



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

April
4/2020

DIESE EG

**Hohe Genossen-
schaftseinlagen
sichern auskömm-
liche Mieten**

**REFORM BRINGT
HÖHERE ZUSCHÜSSE**

**Wie erhält man
Wohngeld?**

**MIETPREIS-
ENTWICKLUNG**

**Die mittleren Städte
ziehen nach**



Geduldsprüfung

**Studierende auf Wohnungssuche in Berlin
brauchen Flexibilität und einen langen Atem**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Urania Berlin

April 2020

Grüne Stadtutopien

Vom Wissen zum Handeln

● MI, 1.4.2020, 20:00 Uhr

Prof. Dirk Messner,

Moderation: Markus Deggerich

Die Kraft der Demokratie

Eine Antwort auf die autoritären

Reaktionäre

● FR, 3.4.2020, 18:00 Uhr

Roger de Weck, Anja Reschke

Die neue Arktis

Der Kampf um den Nordpol

● FR 3.4.2020, 20:00 Uhr

Marzio G. Mian

Endlager für hochradioaktive Abfälle

Eine gesellschaftspolitische

Herausforderung

● DI, 7.4.2020, 20:00 Uhr

Wolfram König

Das große Nein!

Eigendynamik und tragisches Ende aktueller Proteste

● MI, 8.4.2020, 19:30 Uhr

Prof. Armin Nassehi, Robert Habeck,

Moderation: Angela Elis

Die Vertrauensfrage

Für eine neue Politik des

Zusammenhalts

● MI, 15.4.2020, 20:00 Uhr

Prof. Jutta Allmendinger, Jan Wetzel



▲ Mondays for Future

Freitags demonstrieren und ab Montag anpacken und umsetzen

● MI, 22.4.2020, 18:00 Uhr

Prof. Claudia Kemfert

Bicurious, hetero-flexibel oder bisexuell?

So liebt es sich heute zwischen

Hetero und Homo

● DO, 23.4.2020, 20:00 Uhr

Marina Marquez, Prof. Heinz-Jürgen

Voß, Mod.: Dr. Brenda Strohmaier

Wem kann ich trauen?

Realpolitik und alternative Medien

● DO, 23.4.2020, 20:00 Uhr

► Eintritt frei, Reihe *Urania kontrovers*

Anmeldung unter urania.de

Felix Friedrich, Konstantina

Vassliou-Enz, Sebastian Turner,

Moderation: Natalie Amiri

Familienkonzerte

zu 250 Jahre Beethoven

Ludwig Fun: Für Elise

● SA, 25.4.2020, 15:00 Uhr

Ludwig Fun: Der Feuertrunkne

● SA, 25.4.2020, 17:00 Uhr

#EducationForFuture

Bildung für ein gelingendes Leben

● MO, 27.4.2020, 20:00 Uhr

Prof. Gerald Hüther,

Marcell Heinrich, Mitch Senf

1920 – Groß-Berlin

● MI, 29.4.2020, 20:00 Uhr

Prof. Felix Escher, Dr. Andreas

Splanemann, u. a.

Das komplette Programm unter

urania.de

INHALT

PANORAMA

Gewobag-Ankäufe in Spandau: Mietnächlässe werden nun geprüft	6
Stiftung Warentest: Verivox-Empfehlungen in der Kritik	6
Mietenbegrenzung: Blau-weißer Mietendeckel?	7
Bundesverfassungsgericht: Berliner Mietendeckel im Hürdenlauf	7
Mietpreisbremse: „ Teilgewerbliche Nutzung “ hebt die Vorschrift aus	8
Haushaltsgröße: Single-Haushalte nehmen weiter zu	8
„ Neuköllner Modell “: Neubau an soziale Auflagen gekoppelt ...	9
Fachkräfteanwerbung: Arbeitgeber zunehmend auch Wohnungsgeber	9
Werbebanner an Baugerüsten: Die Einnahmen sind deutlich höher als die Bußgelder	10
Immobilien: Verliert die Preisrallye an Tempo?	10
Gewerbemietrecht: Schutz für das Kleingewerbe	11
Europäische Städte fordern Regulierung: Airbnb & Co. sollen Daten herausgeben	11
Forum Wohnungspolitik des BMW: Bodenpreisbremse gegen Baulandspekulation?	12
Wann verlassen die Jungen das Nest?	12
Sprengelstraße 45/46: Klammheimliche Modernisierung? ...	13
Wirtschaftsstrafgesetz: CDU will nicht gegen Mietwucher vorgehen	13
„ Housing for all “: Das Ende ist nicht das Ende	14
Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau: Neuberechnung mit existenziellen Folgen	14
Rauchmelder: Lebensrettende Pflicht	15
Degewo: Bizarre Anlage	15

TITEL

Geduldprüfung: Studierende auf Wohnungssuche in Berlin brauchen Flexibilität und einen langen Atem	16
---	----

HINTERGRUND

Mietpreisentwicklung: Die mittelgroßen Städte ziehen nach	21
DIESE eG: Hohe Genossenschaftseinlagen sichern auskömmliche Mieten	22
Siemensstadt: Die alte Stadt wird neu gegründet	23
Berliner Wasserpumpen: Trinkwasser per Muskelkraft	24
Reform bringt höhere Zuschüsse: Wie erhält man Wohngeld? ...	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



Berlin lockt mit hervorragenden Studienbedingungen junge Leute aus aller Welt an. Doch die Suche nach einer Unterkunft fordert ihnen viel Zeit und Flexibilität ab – eine **Geduldprüfung**

16



Die frühere Werksiedlung eines Berliner Traditionsunternehmens erhält ein zweites Leben: Architekten und Planer entwerfen im Norden Charlottenburgs die **Siemensstadt 2.0**

23



Die **Handwasserpumpen** im öffentlichen Straßenland sichern im Notfall die Wasserversorgung

24

Abbildungen: Sabine Mittermeier, O & O Baukunst

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2020, Seite 24/25, Rosemarie Mieder: „Illegale Müllablagerung – Sperrmüll-Vandalen verursachen Millionenkosten“

Sperrmüllabfuhr? Fehlanzeige!

Stadtreinigung? Was ist Stadtreinigung? Das ist ein Betrieb, der die Stadt reinigt (reinigen soll), Punkt. In Berlin sieht man außer der turnusmäßigen Müllabfuhr die Reiniger äußerst selten die Straßen putzen. Sperrmüllabfuhr? Fehlanzeige oder nur gegen entsprechendes Entgelt. Daher die wilden Müllhalden.

Bei uns in Brandenburg ist zweimal im Jahr unentgeltlich Sperrmüllabfuhr auf Antrag, jeden Monat werden die Straßen gereinigt. Warum ist das in Brandenburg möglich und in Berlin nicht? Das Geld dafür wird eingenommen, aber es passiert nichts. Selbst bei Schnee und Eis im Winter werden Nebenstraßen in Berlin nicht geräumt und schon gar nicht gestreut. Im Zuge dessen werden die Hauseigentümer unter Androhung von Strafe in die Pflicht genommen, die Bürgersteige zu räumen und zu streuen.

Wofür zahlen die Bürger ihre Steuern, wenn die Stadt nichts macht? Was

Paris praktiziert, nenne ich eine tolle Stadtreinigung. Die darf sich wirklich so nennen!

G. Matzigkeit per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2020, Seite 4, Leserbrief von S. Mania: „In jeder Pflasterritze Kippen!“ zu MieterMagazin 1+2/2020, Seite 24/25, Rosemarie Mieder: „Illegale Müllablagerung – Sperrmüll-Vandalen verursachen Millionenkosten“

Übertrieben!

Es würde mich schon interessieren, wo S. Mania wohnt beziehungsweise

wo Berlin „fast schon flächendeckend mit Kippen übersät ist, in jeder Pflasterritze (sic!), auf Pfosten, Mauern ...“. Man kann's auch übertreiben! Ich wohne in Zehlendorf und bin oft zu Fuß unterwegs. Da muss man schon sehr aufmerksam ausschreiten – den Blick auf das Pflaster gerichtet, um irgendwo eine Kippe zu entdecken, geschweige denn einen Kaugummi. S. Mania scheint zu den erklärten Raucherfeinden zu gehören, die uns Tabakliebhaber vermutlich am liebsten in den Orkus wünschen.

C. Minder per E-Mail

BMV-Appell zu Corona-Folgen Schutzschirm für Wohnungs- und Gewerbemietern und -mieter bei Mietzahlungsverzug

Die ohnehin finanziell benachteiligten Haushalte dürfen nicht die sein, die aufgrund der Corona-Krise die schwerste Last aus den wirtschaftlichen Folgen zu tragen haben. Der Mieterverein appelliert deshalb an die Vermieterinnen und Vermieter Berlins, bei Zahlungsverzug von Wohnungs- und Gewerbemietern und -mietern großzügige Stundungen zu gewähren und auch den Verzicht zu prüfen, insoweit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gefährdet ist. Der Berliner Mieterverein erinnert daran, dass sich Vermieter im freifinanzierten Wohnungsbau aufgrund der Mietendeckelgesetzgebung von sich heraus auf die höchstzulässige Miete zu beschränken haben.

Der Schutz der Wohnungs- und Gewerbemietern vor Kündigungen wegen Zahlungsverzuges muss durch eine Änderung des BGB sichergestellt werden. Dies sollte zumindest durch einen Ausschluss ordentlicher und außerordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzuges erfolgen, es sei denn, die Mietrückstände betragen mehr als sechs Monatsmieten. Stellen Mieterinnen und Mieter einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden bei einem neu einzurichtenden „Sicher-Wohnen-Fonds“, der bei der Investitionsbank Berlin (IBB) angesiedelt sein kann, soll eine mögliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges unwirksam sein.

Der Berliner Mieterverein appelliert zudem an die Vermieterinnen und Vermieter, laufende Vollstreckungen von Räumungen zu stoppen, damit niemand in Berlin aus seiner Wohnung vertrieben wird. Die Bezirksbehörden sind aufgefordert, für den Fall weiterhin verfolgter Räumungen gemäß Allgemeinem Sicherheits- und Ordnungsgesetz die Wohnung zu beschlagnahmen.

*Vorstand und Geschäftsführung
des Berliner Mietervereins*

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 68. Jahrgang 2020
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** 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

Achtung! Bezirkliche Mitgliederversammlungen wurden wegen des Corona-Virus verschoben

Zwischen 16. und 31. März 2020 waren die bezirklichen Mitgliederversammlungen des Mietervereins angesetzt, zu denen über das MieterMagazin eingeladen wurde.

Aufgrund der Präventivmaßnahmen gegen die weitere Verbreitung des Corona-Virus und zum Schutz besonders gefährdeter Personen haben Vorstand und Geschäftsführung des BMV beschlossen, diese zu verschieben.

Die Versammlungen werden nachgeholt. Über Orte und Zeiten werden Sie im MieterMagazin informiert.

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender)
und Reiner Wild (Geschäftsführer)*

 **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



Einsender dieses Fotos ist Alex Heinen.

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.

Corona-Krise: BMV-Organisation und Mieterberatung

Liebe Mitglieder,

aufgrund der strengeren Vorsichtsmaßnahmen gegen die weitere Verbreitung des Corona-Virus und zum Schutz besonders gefährdeter Personen hat der Berliner Mieterverein die **persönliche Mietrechtsberatung** von Angesicht zu Angesicht **zunächst bis zum 4. April 2020 ausgesetzt**.

Als Ersatz für die persönliche Beratung haben wir für Sie eine telefonische Mietrechtsberatung zu mit Ihnen vereinbarten Terminen eingerichtet. Darüber hinaus sind wir per E-Mail über bmv@berliner-mieterverein.de oder über unsere telefonische Beratungshotline montags bis freitags von 13 bis 16 Uhr und montags sowie donnerstags von 17 bis 20 Uhr unter ☎ 030-226 26-152 erreichbar.

Bei Redaktionsschluss des MieterMagazins stand noch nicht fest, ob diese Maßnahmen auch nach dem 4. April 2020 weiterbestehen müssen. Bitte informieren Sie sich tagesaktuell auf unserer Homepage www.berliner-mieterverein.de. Auskünfte erhalten Sie auch über unsere Servicenummer (☎ 030-226 26-0).

Wegen erforderlicher Einschränkungen prüfen Sie bitte auch, ob eine Mietrechtsberatung aktuell notwendig ist.

- So können Ansprüche aus dem Mietendeckel bis zur Grenze der Verjährungsfrist (für Forderungen aus dem Jahr 2020 ist dies der 31. Dezember 2023) auch rückwirkend geltend gemacht werden.

- Für fast sämtliche finanziellen Forderungen gilt ebenfalls eine 3-jährige Verjährungsfrist, die Forderungen können also auch später noch erhoben werden.

- Mängelbeseitigungsansprüche verjähren nicht und können daher während des Mietverhältnisses jederzeit eingefordert werden.

- Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen können innerhalb eines Jahres nach deren Zustellung erhoben werden. Soweit eine geforderte Nachzahlung nicht ungewöhnlich hoch ist, empfehlen wir daher, diese zunächst unter Vorbehalt auszugleichen und die Prüfung der Abrechnung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Dies auch deshalb, weil Belegprüfungen von Betriebskosten zumeist nicht stattfinden können, da viele Hausverwaltungen den Zugang zu den Geschäftsräumen nicht ermöglichen.

Zudem bitten wir um Verständnis, dass es wegen der widrigen Umstände auch bei der Durchführung des Schriftverkehrs für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle Spichernstraße zu Verzögerungen kommen kann. Zum einen müssen wir mit erkranktem Personal rechnen, zum anderen werden wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wegen der Schul- und Kitaschließungen nicht auf ihrem Arbeitsplatz erwarten können. Mit Heimarbeit wird manches – aber eben nicht alles – bearbeitet werden können.

Die aktuelle Situation verlangt viel Solidarität, Toleranz, Umsicht und Rücksichtnahme.

Der Berliner Mieterverein verspricht Ihnen, nach Überwindung dieser Krise wieder mit voller Kraft für Sie in den Auseinandersetzungen mit der Vermieterseite zur Verfügung zu stehen.

*Reiner Wild
i.V. Geschäftsführer*

GEWOBAG-ANKÄUFE IN SPANDAU

Mietnachlässe werden nun geprüft

Die Weigerung des kommunalen Wohnungsunternehmens Gewobag, in ihren neu angekauften Wohnungen in Spandau den vom Voreigentümer gewährten Mietnachlass zu verlängern, sorgte im Februar für reichlich Wirbel. Eigentlich hatten sich die Mieter von der Übernahme in kommunale Hände Verbesserungen erhofft.

Es handelt sich um einen freiwilligen, zeitlich befristeten Mietnachlass, den die Vorbesitzerin ADO Properties in der Siedlung Heerstraße-Nord ihren Mietern auf Antrag gewährte. Im Sozialen Wohnungsbau war das bis vor einigen Jahren nichts Ungewöhnliches. Kaum jemand wollte in einen sozialen Brennpunkt am Stadtrand ziehen – der Mietnachlass war als finanzieller Anreiz gedacht.

Ein Rechtsanspruch auf diese verminderte Miete besteht nach Einschätzung des Berliner Mietervereins (BMV) nicht: „Es kommt auf die genaue Vereinbarung an, aber in der Regel bleibt die Miete ohne Mietnachlass die geschuldete Miete“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Dennoch hagelte es Kritik, als die Gewobag nach dem Erwerb der knapp 6000 Wohnungen zum 1. Dezember 2019 ankündigte, den zum Jahresende auslaufenden Mietnachlass künftig nicht mehr zu gewähren. 124 Mieter waren davon betroffen. Zumindest in einem bekannt gewordenen Fall wurde die höhere Miete ohne vorherige Ankündigung einfach abgebucht. Inzwischen rudert man bei der Gewobag zurück. Auf Anfrage des MieterMagazins teilte das Wohnungsunternehmen mit, dass man eine „individuelle Prüfung des Anspruchs“ vornehmen und danach entscheiden wolle. Wie vormals auch die ADO Properties wolle man einen Nachlass vom Einkommen des jeweiligen Mieters abhängig machen. Man habe die Betroffenen bereits angeschrieben und um Einreichung der Unterlagen gebeten. Konkret verweist die Sprecherin auf die Här-

tefallregelung gemäß Kooperationsvereinbarung. Zur Miethöhe in der Siedlung wollte man sich nicht äußern.

Der Fall zeige trotzdem, dass mit der Kommunalisierung nicht immer alles besser wird, meint Jürgen Wilhelm, BMV-Bezirksleiter in Spandau: „Die Mieter hatten die Hoffnung, dass nun endlich etwas passiert, die Wohnungen sind in keinem guten Zustand, und es gibt viel Vandalismus.“ Doch die Gewobag hat bereits erklärt, dass eine Sanierung derzeit nicht geplant ist.

Mittlerweile steht außerdem fest, dass die rund 1000 Mieterhöhungen, die der Voreigentümer noch kurz vor dem Verkauf verlangt hat, zurückgenommen werden – und zwar rückwirkend zum 1. September 2019. Aber auch hier war politischer



Der Voreigentümer hat einzelnen Mietern in der Heerstraße-Nord Mietnachlässe gewährt

Foto: Sabine Mittermeier

Druck nötig, um die städtische Wohnungsbaugesellschaft zur Einhaltung und Umsetzung der Mietendeckel-Vorschriften zu ermahnen.

Birgit Leiß

STIFTUNG WARENTEST

Verivox-Empfehlungen in der Kritik

„Kunden, die regelmäßig ihren Gas- oder Stromtarif wechseln, sollten keine 24-Monats-Verträge abschließen und den Vergleichsrechner Verivox meiden.“ Das ist das Resümee einer Untersuchung der Stiftung Warentest.

Verträge mit 24-monatiger Laufzeit. Verivox-Pressesprecher Lundquist Neubauer dazu: „Gerade beim Stromwechsel gibt es ein berechtigtes Interesse an langfristigen Tarifen, die dann entsprechend eine lange Preissicherheit haben.“



Foto: Muhrbeck

Die Stiftung Warentest empfiehlt beim Stromtarifwechsel einen breiten Vergleich

Zahlreiche Verbraucher wechseln auf der Jagd nach einem günstigen Tarif jedes Jahr den Gas- und Stromanbieter. Vergleichsportale versprechen einen schnellen und sicheren Wechsel, „exklusive Tarife“ und Einsparungen von bis zu 750 Euro pro Jahr. Dass Vergleichsportale von Provisionen leben, ist kein Geheimnis. Laut Stiftung Warentest empfiehlt Verivox seit Neuerem offensichtlich

Die Experten der Stiftung Warentest sehen dies anders: „24-Monats-Verträge lohnen sich nicht.“ Sie empfehlen, beim Vergleich außer den Tarifen auch Neukundenboni, Kündigungsfristen, Laufzeiten, Vorauszahlungen, Pakettarife und andere Faktoren zu berücksichtigen – am besten mithilfe unterschiedlicher Vergleichsrechner-Portale. Rainer Bratfisch

MIETENBEGRENZUNG

Blau-weißer Mietendeckel?

Nicht nur Berlin leidet unter seinen Miethöhen, auch Bayern ächzt unter einer Monstermietspirale – und fordert mit einem Volksbegehren eine Atempause.

Sechs Jahre lang, so will es das Volksbegehren „#6JahreMietenstopp“, sollen die Mieten in 162 Städten und Gemeinden in Bayern auf ihrem derzeitigen Stand eingefroren werden. Seit 2014 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in Bayern um 22 Prozent gestiegen. Nicht nur in München ist bezahlbarer Wohnraum inzwischen selbst für den Mittelstand knapp. Von seinem Berliner Pendant, dem Mietendeckel, unterscheidet sich der Entwurf aus Bayern vor allem dadurch, dass er keine Mietpreissenkung vorsieht. Für neugebaute Wohnungen soll – wie in Berlin – eine Ausnahme von der Mietenbegrenzung gelten. Vermietern, die aktuell sehr wenig Miete verlangen, soll – auch das eine gewisse Parallele zu Berlin – ein finanzieller Spielraum gewährt werden. Sie können die Miete erhöhen, wenn ihre Mieter



Foto: picture alliance/Sven Hoppe

danach nicht mehr als 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete bezahlen.

Kritik an dem Vorstoß kommt – wie auch schon in Berlin – von den Eigentümer- und Immobilienverbänden. Der bayerische Justizminister Georg Eisenreich (CSU) kritisierte die Initiative als „verfassungswidrig“, denn die Gesetzgebungskompetenz läge beim Bund und nicht bei den Ländern. Dieser Kritikpunkt wird auch dem Berliner Mietendeckel immer wieder entgegengebracht.

25 000 Unterschriften waren notwendig, damit das Volksbegehren zugelassen wird. Die Initiatoren – der im DMB organisierte Mieterverein München mit zahlreichen Unterstützern aus Politik und Verbänden – haben diese Hürde mit rund 52 000 Unterzeichnenden seit Oktober 2019 nun locker gemeistert.

Aktuell beantragen die Initiatoren die Zulassung des Volksbegehrens beim Innenministerium. Gibt dieses grüne Licht, kommt die zweite Stufe – möglicherweise bereits im Frühsommer. Zehn Prozent der bayerischen Wahlberechtigten, rund eine Million Menschen, müssten dann ab einem vom Ministerium festgelegten Termin binnen vierzehn Tagen in den Rathäusern unterschreiben. Kämen genügend Unterschriften zusammen, wäre es weiter erforderlich, dass der Landtag den Gesetzentwurf verabschiedet. Lehnt er ab, wäre der nächste Schritt die Einleitung eines Volksentscheids. Dann stimmt die Bevölkerung darüber ab, ob das Gesetz zustande kommt. Der Landtag könnte zusätzlich einen alternativen Gesetzentwurf zur Abstimmung stellen.

Katharina Buri

Die Mietenstopp-Aktivisten übergeben im März dem bayerischen Innenminister 52 000 Unterschriften

■ Weitere Infos zum bayerischen Volksbegehren #6JahreMietenstopp gibt es unter <https://mietenstopp.de>

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Berliner Mietendeckel im Hürdenlauf

■ Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. März 2020 – 1 BvQ 15/20 –; Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 – 67 S 274/19 –

Vermieter müssen weiterhin mit Bußgeldern rechnen, wenn sie höhere Mieten verlangen als der Mietendeckel zulässt. Das Bundesverfassungsgericht hat einen Eilantrag gegen das Berliner Mietendeckelgesetz zurückgewiesen. Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hält den Mietendeckel hingegen für verfassungswidrig.

die Nachteile einer Außerkraftsetzung würden überwiegen, wenn sich das Gesetz im Nachhinein als verfassungskonform herausstellt. Ohne die Bußgeldvorschriften sei damit zu rechnen, dass sich die Vermieter nicht an die gesetzlichen Vorgaben halten würden. „Der Berliner Mietendeckel

hat damit eine erste Hürde genommen“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild.

Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin meint, der Mietendeckel verstoße gegen das Grundgesetz, weil dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz fehle. Das Landgericht beschloss deshalb, das Bundesverfassungsgericht anzurufen. Alle Mietendeckel-Verfahren, die vor dieser Kammer landen, werden deshalb vorerst nicht entschieden. Wie die anderen Kammern des Landgerichts vorgehen, ist noch offen.

Jens Sethmann

Die von Berlins ► Regierenden erlassenen Bußgeldvorschriften sind zunächst zulässig

Sechs Vermieter hatten beim Bundesverfassungsgericht beantragt, die Bußgeldvorschriften des Mietendeckelgesetzes vorläufig außer Kraft zu setzen. Die Verfassungsrichter haben dem nicht stattgegeben, denn



Foto: picture alliance/Sonja Wurtscheid

MIETPREISBREMSE

„Teilgewerbliche Nutzung“ hebt die Vorschrift aus

Wenn es darum geht, die Mietpreisbremse zu umgehen, sind Vermieter erfinderisch. Neueste Masche: Sie versuchen, Wohnungsmietern teilgewerbliche Mietverträge unterzuschieben.

Als Katrin Weber* und Paul Weiß* ihren neuen Mietvertrag unterschreiben wollten, staunten sie nicht schlecht. „Mietvertrag für Mieträume mit teilgewerblicher Nutzung“ war er überschrieben. In der Friedrichshainer Vierzimmerwohnung, die sie anmieten wollten, soll demnach ein Raum gewerblich genutzt werden. „Das wollen wir nicht, das stand vorher auch nirgendwo, und das wurde uns auch nicht bei der Besichtigung gesagt“, versichert Katrin Weber.

Mit diesem dreisten Manöver will der Vermieter offensichtlich die Mietpreisbremse umgehen. Diese besagt, dass die Miete bei Wiedervermietung in der Regel höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die hier verlangten 1450 Euro für knapp 102 Quadratmeter gehen weit darüber hinaus. Weber und Weiß kannten

die Rechtslage und wollten die Miethöhe nach der Vertragsunterzeichnung anfechten. Doch die Mietpreisbremse greift nur bei Wohnraum. In einer Anlage zum Mietvertrag wird die Miete für den Wohnraum mit 756 Euro angegeben – dies liegt im Rahmen des nach der Mietpreisbremse Möglichen. Dazu kommt ein „Zuschlag für den gewerblich genutzten Raum“ in Höhe von 694 Euro. Auch wenn die behauptete gewerbliche Nutzung dieser ganz normalen

Altbauwohnung ganz offensichtlich zur Aushebelung der Mietpreisbremse dient, hätten die Mieter beweisen müssen, dass von einer gewerblichen Nutzung nie die Rede gewesen war. Weber und Weiß konnten das nicht und haben deshalb den Mietvertrag nicht unterschrieben. Bei der im Februar beschlossenen Nachbesserung der Mietpreisbremse hat die Bundesregierung keines der vielen Schlupflöcher abgedichtet.

Jens Sethmann

* Namen geändert



Illustration: Julia Gandras

HAUSHALTSGRÖSSE

Single-Haushalte nehmen weiter zu



Foto: picture alliance/Gemma Ferrando

Die steigende Lebenserwartung führt zu immer mehr Einpersonenhaushalten

2040 wird knapp jeder Vierte in Deutschland alleine wohnen. Das geht aus neuen Zahlen des Statistischen Bundesamts hervor.

Lebten 2018 noch 17,3 Millionen Menschen in Deutschland alleine, dürften es in 20 Jahren schon 19,3 Millionen sein. Das entspricht 24 Prozent aller Menschen in Privathaushalten. Zum Vergleich: 2018 waren es noch 21 Prozent. Seit 1991 ist die Anzahl an Personen in einem Haushalt deutlich gesunken, von durchschnittlich 2,3 auf 2,0. Bis 2040 sollen es nur noch 1,9 Personen sein.

Als Hauptgrund für diese Entwicklung nennt das Statistische Bundesamt in Wiesbaden Verschiebungen in der Altersstruktur. Mit der gestiegenen Lebenserwartung gibt es im-

mer mehr Menschen, die nach dem Tod ihres (Ehe-)Partners alleine leben – zusätzlich zu Ledigen, Geschiedenen und getrennt Lebenden. So ist es auch die Gruppe der über 60-Jährigen, unter denen die mit Abstand deutlichste Zunahme an Alleinlebenden zu erwarten ist, von aktuell gut 7 auf 9 Millionen Menschen im Jahr 2040.

Berlin ist zurzeit das einzige Bundesland, in dem mehr als die Hälfte der Bevölkerung alleine lebt. Auch hier werden Einpersonenhaushalte weiter zunehmen: Um 70 000 von aktuell 52,9 auf 53,1 Prozent bis 2040.

Katharina Buri

„NEUKÖLLNER MODELL“

Neubau an soziale Auflagen gekoppelt

Wenn ein Bauherr in Neukölln eine Baulücke schließen möchte oder eine Nachverdichtung im Hof plant, bekommt er nur noch dann eine Baugenehmigung, wenn er 30 Prozent Sozialwohnungen baut.

„An vielen Stellen wird am Bedarf der Neuköllner vorbei gebaut“, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). Neubauten mit teuren Wohnungen werden in der Nachbarschaft als Fremdkörper wahrgenommen. Biedermanns Verwaltung hat deshalb das „Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau“ erarbeitet. „Damit setzen wir einen Rahmen für bezahlbare und lebenswerte Kieze“, so der Stadtrat.

Bauvorhaben mit mehr als 1000 Quadratmetern Geschossfläche – das entspricht ungefähr einem fünfgeschossigen Haus mit einer innenstadttypischen Breite von 20 Metern – müssen nun mit einem 30-prozentigen Sozialwohnungsanteil gebaut werden. Das heißt: Diese Wohnungen müssen zur Einstiegsrente von

6,50 Euro pro Quadratmeter an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet werden. Ob der Bauherr dafür die Förderung des Landes Berlin in Anspruch nimmt, bleibt ihm überlassen. Außerdem muss er sich an der Finanzierung von Kita- und Grundschulplätzen beteiligen.

Solche Auflagen gibt es stadtweit schon seit 2014 als „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Das Berliner Modell greift aber erst bei größeren Bauprojekten, nämlich wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um Baurecht neu zu schaffen.

Bei kleineren Vorhaben gewährt der Baunutzungsplan von 1961 quasi überall in West-Berlin grundsätzlich Baurecht. Allerdings erlaubt er nur eine sehr geringe Baudichte. Daher müssen Bauwillige fast immer eine Befreiung vom Baunutzungsplan beim Bezirksamt beantragen. Diese Befreiung koppelt Neukölln nun an Sozialauflagen. Bezirk und Bauherr schließen darüber einen städtebaulichen Vertrag ab.



Foto: Nils Richter

Neukölln hat noch Lücken für rund 2100 Wohnungen. Bis zu 700 bezahlbare Wohnungen können mit dem neuen Modell entstehen. Die anderen alten Westbezirke könnten diesen Hebel ebenfalls nutzen. In den Ostbezirken fehlt jedoch der Baunutzungsplan als Eingriffsmöglichkeit. Sofern kein neuerer Bebauungsplan vorliegt, haben dort Bauherren Anspruch auf eine auflagenfreie Baugenehmigung, wenn sich ihr Projekt in die Umgebung einfügt.

Jens Sethmann

Neukölln schreibt für Neubauten in Baulücken 30 Prozent Sozialwohnungen vor

FACHKRÄFTEANWERBUNG

Arbeitgeber zunehmend auch Wohnungsgeber



Broschüre „Mitarbeiter wohnen – Der ‚Kampf um die Köpfe‘ geht übers Wohnen“ unter <http://www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen2020.pdf>

Früher als Werkswohnung weit verbreitet, ist sie in den letzten Jahrzehnten aus der Mode geraten, aber nun wieder auf dem Vormarsch: die Mitarbeiterwohnung. Das zeigt eine aktuelle Studie mit Praxisbeispielen auch aus Berlin.

Ein deutschlandweites „Comeback des Mitarbeiterwohnens“ macht die Beratungsagentur RegioKontext aus. Sie hat für mehrere Organisationen und Interessenverbände im Bereich des Wohnungswesens, darunter den Deutschen Mieterbund, eine Studie zum Thema herausgegeben.

Diese sieht bezahlbaren Wohnraum als einen Standortfaktor, den die Wirtschaft bisher häufig unterschätzt hat.

Unternehmen täten in Zeiten des Fachkräftemangels gut daran, die Themen Wohnen und Arbeit stärker zusammenzudenken, so die Studienmacher. Das scheinen die Unternehmen auch zunehmend zu erkennen: In den letzten beiden Jahren sind zahlreiche Projekte entstanden. Für die Studie hat RegioKontext einige davon angeschaut. In Berlin stellt das landeseigene Unternehmen „berlinovo“ Polizeianwärterinnen und -anwärtern Wohnungen in Lichtenberg zur Verfügung – in nächster Nähe zur Hochschule für Wirtschaft und Recht, wo sie ihre Ausbildung absolvieren.

Die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. baut in Wilmers-

dorf ein Mehrfamilienhaus mit 37 Einheiten, das Mitte 2020 fertiggestellt sein und dann vorrangig an neu nach Berlin ziehende Fachkräfte der einzelnen Bauunternehmen vermietet werden soll.

Der neue Bau-Boom lässt sich möglicherweise auch mit einer Gesetzesänderung, die zum Jahreswechsel 2019/2020 wirksam wurde, erklären: Arbeitnehmer müssen keinen steuerlichen Nachteil mehr fürchten, wenn sie eine vergünstigte Wohnung von ihrem Arbeitgeber mieten. Mecklenburg-Vorpommern arbeitet darüber hinaus an einer Förderrichtlinie, die Unternehmen bei der Schaffung von Wohnraum für ihre Mitarbeiter unterstützen soll.

Katharina Buri

WERBEBANNER AN BAUGERÜSTEN

Die Einnahmen sind deutlich höher als die Bußgelder

Monatelang mussten die Mieter der Torstraße 39 hinter einem riesigen Werbebanner leben, das am Baugerüst angebracht war. Dahinter war es stickig, es roch unangenehm nach Kunststoff und nachts strahlten grelle Scheinwerfer in die Wohnungen. Nur mit massivem Druck haben die Bewohner den Hauseigentümer zur Entfernung bewegen können.

Grundsätzlich ist für die Anbringung einer „Gerüstbehängung mit Außenwerbung“ – wie es im Amtsdeutsch heißt – eine Genehmigung erforderlich. Sie kann für maximal sechs Monate erteilt werden. Im Falle der Torstraße wurde diese jedoch nie ausgesprochen, wie die Mieter durch Akteneinsicht im Bezirksamt Mitte herausgefunden haben. Zwar war im August ein Antrag gestellt worden. Doch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt untersagte die Anbringung und forderte im Oktober, als die Pläne bereits seit Wochen hing, die „unverzögliche Entfernung“. Später wurde sogar das Zwangsmittel der Ersatzvornahme festgesetzt. Ein daraufhin nachgeschobener Antrag mit einer kleineren Motivfläche wurde ebenfalls abgelehnt. Dennoch hing das Banner, mit Ausnahme des Monats Januar, bis Ende Februar.

Offenbar übersteigen die Einnahmen – die Rede ist von mehreren 10000 Euro pro Monat - ein etwaiges Bußgeld für das illegale Anbringen um ein Vielfaches. „Hier wohnen auch Kranke und Kinder, das sind enorme gesundheitliche Beeinträchtigungen, denen wir ausgesetzt waren“, sagt Rosemarie Nünning aus der Torstraße. Zwar hat man grundsätzlich einen Anspruch auf Mietminderung.

kritisiert Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Wenn das Straßenbild nicht verschandelt und der Verkehr nicht behindert wird, kann ein solches Werbebanner genehmigt werden.

Immerhin hat der Fall Torstraße 39 im Bezirk Mitte zu einem stärkeren Problembewusstsein im Umgang mit den Werbetafeln geführt. In der

■ Mieter, an deren Haus eine Werbeplane angebracht wird, können sich beim Straßen- und Grünflächenamt ihres Bezirkes erkundigen, ob dafür eine Genehmigung vorliegt.



Fotos: privat



Werbepanner an der Fassade führen bei Bewohnern zu heftigen Beeinträchtigungen

Doch wegen der restriktiven Rechtsprechung ist hier äußerste Vorsicht geboten. „Das Problem ist, dass in der Bauordnung nur Aspekte der Sicherheit und der Optik berücksichtigt werden, die Gesundheit der Mieter kommt mit keinem Wort vor“,

Bezirksverordnetenversammlung, wo das Thema kürzlich auf die Tagesordnung kam, kündigte Baustadtrat Stadtrat Ephraim Gothe (SPD) für die Zukunft eine restriktivere Handhabung an.
Birgit Leiß

IMMOBILIEN

Verliert die Preisrallye an Tempo?

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) hat 2019 „erste Anzeichen möglicher Preisstabilisierungen beim Wohnungsbau“ festgestellt.

■ Weitere Informationen: www.berlin.de/gutachterausschuss

Der GAA hat alle 26523 notariell beurkundeten Immobilienverkäufe des Jahres 2019 ausgewertet. Der Umsatz hat mit 21,5 Milliarden Euro wieder eine neue Rekordmarke erreicht. Während bei Gewerbeimmobilien der Preisanstieg ungebrochen

ist, zeigt sich bei Wohnhäusern und Wohnungsbaugrundstücken eine „Abschwächung der Preisdynamik“ – das heißt, die Preise steigen nicht mehr so schnell wie in den Vorjahren. Bei Mehrfamilien-Wohn- und Geschäftshäusern ist das mittlere Kaufpreisniveau um 7 Prozent angestiegen. Das ist deutlich geringer als der 13-prozentige Anstieg im Jahr 2018. Der Handel mit diesen Immobilien ist merklich zurückgegangen – sowohl die Zahl der Verkäufe als auch

die verkauften Wohnflächen. Der Geldumsatz ging bei reinen Mietwohnhäusern um 11 Prozent zurück, bei Wohn- und Geschäftshäusern sogar um 22 Prozent. Es wurden auch weniger unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau verkauft. Die Abschwächung des oft spekulativen Immobiliengeschäfts weckt die Hoffnung, dass damit auch der Druck auf die Mieten nicht noch weiter steigen wird.

Jens Sethmann

GEWERBEMIETRECHT Schutz für das Kleingewerbe

Gewerbemieten sind derzeit – anders als Wohnungsmieten – den freien Kräften des Marktes ausgesetzt. Kündigungsschutz oder Mietpreisbegrenzungen gibt es nicht. Ein Gesetzentwurf der Bundestagsfraktion der Grünen will das ändern.

Die rasant gestiegenen Gewerbemieten haben in Städten wie Berlin, Hamburg oder Frankfurt/Main bereits dazu geführt, dass kettenunabhängige Bäcker, Gemüseläden oder Schuster verschwunden sind. Aber auch Kinderläden, kleine Theater oder Künstlerateliers müssen schließen. Um das Kleingewerbe und soziokulturelle Einrichtungen vor Verdrängung zu schützen, sollen nach den Vorstellungen der Grünenfraktion im Bundestag erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik bestimmte Regularien eingeführt werden. Dabei sollen Instrumente des Wohnungsmietrechts, wie etwa die Mietpreisbremse, in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen werden.



Foto: Sabine Mittermeier

Weitere wichtige Punkte: Der Vermieter dürfe nur noch aus berechtigtem Interesse kündigen, wobei eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung explizit ausgeschlossen sei. Auch eine Härteklause analog zum Wohnungsmietrecht soll eingeführt werden. Bei befristeten Mietverträgen – bei Gewerbetrieben die Regel – soll der Mieter künftig einen Verlängerungsanspruch auf weitere zehn Jahre haben.

Der Entwurf sieht zudem vor, dass die Miethöhe maximal 5 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf – eine Ausnahme bildet der Neubau. Dazu müssen die Kommunen zunächst einmal Gewerbemietpiegel erstellen. Allerdings: Gelten soll das nur für maximal 250

Quadratmeter große Flächen in Gebieten mit angespannten Gewerbemietmärkten.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt man den Vorstoß, auch wenn man eine gewisse Gefahr darin sieht, dass dann möglicherweise nicht mehr an das so beschützte Kleingewerbe vermietet wird, sagt Sebastian Bartels von der BMV-Geschäftsführung. Ähnliche Bedenken waren auch bei der Expertenrunde im Bundestag geäußert worden. Große Chancen auf eine Mehrheit im Bundestag werden dem Gesetzentwurf nicht eingeräumt. „Aber er bringt das wichtige Thema auf die politische Agenda“, so Sebastian Bartels.

Birgit Leib

**Kleingewerbe-
treibende in Städten
können oft die
Miete nicht mehr
erwirtschaften**

EUROPÄISCHE STÄDTE FORDERN REGULIERUNG DER FERIENWOHNUNGSPORTALE Airbnb & Co. sollen Daten herausgeben

■ Das Positionspapier im Wortlaut: www.stadtentwicklung.berlin.de/download/internationales/positionspapier_kurzzeitvermietungen.pdf

22 Städte der EU – von Porto bis Helsinki – haben sich zusammengenommen und fordern, dass Vermietungsportale für Ferienwohnungen strenger reguliert werden.

Viele Städte in Europa machen dieselben Erfahrungen wie Berlin: Immer mehr Wohnraum wird für die kurzfristige Ferienvermietung zweckentfremdet. Gegen die oftmals illegalen Angebote können die Stadtverwaltungen aber nur schwer vorgehen, weil die Vermittlungsportale nicht kooperieren.

Die Städte fordern von der EU ein Gesetz für den digitalen Binnenmarkt, das Vermittlungsplattformen von Ferienwohnungen zur Herausgabe von Anbieterdaten verpflichtet. Damit soll die Wohnungsversorgung und die Lebensqualität der Stadtbewohner gesichert werden.

Zu den Unterzeichnern gehören sowohl Metropolen wie London und Paris als auch kleinere Tourismusbrennpunkte wie Florenz und Utrecht. Aus Deutschland sind Berlin, München, Köln und Frankfurt am Main dabei.

In Berlin benötigen Ferienwohnungsangebote seit 2018 eine Registrierungsnummer – was von den Anbietern weitgehend ignoriert wird. Gegen den unangefochtenen Marktführer Airbnb läuft eine Klage, mit der die in Irland sitzende Firma zur Herausgabe der Anbieterdaten gezwungen werden soll.

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Gegen die Praxis der Ferienwohnungsvermieter wehren sich jetzt auch zahlreiche Städte

FORUM WOHNUNGSPOLITIK DES BMV ZU STAATLICHER GRUNDSTÜCKSPOLITIK

Bodenpreisbremse gegen Baulandspekulation?

Die steigenden Grundstückspreise machen den Bau bezahlbarer Wohnungen nahezu unmöglich. Der Berliner Mieterverein (BMV) lud am 26. Februar zu einer Diskussion über politische Auswege aus dem Dilemma. Brauchen wir nach der Mietpreisbremse eine Bodenpreisbremse?

Zwischen 2014 und 2018 hat sich der durchschnittliche Bodenpreis in Berlin verdreifacht, in München sogar vervierfacht. Mit Grundstücken wird spekuliert, und das Wohnen wird in den Städten immer teurer. „Die Bodenpreise sind von zentraler Bedeutung für die Wohnungspolitik“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Der Ökonom Dirk Löhr von der Hochschule Trier wirbt für das Modell einer Bodenwertsteuer, das auch vom Deutschen Mieterbund unterstützt wird. Dabei wird jedes Grundstück nach seinem Bodenrichtwert besteuert, unabhängig davon, ob und wie es bebaut ist. Das Zurückhalten von baureifem Land würde so erheblich verteuert.

Bei der Neuregelung der Grundsteuer konnte sich dieses Modell zwar nicht durchsetzen, allerdings verfügte der Bund für die Länder eine Öffnungsklausel. Auf diesem Wege könnte der Senat im Land Berlin eine Bodenwertsteuer einführen.

Stephan Reiß-Schmidt musste als ehemaliger leitender Stadtentwicklungsplaner von München mit dem enormen Anstieg bei den Grundstückskosten zurechtkommen: „Die Gretchenfrage ist: Stehen solche leistungslosen Bodenwertsteigerungen den Immobilienbesitzern zu oder der Allgemeinheit?“ Er plädiert dafür, den Bodenwertzuwachs empfindlich zu besteuern und mehr Grundstücke ins Eigentum der Städte zu überführen. Außerdem sollte das Erbbaurecht viel stärker genutzt werden, „weil dadurch öffentliches Land in öffentlicher Hand bleibt“, so Reiß-Schmidt.



Foto: Sabine Mittermeier

Einigkeit in der Expertenrunde: Bauland darf nicht Gegenstand von Spekulation sein

Das Instrument Erbbaurecht wollen auch zwei Initiativen einsetzen, von denen der Aktivist Magnus Hengge berichtete. Die Initiative „LokalBau“ bereitet zurzeit mit der Berliner Immobilienmanagement BIM die Vergabe von zwei landeseigenen Grundstücken vor. Dabei soll nicht der finanzkräftigste Investor, sondern das beste Nutzungskonzept den Zuschlag

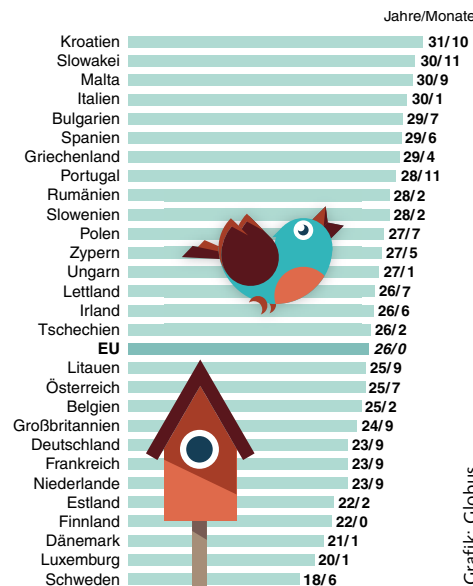
erhalten. Die neue „Stadtbodenstiftung“ versucht, private Immobilien- und Kapitalbesitzer für eine nicht-profitorientierte und demokratisch organisierte Stiftung zu gewinnen. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild zieht als Fazit des Forums: „Man muss auf die Preise einwirken, sonst kann der Boden kein Gemeingut werden.“ *Jens Sethmann*

■ Links zum Weiterlesen:
www.grundsteuerreform.net
www.initiative-bodenrecht.de
<https://stadtbodenstiftung.de>

Wann verlassen die Jungen das Nest?

Im EU-Durchschnitt sind junge Menschen 26 Jahre alt, wenn sie das Elternhaus verlassen. Zwischen den einzelnen EU-Ländern gibt es große Altersunterschiede. Im Jahr 2018 zogen Kinder in den nordeuropäischen Ländern am frühesten bei den Eltern aus. In Schweden sind sie im Schnitt 18 Jahre. Am anderen Ende des Rankings stehen Kroatien und die Slowakei. In Deutschland liegt das Auszugsalter bei 23 Jahren und neun Monaten. In allen EU-Ländern verlassen Frauen das Elternhaus früher als Männer. Den größten Unterschied gibt es in Rumänien: Während die Frauen durchschnittlich 25 Jahre und sieben Monate beim Auszug waren, blieben Männer noch fast fünf Jahre länger.

Quelle: Eurostat



Durchschnittsalter junger Menschen beim Auszug aus dem elterlichen Haushalt im Jahr 2018

Grafik: Globus

Klammheimliche Modernisierung?

Wenn Wohnungen nach langjährigem Leerstand endlich wieder zur Vermietung hergerichtet werden, ist das erfreulich. Die gesetzlichen Vorgaben in einem Milieuschutzgebiet müssen dennoch beachtet werden. Ausgerechnet eine städtische Wohnungsbaugesellschaft nimmt es damit nicht so genau.

Über den Leerstand in der Sprengelstraße 45/46 hatte das MieterMagazin berichtet (Ausgabe 11/19: „Leerstand Sprengelstraße – Jahrelange Instandsetzung?“). Wegen der nicht genehmigten Zweckentfremdung wurde vom Bezirksamt Mitte inzwischen ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen die Gesobau eingeleitet. Die Wohnungsbaugesellschaft bekam die Auflage, die Altbauwohnungen wieder zu vermieten. Derzeit laufen Baumaßnahmen in den sieben Leerwohnungen. Dabei

werden nach Beobachtung mehrerer Mieter aus dem Haus auch Grundrisse verändert und vorhandene Gasetagenheizungen und Bäder herausgerissen. Außerdem sollen Fernwärmerohre durch die Wohnungen von Bestandsmietern gezogen und Wasser- und Abwasserrohre an Stellen verlegt werden, wo vorher keine waren. Von der Mieterberatung Prenzlauer Berg erfuhren die Mieter, dass dafür noch gar nicht die in Milieuschutzgebieten erforderliche Genehmigung vorliegt.

Es handele sich nicht um Modernisierungs-, sondern um Instandsetzungsarbeiten, heißt es dazu in einer Stellungnahme der Gesobau – in der im Weiteren von „Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Grundausstattungsstandards“ gesprochen wird. „Neue Wände wurden entweder aufgrund von Substanzschäden erstellt oder um hier die Möglichkeit zu schaffen, erstmalig ein voll ausgestattetes Bad einzurichten“, so Sprecherin Birte Jessen. Außerdem sollen die leerstehenden Wohnungen an die Fernwärme angeschlossen werden.

Die Unternehmenssprecherin betont, sämtliche Maßnahmen seien mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt worden. Auf Nachfrage räumt sie jedoch ein, dass Verein-



Fotos: Nils Richter

Bauarbeiten in der Sprengelstraße 45/46

barungen mit den anderen Mietern des Hauses über die notwendigen Arbeiten in ihren Wohnungen derzeit noch nicht vorliegen.

Von Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) war trotz wiederholter Anfragen keine Stellungnahme zu bekommen. Die Mieter haben den Eindruck, dass das aufgrund von Mieterprotesten abgeblasene Modernisierungsvorhaben von 2016 klammheimlich auf diesem Weg doch noch durchgezogen werden soll. „Grundsätzlich bin ich doch sehr frustriert, wie wenig Interesse ein kommunales Unternehmen an Vorgaben zeigt“, meint eine Bewohnerin. Viele aus dem Haus würden infolge von Unwissenheit von der Gesobau über-

Birgit Leib

◀ Manche Wohnungen im Haus stehen seit Jahren leer



WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

CDU will nicht gegen Mietwucher vorgehen

Der Bundesrat hat partei- und länderübergreifend beschlossen, Mietwucher zu verhindern. Im Bundestag stellt sich aber die CDU quer.

Der heutige Mietwucherparagraf ist ein zahnlöser Tiger. Paragraf 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes verbietet zwar Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Mieter muss dabei jedoch nachweisen, dass der Vermieter eine Zwangslage des Mie-

ters ausnutzt. Das ist praktisch unmöglich.

Auf Vorschlag des von CSU und Freien Wählern regierten Landes Bayern hat der Bundesrat beschlossen, dass Mietwucher auch ohne diesen Nachweis verfolgt werden kann. Das höchstzulässige Bußgeld soll zudem von 50 000 auf 100 000 Euro erhöht werden. Das würde Mieter vor den schlimmsten Auswüchsen schützen, insbesondere in Gemeinden, in denen die Mietpreislösung nicht gilt.

Diese Gesetzesänderung müsste noch vom Bundestag verabschiedet werden. Theoretisch gibt es dafür eine breite Mehrheit von CSU, SPD, Grünen und Linken im Bundestag. Doch die meisten CDU-Abgeordneten lehnen ab. „Die CDU muss ihre Blockadehaltung endlich aufgeben“, forderte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, „sie steht mietenpolitisch klar im Abseits.“

Jens Sethmann

„HOUSING FOR ALL“

Das Ende ist nicht das Ende

Unterschriften für die europäische Bürgerinitiative wurden in 23 Mitgliedsstaaten der EU zusammengetragen. Nun beendete der Brexit vorfristig das Vorhaben, das sich für bezahlbares Wohnen einsetzte. Es hat dennoch wichtige Impulse verbreitet.

Elf Monate nach dem Start der Europäischen Bürgerinitiative (EBI) „Housing for All“ wurde das Verfahren gestoppt. Grund sind der Brexit und die mit ihm verbundenen Auflagen: Laut EU-Vorschrift hätten alle Unterstützungs-Erklärungen britischer Staatsangehöriger bis zum



Sprecherin Karin Zauner-Lohmeyer musste „Housing for all“ aus technischen Gründen stoppen

31. Januar dieses Jahres von denen anderer EU-Bürger getrennt werden müssen. „Weder organisatorisch noch technisch und rechtlich wäre uns das möglich gewesen“, erklärte dazu Karin Zauner-Lohmeyer, Sprecherin der EBI.

„Housing for All“ war zu Beginn des Jahres 2019 gestartet, um gegen den dramatischen Mangel an bezahlbarem Wohnraum in europäischen Städten und damit die zunehmende Wohnungsnot zu mobilisieren und Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen von der EU einzufordern.

Auch wenn die Initiative abgesagt werden musste, bleiben einige Erfolge: Das EU-Parlament hat eine eigene Initiative auf den Weg gebracht: „Access to decent and affordable housing for all“ – Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnen für alle.

Rosemarie Mieder

◀ Vorstellung der Europäischen Bürgerinitiative in Berlin 2019



Fotos: Sabine Mittermeier

MIETZUSCHUSS IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Neuberechnung mit existenziellen Folgen

Hartmut Schmidt* fiel aus allen Wolken, als er seinen neuen Bewilligungsbescheid für den Mietzuschuss in den Händen hielt. Statt wie bisher 148,90 Euro sollte er ab 1. Januar 2020 nur noch 56,78 Euro monatlich erhalten – und das, obwohl sich seine Einkommensverhältnisse gar nicht geändert haben.

Es handele sich nicht um eine Kürzung, sondern um eine Neuberechnung, heißt es aus dem Hause von Bausenatorin Katrin Lompscher (Die Linke). Anfang 2019 sei aufgefallen, dass die „zgs consult GmbH“, die bis Ende 2019 für die Berechnung der Mietzuschüsse im Sozialen Wohnungsbau zuständig war, „in einigen Fällen“ bei sogenannten Aufstockern

einen zu hohen Betrag bewilligt habe, weil die angemessene Wohnungsgröße gemäß Wohnraumgesetz Berlin nicht berücksichtigt worden war. Daraufhin wurden im Mai 2019 die Berechnungsmethoden geändert. Bei Folgeanträgen wird seitdem nur noch die angemessene Wohnungsgröße zugrunde gelegt. Wie viele Mieter betroffen sind, konnte Pressesprecherin Katrin Dietl nicht sagen: „Wir arbeiten intensiv daran, den Sachverhalt aufzuklären.“ Dass mittlerweile nicht mehr die zgs, sondern die Investitionsbank Berlin (IBB) für die Bearbeitung der Anträge zuständig ist, hat nach Angaben der Senatsbauverwaltung aber damit nichts zu tun. Der Vertrag der bislang beauftragten Institution sei ausgelaufen.

Hartmut Schmidt hat das Pech, in einer 59 Quadratmeter großen Wohnung zu leben – 9 Quadratmeter zu viel stürzen ihn nun in existenzielle Nöte. Wenn er, nach fast 35 Jahren, nicht aus seiner Wohnung ausziehen will, muss er die Differenz aus seinem Regelsatz in Höhe von 432 Euro bestreiten. Er hat nun gegen die zgs Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht. Dass angeblich vier Jahre lang falsch berechnet worden war und der Zuschuss nun de facto stillschweigend gekürzt wurde, hält der Mieter für einen Skandal: „Ein Verlust der Wohnung wird billigend in Kauf genommen.“ Dabei soll der Mietzuschuss eigentlich genau davor schützen.

Birgit Leiß

* Name geändert

RAUCHMELDER

Lebensrettende Pflicht

Der durchdringende Ton schreckt auf, alarmiert und rettet Leben. Dass es durch den Einsatz von Rauchwarnmeldern weniger Brandopfer gibt, ist nachgewiesen. Das Gesetz verpflichtet zum Einsatz der kleinen Geräte. Wer es ignoriert, spielt mit dem Feuer.

Foto: Charly K. Kanzen



Ein Blick auf die Website der Berliner Feuerwehr zeigt, wie oft es zu Bränden in Wohnhäusern kommt. Im Februar beispielsweise wurden Löschzüge zu einem Treppenhaus-Brand gerufen. Der toxische Qualm war rasch durch die Ritzen der Eingangstüren in die Wohnungen gezogen. Feuerwehr-Pressesprecher Thomas Kirstein: „Gott sei Dank hingen in den Fluren Rauchmelder – die sind angesprungen, die Bewohner haben sich auf ihre Balkone in Sicherheit gebracht und konnten dort von uns gerettet werden.“

Rauchmelder sind Lebensretter – das ergeben auch aktuelle Untersuchun-

gen, die zum Rauchmeldertag am 13. März veröffentlicht wurden. Die Initiative „Rauchmelder retten Leben“ analysierte anlässlich ihres 20-jährigen Bestehens aktuelle Medienberichte zwischen Dezember 2019 und Februar 2020 und fand heraus, dass die kleinen Geräte in Deutschland etwa vier Menschen am Tag vor gesundheitlichen Schäden oder sogar vor dem Tod bewahren. Eine Studie von Sebastian Festag, Risikoforscher der Brandschutz-Firma Hekatron, untersuchte alle Todesfälle durch Wohnungsbrände zwischen 1998 und 2016: „Dabei wurde die Bedeutung von Rauchmeldern für Leben und

Gesundheit ganz offensichtlich“, so Festag. Durch die seit 2003 nach und nach in den Bundesländern eingeführte Rauchwarnmelderpflicht starben pro Jahr 68 Menschen weniger an den Folgen eines häuslichen Brandes – ein Rückgang um 20 Prozent. Die Zahl dürfte sich noch erhöht haben, denn 2016 galt erst in 13 Bundesländern die Rauchmelderpflicht. Berlin und Brandenburg führten den verpflichtenden Einbau vor vier Jahren bei Neubauten ein. Bis Ende 2020 muss auch der Wohnungsbestand in der Hauptstadt nachgerüstet sein. *Rosemarie Mieder*

Der kleine Kasten an der Wohnungsdecke hat nachweislich viele Leben gerettet

■ Weitere Informationen in *BMV-Info 45*: „Rauchwarnmelderpflicht für Berlin – 20 Fragen und Antworten“: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter>

DEGEWO

Bizarre Anlage

Der kleine Sandkreis liegt unmittelbar hinter parkenden Autos und ist von Tierkot verdreckt. Dennoch: Das kommunale Wohnungsunternehmen Degewo nennt die runde Kleinstfläche Spielplatz und lässt die Mieter dafür zahlen. Beschwerden haben bisher nichts genützt, Versprechen auf Abhilfe wurden nicht eingehalten.

Wer mag hier spielen?



Foto: Nils Richter

Ein sandiges Rondell, kaum größer als ein Gullydeckel: Für die Degewo ist das ein Kinderspielplatz – und für die Mieter des Hauses Rosenheimer Straße 21 in Schöneberg seit vielen Jahren ein Ärgernis. Der „Buddelplatz“ liegt nämlich gefährlich nahe hinter den Parkplätzen, die zur Wohnanlage gehören: Der Abstand zu einem abgestellten Auto beträgt gerade einmal 1,50 Meter. Weiter bemängeln die Anwohner den unhaltbaren Zustand der Minifläche: „Das Rondell ist ein Klo für Hunde, Katzen und Ratten“, beschreibt Monika Schweichler, eine Mieterin, die „Anlage“. Niemand im Haus würde seine Kinder dort spielen lassen. Schon bei Monika Schweichlers Einzug im Jahr 2004 war die Fläche vor-

handen und in keinem vorzeigbaren Zustand gewesen. Gleichwohl mussten alle Mieter für die bizarre Anlage zahlen: Die anteiligen Kosten werden unter „Instandhaltung/Technische Überprüfung eines Spielplatzes“ verbucht und wurden 2018 von 0,89 Cent pro Jahr für die Wohnung von Monika Schweichler auf 7,03 Euro erhöht.

„Das mag nicht hoch sein und ist auch nicht der Grund unseres Ärgers“, erklärt die Mieterin. Mehrfach hätten sie und andere Hausbewohner auf die Lage und den Zustand des „Spielplatzes“ hingewiesen. Immer wieder sei ihnen zugesichert worden, dass man dies ändern werde. Passiert ist nichts. *Rosemarie Mieder*

Geduldsprüfung

Exzellenzuniversität darf sich der Berliner Hochschulverbund aus Freier, Technischer und Humboldt-Universität seit dem vergangenen Jahr nennen. Damit bietet die Hauptstadt herausragende Bedingungen für Lehre und Forschung.

Aber die akademischen Leuchttürme, die immer mehr Studenten aus aller Welt anziehen, stehen in einer Metropole mit stark angespanntem Wohnungsmarkt und galoppierenden Mietpreisen. Freie Zimmer in Wohngemeinschaften sind rar, kleine Wohnungen überteuert und auf einen Platz im Studentenwohnheim muss man bis zu anderthalb Jahre warten. Was bleibt, sind Hostels oder Couchsurfen – wer etwas Bezahlbares finden will, braucht Zeit und muss sich erstmal durchhangeln.

Studierende auf Wohnungssuche in Berlin brauchen Flexibilität und einen langen Atem

alle Fotos: Sabine Mittermeier





Es ist Januar 2020, als Anna Tomi ungeduldig wird und wieder nachfragt: Kann sie nicht doch bald ins Studentenwohnheim ziehen? Die Mitarbeiterin am Infopoint des Studierendenwerkes Berlin schüttelt bedauernd den Kopf und verweist auf die aktuelle Wartezeit von zwei bis drei Semestern. Keine Chance vor Anfang September für die junge Studentin aus Bukarest.

„Als ich im August letzten Jahres nach Berlin kam, bin ich erstmal bei einer Verwandten meiner Mutter untergekommen“, erklärt sie. Sie war der festen Überzeugung, dass dies eine Notlösung für wenige Wochen sei, denn die Großtante bewohnt selbst bloß eine winzige Wohnung. Deshalb hatte sich Anna Tomi ja auch sofort nach Zulassung zu ihrem Wunschstudium Medieninformatik um ein Zimmer in einem der Berliner Studentenwohnheime beworben. Jetzt beginnen bald die Semesterferien, und sie steht noch immer mit etwa 2800 anderen auf der Warteliste.

„Die Liste wird zu Beginn des neuen Frühjahrssemesters noch einmal deutlich länger“, erklärt Ellen Krüger, Leiterin des InfoCenters „studi@home“, der zentralen Anlaufstelle für wohnungssuchende Studierende im Mensa-Foyer in der Hardenbergstraße 34. Hier werden seit Herbst 2018 alle Bewerbungen um einen der rund 9200 Plätze in den 32 Wohnheimen des Studierenden-

werkes Berlin angenommen und verwaltet.

Die 1973 gegründete Anstalt öffentlichen Rechts kümmert sich um Studierende aus zwölf staatlichen, zwei konfessionellen und sechs privaten Hochschulen dieser Stadt.

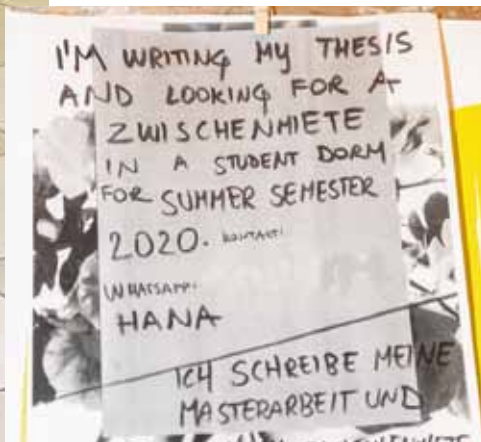
Hinter dem Tresen beantworten drei Mitarbeiterinnen Anfragen, registrieren die vielen hundert Neuanmeldungen, die jeden Monat dazukommen und verwalten die Daten der Wohnungssuchenden. Sie geben Tipps, verweisen immer wieder auf die Wohnraumbörse des Studierendenwerkes und reichen alternative Angebote weiter, etwa von städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Mehr Studierende – weniger Wohnheimplätze

Welche Aussicht gäbe es denn, in einem Studentenwohnheim eine Zweizimmerwohnung zu bekommen, wollen Adrienn Bognar und Áron Mikus wissen. Das Paar aus Ungarn studiert an der Humboldt-Universität (HU) Sozial- beziehungsweise Kulturwissenschaften und überbrückt die Wartezeit auf Wohnheimplätze gerade in einer Wohnung in Spandau. „Im April kommt die dortige Hauptmieterin zurück, dann müssen wir raus“, so Adrienn Bognar. Hoffnung auf ein Apartment mit zwei Zimmern kann Ellen Krüger den beiden nicht machen. Die wenigen, die es gibt, sind außerordentlich nachgefragt.

Traian Ciochina aus Moldawien, Student an der TU, ist seit Oktober in Berlin und erstmal in einer Marzahnener Wohnung untergekommen. „In jedem Zimmer wohnen zwei Männer“, beschreibt er die Situation, „ich zahle für ein Bett 450 Euro.“ Auch er wird es noch eine Weile aushalten müssen.

„Früher haben wir durchaus auch Anfragen von Praktikanten oder Azubis angenommen, die auf eine Unterbringung in einem der Wohnheime hofften“, erinnert sich die Leiterin des InfoCenters. Heute würden diese ausnahmslos abgelehnt. Vor allem in den zurückliegenden zehn bis 15 Jahren hat sich die Situa-



Anlaufstelle studi@home in der Hardenbergstraße, Infoveranstaltung „Tag des Wohnens“ im September 2019

■ Infos über:
www.stw.berlin

Weitere Adressen für die Wohnungssuche:
www.stw.berlin/wohnen.html
www.inberlin-wohnen.de



Julia Gleich und Mayuri Mitkari sind glücklich über ihre Unterkünfte im Wohnheim Sewanstraße



tion zugespitzt, weiß Diana Kersten, Leiterin der Wohnheimverwaltung (WHV) Sewanstraße. Das liegt auch an der gestiegenen Zahl der Studierenden: Sie ist von rund 133 000 im Jahr 2006 auf etwa 195 000 zum aktuellen Zeitpunkt hochgegangen. Die Zahl der Wohnheimplätze des Studierendenwerkes dagegen ging zurück. So wurde im vergangenen Jahr ein ganzes Haus mit mehr als 400 Plätzen zur Sanierung an den Eigentümer zurückgegeben. Neu geschaffene Wohnheimplätze konnten das nicht ausgleichen.

Auch der 10-geschossige Plattenbau in der Lichtenberger Sewanstraße, in dem Diana Kersten ihren Arbeitsplatz hat, kennt keinen Leerstand. Die 700 Bewohner sind zumeist als Wohngemeinschaften in Zwei- und Dreizimmerwohnungen untergebracht, bei denen Küche und Bad gemeinsam genutzt werden. Hinzu kommen einige Einzimmerwohnungen, die mit eigener Küche und eigenem Bad mehr Privatheit bieten. Der Preis der Zimmer hier richtet sich nach ihrer Größe und liegt zwischen 225 und 280 Euro, komplett. Solch günstiger möblierter Wohnraum wird besonders von ausländi-

schen Studentinnen und Studenten genutzt: ihr Anteil in allen Berliner Wohnheimen des Studierendenwerkes liegt bei 75 Prozent. Auf dem privaten Wohnungsmarkt haben sie es besonders schwer. Dort werden beispielsweise Unterlagen gefordert, die sie kaum vorlegen können: Bürgschaften, Gehaltsnachweise, Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen oder Schufa-Auskünfte. Fürs Wohnheim genügen dagegen die Studienzulassung und der Nachweis über die gezahlten Semestergebühren. Mayuri Mitkari aus Indien hatte sich die erste Zeit ihres Aufenthalts in einem Hotel einquartiert. An der TU absolviert sie den internationalen Studiengang Global Production Engineering. Von den Möglichkeiten der Uni ist sie begeistert. Dass es in Berlin nicht einfach sein würde, Wohnraum zu finden, war ihr klar. Freunde haben ihr den Tipp gegeben, es mit einem Wohnheimplatz im Osten der Stadt zu versuchen: „Ist ein bisschen weiter – aber vielleicht nicht so nachgefragt ...“ Sie folgte dem Rat und hatte Glück. Sie kann jetzt ihren Mietvertrag für einen Platz im Wohnheim Sewanstraße unterschreiben. Auf der Warteliste stehen aber zu diesem Zeitpunkt noch immer 590

Namen. Wohnheimleiterin Kersten: „Es kommen Anfragen, ob ein Freund oder eine Freundin für eine Übergangszeit mit ins Zimmer einziehen kann.“ Im Prinzip ist das – gegen einen kleinen Aufpreis – auch möglich. Ein Bett oder eine Matratze muss selbst mitgebracht werden, und länger als ein halbes Jahr sollte der Zustand nicht dauern.

Julia Gleich bezieht gerade in der Sewanstraße ihre allererste „Studi-Bude“ und ist überrascht. „Es ist

Wo wohnen Studenten in Berlin?

groß, hell – im Grunde hab ich hier alles, was ich brauche“, freut sie sich und inspiziert die Kochnische und das Bad. Welches Glück sie mit der schnellen Zuteilung des Wohnheimplatzes hatte, ist ihr völlig bewusst. Als sich die junge Leipzigerin an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) bewarb, wollte sie eigentlich in eine WG ziehen, um nicht alleine zu wohnen und rasch Anschluss zu finden. „Aber dann habe ich gehört, wie viele das wollen und begriffen: Das wird wohl nichts werden.“ Also bewarb sie sich mit ihrer Zulassung auch sofort für einen Wohnheimplatz und erhielt den noch mitten im ersten Semester. So waren dann die paar Wochen auf dem Sofa der Berliner Tante kein großes Problem. Julia Gleich fühlt sich bestens versorgt, auch weil ihre Hochschule direkt um die Ecke liegt. „Die Stadt boomt“, bekräftigt Luisa Böhmer. In der Landes-Asten-Konferenz Berlin gehörte sie zu jenen

■ **BMV-Info 3:**
„Wohnungssuche in Berlin – 20 wichtige Tipps zu Wohnungssuche und Mietvertragsabschluss“:
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter

Aktiven, die beschlossen haben, die Wohnsituation der Studierenden genauer unter die Lupe zu nehmen. „Das Problem kannten wir, aber uns fehlten konkrete Daten“, so Luisa Böhmer. Die Arbeitsgemeinschaft Wohnen der Studierendenvertretung entwarf einen umfangreichen Fragebogen und verteilte ihn zu Beginn vorigen Jahres an unterschiedlichen Berliner Hochschulen. Fast 9000 Rückmeldungen bestätigten, dass es höchste Zeit war für diesen studentischen Blick auf die Misere: Lediglich 6,6 Prozent der Befragten war in einem Wohnheim des Studierendenwerkes untergekommen – deutschlandweit liegt Berlin damit fast auf dem letzten Platz. 3,7 Prozent haben ein Zimmer oder Apartment in Wohnheimen privater Träger. Die überwältigende Mehrheit (77,6 Prozent) der Studenten lebt in privat vermieteten Unterkünften: in WGs, zur Untermiete oder in einer eigenen kleinen Wohnung. Fast jeder Fünfte war sechs Monate und länger nach einer Unterkunft auf der Suche. 14,2 Prozent gaben an, eine Zeit der Wohnungslosigkeit erlebt zu haben: Übernachten in Hostels oder anderen touristischen Kurzzeitunterkünften, Couchsurfing bei Freunden, zeitweises Unterschlüpfen in einer WG – ohne da gemeldet zu sein.



Amelie S. ist – zumindest auf dem Papier – noch immer nicht in der Mitte Berlins angekommen. Vergangenen Herbst begann die junge Frau ihr Studium der Kommunikationswissenschaften an der Freien Universität (FU) in Dahlem. Lange vor Studienbeginn machte sie sich zusammen mit drei Freunden auf die

Ernüchternde Erfahrungen bei einem WG-Vorhaben

Suche nach einer WG-tauglichen Wohnung. Vier Zimmer mit Küche und Bad sollten es sein – bezahlbar. „Ich habe mitunter täglich bis zu fünf Anfragen losgeschickt“, erinnert sich Amelie S. Waren sie zu Besichtigungen eingeladen, drängten sich nicht selten 30 oder 40 Wohnungssuchende. Was sie zu sehen bekamen, war oft ernüchternd: eine Wohnung in einem heruntergekommenen elfgeschossigen Plattenbau mit klapprigem Fahrstuhl. Eine Altbauwohnung, in der auch eine Abstellkammer als Zimmer gewertet wurde. Eine Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Schimmelflecken in Bad und Küche und einer schadhafte Treppe ins zweite Geschoss.

Amelie S.: „Für 1000 Euro warm könnten wir nicht mehr verlangen, hat uns der Vermieter erklärt.“ Mitunter waren sie – ausgestattet mit perfekten Bewerbungsmappen – im ganz engen Bewerberkreis. So auch bei einer Ladenwohnung am Kreuzberger Maybachufer: 140 Quadratmeter, fünf Zimmer mit Wohnküche und ebenerdiger Terrasse. 2000 Euro kalt sollten die schon Jahre leerstehenden Räume kosten. Kaputte Elektrik, bröckelnder Putz, durchgefaulte Fußböden waren in Kauf zu nehmen. Zwei Monatsmieten Nachlass bot die Vermieterin, wenn sie selbst renovierten. „Das hätten wir niemals geschafft“, sagt die Studentin. Auch diese Wohnung mussten sich die Studentin und ihre Freunde aus dem Kopf schlagen. Hatte Saschan Z., der Umweltingenieur an der Beuth-Hochschule im Wedding studiert, dagegen einfach nur Glück? Er suchte mit zwei Freun-



Adrienn Bognar und Áron Mikus wurde eine Wohnung in Spandau überlassen – im April müssen sie raus

den, und sie fanden eine Familie in Karlshorst, die eine Wohnung ihrer dreigeschossigen Stadtvilla an eine Studenten-WG vermieten wollte. 100 Quadratmeter, vier Zimmer, großzügig geschnitten, unmöbliert, nette Vermieter, 930 Euro Warmmiete. Saschan Z.: „Ich brauche 40 Minuten zur Uni, aber das ist okay, die Verkehrsverbindungen in Berlin sind ja gut.“

Bafög: Wohnungssatz ist zu knapp bemessen

◀ Saschan Z. hat mit zwei Freunden in Karlshorst eine vermietungswillige Familie gefunden

In mehr als zwei Dritteln der deutschen Unistädte reicht der Bafögsatz fürs Wohnen – monatlich 325 Euro – nicht aus, um eine Mietwohnung zu finanzieren. Das hatten im vergangenen Jahr der private Finanzdienstleister MLP und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) untersucht. Sie waren in ihrer Analyse von einer 30 Quadratmeter großen Musterwohnung mit normaler Ausstattung (Baujahr 1995) ausgegangen und hatten die Nebenkosten in ihre Rechnung einbezogen. In München müssen danach im Schnitt 717 Euro gezahlt werden, in Stuttgart 542 Euro und in Frankfurt/Main 505 Euro. Berlin liegt bei durchschnittlichen 400 Euro für ein solches Apartment – und immer noch deutlich über dem Bafög-Satz. *rm*



Nach Hotel und Airbnb-Unterkunft hat Alena Ermolina ein Apartment in Moabit bei einer privaten Stiftung



Amelie S. fand schließlich nach monatelangem Suchen mit zwei Freunden ihre WG-taugliche Wohnung in einem sanierten 60er-Jahre-Haus in Friedrichshain: Frisch renoviert, gemütlich, für jeden ein eigenes Zimmer und mit rund 900 Euro warm auch für alle zusammen bezahlbar. Allerdings: Amelies Name steht bisher noch immer nicht im Mietver-

trag. Die Freundin, die irgendwann aus der gemeinsamen Suche ausgestiegen ist, lebt mittlerweile im WG-Zimmer eines Bekannten. Unangemeldet. Immer auf dem Sprung.

Für die Datenerhebung der Landes-Asten-Konferenz gaben 10 Prozent der Befragten an, irgendwo illegal zu wohnen – ein zusätzlicher Grund, dass Berlin endlich sein Versprechen an die Studierenden erfülle, wie deren Vertreter fordern: Zwischen 2015 und 2020 sollten 5000 günstige Wohnplätze gebaut werden – 50 Prozent von den sechs städtischen Wohnungsunternehmen, die andere Hälfte von der landeseigenen Berlinovo. Auf Anfrage nach dem Realisierungsstand gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Auskunft, dass die Gesamtzahl der von den kommunalen Wohnungsunternehmen geplanten Studentenwohnungen auf 2200 reduziert worden sei – und man davon ausgehe, dass sie bis 2025 fertiggestellt würden. Die Berlinovo – so deren Pressesprecher – habe bisher rund 600 Wohnplätze erstellt, bis 2022 sollten insgesamt 3700 realisiert werden. Wo die Stadt nicht weiterkommt, füllen andere die Lücke. Private Investoren haben längst den lukrativen studentischen Wohnungsmarkt

entdeckt und bieten Mikroapartments und Wohngemeinschaften de luxe, in denen kleine Unterkünfte durchaus 700 Euro und mehr kosten können.

Für Alena Ermolina aus Russland, Masterstudiengang BWL, war das Wohnheim eines privaten Trägers allerdings die Lösung ihres Problems: Sie ist vor etwa anderthalb Jahren ins David-Friedländer-Haus in Moabit gezogen. „Ich hab mal im Hotel gewohnt, in Airbnb-Apartments und bei so vielen Wohngemeinschaften angefragt, mich immer und immer wieder vorgestellt – meist als eine

Studentisches Wohnungsproblem nicht neu

von 20 bis 30 Anwärterinnen.“ Nervende Coachings, frustrierende Befragungen – letztendlich hat sie nie einen Platz bekommen. Für ihr „SMARTment“ – ein 24-Quadratmeter großes vollständig ausgestattetes Apartment mit Küche und Bad – zahlt sie 490 Euro. In dem neu gebauten Komplex lebt sie mit 295 anderen Studentinnen und Studenten aus Deutschland und aus Spanien, Griechenland, China, den USA. Das Wohnheim ist eines von 18 ähnlichen Häusern in Deutschland und Österreich und wird durch eine nicht gewinnorientierte Stiftung betrieben. Der Förderkreis Deutscher Studenten (FDS), aus dem diese hervorgegangen ist, wurde gegründet, um etwas gegen studentische Wohnungsnot zu unternehmen. Das war vor fast einem halben Jahrhundert. *Rosemarie Mieder*

Tipps für Studierende

Alljährlich findet in Berlin ein „Tag des Wohnens“ statt. Neben dem Studierendenwerk sind dort beispielsweise auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Studentendörfer Adlershof und Schlachtensee, das Portal @wg-suche.de und auch der Berliner Mieterverein vertreten. Neben wichtigen Tipps für die Suche nach einer Unterkunft gibt es Vorträge zum Berliner Wohnungsmarkt und Ratschläge rund ums Mietrecht. In diesem Jahr wird der Tag des Wohnens voraussichtlich am 23. September stattfinden. *rm*

MIETPREISENTWICKLUNG

Die mittelgroßen Städte ziehen nach

Steigende Mieten sind längst kein Trend mehr, der auf Metropolen und Großstädte begrenzt ist, wie eine aktuelle Analyse von immowelt.de zu den Angebotsmieten in 109 deutschen Mittelstädten zeigt: In drei Viertel der untersuchten Städte sind die Preise bei Neuvermietungen im Vergleich zum Vorjahr teurer geworden.

Aschaffenburg ► legte im Jahr 2019 bei den Mieten um 18 Prozent zu

„Vor allem dort, wo Ballungsräume in rund einer Stunde erreichbar sind, steigen die Preise“, sagt Dr. Cai-Nicolai Ziegler, Chef von Immowelt. „Das hohe Preisniveau von Metropolen und Großstädten strahlt also mittlerweile weit über den Speckgürtel hinaus und erreicht angrenzende Regionalzentren.“ Zweistellige Wachstumsraten binnen eines Jahres bei den Angebotsmie-



Foto: picture alliance/Thomas Robbin

Was sind mittelgroße Städte?

Als mittelgroß definiert das Internetportal „immowelt“ für eine Untersuchung Städte zwischen 50000 und 100000 Einwohnern. Datenbasis waren die durchschnittlichen Nettokaltmieten von Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die in den Jahren 2018 und 2019 auf dem Immobilienportal angeboten worden waren. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. mm

ten gibt es in zehn der untersuchten mittelgroßen Städte. In Aschaffenburg liegt mit einem Plus von 18 Prozent der stärkste Anstieg vor. Die Stadt hat eine verkehrsgünstige Lage: rund 40 Kilometer vom Ballungsraum Frankfurt entfernt, aber auch Mannheim, Würzburg oder Mainz sind in etwa einer Stunde erreichbar.

Den zweitstärksten Anstieg verzeichnet Bocholt im Münsterland: um 16 Prozent auf 7,40 Euro. Aus der Stadt an der niederländischen Grenze fährt man sowohl ins Ruhrgebiet als auch in die Großstadt Düsseldorf in etwa einer Stunde.

In Baden-Württemberg müssen Mieter tendenziell die höchsten Angebotsmieten bezahlen – dort befinden sich die teuersten Städte in der Analyse. In Sindelfingen sorgt die geografische Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart für einen Anstieg von 9 Prozent auf 11,80 Euro. Teuer wird

Prozent auf 5,40 Euro zurück, in Zwickau blieb er stabil bei 5,20 Euro, und Gera verzeichnet ein leichtes

Bevölkerungsrückgang im Osten

Wachstum von 2 Prozent auf 5,10 Euro. Die sächsischen Städte Görlitz (4,80 Euro) und Plauen (4,50 Euro) bleiben unter der Marke von 5 Euro. Die Mittelstädte im Osten kämpfen mit einem Bevölkerungsrückgang und in der Folge höheren Leerstandsquoten.

Große preisliche Unterschiede gibt es in Nordrhein-Westfalen. Die Nähe zur Metropole Köln müssen beispielsweise Mieter in Pulheim mit 10 Euro (plus 11 Prozent) sowie mit je 9,50 Euro in Frechen (plus 10 Prozent) bezahlen.

Mit fast nur der Hälfte dessen können indes Mieter im Sauerland kalkulieren. Iserlohn (5,70 Euro, minus 2 Prozent) und Arnshausen (5,40 Euro, plus 2 Prozent) zählen zum Kreis der günstigsten deutschen Mittelstädte.

mm/immowelt.de

Mietpreise in deutschen Mittelstädten

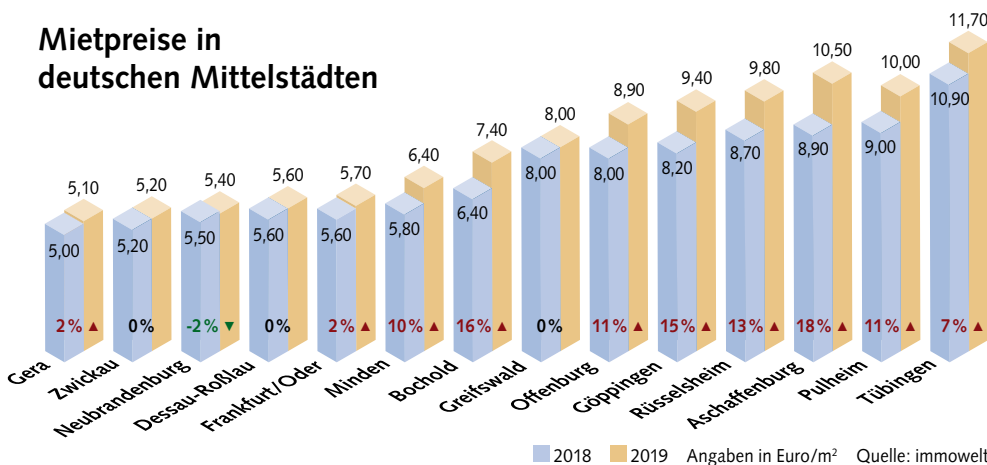




Foto: Sabine Mittermeier

Werner Landwehr
ist Vorstandsmitglied
der Genossen-
schaft DIESE eG

DIESE EG

Hohe Genossenschaftseinlagen sichern auskömmliche Mieten

Anfang des Jahres hat die Genossenschaft DIESE eG Darlehensverträge mit der Investitionsbank Berlin über 22 Millionen Euro abgeschlossen, um sechs Häuser mit 160 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg erwerben zu können. Bei Neuvermietungen hat der Senat ein Belegungsrecht für 25 Prozent der Wohnungen. Für zwei Häuser gibt es zusätzlich Senatzuschüsse von insgesamt 1,46 Millionen Euro mit weiteren 25 Prozent Belegungsrechten.

MieterMagazin: Bei einer Insolvenz – wie sie Ihrer Genossenschaft vor einiger Zeit drohte – hätten die Mitglieder der DIESE eG nicht nur die

erhoffte Absicherung ihrer Wohnungen verloren, sondern auch ihre Genossenschaftseinlagen. War allen bewusst, dass sie mit den eingezahlten oder gezeichneten Genossenschaftsanteilen in Höhe von 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche haften?

Landwehr: Dass das mit der Insolvenz so ein Thema wurde, hing damit zusammen, dass sich die Zahlung der öffentlichen Darlehen verzögert hatte. Es gab grundsätzliche Zusagen von öffentlicher Seite, sie waren nur noch nicht schriftlich vereinbart. Eine Verpflichtung für uns, etwas zu bezahlen, ohne im Gegenzug ein Haus dafür zu bekommen, bestand nicht. Den Mitgliedern war klar, dass die Beteiligung an der Genossenschaft zu 100 Prozent Risikokapital ist, das steht in den Beitrittserklärungen. Aber möglicherweise liest das der Einzelne nicht.

MieterMagazin: Ursprünglich hatten Sie für alle Häuser Förderdarlehen und Zuschüsse vom Land Berlin erwartet. Was bedeutet es für die

Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft, dass nun nicht alle acht Häuser gefördert werden?

Landwehr: Das bewirkt, dass wir mehr Darlehen brauchen und die Abzahlung länger dauert. Nach 30 Jahren haben wir noch 70 Prozent Schulden. Auf die Nutzungsentgelte hat das keinen Einfluss.

MieterMagazin: Ursprünglich hatten Sie mit erheblichen höheren freiwilligen Mietzahlungen der Mitglieder kalkuliert. Welche Auswirkungen hat der Mietendeckel auf die Mieten – die sogenannten Nutzungsentgelte – in Ihren Häusern?

Zunächst kein weiterer Erwerb geplant

Landwehr: Die Mieten in den Häusern sind sehr unterschiedlich: sie liegen teils bei 8 Euro nettokalt, teils bei 3,50 Euro. Wir haben mit den Mitgliedern besprochen, dass wir mindestens 6,50 bis 7 Euro brauchen und haben eine Vereinbarung über freiwillige Mieterhöhungen getroffen mit denen, die damit einverstanden waren. Dabei haben wir zwei Begrenzungen: Die Mieten bei der Übernahme und die ortsüblich zulässige Nettokaltmiete. Bei diesen Häusern kriegt man auskömmliche Mieten nur dadurch hin, dass die Einlagen in die Genossenschaft sehr hoch sind.

MieterMagazin: Wir geht es nun weiter? Werden Sie weitere Häuser erwerben, und wie lässt sich das Insolvenzrisiko zukünftig vermeiden?

Landwehr: Wir werden zunächst keine weiteren Häuser erwerben, sondern das Vorhandene konsolidieren. Wir haben in den Häusern auch einiges zu bauen. Und wir entwickeln ein Modell für einen genossenschaftlichen Verbund, der pro Haus eine kleine Genossenschaft betreibt, mit einem gemeinsamen kaufmännischen Verwaltungsbereich. Die Idee ist eine Stiftung, die ein Erbbaurecht an jede Genossenschaft vergibt. In den ersten 30 Jahren nimmt sie so gut wie keine Erbpacht, und danach, wenn eine Genossenschaft schuldenfrei ist, wächst die Zahlung, damit man neue Projekte angehen kann.

Interview: Elisabeth Voss

Holpriger Anfang

Die DIESE eG wurde 2019 gegründet, um Häuser in Milieuschutzgebieten zu erwerben, für die die Bezirke ihr Vorkaufsrecht ausüben können, landeseigene Wohnungsunternehmen eine Übernahme aus Kostengründen aber ablehnen. Das Eigenkapital wird neben den Genossenschaftseinlagen der Mitglieder aus Förderdarlehen der Investitionsbank Berlin (IBB) und Senatzuschüssen aus dem Genossenschaftsförderprogramm aufgebracht. Die ersten Häuser wurden erworben, als die öffentlichen Mittel nur in Aussicht gestellt, aber noch nicht bewilligt waren. Medien und Politik kritisierten den Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt für seine Zusammenarbeit mit DIESE eG. Als Schmidt den Vorkauf für das Haus Rigaer Straße 101 in Friedrichshain rückgängig machen wollte, weil DIESE eG die Immobilie nicht finanzieren konnte, drohte dem Bezirk ein erheblicher finanzieller Schaden. Daraufhin sprang die Wohnungsgenossenschaft „Am Ostseeplatz“ ein und übernahm das Haus.
ev

SIEMENSSTADT

Die alte Stadt wird neu gegründet

In der historischen Siemensstadt in Spandau entsteht zwischen Nonnendammallee, Paulsternstraße und der alten Siemensbahn in den nächsten zehn Jahren auf einer Fläche von 73 Hektar ein neuer Kiez für Forschen, Lernen, Arbeiten, Wohnen und Leben – eines der größten Berliner Zukunftsprojekte. Im Februar 2020 entschied eine Jury über das Gesicht dieser „Siemensstadt 2.0“.

Der Siegerentwurf für den neuen Stadtteil überzeugte die Jury nicht zuletzt durch seine Einfachheit und Klarheit: viel Grün, große, offene Plätze, klare Strukturen. Architekt

und ein Hochhaus geplant. Ob es tatsächlich 150 Meter hoch wird, entscheidet sich im Masterplanverfahren. Den Stadtplatz säumen einige 30 Meter hohe Gebäude. Im Norden des Areals ist klassischer Wohnungsbau geplant, südlich der Nonnendammallee wird Gewerbe dominieren, der westliche Teil ist Büros, Start-ups, Industrie, Forschung und Gewerbe vorbehalten. Auch im großen Verwaltungsgebäude sind Wohnungen vorgesehen, in die Innenhöfe und ins Erdgeschoss könnten Cafés und Restaurants einziehen. Geplant sind Schulen, ein Hotel, Kindergärten, ein Seniorenclub, ein Treffpunkt für junge Leute, eine Bibliothek und eine Galerie. Das gesamte Areal soll CO₂-frei betrieben und weitestgehend autofrei werden. An den Eingängen zu dem Quartier sind Standorte für Car- und E-Bike-Sharing und Ladestationen für Elektroautos vorgesehen. Quartiers-Shuttles bringen Bewohner und Gäste schnell an jeden Punkt der Siemensstadt. Die Deutsche Bahn hat

eine Ausschreibung für eine Machbarkeitsstudie gestartet, um zu prüfen, inwieweit die Verlängerung der Siemensbahn bis zum Spandauer Ortsteil Hakenfelde möglich und sinnvoll ist.

In alle Etappen der Planung wurden die Nachbarschaft, interessierte Bürger und die Mitarbeiter von Siemens einbezogen. In einem dreiwöchigen Online-Dialog sowie in einem Bürgerdialog wurden die Vorschläge gesammelt und der Jury als Empfehlungspapier übergeben. In einer Ausstellung in der Mosaikhalle des Siemens-Verwaltungsgebäude konnten sich die Bürger über die

Vom Hinterhof zum eigenen Stadtteil

Die erste Werkstatt der Telegraphen Bau-Anstalt von Siemens & Halske wurde im Oktober 1847 in einem Hinterhaus der Schöneberger Straße 19 gegründet. Hergestellt wurden neben Telegraphen auch Eisenbahnläutewerke, Drahtisolierungen und Wassermesser. Schnell wurde daraus eines der weltweit größten Elektrounternehmen. Die Berliner Siemens-Fabriken wurden ab Ende der 1890er-Jahre nach Spandau verlegt, wo an den „Nonnenwiesen“ mit der Siemensstadt ein eigener Stadtteil mit Wohnsiedlungen, Forschungseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Parks entstand. Die Großsiedlung, unter der Regie von Architekt Hans Scharoun und Stadtbaurat Martin Wagner errichtet, ist heute Weltkulturerbe.

rb

Markus Penell von Ortner & Ortner will mit dem prämierten Entwurf Urbanität in die Siemensstadt bringen, ohne die Tradition zu verleugnen. Da die einzelnen Siedlungen im Umfeld kein städtisches Ambiente haben, versteht er sein Konzept „wie eine Stadtgründung“. Wohnen, Arbeit, Lernen und Forschung müssen verknüpft werden. Die Siemensstadt wird deshalb auch eine Stadt der kurzen Wege – und ein Forschungsfeld für die Stadt der Zukunft. Als Mittelpunkt des Areals sind ein Stadtplatz

■ Weitere

Informationen:
Münzel, Martin:
Bauen für die Zukunft
– Die Siemensstadt.
Berlin 2019

Politiker und Planer wollen in den kommenden 10 Jahren eine grüne Zukunftsstadt in Charlottenburg-Nord schaffen



Foto: dpa

Die vorhandenen Mieter im Blick behalten

eingereichten 17 Entwürfe informieren. Die Sorgen der Mieter in Charlottenburg-Nord, dass mit der Aufwertung ihres Kiezes die Mieten steigen werden, konnte ihnen der Dialog aber nicht nehmen. Niklas Schenker, Fraktionsvorsitzender der Linken in der BVV Charlottenburg, fordert nun einen Milieuschutz für die angrenzenden Kieze. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, hat vorgeschlagen, den Anteil der zu bauenden Sozialwohnungen auf 50 Prozent zu erhöhen, da kein teurer Grunderwerb für den Bauherrn notwendig ist.

Rainer Bratfisch

Grafik: O & O Baukunst



BERLINER WASSERPUMPEN

Trinkwasser per Muskelkraft

Über 2000 handbetriebene Wasserpumpen stehen an Berlins Straßenrändern. Vor allem in der Innenstadt findet man noch fast 300 historische Pumpen. Die mit Tierfiguren, Girlanden und Wappen verzierten Säulen aus grün gestrichenem Gusseisen werden nicht nur aus nostalgischen Gründen erhalten. Sie sichern zusammen mit den neueren Pumpen im gesamten Stadtgebiet die Wasserversorgung der Bevölkerung in Notfällen.

Berlin bezieht sein Trinkwasser seit jeher aus dem Erdreich. Die Voraussetzungen dafür sind günstig. Man muss nicht tief graben, um an die ersten Grundwasser führenden Bodenschichten zu kommen. Der sandige Boden sorgt dafür, dass das versickernde Wasser gut gefiltert wird. Das Grundwasser hat dadurch oft schon ohne eine Aufbereitung Trinkwasserqualität.

haben. Zum Feuerlöschen musste vorsorglich neben dem Brunnen ein Bottich stehen, der ständig mit Wasser befüllt war. Nach und nach wurden die Ziehbrunnen durch Pumpen mit Schwengel ersetzt. Damit konnte aus tieferen Schichten saubereres Wasser hochgepumpt werden. Im Jahr 1830 gab es in Berlin 5400 Hofbrunnen. Dazu kamen 600 öffentliche Straßenbrunnen, die über das

Meist gusseisern mit grünem Anstrich, aber in etlichen Gestaltungsvarianten: Berliner Handwasserpumpen



Fotos: Sabine Mittermeier



ganze damalige Stadtgebiet verteilt waren.

Die Pumpen wurden rege genutzt, allerdings nicht nur zum Wasserholen. Das königliche Amtsblatt mahnte im Jahr 1837: „Dem Publikum wird hierdurch in Erinnerung gebracht, daß das Spülen der Wäsche an den öffentlichen Straßenbrunnen bei 15 Silbergroschen Strafe für jeden Kontraventionsfall verboten ist.“

Nach dem Bau des ersten Berliner Wasserwerks vor dem Stralauer Tor wurden die Häuser ab 1856 an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Pumpen verloren dadurch zwar ihre Bedeutung für die Trinkwasserversorgung, wurden aber für Notfälle beibehalten und für die Feuerwehr technisch verbessert. Ab 1877 wurden 450 eiserne Rohrbrunnen nach der Bauart von Otto Greiner und Louis Lohde aufgestellt. Anders als heute wurden diese Modelle

nicht mit einem Pumpenschwengel betätigt, sondern mit einem Handgriff, den man senkrecht hochzieht und herabdrückt.

Für die nächste Pumpengeneration suchte die Stadt 1890 mit einer Ausschreibung nach einer repräsentativeren Gestaltung. Den Zuschlag bekamen die reich verzierten neobarken Pumpen des Regierungsbau-meisters Otto Stahn. Die Gehäuse seiner Straßenpumpen stellte die Eisengießerei Lauchhammer her. Die „Lauchhammer-Pumpe“ gibt es in drei Versionen: Typ I hat einen Fischkopf als Wasserspeier, bei Typ II ist es ein Drachenkopf, den seltenen Typ III erkennt man am Berliner Wappenbären am Sockel. Zu Füßen der Pumpe wurde ein Tränkstein in die Bordsteinkante eingefügt: eine Granitplatte mit eingearbeiteter Mulde, in der sich das abfließende Brunnenwasser sammelt. Pferde, Hunde und Vögel konnten sich hier erfrischen.

Funktionale Gestaltung bei jüngeren Modellen

Die seinerzeit noch eigenständigen Städte Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg stellten ebenfalls Lauchhammer-Pumpen auf. Andere Gemeinden hatten eigene Pumpenmodelle. So hat etwa Pankow aufwendig gestaltete Säulen aufgestellt, die einen stilisierten Delfin als Wasseraustritt aufweisen.

Im vereinigten Groß-Berlin kamen ab 1925 die einfacher gestalteten „Krause-Pumpen“ zum Einsatz. Auch sie wurden nach dem Hersteller, dem Eisenhütten- und Emallierwerk Wilhelm von Krause, benannt. Sie haben die Form einer klassizistischen

Bis weit ins 18. Jahrhundert haben die Berlinerinnen und Berliner ihr Trinkwasser aus Ziehbrunnen geholt. In den meist fünf Meter tiefen, gemauerten Schächten sammelte sich das Grundwasser, das mit einem an einem Seil befestigten Eimer heraufgezogen wurde. Jedes Haus musste im Hof einen solchen Brunnen

Foto: wikimedia.org





ersticken, hatten die Gewerkschaften in Berlin einen Generalstreik ausgerufen, der die Putschisten nach wenigen Tagen zur Aufgabe zwang. Dabei streikten auch die Arbeiter



der Wasserbetriebe. Die Pumpwerke standen still, es war kein Druck mehr in den Trinkwasserleitungen. Doch die Berliner konnten sich an den Straßenpumpen mit sauberem Wasser versorgen.

Die Bilder von langen Schlangen an den Wasserpumpen wiederholten sich gegen Ende des Zweiten Weltkriegs auf weit dramatischere Weise. Durch die Bombardierung Berlins waren vielerorts sowohl die Pumpwerke als auch die Leitungsnetze

Versorgungsmöglichkeit bis heute vorgeschrieben

zerstört. Große Teile der Bevölkerung waren auf die dezentrale Versorgung an den damals rund 700 Pumpen angewiesen. Auch nach dem Krieg waren viele Berliner noch lange von den Straßenbrunnen abhängig, bis die Wasserversorgung repariert war.

Aufgrund dieser Erfahrung werden die Wasserpumpen bis heute beibehalten. Nach dem Wasserversorgungsgesetz von 1965 soll sich deutschlandweit die gesamte Bevölkerung netzunabhängig mit Trinkwasser versorgen können. Vorgesehen sind täglich 15 Liter pro Person. Zuständig ist das Bundesamt für Be-

völkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK). In Berlin gibt es heute rund 2070 Straßenbrunnen.

Etwa die Hälfte der Pumpen liefert Wasser in Trinkwasserqualität. Die Gesundheitsämter der Bezirke lassen das regelmäßig überprüfen. Pumpen, deren Wasser den Qualitätsstandard nicht erfüllen, sind mit einem „Kein Trinkwasser“-Schild gekennzeichnet. Im Katastrophenfall werden Chlor-Tabletten zur Desinfektion ausgegeben.



Modell Lauchhammer Typ I, Modell Krause, letztes erhaltenes Modell Greiner-Lohde (v.l.n.r.)

Säule und sind deutlich schlanker als die Vorgängermodelle.

Die ab 1930 aufgestellten Pumpen waren hingegen rein funktional und hatten keine Verzierungen mehr.

Unter den verschiedenen Bauarten ragt noch das 1969 vom Architekten Fridtjof Schliephacke entworfene Modell hervor. Es weist kantige Formen im Bauhausstil auf. Auch das Austrittsrohr ist in einem quadratischen Metallgehäuse versteckt, so dass dieses Gebilde nicht sofort als Pumpe erkannt wird. Heute ist von den Greiner-Lohde-Brunnen nur noch ein einziges Exemplar in der Wöhlerstraße in Mitte erhalten. Von den Lauchhammer- und Krause-Pumpen gibt es jeweils noch rund 125, vom Modell Pankow noch 27 Exemplare.

Ihren Nutzen für die Notfallversorgung haben die Straßenpumpen erstmals im März 1920 beim Kapp-Putsch bewiesen. Um den rechtsgerichteten Staatsstreik von Freikorps- und Reichswehreinheiten zu



Ihren ersten „Ernstfall“ meisterten die Straßenpumpen während des Kapp-Putsches 1920

Die Notversorgung hat Lücken

Für die Notwasserversorgung hat Berlin zu wenig Straßenpumpen. Nach dem Richtwert von einem Brunnen pro 1500 Einwohner müsste Berlin 2450 statt aktuell 2070 Wasserentnahmestellen haben. Für den Bezirk Pankow hat eine Anfrage des SPD-Bezirksverordneten Gregor Kijora ernüchternde Ergebnisse zutage gebracht: Es gibt hier nur 136 Pumpen, doch aufgrund der schnell gewachsenen Einwohnerzahl wären heute fast doppelt so viele notwendig. Dazu sind auch noch 31 der 136 Pumpen nicht funktionsfähig. Der Neubau eines Brunnens kostet 30000 Euro. In der Praxis reicht das Geld aber nicht mal für die Instandsetzung der vorhandenen Pumpen. „Im Land Berlin wie auch in seinen Bezirken wird die Notwasserversorgung für die Bevölkerung fahrlässig missachtet“, meint Kijora. js

Ein regelmäßiges Betätigen hält die Pumpenmechanik funktionsfähig und ist daher erwünscht. Das früher beliebte Autowaschen ist jedoch verboten, weil die versickernde Seifenlauge das Grundwasser verschmutzt.

Jens Sethmann

REFORM BRINGT HÖHERE ZUSCHÜSSE

Wie erhält man Wohngeld?

Durch die im Januar in Kraft getretene Wohngeldreform haben mehr Haushalte Anspruch auf das staatliche Wohngeld – und es fällt im Schnitt 30 Prozent höher aus als bisher.

Der Antrag wird ► vom bezirklichen Wohnungsamt bearbeitet

■ Vorab-Prüfung eines Wohngeldanspruchs unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld

Der Berliner Mieterverein bietet eine spezielle Beratung zu Sozialrecht und Miete, darunter auch zum Wohngeld. Terminvereinbarung unter ☎ 030 226 260

Wohngeld stellt keine Sozialleistung dar, sondern dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen Wohnens und wird als Zuschuss zur Miete gewährt. Den Zuschuss gibt es allerdings nur auf Antrag, der in Berlin bei den Wohnungs- oder Bürgerämtern einzureichen ist. Eine Terminvereinbarung ist dafür nicht notwendig, Gebühren fallen keine an. Grundsätzliche Voraussetzung für den Mietzuschuss ist, dass man über ein gewisses Einkommen verfügt, mit dem man seinen Lebensunterhalt auf Grundniveau bestreiten kann. Fällt dieses Einkommen zu niedrig aus, bleibt einem nur der Transferleistungsbezug, um die Miete aufzufangen.

Die wesentlichen Faktoren, ob und in welcher Höhe man Wohngeld bekommt, lauten: Zu welcher Mie-

tenstufe gehört der Wohnort? Wie groß ist das Einkommen? Wie viele Personen leben in einem Haushalt? Und wie hoch ist die tatsächliche Mietbelastung?

Im Detail greifen verschiedene Bestimmungen. So können Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers, also auch Untermieter, Wohngeld erhalten, ebenso Nutzer einer Genossenschafts- oder Heimwohnung. Ausländer sind wohngeldberechtigt, wenn sie ihr Aufenthaltsrecht nachweisen. Und auch Wohnungs- und Hauseigentümer können Wohngeld beziehen, falls Gründe dafür vorliegen, dass sie die Kosten der eigenen Immobilie nicht mehr tragen können.

Vom Wohngeldanspruch ausgeschlossen sind hingegen Personen, die über ein erhebliches verwertbares Vermögen – also Bargeld, Sparguthaben, Wertpapiere oder Immobilien – verfügen. Alleinlebenden wird ein Freibetrag von 60000 Euro zugestanden. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen 30000 Euro dazu. Ebenfalls kein Wohngeld

Transferleistungsbezieher sind ausgeschlossen

erhalten Empfänger von Transferleistungen – etwa Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung –, denn in diesen ist der Mietanteil schon enthalten. Deshalb sind auch Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft, die mit einem Empfänger von Transferleistungen in einem Haushalt leben, vom Wohngeld ausgeschlossen. Dagegen besteht für Bezieher von Arbeitslosengeld I die Möglichkeit, einen Antrag zu stellen, da hier die Kosten für die Unterkunft nicht inklusive gezahlt werden.

Keine Rolle beim Wohngeldanspruch spielt übrigens die Wohnungsgröße, niemand muss in eine kleinere Wohnung umziehen, wie es zum Beispiel



Foto: Nils Richter

beim Bezug von Grundsicherung eingefordert werden kann.

Sind mehrere Personen in einem Haushalt wohngeldberechtigt, müssen die Haushaltsmitglieder eine Person bestimmen, die den Antrag stellt. Pro Haushalt darf nur eine Person Wohngeld beantragen. Bei der Berechnung des Wohngelds werden dann alle Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Handelt es sich um eine Wohngemeinschaft ohne verwandtschaftliches Verhältnis, wird jeder Mitbewohner vom Gesetzgeber als eigenständiger Haushalt betrachtet, der jeder für sich einen Antrag stellen muss. Einen Anspruch auf Wohngeld für den gesamten Haushalt gibt es in diesem Fall nicht.

In Bezug auf Wohngeld gelten für Schüler, Auszubildende und Studenten besondere Regelungen. Grundsätzlich gilt: Sobald ein Studiengang oder eine Ausbildung förderungsfähig ist, kann kein Wohngeld beantragt werden – selbst wenn der Antrag auf Bafög oder Bundesausbildungsbeihilfe für die betroffene Person abgelehnt wurde.


Der Wohngeldbezug wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt und verlängert sich nicht automatisch. Ein Folgeantrag muss immer neu gestellt werden. *Jens Sethmann*



Alle zwei Jahre wird jetzt angepasst

Das Wohngeldstärkungsgesetz reagiert auf die Entwicklung der Einkommen und Mieten. Neben der Anhebung der Miethöchstbeträge stiegen 2020 auch die Freibeträge für Schwerbehinderte. Deutschlandweit sollen rund 660000 Haushalte von der Leistungserhöhung profitieren, 180000 Haushalte haben erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch. Nach Angaben des Bundesinnenministeriums bekommt ein berechtigter Zweipersonenhaushalt im Durchschnitt 190 Euro Wohngeld im Monat. Außerdem gibt es für Städte mit einem besonders hohen Mietniveau ab sofort eine 7. Mietstufe. Berlin bleibt aber wie bisher in der 4. Stufe. Ab 2022 wird das Wohngeld regelmäßig alle zwei Jahre an die sich ändernden Mieten und Einkommen angeglichen. Unter anderem soll so vermieden werden, dass Haushalte aufgrund von steigenden Miet- und Verbraucherpreisen vom Wohngeldbezug in die Grundsicherung fallen.

js

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

Vermieterwechsel

Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.

BGH vom 4.9.2019 – XII ZR 52/18 –

 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten unter anderem über die Wirksamkeit einer vermietetseitigen Kündigung. Der Gewerbemieter hielt die Kündigung für unwirksam, weil sie nur von dem Vermieter des von ihm angemieteten Grundstücks, nicht aber auch vom Erwerber des Nachbargrundstücks ausgesprochen worden war. Denn das Nachbargrundstück – das sein Vermieter nunmehr an den Erwerber verkauft hatte – habe er als Mieter mit Genehmigung seines Vermieters jahrelang für Anlieferungen und als Zufahrt mitbenutzen können.

Der Ansicht des Mieters folgte der BGH nicht. Der Käufer des Nachbargrundstücks sei nämlich nicht in den Mietvertrag gemäß § 566 BGB eingetreten.

Werde eine vermietete Räumlichkeit oder ein Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, trete gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach ihrem klaren Wortlaut knüpfe die Vorschrift tatbestandlich an die Veräußerung des Mietgegenstands an. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift sei damit, dass es zu einem Wechsel des Eigentums an den Mieträumen beziehungsweise des Grundstücks komme. Die Vorschrift will den Mieter davor schützen, aufgrund einer Änderung der dinglichen Berechtigung an dem Mietgegenstand sein aus dem Mietvertrag gegenüber dem ursprünglichen Vermieter abgeleitetes Besitzrecht zu verlieren. Die ihm durch den Mietvertrag von seinem Vertragspartner eingeräumte Rechtsstellung – der berechtigte Besitz – solle ihm auch gegenüber einem späteren Erwerber des Grundstücks erhalten bleiben. Um diesen Zweck zu erreichen, sehe die Vorschrift als Rechtsfolge des Eigentumsübergangs vor,

dass zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter ein neues Mietverhältnis entstehe, allerdings mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden habe.


Allein die Möglichkeit des Mieters, eine später veräußerte Grundstücksfläche im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs mitbenutzen zu dürfen, genüge für die Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB jedoch nicht. Neben der Veräußerung der Mietsache setze die Vorschrift voraus, dass diese dem Mieter zum Zeitpunkt der Veräußerung bereits zum Gebrauch überlassen war. Erst die zum Erwerbszeitpunkt vom Besitz eines Mieters ausgehende Publizitätswirkung sei es, die einem Erwerber ermögliche, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten müsse. Die tatsächlich ausgeübte Sachherrschaft bilde deshalb den Anknüpfungspunkt für den mit dieser Vorschrift bezweckten Mieterschutz. Eine Gebrauchsüberlassung wiederum sei mehr als die Gestattung oder Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch. Sie erfordere die vom Vermieter vorzunehmende Verschaffung des ungestörten (Mit-)Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache, insbesondere auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen könne.

Diese Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 566 Abs. 1 BGB sei im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Mieter habe durch die Gestattung einer Nutzung der Grundstücksfläche zur Anlieferung keinen (Mit-)Besitz an dieser Fläche erhalten. Ihm sei diese Fläche daher weder ganz noch teilweise im Sinne von § 566 Abs. 1 BGB überlassen worden.

Legal Tech

Zur Vereinbarkeit der Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz bei der Verfolgung von Ansprüchen aus der „Mietpreisbremse“.

BGH vom 27.11.2019 – VIII ZR 285/18 –

 Langfassung im Internet

Die Klägerin („Lexfox GmbH“) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Berlin, die beim Kammergericht Berlin als Rechtsdienstleisterin für Inkassodienstleistungen registriert ist (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG). Auf der von ihr betriebenen Internetseite www.wenigermiete.de stellt sie einen für Besucher kostenlos nutzbaren „Online-Rechner“ („Mietpreisrechner“) zur Verfügung. Sie wirbt unter anderem damit, Rechte von Wohnraummieter aus der Mietpreisbremse „ohne Kostenrisiko“ durchzusetzen; eine Vergütung in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“ verlange sie nur im Falle des Erfolges. Falls es vor Gericht gehen sollte, übernehme das Unternehmen die Prozesskosten.

Im vorliegenden Fall beauftragte ein Wohnungsmieter aus Berlin die Klägerin mit der Geltendmachung und Durchsetzung seiner Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ (§ 556 d BGB) und trat seine diesbezüglichen

chen Forderungen an die Klägerin ab. Anschließend machte die Klägerin – nach vorherigem Auskunftsverlangen und Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB – gegen die beklagte Wohnungsgesellschaft Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete sowie auf Zahlung von Rechtsverfolgungskosten geltend.

Ob dieses Angebot eine zulässige Inkassodienstleistung oder eine unzulässige Rechtsdienstleistung darstellt, war bisher umstritten. In mehreren Verfahren hatten verschiedene Kammern des Berliner Landgerichts unterschiedlich geurteilt und waren zu gegenteiligen Ergebnissen gelangt. Nun hat in letzter Instanz der BGH entschieden, dass die hier zu beurteilende Tätigkeit der als Inkassodienstleisterin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG registrierten Klägerin (noch) von der Befugnis gedeckt ist, Inkassodienstleistungen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG – nämlich Forderungen einzuziehen – zu erbringen. Dies folge in erster Linie bereits aus dem eher weiten Verständnis des Begriffs der Inkassodienstleistung, von dem der Gesetzgeber im Rahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ausgegangen sei.

Danach sei es von der Inkassodienstleistungsbefugnis eines registrierten Inkassodienstleisters (noch) gedeckt, wenn dieser auf seiner Internetseite einen „Mietpreisrechner“ zur zunächst unentgeltlichen Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung stelle. Es sei weiterhin nicht zu beanstanden, wenn er dem Mieter die Möglichkeit gebe, ihn durch Anklicken eines Buttons mit der außergerichtlichen Durchsetzung von näher bezeichneten Forderungen und etwaigen Feststellungsbegehren gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ zu beauftragen. Auch sei es erlaubt, dafür ein Erfolgshonorar in Höhe eines Drittels der jährlichen Mietersparnis (vier Monate) sowie eine Freihaltung des Mieters von sämtlichen Kosten zu vereinbaren. Und letztlich dürften die genannten Ansprüche zum Zweck der Durchsetzung treuhänderisch an den Inkassodienstleister abgetreten werden, der im Falle einer Erfolglosigkeit der eigenen außergerichtlichen Rechtsdienstleistungstätigkeit einen Vertragsanwalt mit der anwaltlichen und gegebenenfalls auch gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragen könne, zum Abschluss eines Vergleichs jedoch grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters befugt sei.


Da damit auch die in diesem Rahmen erfolgte treuhänderische Abtretung der genannten Forderungen des Mieters noch nicht gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) verstieße und demzufolge nicht gemäß § 134 BGB nichtig sei, sei der Inkassodienstleister im gerichtlichen Verfahren aktivlegitimiert, diese Ansprüche im Wege der Klage gegen den Vermieter geltend zu machen.

Vergleichswohnungen

Ein Mieterhöhungsverlangen, das zur Begründung auf entsprechende Entgelte mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt (§ 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB), ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil

es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.

BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 236/18 –

 Langfassung im Internet

Im Februar 2016 forderte die Vermieterin die Mieterin auf, einer Mieterhöhung zuzustimmen. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens bezog sich die Vermieterin auf fünf Vergleichswohnungen. Sämtliche Vergleichswohnungen waren öffentlich gefördert und unterlagen einer Preisbindung.

Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Sie hielt das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam, weil nur preisfreie Wohnungen als Vergleichswohnungen dienen könnten. Das Landgericht Lübeck folgte dieser Ansicht. Der BGH sah das anders und entschied so wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Gemäß § 558 a Abs. 1 BGB sei ein Mieterhöhungsverlangen in Textform zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB zur Begründung auch auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen Bezug genommen werden könne; hierbei genüge die Benennung von drei Wohnungen.

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

Dabei dürften an das Begründungserfordernis im Hinblick auf das Grundrecht des Vermieters aus Artikel 14 Abs. 1 GG keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Allerdings müsse das Erhöhungsverlangen – in formeller Hinsicht – Angaben über Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleite, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötige, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können.

Die vorgenannten Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen habe das Berufungsgericht überspannt, indem es angenommen habe, ein Vermieter könne als Vergleichswohnungen im Sinne des § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB stets nur preisfreien Wohnraum heranziehen. Bereits der Wortlaut der vorgenannten Vorschrift sehe eine solche Einschränkung nicht vor. Sie ergebe sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses.

Zwar sei bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB solcher Wohnraum ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Hierauf abstellend werde die Auffassung vertreten, dass die Benennung von Wohnungen aus dem preisgebundenen Wohnungsmarkt generell nicht zur Begründung eines Erhöhungsverlangens nach § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB geeignet sei, weil eine Erhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1

BGB nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sei, an deren Bildung preisgebundene Wohnungen gemäß § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht teilnahmen.

Diese Ansicht verkenne jedoch, dass die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen nicht dazu diene, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen. Sie solle vielmehr den Mieter lediglich in die Lage versetzen, das Erhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachzuvollziehen und gegebenenfalls mittels weiterer Nachforschungen die Vergleichbarkeit der Wohnungen zu überprüfen.

Dem Mieter sei es hiernach nicht nur zumutbar, aufgrund der im Erhöhungsverlangen mitgeteilten Tatsachen weitere Informationen einzuholen; das Erhöhungsverlangen diene vielmehr gerade dazu, ihn hierzu zu befähigen. Denn anhand der Benennung der Wohnungen werde der Mieter nicht nur in die Lage versetzt, weitere Nachforschungen über die in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB benannten Wohnmerkmale der Vergleichswohnungen, sondern auch über die gezahlte Miete anzustellen. So bestehe die Möglichkeit, zu ermitteln, ob es sich bei der Miete um eine Nettokaltmiete, eine Pauschalmiete, eine Teilpauschalmiete oder – wie vorliegend – um eine preisgebundene Miete handelt und wie die Mietbindung im Einzelfall ausgestaltet sei.

Der Umstand, dass der Mieter allein anhand des Erhöhungsverlangens die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht abschließend mittels der Vergleichswohnungen überprüfen könne, stehe der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegen.

Zum einen diene die Begründung des Erhöhungsverlangens nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zum anderen resultierten die Schwierigkeiten nicht in erster Linie aus der Benennung preisgebundener Wohnungen, sondern ergäben sich daraus, dass der Angabe von entsprechenden Entgelten lediglich dreier vergleichbarer Wohnungen mangels valider Datengrundlage ohnehin ein begrenzter Erkenntniswert bezüglich der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zukomme.

Modernisierung

Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung.

BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 332/18 –

➔ Langfassung im Internet

In der Modernisierungsankündigung des Vermieters wurden insbesondere ein Austausch der Fenster und Balkontüren, eine Sanierung des Bades, eine Erneuerung der Heizung, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade sowie eine energetische Dachsanierung angekündigt. Die Maßnahmen sollten über einen Zeitraum von insgesamt 13 Wochen zwischen dem 1. Mai 2015 und dem 31. Juli 2015 teils in der Wohnung des Mieters und teils an anderen Teilen des Gebäudes ausgeführt werden.

Das LG Düsseldorf hatte den Anspruch des Vermieters auf die Duldung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verneint. Dies wurde mit einer Un-

wirksamkeit des Ankündigungsschreibens des Vermieters begründet. Der BGH hat dieses Urteil nunmehr aufgehoben und an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei das Ankündigungsschreiben des Vermieters nicht deshalb unwirksam, weil es hinsichtlich der Teilmaßnahme „Dachsanierung“ zu unbestimmt abgefasst wäre. Ebenso wenig handele es sich bei dem Vorhaben des Vermieters um ein Gesamtkonzept in der Weise, dass bei einer etwa unzureichenden Ankündigung einer einzelnen Teilmaßnahme unklar wäre, ob die übrigen Maßnahmen gleichwohl durchgeführt werden sollen und deshalb von einer insgesamt unwirksamen Ankündigung auszugehen wäre.

Denn aus dem Gesamtzusammenhang der Ausführungen zur Dachsanierung und der Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Fassade werde deutlich, dass es sich um ein bisher nicht isoliertes oder wärmegeämmtes Gebäude handele, bei dem durch die nunmehr geplanten und aufeinander abgestimmten Maßnahmen an der Fassade, an den Fenstern und am Dach eine vollständige Isolierung der gesamten Haushülle ohne Wärmebrücken erreicht und auf diese Weise in erheblichem Umfang Energie eingespart werden solle. Dazu wurde – was das Berufungsgericht übersehen habe – auf der zweiten Seite der Modernisierungsankündigung konkret mitgeteilt, dass durch die Montage des Wärmeverbundsystems, der Dachgeschossdämmung, der Sockeldämmung und des Fensteraustauschs eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht werde. Damit sei die geplante energetische Modernisierung und die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ausreichend beschrieben.

Es sei daher unschädlich, dass die nähere Schilderung der zur Dachgeschossdämmung geplanten Maßnahmen auf der dritten Seite der Ankündigung nicht noch zusätzliche konkrete Angaben zu den allein durch die Wärmedämmmaßnahmen am Dach zu erwartende Energieeinsparung enthalte. Derartige zusätzliche Angaben seien auch nicht zum Schutz des Mieters erforderlich, etwa um abschätzen zu können, ob er sich die Wohnung nach der Modernisierung noch leisten könne. Denn bezüglich der künftig durch die Isolierung der gesamten Gebäudehülle zu erwartenden Energieeinsparung genüge die Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte, die in der Ankündigung des Vermieters (ebenso wie die voraussichtliche künftige Mieterhöhung) enthalten seien. Rechtsfehlerhaft sei auch die weitere Beurteilung des Berufungsgerichts, eine nur bezüglich einer einzelnen Teilmaßnahme nicht ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung hätte zur Folge, dass der Mieter auch sämtliche übrigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht hinzunehmen hätte, deren Duldung der Vermieter im vorliegenden Verfahren – ausschließlich – begehrt.

Und zuletzt: Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lasse die Tatsache, dass der Vermieter in seiner Modernisierungsankündigung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in § 555 c Abs. 1 Satz 2 BGB einen Zeitplan und eine Gesamtdauer für die vorgesehenen Maß-

nahmen mitgeteilt habe, nicht den Schluss zu, dass er bei Herausfallen einer einzelnen Maßnahme die übrigen nicht durchführen wolle.

Hauswartkosten

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Die vom Vermieter für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung wies eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1199,52 Euro aus, welche der Vermieter dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte. Den sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag beglichen die Mieter mit Ausnahme eines auf die anteilige Notdienstpauschale entfallenden Betrages von insgesamt 102,84 Euro.

Die auf Zahlung des vorgenannten Betrages nebst Zinsen gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Aber auch die Revision zum BGH brachte dem Vermieter keinen Erfolg – wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Ausgehend von der zu treffenden Unterscheidung zwischen Betriebskosten und Verwaltungskosten komme es darauf an, ob die Notdienstpauschale unter die im Streitfall allein in Betracht kommende Betriebskostenposition „Kosten des Hauswarts“ (Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV) falle oder ob sie den vom Vermieter selbst zu tragenden Verwaltungskosten zuzuordnen sei. Zu den umlagefähigen Kosten für den Hauswart gehörten die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffe (Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV).

Als umlagefähige Kosten des Hauswarts kämen dabei zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegeleistungen in Betracht. Zum anderen seien diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe eines Hauswarts verursacht würden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben seien dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass („routinemäßig“) in bestimmten zeitlichen Intervallen im Sicherheitsinteresse durchzuführende Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung handele.

Hierzu gehöre etwa die Überwachung, dass Rettungs- oder Fluchtwege nicht zugestellt sind, keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses gelagert werden, Außentüren ordnungsgemäß schließen

und bei Fehlen einer Türöffneranlage nachts verschlossen sind, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert, haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßigem Zustand sind, Glasbereiche keine Schäden aufweisen, Handwerker im Rahmen umlagefähiger Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten eingewiesen werden und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters (Frostschutz, Brandschutz, gefahrloser Zustand von Wohnflächen im Innen- und Außenbereich) genügt ist. Im Ordnungsbereich zähle zu den Aufgaben eines Hauswarts im Wesentlichen die Einhaltung der Hausordnung (Überwachung der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes, Einhaltung der Ruhezeiten etc.).

Mit der hier berechneten Notdienstpauschale würden jedoch Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem vorstehend beschriebenen Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen seien. Denn es handele sich nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeiten einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Zutreffend habe das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass die Meldung solcher Störungsereignisse während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst erfolge, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen – in der Regel die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbehebung – in die Wege geleitet würden, und es sich insoweit nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit handele. Für die (kosten-)rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit könne es aber nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird beziehungsweise ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichte. Allerdings nehme die Einrichtung einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug insofern eine Sonderstellung ein, als Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (ab 1. Januar 2004: § 2 Nr. 7 BetrKV) unter anderem die Beaufsichtigung und Überwachung der Anlage aufführe und für Aufzugsanlagen, die zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken Personen befördern, die Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung gelten (§ 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BetrSichV), wonach der Betreiber einer Aufzugsanlage sicherstellen muss, dass auf Notrufe aus einem Fahrkorb in angemessener Zeit reagiert wird und Befreiungsmaßnahmen sachgerecht durchgeführt werden (Anhang 1 Nr. 4.1 BetrSichV). Da dieses Ziel nur durch eine ständig besetzte Notrufbereitschaft zu erreichen ist, werde die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten bejaht.

Diese besonderen Voraussetzungen lägen aber in Bezug auf die Entrichtung einer Notdienstpauschale an den Hausmeister, die eine „allgemeine“ Notdienstbereitschaft für alle denkbaren Störungsfälle im Mietobjekt außerhalb üblicher Geschäftszeiten abdecke, ersichtlich nicht vor.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung (es kann zu Wartezeiten kommen!)**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren
Wilmerdorfer Straße und Bahnhofstraße)
 - **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagsvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.
- Servicetelefon:** ☎ 030-226 260
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle, alle Beratungszentren und -stellen sind bis **mindestens 4. April** – und gegebenenfalls darüber hinaus – für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon 226 26 0

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

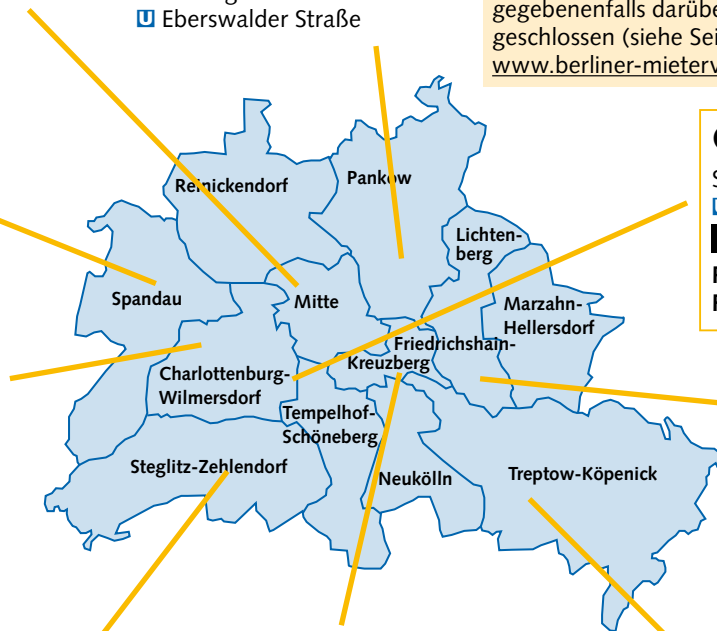
Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85
♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang erfolgt begleitet über den Hof)
🚶 Frankfurter Allee
🚶 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle, alle Beratungszentren und -stellen sind bis **mindestens 4. April** – und gegebenenfalls darüber hinaus – für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon 226 26 0

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

🟡 Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

Pankow

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
🟡 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMW

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

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

Corona-Prävention: Die Geschäftsstelle, alle Beratungszentren und -stellen sind bis **mindestens 4. April** – und gegebenenfalls darüber hinaus – für den Publikumsverkehr geschlossen (siehe Seite 5). Aktuelle Beratungsangebote: www.berliner-mieterverein.de, Servicetelefon 226 26 0

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-34710821;

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

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 zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Im April finden voraussichtlich keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Nähere Informationen unter ☎ 030-22626-144

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

Kontakt auch über Thomas Christel,

Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe und über

Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV,

☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Risch, Peter Reuscher,

Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

Kontakt auch über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: bmV-neukoelln@freenet.de

und über Thomas Christel, Ge-

schäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr (Achtung: neuer

Termin!) in der Richardstraße 5 (Räume der

Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Karin Kemner,

Hans-Günther Miethe

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ „Mittwochrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner,

Karin Dewitz

Kontakt: Thomas Christel, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

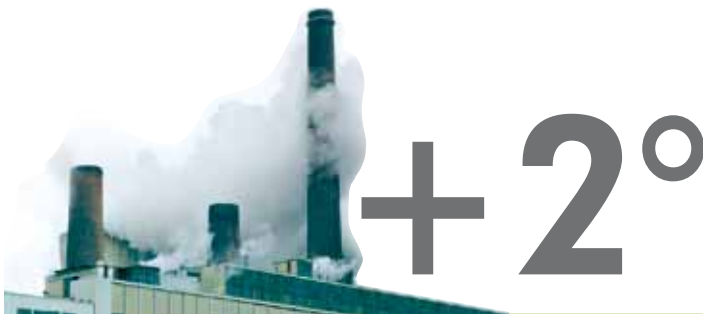
MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie unser Infopaket an:
www.bund.net



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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

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

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

***Endlich!* Reicht die Kohle**

**MIETEN
DECKEL
WIRKT!**