungen gebe es Wärmebrücken. Deshalb bestehe insbesondere an den Außenwänden in den Monaten Oktober bis März eines jeden Jahres die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Sie verlangen deshalb jeweils eine näher bezifferte Minderung und in einem der beiden Fälle Kostenvorschuss für eine Mängelbeseitigung.

Das Landgericht gab dem Mieter Recht. Ein Mieter dürfe ohne besondere Absprache einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens erwarten, der heutigen Maßstäben gerecht werde. In beiden Wohnungen bestehe aufgrund der baulichen Gegebenheiten ein konkretes Risiko der Schimmelbildung, die mit dem üblichen Lüftungs- und Heizverhalten nicht zu verhindern sei. Bereits dies sei ein bauseits bedingter Mangel.

Der BGH hob die Entscheidungen des Landgerichts auf. Zwar könne ein Mieter ohne besondere Vereinbarung der Mietvertragsparteien nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich sei. Gebe es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, sei jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei sei nach gefestigter Rechtsprechung des BGH grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Diesem Maßstab entsprächen die streitgegenständlichen Wohnungen jedoch, so

dass ein Sachmangel nicht vorliege. Denn in den Jahren 1968 beziehungsweise 1971 hätte noch keine Verpflichtung bestanden, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten und war demgemäß das Vorhandensein von Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand. Die gegenteilige Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, das einen Mangel der Mietsache aus vermeintlichen Höchstwerten zumutbarer Lüftungsintervalle und von ihm aufgestellter „Grundsätze zeitgemäßen Wohnens“ hergeleitet habe, sah der achte Senat des BGH als mit geltendem Recht nicht vereinbar an.

Die Berufung des Landgerichts auf Erfordernisse „zeitgemäßen Wohnens“ rechtfertige es insbesondere nicht, die geschuldete Beschaffenheit einer Mietwohnung hinsichtlich der Wärmedämmung nicht nach den oben genannten Maßstäben, sondern – unter einseitiger Berücksichtigung von Mieterinteressen – allein danach zu bestimmen, was der Mieter unter Zugrundelegung heutiger Bauvorschriften erwarten dürfe und ihm an Lüftungs- und Heizverhalten nach einem abstrakt-generellen Maßstab zuzumuten sei. Letztlich laufe die Argumentation des Berufungsgerichts darauf hinaus, einen anderen als den im geltendem Recht vorgesehenen Mangelbegriff zu schaffen und auf diesem Wege auch für eine nicht sanierte oder eine nicht grundlegend modernisierte Altbauwohnung und unabhängig von entsprechenden konkreten Vereinbarungen der Mietvertragsparteien einen Neubaustandard zugrunde zu legen. Dies sei ersichtlich rechtsfehlerhaft.

Auch treffe die Annahme des Berufungsgerichts nicht zu, das den Mietern zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung abzuverlangende Lüftungsverhalten sei für sie unzumutbar. Das einem Mieter zuzumutende Wohnverhalten, insbesondere bezüglich der Lüftung der Wohnräume, sei jeweils unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Vorliegend sei der gerichtliche Sachverständige zu dem Ergebnis gekommen, dass ein täglich zweimaliges Stoßlüften von rund 15 Minuten beziehungsweise ein täglich dreimaliges Stoßlüften von rund 10 Minuten ausreiche, um eine Schimmelpilzbildung an den Außenwänden zu vermeiden und sich im Falle von „Querlüften“ (gleichzeitiges Öffnen mehrerer Fenster) die erforderliche Lüftungszeit auf ein Drittel der angegebenen Zeiten reduziere. Dafür, dass ein solches Lüftungsverhalten generell unzumutbar sei, sehe der BGH keine Anhaltspunkte.

Heizkostenabrechnung

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO Gebrauch zu machen.

BGH v. 16.1.2019 – VIII ZR 113/17 –

➔ Langfassung im Internet

Die Heizkosten wurden jeweils zu 50 % nach der Wohnfläche und nach dem erfassten Wärmeverbrauch abgerechnet.

Der Mieter verlangte im Hinblick auf § 7 Abs. 1 Satz 2 Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) vom Vermieter, die Heizkosten zu 30 % nach der Wohnfläche und zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch abzurechnen, beginnend mit der Heizperiode ab dem 1.10.2016. Der Vermieter weigerte sich, so dass der Mieter im September 2016 eine darauf gerichtete Klage erhob.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO seien von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die danach bestehende Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers, einen Verteilungsmaßstab zwischen mindestens 50 % und höchstens 70 % der Kosten nach Verbrauch bestimmen zu können, werde aber gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO für bestimmte Gebäude eingeschränkt. Nach dieser Bestimmung seien in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Im vorliegenden Fall lagen zur Überzeugung der Gerichte die Tatbestandsvoraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO vor (Mietrechtspraktiker wissen allerdings, dass dieser Sachverhalt „überwiegend gedämmt“ äußerst selten vorkommt).

Als Rechtsfolge – so der BGH – habe der Vermieter 70 % der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Sofern der Vermieter, wie hier, gleichwohl an einem davon abweichenden Verteilungsmaßstab festhalte, gewähre § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO dem Mieter einen Anspruch auf eine dahingehende Änderung des Verteilungsschlüssels.

Der Mieter müsse sich stattdessen nicht auf das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO verweisen lassen. Zwar habe der Nutzer nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 % zu kürzen. Diese Vorschrift sei aber im Streitfall weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO biete keine Grundlage für die Auffassung, wonach der Mieter verpflichtet sei, die Erteilung weiterer fehlerhafter Heizkostenabrechnungen abzuwarten und diese gegebenenfalls zu kürzen. Die Anwendbarkeit des Kürzungsrechts in diesem Falle sei insbesondere mit dem Zweck der Heizkostenverordnung, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspariefekte zu erzielen, nicht zu vereinbaren.

Schließlich könne der Mieter die 70%ige verbrauchsabhängige Kostenverteilung sofort verlangen. Er müsse nicht auf den Beginn des nächsten vertraglich geregelten Abrechnungszeitraums warten.



BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße




Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt



 Zugang im EG
über mobile Rampe
 Altstadt Spandau
 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wir sind umgezogen!




Neu: Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
 Walther-Schreiber-Platz
 Feuerbachstraße

Bitte beachten Sie

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



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

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


Beratungszentrum


Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße

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**
keine Beratung am Sa, 20.4.2019

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
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe  Südsterne

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Die Geschäftsstelle ist am Samstag, 20.4.2019, geschlossen.

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus

im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1 b,

2. OG, Raum 204

S Wartenberg

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

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungs-

stelle, Perleberger Straße 44/

Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V.,

Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

+ Do 10-11 Uhr

AWO-Laden,

Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, 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 BMV

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?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet

die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft

ändern und dem Berliner Mieterverein

online mitteilen: [https://service.berliner-](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

[mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

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.

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung
■ Schönheitsreparaturen
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung

■ Hausrat
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
■ Geräuschmessung für technische Anlagen
■ Elektromog/Mobilfunk
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion 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 0099 0,

Fax 030-490 0099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe –

Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir uns einfach zusammuntun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Frank Straubing

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Karin Korte, Alexandra Gaulke

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Irina Neuber,

Helga Jonas

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Ursula Loesch, Karin Jansen

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Senioren-

freizeitstätte Torstraße 190

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmv-neukoelln@freenet.de und über Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Wolfgang Marquardt,

Karin Kemner, Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitzny

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Folkert Schulz

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

**Gemeinsam gegen
Verdrängung und**

#MIETEN

WAHNSINN

europaweiter Aktionstag

DEMO SA 6.4.2019

ALEXANDERPLATZ 12 UHR

**Aktionswoche in Berlin
vom 27.3. bis zum 5.4.**

mietenwahnsinn.info