



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

Mai
5/2023

CDU-SPD-
KOALITIONSVERTRAG

Mutlos, vage,
unverbindlich

KARL-MARX-ALLEE
UND WEBERWIESE

Extrarunde im
Verwertungskarussell

ERNEUERBARE
ENERGIEN

Kann Berlin
auch Windkraft?



Wohnen im Blaulicht

Sicherheit durch
mehr Polizei?

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2022/2023 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages <https://shop.mieterbund.de/buecher/>

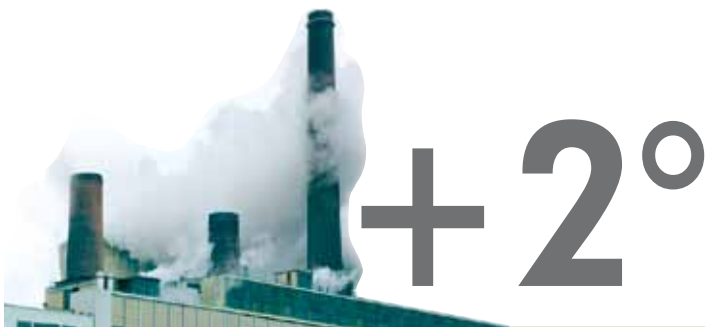
Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



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

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.

Mitglieder 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.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

INHALT

PANORAMA

Charlotte Oberberg wird 100: „Langweilig war mir's nie“	6
Studie: Zum Zweiten: Wem gehört die Stadt?	6
Kabelfernsehen: Ein früher Griff nach dem Kuchen	7
Städtebauförderung: Ein Blick auf Baustellen und verwunschene Gärten	7
Wohnungsverträge: Missbrauch mit dem Nießbrauch	8
Kappungsgrenzenverordnung verlängert: Bei maximal 15 Prozent ist Schluss	8
Heizkostenhilfe: Ein Schuss in den Ofen?	9
Sozialer Frieden in Gefahr	9
Mieterinitiative Bülowstraße Ost: Wohnungsunternehmen mit Mängeln	10
Theaterstück: Wohnst Du schon oder lebst Du noch?	10
Nogatstraße 1: Kündigungswelle im Schrotthaus	11
Die BMV-Bezirksversammlung: Hier hat die Basis das Wort	11
Balkon-Solaranlagen: Abbau der Hürden angekündigt	12
Duschköpfe: Happiges Sparpotenzial	12
Neuankömmlinge in Berlin: „Ein Recht auf diese Stadt“	13
Sperrmüll: Aktionstage künftig in den Bezirken	13

TITEL

Sicherheit durch mehr Polizei?	
Wohnen im Blaulicht	14

HINTERGRUND

CDU-SPD-Koalitionsvertrag: Mutlos, vage, unverbindlich	19
Daseinsvorsorge: Eine komplexe Infrastruktur braucht den lenkenden Staat	20
Karl-Marx-Allee und Weberwiese: Wem gehört das ehemalige Volkseigentum?	22
Erneuerbare Energien: Kann Berlin auch Windkraft?	24
Energiekosten: Finanzielle Hilfen haben die soziale Schieflage eher verschärft	26

MIETRECHT

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

SERVICE

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

14



An Orten, denen die Berliner Polizei das Attribut „kriminalitätsbelastet“ angeheftet hat, sind Polizisten präsent und im Dauereinsatz. Für die Bewohner dieser Viertel bedeutet das: **Wohnen im Blaulicht** – ein Sicherheitsgefühl erzeugt es bei ihnen nicht.



20

Nachdem vor zwei Jahrzehnten die öffentliche Hand ihre Unternehmen und Dienstleister verkauft hat, gibt es in der Politik nun eine zunehmende Rückbesinnung auf die **Qualitäten einer staatlichen Daseinsvorsorge.**



Wohnen und Nachhaltigkeit

gehören zusammen. Das kommt in den vielen Vorschlägen und Forderungen zum Ausdruck, die der Berliner Mieterverein in die Klima-Debatte einbringt, ebenso in der Auswahl der Themen, über die das MieterMagazin berichtet. Künftig wird im MieterMagazin auf alle Beiträge, die die Symbiose von Klimaschutz und Wohnen thematisieren, ein kleiner Hinweisgeber aufmerksam machen: die **Nachhaltig-wohnen-Vignette.**

Abbildungen: Sabine Mittermeier,
Jörg Carstensen/pa

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 12/2022, Seite 14, Elisabeth Voß: „Schöne smarte Welt – Warum die digitale Rundumvernetzung tückisch ist“

Das gute analoge Leben bleibt auf der Strecke

In Wahrheit geht es bei „Smart City“ um Überwachung und das Vertuschen von Versäumnissen in der Vergangenheit. Es geht um den Machterhalt eines Systems, das wachstumsorientiert immer unmenschlicher wird, und es geht um totale Versklavung. Der ungeheuer hohe Profit treiben Mobilfunkindustrie und ihre politischen Vasallen zu Menschenrechtsverletzungen ungeahnten Ausmaßes. „Smart“ ist dies alles auf keinen Fall. Klima und Umwelt sowie Mensch und Gesundheit bleiben auf diese Weise auf der Strecke. Gutes, analoges Leben und Wohnen ist nicht mehr möglich.
S. Heinze

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: @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) · 71. Jahrgang 2023

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 9 vom 1.1.2021 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Größere Beachtung verdient

Sie haben im Dezember-Heft viele Themen kritisch angesprochen. Insbesondere auch die Titelgeschichte „Schöne smarte Welt“ ist geeignet, die Euphorie der Marketing-Aussagen etwas zu dämpfen und den Gesamtwert einer umfassenden Digitalisierung einmal realistisch zu betrachten. Ein weiteres wichtiges gesellschaftliches Thema, das Sie aufgegriffen haben, ist die Auseinandersetzung mit der Finanzialisierung. Schade, dass die Verbreitung Ihrer Publikation auf die Mitgliedschaft der Mietervereine begrenzt ist. Sie verdienen größere Beachtung.
J. Kirschnig

Betr.: MieterMagazin 11/2022, Seite 4, Leserbrief „Baumarkt-Ästhetik“ zu MieterMagazin 6/2022, Seite 26, Katharina Buri: „Freizeit – Unter Kleingärtnern“

Irreversible Vernichtung

Es werden nicht nur alte Obstbäume vernichtet, sondern auch andere Gewächse, Büsche und Hecken, die in großem Maße dem Natur- und Klimaschutz dienen. Der Aufbau dauert nicht Jahre, der alte Zustand kann vielmehr gar nicht mehr hergestellt werden. Und das nicht nur unter den Augen der Vorstände, sondern auf ihre Anweisung hin.
A. Borchert

Betr.: MieterMagazin 1+2/2023, Seite 14, Jens Sethmann: „Die Mieten-Wahl – Am 12. Februar entscheiden wir über das drängendste Problem“

Jahrzehntelang Säule des Wohnungsbaus

Ja, es ist höchste Zeit, dass die Gemeinnützigkeit wieder eine Rolle spielt. Sie war jahrzehntelang eine Säule des Wohnungsbaus. Dass sie nach langem Kampf durch Konservative und Liberale zum Einsturz gebracht werden konnte, lag aber entscheidend an den Gewerkschaften, die durch den „Neue Heimat“-Skandal den gemeinnützigen Wohnungsbau für Jahrzehnte diskreditiert haben. Deshalb ist eine sorgfältige

Kontrolle dieses Bereichs notwendig. Eine Rückkehr der Gewerkschaften in die Wohngemeinnützigkeit würde ich begrüßen. Dies wäre ein erheblicher Beitrag zur Stärkung dieses wertvollen Instrumentes.
W. Zöllner per E-Mail

Betr.: Leerstand, Zweckentfremdung

Trauriges Haus

Ich gehe oft an einem – vermutlich zu Spekulationszwecken – seit vielen Jahren leerstehenden Haus im Wedding vorbei. Sie berichteten in Ihren MieterMagazin-Ausgaben 11/17, 5/18, 6/18, 10/18, 9/19, 12/20. Die Auflistung Ihrer Artikel zu dem Thema illustriert deutlich das Problem: Seit 2017 hat sich hier viel zu wenig bewegt. Andererseits wird ständig von Wohnungsnot in Berlin geredet, ohne dass der zweckentfremdete Leerstand ernsthaft von den politisch Verantwortlichen beseitigt wird. Deren Aussagen zur Behebung der Wohnungsnot und der Mietenexplosion dienen scheinbar nur der Werbung vor Wahlen. Es gibt weiterhin viel Leerstand von Wohnraum. Ich würde mich freuen, wenn Sie das Thema „spekulativer Leerstand“ wieder einmal thematisieren würden – sehr gerne am Beispiel Wedding. Das Haus sieht immer sehr traurig aus, wenn ich vorbeigehe und ich habe ihm und mir versprochen, endlich mal einen Leserbrief zu schreiben.
F. Mohr per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2023, Seite 16, Jens Sethmann: „Stehen lassen! Abriss vertreibt Menschen, zerstört bezahlbare Wohnungen und schadet dem Klima“

Verschwendung macht sprachlos

Ihr Artikel „Stehen lassen!“ spricht mir aus dem Herzen. Der Umgang mit dem einmal Geschaffenen, die weiterhin zunehmende Verschwendung von knappen Ressourcen macht sprachlos. Gewachsener Boden, reine Luft und sauberes Trinkwasser sind Grundlage allen Lebens, insbesondere des menschlichen Lebens.
A. Rost per E-Mail

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden 3. Mittwoch im Monat um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Mittwoch, 17. Mai 2023 und Mittwoch, 21. Juni 2023, jeweils ab 17 Uhr.

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

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

Gut zu wissen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen bitte per Post oder online über:

www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

Vielen Dank.

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazins gehören wollen, dann melden Sie sich an unter www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein

www.berliner-sozialgipfel.de

Mieterberatung Aktuelle Informationen für Sie

- Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.
- Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratung in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle – mit Terminvereinbarung

- Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260. Eine Beratung ohne Terminvereinbarung ist in den Beratungszentren derzeit nicht möglich.

Weitere Beratungsstellen – ohne Terminvereinbarung

Unsere „kleinen“ Beratungsstellen sind wieder geöffnet.

- Nur hier sind Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.
- Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. In jedem Fall freuen wir uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**.

Gerne beraten wir Sie auch telefonisch und per E-Mail. Alle unsere Beratungsangebote finden Sie auf den Seiten 31 bis 34 in diesem Heft.



Einsenderin dieses Fotos ist Christine Maywald.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen, versehen mit der Angabe zu Aufnahmeort und -datum sowie einem Stichwort oder einer kurzen Erklärung zum Motiv. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

CHARLOTTE OBERBERG WIRD 100

„Langweilig war mir's nie“

Auf die letzten 100 Jahre kann Charlotte Oberberg stolz sein. Nicht weil sie ein solch hohes Alter erreicht hat – das sei eher der täglichen Banane zu verdanken, sagt sie –, sondern auf das, was sie geleistet hat. Ihr Lebensmotto: Wenn es Missstände gibt, muss man sich einmischen.

Wo sich andere auf ein Thema konzentrieren, etwa Naturschutz oder Gewerkschaftsarbeit, ist Charlotte Oberbergs Engagement sehr breit angelegt. Sie war unter anderem Bezirksverordnete für die Alternative Liste, Bezirksleiterin beim Berliner Mieterverein, Mitinitiatorin des Vereins Brückenschlag für generationsübergreifendes Wohnen sowie Seniorenvertreterin. Für ihr Engage-



ment erhielt sie zahlreiche Auszeichnungen, so auch die Verdienstmedaille der Bundesrepublik Deutschland. Noch im letzten Jahr, mit 99 Jahren, hat sie in ihrem Seniorenwohnhaus in der Charlottenstraße eine Mieterversammlung geleitet – und energisch durchgegriffen, wenn dazwischen geredet wurde. Das einst kommunale Haus gehört nun der Deutsche Wohnen, und da gibt es natürlich einige Probleme. „Ich war schon als kleines Mädchen kein Engel“, sagt sie verschmitzt. „Wir Kinder haben manchmal die Kohlenhändler in den vierten Stock des Nachbarhauses bestellt.“

So richtig aktiv wurde Charlotte Oberberg erst nach ihrem Ruhestand 1983. Zuvor hatte sie als Sachbearbeiterin im Bezirksamt Kreuz-

berg gearbeitet, zuletzt als Personalrätin. Sie lebte damals am Kottbusser Tor und erlebte die Kahlschlagsanierung hautnah mit. „In meiner Straße waren mehrere Häuser besetzt, also bin ich einfach dort reingegangen und hab' gefragt, was gebraucht wird.“ Die jungen Leute hätten die Häuser schließlich in Ordnung gebracht, findet sie.

Charlotte Oberbergs Spezialität sind Beschwerdebriefe. Ob fehlende Ampeln, der Neubau des GSW-Hochhauses nebenan oder Tempolimits – sie sammelt Unterschriften und schreibt Briefe, an BVG, Bezirksamt und, wenn es sein muss, auch an den Bischof. Mit ihrer Hartnäckigkeit hatte sie einigen Erfolg.

Standesdünkel ist ihr zuwider. Zu ihrer Abschiedsfeier im Bezirksamt lud sie auch die Reinigungskräfte ein. Auch auf militärische Titel gibt sie nichts, seit sie während des letzten Weltkrieges eine Zeitlang in einem Luftwaffenlazarett in Bad Ischl gearbeitet hat. Ansonsten hat sie ihr ganzes Leben in Kreuzberg verbracht. Doch warum ist sie in ein



Fotos: Christian Muhrbeck

klassisches Seniorenwohnhaus gezogen und nicht in das generationsübergreifende Wohnprojekt „Hofje“, für das sie so lange gekämpft hatte? „Ich wollte nicht nach Buckow, Kreuzberg ist mir ans Herz gewachsen“, erklärt sie.

Am 30. April feierte Charlotte Oberberg ihren 100. Geburtstag. MieterMagazin-Redaktion und Berliner Mieterverein gratulieren ganz herzlich.

Birgit Leib

„Gibt es Missstände, muss man sich einmischen“: Charlotte Oberberg

◀ Die Jubilarin als junges Mädchen (Bildmitte)

STUDIE

Zum Zweiten: Wem gehört die Stadt?



Die Studie ist nachzulesen auf der Website der Rosa-Luxemburg-Stiftung: www.rosalux.de
Interaktiv visualisiert lassen sich die Ergebnisse abrufen auf www.wemgehörtdiestadt.de

Im 2020 erschienenen 1. Teil der von der Rosa-Luxemburg-Stiftung herausgegebenen Studie „Wem gehört die Stadt“ war eines der wesentlichen Ergebnisse: Fast die Hälfte des Berliner Wohnungsbestands ist in den Händen einiger weniger Tausend Multimillionärinnen und -millionäre. Christoph Trautvetter und Sarah Knechtel haben in einem 2. Teil der Studie nun sechs weitere deutsche Städte untersucht, die Ergebnisse mit Berlin verglichen und diese in den europäischen Kontext eingeordnet. Zwar ermittelten sie große regionale Unterschiede in Eigentumsstruktur und Entwicklung der letzten Jahre. Eines gemeinsam haben aber alle Städte, auch im Vergleich mit Berlin: Die hohe Konzentration des Wohnungseigentums führt zu immer höheren Mieten und damit zur Verdrängung einkommensarmer Menschen. Das zeige, so Trautvetter und Knechtel, dass eine Lösung der Wohnungskrise auch an den Eigentumsverhältnissen ansetzen muss. Außerdem bleibe die Forderung nach Immobilientransparenz weiterhin zentral. Denn aufgrund der Undurchsichtigkeit des deutschen Immobilienmarktes weist auch die Studie einige Leerstellen auf. *Amelie Kloas*

KABELFERNSEHEN

Ein früher Griff nach dem Kuchen

Am 1. Juli 2024 können Mieterinnen und Mieter selbst ihren Kabel-TV-Anbieter wählen und sind nicht mehr an die Sammelverträge ihrer Hauseigentümer:innen gebunden, für die sie im Rahmen der Nebenkosten bezahlen, selbst wenn sie den Anschluss gar nicht nutzen. Das Auslaufen dieser als „Nebenkostenprivileg“ bekannten Regelung ruft jetzt schon Kabelanbieter auf den Plan, die sich frühzeitig ihr Stück am neu zu verteilenden Kuchen sichern wollen.

Kürzlich erhielt die MieterMagazin-Redaktion von einem Mitglied des Berliner Mietervereins den Hinweis, dass Vodafone bereits seit letztem Jahr in Werbeanzeigen auf sein Angebot als Kabel-TV-Versorger hinweist und den Verbraucher:innen dringenden Handlungsbedarf suggeriert, um sie zum schnellen Abschluss eines Neuvertrages zu bewegen. Original-Anzeigentext: „Wenn du weiter Kabelfernsehen schauen möchtest, brauchst du einen eigenen Vodafone-Kabel-TV-Vertrag.“ Als Frist, bis zu der Mieterinnen und Mieter „aktiv werden“ sollten, wurde der inzwischen zurückliegende 1. Januar 2023 genannt. Tatsächlich trat die Neuregelung des Nebenkostenprivilegs im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft – allerdings mit einer Übergangsfrist, die erst am 30. Juni 2024 endet. Bis dahin dürfen im Mietvertrag vereinbarte Kabeldienstleistungen, die über die Nebenkosten abgerechnet werden, nicht einseitig gekündigt werden. Für Mieter:innen besteht also momentan keinerlei Notwendigkeit, aktiv zu werden.

Der Verbraucherzentrale ist die hier beschriebene „Masche“ nicht bekannt. Auf Nachfrage bestätigen die Expert:innen jedoch, „dass das Unterschieben von Verträgen im Telekommunikationsbereich generell

Foto: Sabine Mittermeier



ein weit verbreitetes Problem ist und insbesondere der Anbieter Vodafone dabei bereits negativ aufgefallen ist“. Dabei wird besonders vor aufdringlichen „Medienberater:innen“ gewarnt, die im Auftrag des Kabelnetzbetreibers unterwegs sind und Menschen an der Wohnungstür mit

einer angeblich drohenden baldigen Abschaltung des Kabelanschlusses verunsichern. Hier gilt wie immer: Niemanden in die Wohnung lassen, sich nicht überrumpeln lassen, nichts an der Wohnungstür unterschreiben.

Katharina Buri

Nicht überrumpeln lassen: Für die Auswahl eines Kabelanbieters bleibt noch ein Jahr Zeit

■ *Tipp der Verbraucherzentrale, wie man mit aufdringlichen Kabelvertreter:innen an der Wohnungstür umgehen sollte:*
www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/digitale-welt/fernsehen/nebenkostenprivileg-das-bedeutet-die-abschaffung-fuer-ihr-kabeltv-53330

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ein Blick auf Baustellen und verwunschene Gärten



Tag der Städtebauförderung
Samstag, 13. Mai 2023
Programm und Infos unter
<https://tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de/programm/>
Alle Veranstaltungen sind
kostenfrei, für einige ist eine
Anmeldung erforderlich.

Seit über 50 Jahren ist die Städtebauförderung, aus der beispielsweise die Berliner Quartiersmanagement-Gebiete finanziert werden, eines der wichtigsten Instrumente der Stadtentwicklung. Ziel ist es, die Lebensqualität in den Stadtteilen zu verbessern und sie an wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Veränderungen anzupassen. 790 Millionen Euro sollen in diesem Jahr in die bundesdeutschen Kommunen fließen.

Wer sich anschauen will, was mit dem Geld geschieht, hat dazu am 13. Mai Gelegenheit. 55 Veranstaltungen werden in Berlin angeboten, von Stadtteilspaziergängen über Bootsfahrten bis hin zu Kiezfesten und Ausstellungen. So kann man zum Beispiel bei einer vierstündigen Fahrradtour durch die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf Gemeinschaftsgärten zwischen den Hochhäusern erkunden. Im Sanierungsgebiet Turmstraße gibt es grüne Oasen zu entdecken – hier wird die Begrünung von Hinterhöfen gefördert. Bei einigen Veranstaltungen kann man sich in die Planung einbringen, etwa bei der Namensfindung für eine neue Grünanlage in der Skalitzer Straße in Kreuzberg. Auf großes Interesse dürfte die Baustellenbegehung im House of One stoßen. Unter einem Dach wird es hier eine Kirche, eine Moschee und eine Synagoge geben. Weniger bekannt, aber nicht minder interessant: das ehemalige Obdachlosenasyl Wiesenburg im Wedding, wo heute Ateliers und Werkstätten untergebracht. *bl*

WOHNUNGSVERTRÄGE

Missbrauch mit dem Nießbrauch

Die Tricks, mit denen es Wohnungssuchende zu tun haben, werden immer abenteuerlicher. Neueste Masche: Nießbrauch statt Mietvertrag.

Die sonnige Dreizimmerwohnung im „aufgeweckten Reuterkiez“ sei ein Juwel, heißt es in dem Inserat bei Immobilienscout24. Zu beachten sei, dass kein Mietvertrag abgeschlossen wird, sondern ein auf drei Jahre befristeter Nießbrauch-Vertrag, mit Eintrag ins Grundbuch. Statt Miete wird ein Nutzungsentgelt von 1500 Euro kalt pro Monat fällig – rund 20 Euro pro Quadratmeter. Beim Berliner Mieterverein (BMV) war man über dieses Wohnungsangebot verblüfft. Nießbrauch wird häufig dann vereinbart, wenn Eltern ihren Kindern das einmal zu vererbende Haus schon zu ihren Lebzeiten übergeben wollen und sich dann zur Absicherung ihrer weiteren Wohnbedürfnisse ein lebenslanges Nutzungsrecht ins Grundbuch eintragen lassen. Als Ersatz für

einen Mietvertrag war der Nießbrauch bislang unbekannt. Kurze Zeit nach dem Inserat auf dem Immobilien-Portal wurde dem Mieterverein ein weiterer Fall gemeldet. Was hinter dem Konstrukt steckt, ist unklar. Das Unternehmen IBF Immobilienkontor GmbH, das die Neuköllner Wohnung anbot, reagierte nicht auf eine Anfrage. Beim BMV vermutet man einen Trick zur Umgehung der Mietpreisbremse. Laut Inserat handelt es sich jedoch um Erstbezug nach Sanierung -ist damit eine umfassende Modernisierung gemeint, würde die Bremse nicht greifen. Möglicherweise geht es um eine Befristung, die nach dem Gesetz nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. So war es auch bei einem Fall, in dem das Gericht klar entschieden hat, dass „die vertragliche Vereinbarung eines entgeltlichen und befristeten dinglichen Wohnrechts als Umgehungsgeschäft nichtig“ ist (LG Osnabrück vom 17. August 1994



Foto: Friso Gentsch/pa

– 1 S 14/94). Durch die Nießbrauchvereinbarung sollen gesetzliche Bestimmungen zum Schutz des Mieters umgangen werden, urteilt das Gericht. Es handele sich bei dem Nutzungsverhältnis objektiv um ein Mietverhältnis. BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels: „Wir können vor diesem windigen Geschäftsmodell nur warnen.“
Birgit Leiß

Das Osnabrücker Landgericht hat eine Nießbrauchvereinbarung als unzulässiges Umgehungsgeschäft für ungültig erklärt

KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG VERLÄNGERT

Bei maximal 15 Prozent ist Schluss

„Schutz vor Mietsprüngen und Verdrängung“ mahnt Stadtentwicklungssenator Geisel bei der Bundesregierung an

Der Senat hat die Kappungsgrenzenverordnung um weitere fünf Jahre verlängert. Damit dürfen bis 2028 die Mieten innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent erhöht werden.

Rund 1,5 Millionen Berliner Mieterhaushalte in nicht preisgebundenen Wohnungen können von der Verordnung profitieren. Die Kappungsgrenze greift nur, wenn die Mietspiegelrente diese übersteigt und eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einen Anstieg um mehr als 15 Prozent in drei Jahren ermöglichen würde. Die Begrenzung ist daher vor allem für niedrige Mieten relevant. Für Wohnungen mit Mietpreisbindung gilt diese Regel nicht. In den rund 350000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind Mieterhöhungen bis Ende 2023 ausgeschlossen. Bundesweit gilt eine Kappungsgrenze von 20 Prozent. Weil Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt hat, kann der Senat die Grenze auf 15

Prozent absenken. „Wir müssen die Mieterinnen und Mieter umfassend vor Mietsprüngen und vor Verdrängung aus ihren Wohnquartieren schützen“, sagt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD). Er appelliert an die Bundesregierung, die Kappungsgrenze, wie im Koalitionsvertrag beschlossen, von 15 auf 11 Prozent kurzfristig abzusenken.

„Zusätzlich brauchen die Städte und Gemeinden endlich wieder eine erfolgversprechende Möglichkeit zur Verfolgung von überhöhten Mietpreisen“, so Andreas Geisel. Dafür liegt seit über einem Jahr ein Vorschlag des Bundesrats zur Verbesserung des Wirtschaftsstrafgesetzes vor.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Mittermeier

HEIZKOSTENHILFE

Ein Schuss in den Ofen?

Seit Ende Januar kann auch für Heizungen mit Öl, Flüssiggas, Pellets oder Kohle ein Zuschuss beantragt werden. Doch die Förderbestimmungen fordern Nachweise, die Mieter:innen ihrem Antrag beifügen müssen, ihnen nicht vorliegen.

Foto: Nils Richter



Wer mit Kohle heizt, dem wird es schwer gemacht, den kompletten Förderantrag zusammenzustellen

Mieter:innen mit Ofenheizung müssen einen Zahlungsnachweis in Form eines Kontoauszugs vorlegen. Die Quittung allein reicht nicht. Dass in der Branche der Brennstoffhändler:innen grundsätzlich bar bezahlt wird, ist der Verwaltung offenbar nicht bekannt. Ein Anruf bei vier Kohlenhandlungen bestätigt: Weder Überweisung noch Kartenzahlung ist möglich.

Ein Sprecher der Investitionsbank Berlin (IBB), die für die Antragsverfahren zuständig ist, erklärt, dass der Ausschluss von Barzahlungen der Betrugsprävention diene und leider aufgrund von zahlreichen Betrugsbehandlungen bei den Coronahilfen notwendig sei. Es sei jedoch möglich, dass sich nach der Abstimmung zwischen Bund und Ländern bei einigen Förderbedingungen noch etwas ändert. Zweite Hürde bei der Beantragung des Zuschusses: Es wird ein Feuerstättenbescheid verlangt, den nur Schornsteinfeger:innen ausstellen. Mieter:innen sollten sich hier an ihre Vermieter:innen wenden, heißt es dazu bei der Investitionsbank Berlin.

Nur ein Bruchteil der bislang eingereichten 13 338 Anträge (Stand Ende März) betrifft Ofenheizungen. Bei 95,8 Prozent geht es um Ölzentralheizungen. Hier muss der Vermieter oder die Vermieterin die Heizkostenhilfe beantragen – und verpflichtend an die Mieter:innen weiterreichen. Das Problem: Der Antrag muss bis 30. Juni 2023 eingehen, die meisten Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2022 werden jedoch erst in der zweiten Jahreshälfte verschickt. Die Mieter:innen wissen bis dahin nicht, was an Kosten anfällt. Ob man ei-

nen Anspruch darauf hat, schon vor der Abrechnung darüber Auskunft zu erhalten, sei umstritten, erklärt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Grundsätzlich sind Vermieter:innen auch nicht verpflichtet, die staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen

– genauso wie es auch keine Verpflichtung gibt, Fördermittel für eine Modernisierung zu beantragen. „Wir empfehlen aber, den:die Vermieter:in vorsorglich auf diese Möglichkeit hinzuweisen, denn viele wissen es nicht,“ so Bartels.

Birgit Leiß

Sozialer Frieden in Gefahr



Fotos: Peter Homann/Gegendruck



Foto: Christian v. Polentz



Inflation und Mieterhöhungen fressen immer mehr vom Budget der Bürger:innen auf, während Unternehmen und Vermieter:innen weiter hohe Gewinne einstreichen. „Wir zahlen nicht für eure Krise“, war das Motto einer Demonstration, zu der die Gewerkschaften ver.di und EVG, der Berliner Mieterverein (BMV) und weitere Bündnispartner aufgerufen hatten. Am 25. März kamen rund 1000 Menschen am Brandenburger Tor zusammen, um höhere Löhne, einen Inflationsausgleich für alle, sozial gerechte Energiepreise und bezahlbare Mieten zu fordern. „Während die Wohnkostenbelastung viele Haushalte überfordert, haben sich auf der anderen Seite die Immobilienvermögen gewaltig erhöht“, sagte BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner auf der Kundgebung (rechtes unteres Bild). Mit allerlei windigen Geschäftsmodellen umgehen Vermieter:innen die Mietpreisbremse und den Kündigungsschutz und profitieren von der Krise. Werner: „An alle renditeorientierten Investoren und Investorinnen: Schämt Euch!“ Sie warnte vor einer Gefährdung des sozialen Friedens und rief dazu auf, die untätige Bundesregierung gemeinsam unter Druck zu setzen: „Runter mit der Miete – rauf mit den Löhnen!“ *js*

MIETERINITIATIVE BÜLOWSTRASSE OST

Wohnungsunternehmen mit Mängeln

Bei den rund 2000 Gewobag-Mieter:innen im Gebiet Bülowstraße Ost hat sich einiger Unmut angesammelt. Es geht um unerklärliche Kostensteigerungen und verschleppte Mängelbeseitigungen, aber auch um einen Umgang mit der Mieterschaft, der gerade einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft nicht gut zu Gesicht steht.

Auf der Versammlung, zu der die Gewobag Ende März geladen hatte, ging es hoch her. „Keine unserer Fragen wurde beantwortet“, sagte am Ende ein verärgelter Mieter im vollbesetzten Saal. Es ging um die Heizkostenabrechnung für 2020. Die meisten Mieter:innen müssen sehr viel nachzahlen, durchschnittlich rund 500 Euro, einige aber auch 2000 Euro – wohlgermerkt für einen Zeitraum noch vor der Energiekrise. Die „Mieter:inneninitiative Bülowstraße Ost“, die sich daraufhin formierte, fand heraus, dass die Teuerungen mit dem Wärmeliefervertrag zusammenhängen, den die Gewobag 2015 mit der Tochterfirma Gewobag ED abgeschlossen hatte. Obwohl bei diesem Contracting-Vertrag eine Laufzeit bis 2024 und ein festgelegter Gaspreis vereinbart wurden und obwohl die Gaspreise vor der Energiekrise fielen, gab es zum 1. Januar 2020 eine sprunghafte Erhöhung des Grundpreises – teilweise auf mehr als das Zwanzigfache. „Uns wurde vor Abschluss des Wärmeliefervertrages zugesichert, dass es durch die Umstellung nicht teurer würde“, erklärt eine Mieterin. Doch dies ist nicht die einzige Schiefelage. Von der Gewobag werden Schreiben wochenlang nicht beantwortet, die Heizung fällt mehrmals im Jahr aus und Reparaturen werden nur nach erheblichem Druck ausgeführt. Von einem „inakzeptablen Umgang“ und einer „mangelhaften Kommunikation“ ist in einem Offenen Brief der Mieter:inneninitiative an die Geschäftsführung der Gewobag die Rede. Die Forderungen: transparente Abrech-

nungen, eine unabhängige Überprüfung des Contracting-Vertrags und feste Ansprechpersonen für die Mängelmeldungen. Gefordert wird außerdem eine Optimierung der Heizungsanlage noch vor dem nächsten Winter. Viele Wohnungen haben noch Einrohrheizungen. Die Gewobag-Sprecherin verweist auf Anfrage lediglich darauf, dass

die Wärmepreise der Tochterfirma immer noch deutlich unter dem Marktniveau liegen. Über die Richtigkeit der Abrechnung sagt das nichts aus. „Es liegt bis heute keine nachvollziehbare Abrechnung vor“, erklärt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, der die Initiative unterstützt.
Bigit Leiß



Foto: Nils Richter

Viel Ärger mit der Vermieterin Gewobag führte dazu, dass sich die „Mieter:innen-Initiative Bülowstraße Ost“ gründete

THEATERSTÜCK

Wohnst Du schon oder lebst Du noch?



Foto: Thomas Koy

„Schöner Wohnen“
ab 9. Mai 2023
in der Neuköllner
Oper, Karl-Marx-
Straße 131–133
12043 Berlin
☎ 030/688 907 77
tickets@neukoellneroper.de

Eine Wohnung. Zwei Menschen. Drei Stimmen. Denn das Smart-Home hat selbst auch noch etwas zu sagen. Mietenwahnsinn in Berlin. Daniel ist heilfroh, dass er dieses kleine Apartment, luxuriös ausgestattet mit Toilette und Bett, gefunden hat. Er richtet sich ein und kann sich ganz relaxed und verbunden mit seiner inneren Mitte der Heimarbeit an Computer und Telefon widmen wie jeder normale Mensch mit Selbstoptimierungsabsichten – theoretisch. Während Daniel versucht, sich mit dem hyperfunktionalen und unverschämt fordernden Wohnraum vertraut zu machen, dringt eine ungewöhnliche Frau in Daniels Lebensraum ein. Zwischen cleanem elektronischem Sound, Chansons und Liedern sowie pianistischer Stummfilm-Begleitung mit Anklängen der 20er Jahre wächst das Chaos rund um Daniel und dabei wird die Frage gestellt: Wohnst du schon oder lebst du noch?
(Text aus der Theaterstück-Ankündigung der Neuköllner Oper)

Das MieterMagazin verlost zwei mal zwei Karten für die Vorstellung am 27. Mai um 20 Uhr an die Einsender:innen einer E-Mail oder Postkarte mit dem Stichwort „Theaterkarten“. Einsendeschluss ist am 19. Mai.
E-Mail: sekretariat@berliner-mieterverein.de
Post: Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

NOGATSTRASSE 1

Kündigungswelle im Schrotthaus

In der Nogatstraße 1 – in der Presse schon mal als eine der schlimmsten „Schrottimmobilien“ Deutschlands bezeichnet – hagelt es Kündigungen. Die dort wohnen, hatten sich wegen der unhaltbaren Zustände an die Wohnungsaufsicht gewandt.

Foto: Sabine Mittermeier



Einige der Mietparteien leben nun schon seit zehn Jahren mit kaputten Fenstern, Ratten, Heizungsausfällen und Wasserschäden. Von „unwürdigen Zuständen“ spricht Neuköllns Stadtrat für Stadtentwicklung, Jochen Biedermann (Bündnis 90/Die Grünen). Insgesamt 61 ordnungsrechtliche Verfahren hat das Bezirksamt in den letzten Jahren eingeleitet, 54 davon wegen gravierender Mängel in den Wohnungen.

Der Eigentümer, der ehemalige CDU-Funktionär Thilo Peter, der das Haus zeitweise mit seinem Bruder verwaltete, hat hier Arbeitsmigrant:innen, hauptsächlich aus Bulgarien und Rumänien, einquartiert. Roma würden sich nicht so viel beschweren, hatte der Bruder 2012 in einem Interview mit dem ZDF gesagt. Doch mittlerweile ist einiges in Bewegung geraten. Das nahegelegene Nachbarschaftsheim Neukölln, das einen guten Draht zu den Familien hat, bestärkte die Bewohner:innen, ihre Rechte in Anspruch zu nehmen.

„Wir haben an allen Türen geklingelt und über unsere Mieterberatung in-

formiert“, erklärt Jochen Biedermann. Inzwischen haben neun Mietparteien eine Kündigung wegen angeblicher Zahlungsrückstände bekommen. Das Problem: Wie häufig bei solchen „mafiaähnlichen Strukturen“ – so der Tagesspiegel nach einer entsprechenden Recherche – wird die Miete bar

und ohne Quittung kassiert. Vor dem Amtsgericht konnte der Mieter seine Zahlung nicht belegen und der Räumungsklage des Eigentümers wurde stattgegeben. Rechtsanwältin Britta Lüers ist zuversichtlich, dass Vermieter Peter damit nicht durchkommt. *Birgit Leiß*

„Unwürdige Zustände“ im Haus Nogatstraße 1, Eigentümer Thilo Peter

Foto: Wikipedia



Die BMV-Bezirksversammlung: Hier hat die Basis das Wort



Foto: Nils Richter

Aktive Mitglieder des Berliner Mietervereins (BMV) treffen sich regelmäßig in ihren Bezirksgruppen. Aber einmal im Jahr wird zur Bezirksmitgliederversammlung eingeladen, um für die anstehende Delegiertenversammlung des BMV in den Bezirken die Agenda des Vereins mit Anträgen von der Basis mitzubestimmen. Auch die Wahl und Nachwahl der Delegierten steht dann an: Jeder Bezirk hat eine bestimmte Anzahl von Delegierten, die davon abhängt, wie viele Personen im Bezirk Mitglied im Mieterverein sind. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, dessen Bezirksversammlung am 4. April unser Foto zeigt, verfügt zum Beispiel über 32 Delegierte bei 15 692 Mitgliedern im Bezirk. Ein Punkt der Versammlung ist immer auch das Referat zu einem aktuellen wohnungs- oder mietenpolitischen Thema, dem meist eine anregende und häufig auch kontroverse Diskussion der Anwesenden folgt. Das Referat hielt in diesem Jahr die Mietervereins-Geschäftsführerin Wibke Werner (auf unserem Bild ganz links außen). Sie ging der Frage nach: Was ist vom neuen Berliner Senat zu fordern? *mm*



Foto: Sabine Mittermeier

BALKON-SOLARANLAGEN

Abbau der Hürden
angekündigt

Der erwartete große Run auf die Fördergelder für Balkon-Solaranlagen ist bisher ausgeblieben. Zahlreiche Vermieter:innen stellen sich bei der Genehmigung quer. Deshalb sollen jetzt bürokratische und technische Hürden von staatlicher Seite abgebaut werden.

Berliner Mieter:innenhaushalte können seit Mitte Februar von der Investitionsbank Berlin (IBB) einen 500-Euro-Zuschuss für den Kauf von Photovoltaik-Modulen erhalten. Damit können sie ihren eigenen Solarstrom erzeugen. Der Sieben-Millionen-Euro-Topf reicht für 14.000 Balkonkraftwerke. In den ersten sechs Wochen wurden 1600 Anträge gestellt, weitere 1200 Anträge sind angelegt, aber noch nicht eingereicht. 500 Balkon-Solaranlagen sind bereits bewilligt. „Unser Programm freut sich weiterhin jeden Tag über neue Anträge“, sagt Matthias Kuder, Sprecher der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und

Betriebe. Viele hatten allerdings einen größeren Ansturm erwartet. Der Berliner Mieterverein beobachtet, dass Vermieter:innen oftmals nicht die notwendige Zustimmung geben, obwohl ein Urteil des Amtsgerichts Stuttgart besagt, dass sie nicht ohne stichhaltige Gründe verweigert werden darf. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bewertet die Stecker-Solargeräte zwar grundsätzlich positiv, gibt Vermieter:innen in einer Arbeitshilfe aber vor allem vielfältige Tipps zur Ablehnung. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Dewo verbietet das Anbringen von

Solarpaneelen in Hochhäusern über 22 Metern. Vor Kurzem hat das Bundeswirtschaftsministerium in einer „Photovoltaik-Strategie“ einige Erleichterungen angekündigt: Unter anderem sollen die Geräte nicht mehr beim Stromnetzbetreiber, sondern nur noch bei der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Man will auch Geräte mit einem handelsüblichen Schuko-Stecker zulassen und die Installation nicht daran scheitern lassen, dass vorübergehend noch ein Stromzähler ohne Rücklaufsperrvorrichtung vorhanden ist. Und: Vermietende sollen grundsätzlich zustimmen müssen.

Jens Sethmann

„Balkonkraftwerke“ ermöglichen die Photovoltaik-Stromproduktion auf kleiner Fläche – natürlich auch nur in kleinem Umfang

■ Information und Antragstellung: www.ibb-business-team.de/stecker-solargeräte/



Fotos: Nils Richter



DUSCHKÖPFE

Happiges Sparpotenzial



■ Der Test „Wassersparende Duschköpfe“ findet sich in der April-Ausgabe der Zeitschrift „test“ oder online unter www.test.de/Sparduschkoeepfe-im-Test-5980326-0/ (die Testergebnisse lassen sich für 4,90 Euro freischalten)

Durch die Standardbrause fließen 15 Liter pro Minute, der Sparduschkopf lässt nur 6 bis 9 Liter durch

Dass sich wassersparende Duschköpfe lohnen, hat sich herumgesprochen. Teilweise lassen sich die Kosten halbieren. Doch nicht alle Modelle taugen etwas, wie die Stiftung Warentest herausgefunden hat.

Drei der 20 getesteten Duschköpfe verbrauchen kaum weniger als die Standardbrause, nämlich rund 12 (statt 15 Liter) pro Minute. Sie wurden daher mit „Mangelhaft“ bewertet. Dass es auch besser geht, zeigen die anderen Modelle, die weniger als 9 Liter durchlassen, einige sogar weniger als 6 Liter. Das Einsparpotenzial ist happig: bis zu 345 Euro pro Person und Jahr. Im Test wa-

ren Duschköpfe von 10 bis 130 Euro, wobei die teuersten nicht in jedem Fall die besten sind. Nur 21 Euro („Vitalio Start“ von Grohe) oder 23 Euro (Hansabasicjet Eco“ von Hansa) kosten einige der Testsieger. Fazit der Stiftung Warentest: Schon

Foto: Durchlauferhitzer-info.de



nach 14mal duschen hat man diese Ausgabe wieder drin. Abstriche beim Komfort muss man übrigens kaum machen, auch wenn der Wasserstrahl etwas spärlicher ist. Lediglich bei den sparsamsten Modellen mit 5,5 Litern Durchfluss dauert das Ausspülen des Shampoos bei langen Haaren etwas länger. Für welches Modell man sich entscheidet, sollte auch vom Wasserdruck und der Wasserhärte abhängig gemacht werden. In Berlin mit seinem harten Wasser empfiehlt es sich beispielsweise, Duschköpfe mit Kunststoffnoppen zu wählen. Sie können leicht per Hand vom Kalk befreit werden.

Birgit Leiß

NEUANKÖMMLINGE IN BERLIN

„Ein Recht auf diese Stadt“

Bürokratie, keinen eigenen Wohnraum, schlecht bezahlte Jobs – die Ankunft in Berlin hält für viele Zuwanderer mit Migrationshintergrund prekäre Verhältnisse bereit. Eine Gruppe von Aktivisten unterstützt Menschen aus Lateinamerika mit Hilfe zur Selbsthilfe – und politischer Arbeit.

Mehr als 93 000 Menschen sind 2021 aus dem Ausland nach Berlin gezogen. Wie viele von ihnen aus lateinamerikanischen Ländern kom-



Foto: Sabine Mittermeier

men, darüber findet sich nichts in der Statistik. „Die meisten haben ein einjähriges Arbeitsvisum in der Tasche“, sagt Lucio Piccoli. Der Aktivist und promovierte Historiker weiß, wie hart die Ankunft im Berliner Alltag ist: Am Anfang steht Bürokratie; ein schwieriger Wohnungsmarkt und Diskriminierung drängen viele in Übergangsquartiere: Sie kommen bei Freunden unter, wohnen zur Zwischenmiete – und ziehen bis zu sechsmal in sieben Monaten um. Das recherchierte die vor fünf Jahren gegründete Gruppe Bloque Latinoamericano, zu der auch Lucio Piccoli gehört. Um zu informieren, Ratschläge zu geben, Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten, haben sie den Kreis „Ciudad Migrante“ ins Leben gerufen. Er findet 14-tägig in

Foto: bloquelatinoamericanoberlin.org



dem kleinen Neuköllner Laden „Rote Lilly“ statt – und die rege Teilnahme macht deutlich, wie wichtig solche Zusammenkünfte sind.

Das Neuankommen sei für viele ein Überlebenskampf, sagt Lorenzo Brändli, einer der Aktivisten, die „Ciudad Migrante“ gründeten. Dabei kommen die meisten jungen Leute mit Hoffnungen auf eine Zukunft und nicht selten mit einem guten Bildungsabschluss in der Tasche. Die Jobs, die sie hier verrichten, finden sie jedoch vor allem in

der Care-Arbeit, als Putzhilfen, beim Lieferservice oder in der Gastronomie. Um das zu ändern, leistet Bloque Latinoamericano auch wichtige politische Arbeit im Kampf gegen prekäre Arbeits- und Wohnbedingungen und ist eng vernetzt mit der Mietergemeinschaft Kotti & Co und der Kampagne Deutsche Wohnen & Co enteignen. „Wir sind Teil dieser Gesellschaft“, sagt Lucio Piccoli. „Und wir haben auch ein Recht auf diese Stadt.“

Rosemarie Mieder

Politische Arbeit für die lateinamerikanische Community gehört zum Programm der Selbsthilfegruppe

■ Mehr Infos zu Bloque Latinoamericano unter: www.bloquelatinoamericanoberlin.org

◀ „Besonders die Wohnungsversorgung bereitet Neuankömmlingen in Berlin Schwierigkeiten“: Lucio Piccoli von Bloque Latinoamericano und eine Mitstreiterin

SPERRMÜLL

Aktionstage künftig in den Bezirken



Foto: BSR

Termine, Orte und weitere Informationen zu den Sperrmüll-Kieztagen finden sich unter www.bsr.de/mieinkieztag

Sperrmüll ist für viele ein leidiges Thema: Für die Abholung werden Kosten fällig, oder man benötigt ein Auto, um ausrangierte Möbel oder Elektrogeräte zum nächsten Recyclinghof zu fahren. Unter anderem daraus resultiert der „Wildwuchs“ auf den Straßen: illegal abgestellter Sperrmüll. BSR und Bezirksämter möchten dem gemeinsam entgegenwirken und veranstalten sogenannte „Kieztage“. Bei diesen Aktionstagen vor Ort können Bürger:innen an festgelegten Terminen und Orten in ihrer Nähe Sperrmüll abgeben. Ein entsprechender Pilotversuch war so erfolgreich, dass das Angebot 2023 und 2024 nun ganzjährig auf alle Bezirke ausgeweitet wird. Angenommen werden Möbel, Elektrogeräte und Alttextilien – Schadstoffe hingegen nicht.

„Sperrmüll abladen, Fundstücke einladen“ lautet das Motto, denn fast jeder Kieztage bietet auch einen Tausch- und Verschenkmart an, bei dem abgegebene Gegenstände direkt eine neue Besitzerin oder einen neuen Besitzer finden können. So soll auch Verschwendung entgegengewirkt werden. Die Termine fürs erste Halbjahr 2023 hat die BSR bereits auf ihrer Website veröffentlicht, je nach Bezirk sind es drei bis zehn halbtägige Aktionen an unterschiedlichen Standorten. Nur Charlottenburg-Wilmersdorf ist in der Liste aktuell nicht zu finden – hier habe das Bezirksamt noch keine Termine festgelegt, so die BSR auf Nachfrage. Katharina Buri

Sicherheit durch mehr Polizei?

Wohnen im Blaulicht

Das Thema Sicherheit hat im Berliner Wahlkampf eine große Rolle gespielt – nicht nur wegen der Ausschreitungen an Silvester. Mittlerweile werden in der Hauptstadt bundesweit die meisten Straftaten gezählt, noch vor dem langjährigen Spitzenreiter Frankfurt/Main. Der kürzlich präsentierte Koalitionsvertrag von SPD und CDU setzt auf Law and Order, inklusive Videoüberwachung an sogenannten kriminalitätsbelasteten Orten. Doch bringt mehr Polizei wirklich mehr Sicherheit? Und wie lebt es sich in diesen Vierteln, die für die einen No-Go-Areas und für die anderen liebenswerte Kieze sind?

Chris Manz fühlt sich am Kotti sicher, kann aber verstehen, dass Frauen und Ältere anders empfinden

Das Kottbusser Tor in Kreuzberg gilt seit Jahrzehnten als Kriminalitäts- und Drogen-Hotspot. Für die Menschen, die in den mittlerweile kommunalisierten Neubauten wohnen, gehören Dealer vor dem U-Bahn-Eingang, Junkies im Treppenhaus und „gebunkelter Stoff“ in unauffälligen Verstecken ebenso zum Alltag wie Schlägereien und Polizeieinsätze. Als Christian Manz 2018 nach Berlin zog, hatte er davon noch nichts gehört. Erst beim Mietvertragsabschluss sprach ihn der Mitarbeiter

alle Fotos: Sabine Mittermeier

der Deutsche Wohnen darauf an, dass er ja jetzt direkt am „berühmten Kotti“ wohne, erzählt der Student im Büro der Initiative „Kotti & Co“. Nur ein paar Meter entfernt, im ersten Stock des Kreuzberger Zentrums – wie der Gebäuderiegel seit dem Jahr 2000 genannt wird –, residiert seit Februar diesen Jahres eine umstrittene Polizeiwache. Fast 3,5 Millionen Euro hat das Prestige-Projekt von Innensenatorin Iris Spranger (SPD) gekostet. Selbst aus den Reihen der Polizei kam Kritik an der Wache, die weitgehend ohne Einbindung der Gewerbetreibenden und Initiativen vor Ort durchgesetzt und durchgezogen wurde. Nun wird niemand behaupten wollen, dass es am Kottbusser Tor keine Probleme gebe. Die Polizeistatistik weist hier nicht nur besonders viele Drogendelikte, sondern auch Diebstähle aus. Christian Manz, der sich bei Kotti & Co engagiert, fühlt sich indessen sicher, auch nachts. „Als 1,80 Meter großer Mann habe ich da kein Problem – als Frau oder äl-

terer Mensch mag das anders aussehen“, räumt er ein. Dass die Sicherheit im Wohnumfeld die Bewohner:innen beschäftigt, belegt eine von Kotti & Co durchgeführte Haustür-Befragung. Viele fühlen sich unbehaglich, und einige



schränken sich auch ein, indem sie beispielsweise den U-Bahnhof oder bestimmte Durchgänge bei Dunkelheit meiden. Zwei Mieterinnen berichteten, dass Dealer in ihrem Haus fast jeden Tag die Türen aufbrechen. Die Wohnungsbaugesellschaft Howoge lasse das zwar schnell reparie-





Geheimsache kbO



Kriminalitätsbelastete Orte (kbO) gibt es in Berlin seit 1994. Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) des Landes Berlin. Es sind Orte, an denen Straftaten von erheblicher Bedeutung vorbereitet oder verübt werden, zum Beispiel Raubtaten, Rauschgift-handel, gefährliche Körperverletzungen oder bandenmäßiger Taschendiebstahl. Ein solcher Status erlaubt Kontrollen inklusive Identitätsfeststellung und Durchsuchung, ohne dass irgendein Verdacht auf eine Straftat gegen den Durchsuchten vorliegen muss. Die Einstufung kbO, die das Landeskriminalamt zusammen mit dem Polizeipräsidenten vornimmt, wird regelmäßig überprüft. Die Liste der kbO wurde lange geheimgehalten, angeblich aus einsatztaktischen Gründen und um eine Stigmatisierung des Gebietes zu vermeiden. Erst 2017 beschloss die rot-rot-grüne Koalition ihre Veröffentlichung. Im Zuge der sich anschließenden Debatte und Hinterfra-

■ Studie zum Sicherheitsempfinden am Kottbusser Tor:
https://d-nb.info/1236228014/34?bezuggrd=LEU&utm_source=leute-friedrichshain-kreuzberg

ren, aber am nächsten Tag sei der Schaden erneut da. Dass die Polizeiwache etwas an diesen Zuständen ändert, glaubt Christian Manz nicht: Es gab doch auch schon vorher eine enorme Polizeipräsenz am Platz. Das Kottbusser Tor ist bereits seit 1996 als „kriminalitätsbelasteter Ort“ (kbO) eingestuft. „Was passiert denn, wenn verdachtsunabhängig kontrolliert wird?

Zusammenhalt schaffen durch gemeinsame Aktivitäten

Es werden ein paar kleinere Drogen-delikte und Aufenthaltsverstöße festgestellt – das ist alles“, meint Manz. Viel sinnvoller wäre es nach seiner Ansicht, den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken, denn je weniger anonym es zugeht und je mehr man aufeinander achtet, desto sicherer fühle man sich. So hat ein Nachbar unlängst eine Fläche im Innenhof des Kreuzberger Zentrums in Beschlag genommen, entmüllt und zusammen mit Kindern bepflanz-

Kotti & Co will in diesem Sommer mit den Kindern und Jugendlichen auf einem Bolzplatz Fußball spielen. So könne eine positive Identifikation mit dem Block geschaffen werden, glaubt Manz. An den großen Stellschrauben wie der Drogenpolitik oder dem Aufenthaltsrecht könne man im Kiez ja nicht drehen. Menschen fühlen sich wohl und sicher, wenn sie in der Nachbarschaft gut vernetzt sind und die lokale Infrastruktur intensiv nutzen – das ist die Kernaussage einer Studie über das Sicherheitsempfinden am Kottbusser Tor. Die 2021 erschienene Untersuchung mit dem etwas plakativen Titel „Leben zwischen Dreck und Drogen“ wurde vom Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung, einer interdisziplinären Plattform an der Berliner Humboldt-Universität unter Leitung von Professorin Talja Blokland, erstellt. Die insgesamt 323 befragten Haushalte nannten zwar viele „Unsicherheitsorte“, etwa den U-Bahnhof, den viele meiden. Doch je mehr Läden

und Cafés sie nutzen und je mehr bekannte Gesichter ihnen tagtäglich begegneten, desto weniger Angst äußerten sie. Die Forschungsgruppe nennt das eine „vertraute Öffentlichkeit“. Dort, wo man sich kennt und aufeinander achtet, steigt das Sicherheitsgefühl, auch weil man weiß: Im Notfall kommt mir jemand zu Hilfe. Von daher trage der Gemüsehändler oder die Späti-Betreiberin mehr zum Sicherheitsempfinden bei als eine Polizeiwache. Die Wis-

Wo man sich kennt und vertraut, steigt das Sicherheitsgefühl: Fußgänger-durchgang am Kottbusser Tor



gung der Kriterien wurden zehn kbO gestrichen, darunter auch der Leopoldplatz und Schöneberg-Nord. Nach wie vor werden die genauen Gebietsgrenzen nicht bekannt gegeben, angeblich um zu verhindern, dass Straftäter die Straßenseite wechseln, um einer Kontrolle zu entgehen. Derzeit gibt es sieben kbO: Alexanderplatz, Görlitzer Park/Wrangelpark, Hermannplatz/Donaukiez, Hermannstraße/Bahnhof Neukölln, Kottbusser Tor, Rigaer Straße und Warschauer Brücke. Grundsätzliche Kritik an den kbO gilt neben der fehlenden Transparenz auch dem sogenannten Racial Profiling. Zwar bestreitet die Polizei, Kontrollen allein wegen der Hautfarbe oder anderer äußerlich erkennbarer Merkmale durchzuführen. Aber die Orientierung an statistischen Wahrscheinlichkeiten sei zulässig. Sprich: Der Schwarze Student oder Künstler muss bei einem Besuch im Görlitzer Park eben damit rechnen, kontrolliert zu werden. Für die Betroffenen ist in diesem Fall die Polizei nicht Schutz, sondern Belästigung und Bedrohung. *bl*

Die im Februar eröffnete Polizeiwache am Kottbusser Tor ist zum Teil auch in den eigenen Reihen umstritten

„Drogenpark“ weithin bekannte Görlitzer Park. In den letzten Jahren hat sich die Situation verschärft, zum einen durch Angebot und Konsum von harten Drogen wie Crack, aber ironischerweise auch durch die Null-Toleranz-Politik, die der damalige CDU-Innensenator Frank Henkel 2015 eingeführt hat. Eine Unzahl von Polizeieinsätzen war die Strategie dieser Politik – mit dem Ergebnis, dass sich der Drogenhandel, der vorher auf den Park beschränkt war, in den benachbarten Wrangelpark ausdehnte. Dass ein repressives Vorgehen lediglich zu einer Verdrängung der Drogenszene führt, war eigentlich schon damals hinlänglich bekannt. Dennoch griff die CDU im

Der Ruf nach Repression stirbt nicht aus

kürzlichen Wahlkampf wieder tief in die Mottenkiste. Timur Husein, CDU-Abgeordneter mit Wahlkreis in Kreuzberg, forderte auf Twitter „konsequente Abschiebung beziehungsweise harte Strafen für die Drogendealer“, einen Sicherheitsdienst an den Eingängen des Görli, Schließung des Parks bei Dunkelheit und Videoüberwachung. Persönlich wollte er sich dazu nicht äußern, eine Anfrage des MieterMagazins blieb unbeantwortet. Nun ist der Görlitzer Park entgegen der medialen Wahrnehmung kei-



Yoga-Gruppen, Frisbee-Spieler und Kindergeburtstage geben sich dort ein regelmäßiges Stelldichein. Während die Dealer ihre illegale Ware anbieten – offensiv, aber nicht aggressiv –, werden direkt nebenan auf dem Kinderbauernhof die Esel gestreichelt. „Ich habe mich am Anfang immer gefragt, wo denn diese Gewalt zu finden ist, über die ich so viel in den Medien gelesen habe“, erzählt Katrin, die vor einigen Jahren von Frankfurt/Main in den Wrangelpark gezogen ist. Ebenso wie Judith und David – ihre Nachnamen wollen sie nicht nennen – engagiert sie sich in der Initiative „Wrangelpark United“. Sie fordern: soziale Lösungen für soziale Probleme. In einem Offenen Brief haben sie sich Ende 2022 an Bezirk und Senat gewandt und ein grundsätzliches Umdenken gefordert. „Statt 3,5 Millionen Euro in die Polizeiwache am Kotti zu ste-

■ Homepage von Wrangelpark United: <https://wrangelparkunited.noblogs.org>

senschaftler:innen nennen neben der Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen und baulichen Veränderungen weitere Maßnahmen, um die Situation zu verbessern – beispielsweise abschließbare Fahrradgaragen, um den grassierenden Fahr-



An den sogenannten kriminalitätsbelasteten Orten ist eine unverhältnismäßig häufige Kontrolle von Nichtweißen zu beobachten

raddiebstahl einzudämmen. Vor allem aber ließe sich durch einen anderen Umgang mit Drogen, etwa der kontrollierten Abgabe von Marihuana, ein großes Alltagsproblem lösen. Ein Kilometer Luftlinie entfernt vom Kottbusser Tor befindet sich der als



nesfalls eine No-Go-Area. Es gibt zwar Anwohnerinnen, die ihn meiden, aber von den meisten wird diese einzige Grünfläche weit und breit ausgiebig genutzt. Der offene Drogenhandel ist zwar stets präsent, aber auch picknickende Familien,



cken, sollten die Mittel für Drogenkonsumräume, aufsuchende Drogenhilfe und Übernachtungsmöglichkeiten für Obdachlose verwendet werden“, erklärt David. Auch die sozial-psychiatrische Versorgung entsprechend Auffälliger sei völlig



unzureichend. Durch massive Polizeipräsenz ließen sich diese Probleme nicht lösen – im Gegenteil, sagen die drei. Die Empörung über rassistische Polizeikontrollen war es, die zur Gründung der Initiative führte. „Im ersten Lockdown, als die Straßen fast menschenleer waren, ist uns aufgefallen, wie unverhältnismäßig häufig ‚schwarze Menschen‘ kontrolliert werden und wie menschenverachtend dies abläuft“, sagt Ju-

Arme und Auffällige im angesagten Kiez?

dith. Ihr verschafft die Anwesenheit der Dealer, die von manchen als Bedrohung wahrgenommen werden, eher ein beruhigendes Gefühl. „Früher war mir oft mulmig und ich hab den Park gemieden. Seit da Tag und Nacht Menschen unterwegs sind, fühle ich mich sicher.“ Doch nicht alle sehen das so. Vor allem Eltern mit Kindern fordern ein härteres Durchgreifen gegen die Drogenszene. David bringt dazu auch einen gentrifizierungstypischen Aspekt ins Spiel: „Manche, die hier eine Eigentumswohnung gekauft haben, sind nun ganz verwundert, dass ihnen im ‚angesagten Kiez‘ Drogenkonsum, Armut, Kranke und Auffällige begegnen.“ Katrin, Judith und David wünschen sich einen solidarischen Kiez, der mit Konflikten anders umgeht, als nur reflexartig nach der Polizei zu rufen.

Kann man das Drogenproblem in einer Großstadt überhaupt lösen? „Nein“, sagt Alexander Bosch von der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Man könne nur die Begleiterscheinungen für die Nach-

barschaft verringern. Etwa indem man im öffentlichen Raum Entsorgungsboxen für gebrauchte Spritzen aufstellt. Für den Sozialwissenschaftler, der sich schwerpunktmäßig mit Polizeigewalt beschäftigt, sind der Görlitzer Park und das Kottbusser Tor die besten Beispiele dafür, dass eine vermehrte Polizeipräsenz und die Einordnung als kbO nicht dazu beitragen, dass die Straßenkriminalität verschwindet. Er teilt die Auffassung von „Wrangelkiez United“: Die Probleme könne man besser angehen durch eine Mobilisierung und Aktivierung der Zivilgesellschaft statt nach mehr Polizei zu rufen.

Ortswechsel. Der Alexanderplatz. Ebenfalls „kbO“. Laut Polizei sind hier auffällig viele „Rohheitsdelikte durch Gruppengewalt“ zu verzeichnen. Für die Anwohnerschaft sind jedoch weniger die Prügeleien unter Jugendlichen das Problem als vielmehr Obdachlose, die zunehmend in den Hauseingängen oder Treppenhäusern campieren. Natürlich habe sie auch Mitleid mit diesen Menschen, sagt Gabriele Bartholomä, die kurz nach der Wende in einen der Häuserblocks in der Karl-Liebknecht-Straße gezogen ist. Doch viele seien psychisch auffällig, würden aggressiv, wenn sie alkoholisiert sind. Und oft kommt dann herein, wen man eigentlich nicht im Haus haben will. Die Eigentümerin, die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), hat zeitweise Sicherheitsfirmen eingesetzt. WBM-Sprecher Matthias Borowski sagt dazu, dass sich dadurch die Lage zwar verbes-

sert habe, es aber letztlich nur zu einer Verlagerung der Probleme komme. Man versuche daher eher, das Sicherheitsgefühl durch eine starke Nachbarschaftsvernetzung zu stärken, etwa durch die Unterstützung von Gartengemeinschaften in den Blocks. Auf einem Spielplatz, der häufig als Unterschlupf von Obdachlosen genutzt wurde, gärtner nun eine Mietergemeinschaft. Nachts wird er vom Wachschutz verschlossen.

Ein Ort, an dem man schon einiges versucht hat, um die Situation zu verbessern, ist der Leopoldplatz im Wedding. Vor zehn Jahren wurde er umgestaltet – gemeinsam mit der Trinkerclique, die sich dort regelmäßig aufhält. Ein Platz für alle,



war das Motto. Niemand sollte verdrängt werden. „Dahinter stehen wir zu 100 Prozent, wir sind keine Spießler“, betont Sven Dittrich von der Initiative „WIR am LEO“. Der Leopoldplatz wäre schließlich schon immer ein eher rauer Ort gewesen,



Buchtip:
Benjamin Derin,
Tobias Singelstein:
*Die Polizei. Helfer,
Gegner, Staatsgewalt.*
Econ-Verlag 2022

Auch der kbO Alexanderplatz („Rohheits-Delikte durch Gruppengewalt“) hat eine erhöhte Polizei-Präsenz und eine eigene Wache

Politik muss aufhören, zu stigmatisieren

Ulrike Hamann, seit neun Monaten Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, hat 14 Jahre lang am Kottbusser Tor gewohnt und die Initiative Kotti & Co mitgegründet. Wie sind ihre Erfahrungen?

MieterMagazin: Hast Du die Situation am Kotti als Beeinträchtigung erlebt?

Ulrike Hamann: Nein. Am Kotti gibt es eine tolle Nachbarschaft, und viele lieben ih-

ren Kotti. Sicher, der Drogenkonsum und die Hinterlassenschaften in den Treppenaufgängen sind ein Problem. Für Eltern sind herumliegende Spritzen sehr belastend. Um so wichtiger, dass die Hauswarte da hinterher sind. Schon 2008, als ich hingezogen bin, war klar: es muss endlich einen Druckraum direkt am Kotti geben. Aber ansonsten war das größte Problem nicht die Kriminalität, sondern die steigenden Mieten. Was mich wirklich gestört hat als Anwohnerin, war das



Foto: Chr. Muhrbeck

„Der Platz braucht eine starke Nachbarschaft“: Sven Dittrich, der mit Anwohnern und Gewerbetreibenden eine Initiative am Leopoldplatz gegründet hat

der viele gescheiterte Existenzen angezogen hat. Doch die Situation sei mittlerweile eine ganz andere, sagt Dittrich, der seit 16 Jahren am Platz wohnt und dort auch ein Geschäft betreibt. Im letzten Sommer sei die Lage völlig außer Kontrolle geraten, erzählt er. Bis zu 150 Leute hätten



„Immer schon ein rauer Ort“: Leopoldplatz

auf dem Platz ganz offen Drogen konsumiert. Anfang 2023 haben sich Gewerbetreibende und Anwohnende daher zu einer Initiative zusammengeschlossen und eine Demo organisiert. Sven Dittrich berichtet von Junkies, die sich mit heruntergelassenem Hosenbein auf die Stufen der Kirche setzen und ungeniert eine Vene für ihren Drogenschuss suchen. Das habe es früher nicht gegeben.

■ Facebook-Seite von WIR am LEO: <https://www.facebook.com/wiramleo/>

Durch die neuen Suchtmittel, insbesondere Crack, habe sich die Szene völlig gewandelt. Crack verändert die Psyche und führt zu einer verstärkten Aggressivität. Dittrich weiß von zwei Familien, die nach langer Wohndauer am Leopoldplatz jetzt wegziehen wollen, und von älteren Anwohnerinnen, die nochmal um den Block gehen, wenn sich auf ihrem Heimweg vor der Haustür jemand gerade einen Schuss setzt.

„Hier wohnen ohnehin Leute, die es nicht so leicht haben. Wieso mutet man diesen Menschen zu, ihre Kinder durch Dreck und Spritzen zur Kita zu bringen?“ Regelmäßig finden nun Clean-Up-Aktionen statt, außerdem bereitet die Initiative ein Sportturnier vor. „Der Platz braucht eine starke Nachbarschaft“, so Dittrich.

Crack hat die Szene verändert

Anders als andere Initiativen fordert man am Leo aber auch mehr Polizei – vielleicht einen Kontaktbereichsbeamten, der für die Leute vor Ort ansprechbar ist. „Für viele Menschen ist die Polizei nun mal der erste Ansprechpartner, daher wollen wir sie nicht aus der Verantwortung entlassen.“ Dass die Ängste der Anwohner mitunter als „subjektives Unsicherheitsgefühl“ abgetan und nicht ernst genommen werden, findet Dittrich ärgerlich: „Die Menschen haben nun mal unterschiedliche Toleranzen und Schmerzgrenzen. Wir möchten den Platz einfach wieder für alle nutzbar machen.“



Es gibt also keine Patentrezepte, wohl aber Ideen und Lösungsansätze jenseits polizeilicher Maßnahmen. Letztendlich machen sich in den Wohngebieten mit aller Härte die Folgen einer verfehlten Sozial-, Einwanderungs- und Drogenpolitik bemerkbar. Die Schere zwischen Arm und Reich geht immer weiter auseinander, und diese Armut wird immer sichtbarer. Gleichzeitig werden soziale Einrichtungen und Angebote zusammengestrichen. Das ist vor allem im Bereich der niedrigschwelligen Drogenhilfe fatal. Mehr legale Drogenkonsumräume, Projekte wie „Housing First“ für Wohnungslose, eine Stärkung der nachbarschaftlichen Strukturen vor Ort – all dies schafft mehr Sicherheit als die Abschiebung von Kleindealern oder die Einzäunung und nächtliche Ver-



Überreste und Spuren der Neuköllner Silvesterkrawalle 2022 in der Sonnenallee

Negativ-Image, diese Labelung als kbO und die damit einhergehenden Kontrollen. Es ist schon sehr belastend zu sehen, in welcher Art und Weise hier Menschen, vorwiegend nicht-weiße, behandelt werden.

MieterMagazin: Was würdest Du Dir wünschen für den Kotti und ähnliche Orte?

Ulrike Hamann: Neben der Stärkung der Nachbarschaft braucht es vor allem andere Perspektiven für die Menschen, die Drogen verkaufen. Die meisten würden nämlich sehr

gerne einer legalen Arbeit nachgehen. Aber welche Möglichkeiten haben sie denn ohne Aufenthalts- und Arbeiterlaubnis? Zweitens muss die Politik endlich damit aufhören, solche Orte zu stigmatisieren, wie es nun auch in gewisser Weise mit der Polizeiwache gemacht wurde. Man kann so etwas doch nicht gegen alle Wünsche der Anwohnenden und ohne Einbeziehung der Initiativen vor Ort den Menschen von oben aufoktroieren!

Interview: Birgit Leiß

schließung von Parks. In der Kriminalforschung ist es seit über einem Jahrhundert bekannt: Die beste Kriminalitätsprävention ist eine gute Sozialpolitik.

Birgit Leiß

Die Verträge sind gemacht ... Wegner (CDU) und Giffey (SPD) stellen die schwarz-roten Pläne am 3. April der Öffentlichkeit vor



Foto: Monika Skolimowska/pa

■ Zum Redaktionschluss dieser Ausgabe stand noch nicht fest, ob die Mitglieder der Berliner SPD dem Koalitionsvertrag zustimmen.

Download des Koalitionsvertrages: <https://spd.berlin/koav/>

CDU-SPD-KOALITIONSVERTRAG

Mutlos, vage, unverbindlich

„Das Beste für Berlin“ lautet die Überschrift des Koalitionsvertrags, den CDU und SPD ausgehandelt haben. Er enthält viele unkonkrete Ankündigungen – auch in der Wohnungs- und Mietpolitik. Für Mieter:innen ist Schwarz-Rot eher nicht mit der Aussicht auf eine Verbesserung bei Preisen und Verfügbarkeit verbunden.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen ihre Bestände durch Ankauf von 350 000 auf 500 000 Wohnungen aufstocken, so die Große Koalition. Dafür bekommen sie Eigenkapitalzuschüsse aus dem Landeshaushalt. Diese Stärkung der Landeseigenen ist für den Berliner Mieterverein (BMV) „ein Lichtblick“, so Geschäftsführer Sebastian Bartels. Allerdings fehlen im Koalitionsvertrag soziale Verpflichtungen für die Unternehmen.

Offensichtlich dient die Ankündigung eines massiven Ankaufs auch dazu, die im Raum stehende Vergesellschaftung von Wohnungsbestän-



Fotos: Peter Homann/Gegendruck

den großer Privatunternehmen besser abwehren zu können. Sollte die Expertenkommission die Enteignung befürworten, haben CDU und SPD ein Vergesellschaftungsrahmengesetz angekündigt, das die allgemeinen Bedingungen für Vergesellschaftungen festlegt. In Kraft treten soll dies zwei Jahre nach Verkündung. So würden – wenn denn überhaupt – erst weit nach Ende dieser Wahlperiode Wohnungen vergesellschaftet werden. „Was SPD und CDU da planen, ist eine extrem teure Verschleppung des Volksentscheids“, sagt Isabella Rogner, Sprecherin der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Der Koalitionsvertrag bietet auch sonst Anlass zur Sorge: „Die Regelungen beim Mieterschutz bleiben vage“, kritisiert BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner. Die in Aussicht gestellte „Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreiskontrolle“ sei zwar begrüßenswert. „Unklar bleibt, welche

Durchgriffsrechte diese haben soll.“ Auch beim geplanten Mieten- und Wohnungskataster sieht der BMV „Mutlosigkeit“ am Werk. Das Berliner Kataster soll auf dem Gebäude- und Wohnungsregister des Bundes

Das Mietenkataster faktisch beerdigt

aufbauen, das frühestens 2028 kommt. „Das ist faktisch die Beerdigung des Projekts“, kommentiert Katrin Schmidberger, Mietenpolitikerin der Grünen.

Starkes Gewicht legen CDU und SPD auf den Neubau. Helfen soll ein „Schneller-Bauen-Gesetz“, mit dem Genehmigungsverfahren zu Lasten von Denkmalschutz, Natur- und Artenschutz verkürzt werden. Nachverdichtungen sollen vorangetrieben werden, auch unter verstärkter Nutzung des Einfügungsparagraphen 34 des Baugesetzbuches, mit dem viele grüne Innenhöfe flugs zu Bauland umfunktioniert werden können.



„Bis zu 5000“ Sozialwohnungen sollen pro Jahr entstehen. Es wird ein „drittes Fördermodell für mittlere Einkommen“ eingeführt. Ein Teil der Fördergelder fließt also auch in Wohnungen für Haushalte, die ein höheres Einkommen haben als die Hälfte der Bevölkerung. Schwarz-Rot will außerdem die Programme zur Eigentumsförderung „weiterentwickeln und verstärken“. In den neuen Stadtquartieren wollen CDU und SPD „einen begrenzten Anteil von freifinanzierten Eigentumswohnungen für Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen“ reservieren – wie das ohne Fördergelder gehen soll, bleibt ihr Geheimnis. *Jens Sethmann*

Protest- demonstration gegen die Große Koalition in Berlin am 18. März

Das neue Personal

Die bisherige Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) soll Senatorin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen werden. Auf diesem Gebiet hat sie vor einem Jahr mit viel Aufwand ein Wohnungsbündnis präsentiert, das so unverbindlich ist, dass die unterzeichnenden Wohnungsbauunternehmen es folgenlos missachten können. Für die Immobilienwirtschaft hat Giffey ein offenes Ohr: Einem spendablen Luxusimmobilienentwickler schrieb sie, er könne sie „gerne direkt ansprechen“. Justizsenator soll Jan-Marco Luczak werden, der als CDU-Bundestagsabgeordneter Mietrechtsverbesserungen aktiv behindert und mit einer Klage den Berliner Mietendeckel zu Fall gebracht hat. Tatkräftig unterstützt wurde er dabei vom designierten Regierenden Bürgermeister Kai Wegner, damals baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion. *js*

Neue Aufgaben ► für den Staat: Die Ladeinfrastruktur für E-Autos erfordert zum Beispiel die Kooperation von Flächenanbietern, Energieversorgern und Kunden

DASEINSVORSORGE

Eine komplexe Infrastruktur braucht den lenkenden Staat

Zugang zu sauberem Wasser, Strom, Gas und Postdiensten ist hierzulande für alle seit Jahrzehnten selbstverständlich. Dafür steht der Begriff Daseinsfürsorge. Vor über 80 Jahren wurde er geprägt. Vieles hat sich seitdem gewandelt. Vor allem in den 1990er Jahren versprachen Privatisierungen mehr Effizienz. Dafür verkauften Kommunen ihre Dienste – und gaben so die Zügel aus der Hand. Mit fatalen Folgen.

■ Studie „Zukunftorientierte Daseinsvorsorge in der kommunalen Infrastrukturversorgung“ unter: www.kowid.de

Ein Landesamt für Wohnungswesen fordert der Sozialgipfel von der neuen Berliner Regierung. Das Gremium soll als übergeordnete Stelle die Vorgaben für den Wohnungsmarkt in allen Bezirken der Stadt überwachen. „Wir erleben eine kontinuierliche Überschreitung der Mietpreisbremse“, begründet BMV-Geschäftsführerin Ulrike Hamann die Notwendigkeit eines solchen Amtes. Wenn es gelänge, die schon vorhandenen

macht: „Soziale Grundbedürfnisse wie Gesundheit, Alterssicherung, Barrierefreiheit, Pflege, Mobilität, Wohnen und Bildung dürfen nicht wie herkömmliche Güter am Markt gehandelt werden ...“, heißt es in dem gemeinsamen Appell.

Ein Bündnis fordert die tragfähige Daseinsfürsorge

Regularien wirksam durchzusetzen, wäre das bereits ein großer Schritt in die richtige Richtung. Das neu zu bildende Landesamt steht – mit einer Reihe anderer Forderungen – im Grundsatzpapier eines Bündnisses aus Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, Gewerkschaften und dem Berliner Mieterverein. Es trägt den Titel: „Bündnis für 100 % tragfähige Daseinsvorsorge“ und weist auf die dramatische soziale Lage hin, die einen funktionierenden und steuernden Staat dringend notwendig



Damit betritt das Bündnis nicht etwa Neuland: Bereits im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert zogen staatliche Einrichtungen bis dahin von privaten Firmen betriebene Infrastrukturen an sich, um eine wachsende Bevölkerung besser versorgen zu können. Geprägt wurde der Begriff Daseinsvorsorge in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Deutschland. Damit wurde die Inanspruchnahme von öffentlichen Versorgungsleistungen wie Elektrizität, Wasser oder auch Mobilität durch den „verstädterten Bürger“ bezeichnet.

„Daseinsvorsorge ist breit angelegt, aber kein fester Rechtsbegriff – im Laufe der Jahrzehnte haben sich seine Inhalte immer wieder gewandelt“,



sagt Oliver Rottmann, Geschäftsführender Vorstand des Kompetenzzentrums Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge (KOWID) an der Universität Leipzig. Das hat zum einen seinen Grund darin, dass politische Systeme auch über Umfang und Teilhabe entscheiden.



Foto: Swen Reichhold

Daseinsfürsorge hat sich immer wieder gewandelt: Volkswirt Oliver Rottmann

Wo staatliche Leistungen in private Hände gingen, litten Arbeitsbedingungen, Versorgung und Preise



Foto: Jörg Carstensen/pa

Zum anderen wandeln sich stets die ökonomischen Rahmenbedingungen und mit ihnen die Diskussionen über Unfug und Notwendigkeit staatlicher Verantwortung: Drastisch beschnitten und begrenzt wurde sie in den 1970er und 80er Jahren vor allem von Neokonservativen wie der ehemaligen britischen Premierministerin Margaret Thatcher und dem Ex-US-Präsidenten Ronald Reagan. In deren Programm standen Privatisierung, Deregulierung und Liberalisierung. Öffentliche Güter sollten aus Gründen einer vorgeblichen Effi-

Fotos: Christian Muhrbeck



Foto: Enio

Beschäftigte im staatlichen Bereich, waren es Anfang der 2010er Jahre nur noch knapp viereinhalb. Vor allem aber der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen hatte fatale Folgen: „Die Privatisierung großer Wohnungsbestände hat dafür gesorgt, dass zu wenig in die Häuser und in preiswerten Neubau investiert wurde, während die Mieten immer weiter stiegen“, erklärt Ulrike Hamann vom BMV.

In welchem Ausmaß Wohnen zur Daseinsvorsorge gehört, ist nicht klar umrissen. Weil aber Menschen „wohnen müssen“, sieht der Berliner Mieterverein diesen Bereich – jenseits von Luxusapartments und Einfamilienhäusern – als notwendigen Teil der sozialen Infrastruktur. Und der müsse – genau wie die Energie-, Gas- und Wasserversorgung – rekommunalisiert werden.

Auf eine entscheidende Folge des „Outsourcens“ bislang staatlicher Daseinsvorsorge weist Oliver Rottmann besonders hin: „Wenn eine Kommune Unternehmen verkauft, ob nun Wohnungsunternehmen oder die Energieversorgung, gibt sie auch die Steuerungshoheit für diesen Bereich aus der Hand.“ Die spielt aber gerade dann eine große Rolle, wenn es um die Zukunftsfähigkeit der Kommunen geht. Denn mit zunehmender Digitalisierung verschwimmen die früher klaren Grenzen zwischen den Bereichen der Daseinsvorsorge immer mehr: Mobilitätskonzepte in Städten erfordern eine Ladeinfrastruktur und damit die Einbindung von Energieversorgern. Smarte Quartiersentwicklung ist ohne Wohnungswirtschaft nicht machbar. Soll die Energiewende gelingen,

müssen Strom-, Gas- und Fernwärmenetze zusammen betrachtet werden.

Ebenso braucht es eine übergeordnete Instanz, um Veränderungen

zieren vom Markt bereitgestellt werden. Während in osteuropäischen Ländern sämtliche Wirtschaften verstaatlicht und zentral gesteuert waren, bestimmte im Westen der Wettbewerb immer mehr den Bereich der Daseinsvorsorge. In den 1990er Jahren, so Rottmann, habe das EU-Recht diese Entwicklung Richtung Liberalisierung in Europa massiv vorangetrieben.

Der große Ausverkauf der 90er Jahre

Viele Bereiche, die bis dahin in Deutschland in kommunaler Hand gewesen waren, wurden im folgenden Jahrzehnt von einer Privatisierungswelle überrollt: Bahn, Post, Energieversorgung, Müllabfuhr, Bäderbetriebe, Krankenhäuser – die Kommunen verkauften alles mögliche an private Unternehmen und Konzerne. Neben der dringend notwendigen Konsolidierung ihrer klammen Haushalte hatten sie die Hoffnung, dass der Wettbewerb zu einem besseren und preiswerteren Angebot für die Bürger:innen führen würde.

An einigen Stellen sei das durchaus eingetreten, so Oliver Rottmann. Neben preisgünstigeren Angeboten etwa beim Telefonieren seien auch stark verkrustete Strukturen im öffentlichen Sektor aufgebrochen worden. Allerdings spiegelte sich die Abkehr der öffentlichen Hand aus der Daseinsvorsorge auch bei der Beschäftigung wider: Arbeiteten zum Zeitpunkt der deutschen Wiedervereinigung fast sieben Millionen

Foto: picture alliance/dpa



Moderne Begriffserweiterung

In einer 2021 veröffentlichten Studie des Kompetenzzentrums Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge (KOWID) werden unter anderem auch folgende Bereiche zur klassischen Daseinsvorsorge gezählt:

- Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen
- Friedhöfe/Krematorien
- Kultur
- Öffentliche Sicherheit
- Herstellung lebenswichtiger und -rettender Pharmaka, Produkte für den Seuchen- und Katastrophenschutz und die Intensivmedizin
- Gewerbliche Entsorgung/Kreislaufwirtschaft
- Lebensmittelversorgung
- Wohnungswirtschaft

Die digitale Transformation erfordere zudem:

- die Unterhaltung einer leistungsfähigen und flächendeckenden digitalen Infrastruktur
- den Umgang, das Management, die Verwertung und den Schutz von Daten

rm

und Neuerungen so eng wie möglich mit denjenigen zu planen, die die Angebote nutzen sollen. Werden Bürger:innen in Diskussion um die öffentliche Gestaltung der Daseinsvorsorge eingebunden, stärkt das nicht nur die Demokratie, sondern sorgt auch für Akzeptanz bei



Foto: Bundesarchiv Bonn

schwierigen Projekten. Die Loslösung von einem bevormundenden Staat hin zu einem Dialog auf Augenhöhe ist vielleicht der größte Wandel, den die Daseinsvorsorge derzeit vollzieht. *Rosemarie Mieder*

Klassische Staatsdienstleistungen:
Deutsche Bahn (mit Verkehrsminister Georg Leber) 1966, Postschalter in Bonn 1988

KARL-MARX-ALLEE UND WEBERWIESE

Wem gehört das ehemalige Volkseigentum?

Gebäude des Wohnkomplexes Weberwiese an der Grünberger Straße: Die zum Verkauf stehenden Wohnungen sind möglicherweise noch über das Modell „Gestreckter Erwerb“ zu rekommunalisieren

Als volkseigene Wohnungen gebaut, im Kapitalismus verhökert – die einstigen DDR-Prestigebauten an der Karl-Marx-Allee und an der Weberwiese haben zum Teil schon mehrere Runden der Immobilienverwertung durchlaufen. Nun droht in der Siedlung an der Weberwiese der Verkauf der in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen, und damit die Verdrängung der Mieterschaft. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sucht nach Wegen, um dies zu verhindern.

■ *Mieterinitiative Weberwiese:* <https://weberwiese-initiative.com>
Mieterbeirat Karl-Marx-Allee: www.mieterbeirat-kma.de/

- Lage von im Text genannten Gebäudeblöcken der „Stalinallee“ (heute: Karl-Marx-Allee)
- die eigentliche „Stalinallee“ mit ihren Blöcken A bis G
 - Wohnkomplex Weberwiese
 - Wohnzelle Friedrichshain
 - Block 40

Betroffen sind rund 500 Mietparteien des Wohnkomplexes Weberwiese. Hier, zwischen Straße der Pariser Kommune und Kadiner Straße, wurde zwischen 1950 und 1956 eine Wohnsiedlung im traditionellen Stil der Stalinallee gebaut. Da sie sich in der zweiten Reihe des sozialistischen Prachtboulevards befand, war die Architektur nicht ganz so opulent. Nach der Wende waren die kommunalen Wohnungsunternehmen durch das Altschuldenhilfegesetz gezwungen, Teile der ehemals volkseigenen Wohnungsbestände zu privatisieren. Die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (damals WBF, mittlerweile in der WBM aufgegangen) verkaufte daher 1993 den Großteil der Karl-Marx-Allee mit 2767 Wohnungen an die DePfa. Fünf Jahre später privatisierte sie noch einmal 500 Wohnungen an der Weberwiese.

Das markante Hochhaus an der Weberwiese und einige angrenzende Blöcke mit rund 400 Wohnungen behielt sie in ihrem Bestand.

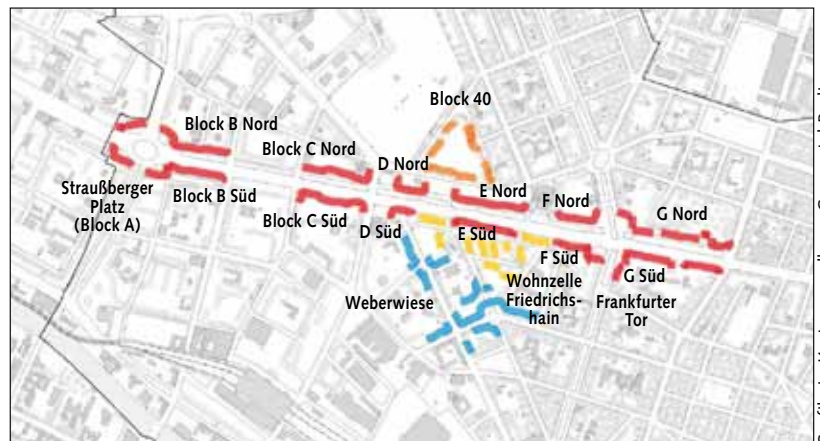
Pleitiers, Verwalter, Spekulanten

Nachdem die erste neue Eigentümerfirma schon nach kurzer Zeit pleite gegangen war, wurden die Wohnungen jahrelang von einem Insolvenzverwalter betreut. 2006 übernahm der dänische Investor



alle Fotos: Christian Muhrbeck

manche Erstbewohner:innen gibt, werden seit einiger Zeit freigewordene Wohnungen möbliert nach dem Co-Living-Modell angeboten. Tækker hat die Wohnanlage zwischen 2012 und 2015 grundbuchlich in Einzeleigentum umgewandelt. Das heißt, die Wohnungen können einzeln als Eigentumswohnungen verkauft werden. Bisher ist das offenbar nur in wenigen Fällen geschehen. Nun deutet sich aber an, dass zumindest 300 der 500 Wohnungen nach und nach auf den Markt



Grafik: js, Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Strategien gegen die Zerstückelung

Die Situation an der Weberwiese ist für Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt „exemplarisch für die Probleme der Stadt“. In seinem Bezirk sind bereits 47 Prozent aller Wohngebäude in Einzeleigentum aufgeteilt worden. Betroffen sind etwa 73 000 Haushalte. Bei einem Großteil der Häuser sind die Wohnungen nach Aufteilung noch nicht verkauft. Die Mieter:innen haben beim erstmaligen Verkauf zwar ein Vorkaufsrecht, sind aber akut von der Verdrängung bedroht, weil sie nur in den allerseltensten Fällen dafür das nötige Geld zur Verfügung haben. Wenn sich die Mieterschaft eines Hauses zusammenschließt, könnten sich aber Möglichkeiten ergeben, die Wohnungen im Paket anzukaufen. So haben die Bewohner:innen der Samariterstraße 32 ihren Eigentümer auf diesem Weg dazu gebracht, das bereits aufgeteilte Haus nicht einzeln zu vermarkten, sondern als Ganzes an die Genossenschaft SelbstBau zu verkaufen. js

Tækker die Siedlung. 2017 trat die jetzige Eigentümerin White Tulip GmbH, ein Teil der Investmentgesellschaft Round Capital Hill, auf den Plan. Sie erwarb die Anlage in Form eines Share Deals und umging so die Grunderwerbsteuer. Verwaltet werden sie von dem Unternehmen Residea.

Im Laufe der Jahre wurden bei etwa der Hälfte der Häuser die Fassaden denkmalgerecht saniert. Bäder und Elektrik sind aber teilweise noch im Ur-Zustand. Die Bewohnerschaft ist sehr gemischt. Während es noch

geworfen werden sollen. Anfang März bot Residea auf Immobilienportalen 22 Wohnungen unter dem Projektnamen „54East“ zum Verkauf an. Die „Liebhaberstücke für Architekturkenner“ kosten zwischen 211 500 und 439 000 Euro – jeweils rund 6000 Euro pro Quadratmeter. „Meet the real Berlin – casual, authentic, wild, forbidden“ heißt es im Verkaufsprospekt („Treffen Sie auf das echte Berlin – lässig, authentisch, wild, verboten“). Beauftragte der Hausverwaltung suchen Mieter:innen auf, um ihnen Abfin-



henden Verkauf des Blocks D-Süd an der Karl-Marx-Allee 92-100 an den Wohnungskonzern Deutsche Wohnen verhindern. Die landeseigene WBM trat danach in den Kaufvertrag ein.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2021 kann das Vorkaufsrecht im Milieuschutz allerdings praktisch nicht mehr angewandt werden. Das Bezirksamt muss deshalb einen anderen Weg finden, um die Mieter:innen vor Verdrängung durch Eigenbedarfskündigung und Entmietung zu schützen. Gemeinsam mit der Mieterinitiative Weberwiese wurde dazu eine „Roadmap“ entwickelt und eine „Kommission Weberwiese“ eingerichtet. „Wir wollen klarmachen, dass der Fall Weberwiese eine exemplarische Chance bietet, die vom Land Berlin und der Immobilienwirtschaft verursachten Missstände auf dem Wohnungsmarkt konsequent zu beheben“, erklärt Bernd Lützeler von der Mieterinitiative Weberwiese.

Mit dem „gestreckten Erwerb“ zur Rekommunalisierung?

Vorbild könnte der „gestreckte Erwerb“ sein, mit dem vier weitere Blöcke der Karl-Marx-Allee (C-Nord, C-Süd, D-Nord und F-Nord) mit 820 Wohnungen im Jahr 2019 dem Zugriff der Deutschen Wohnen entzogen wurden. Weil diese Blöcke nicht unter Milieuschutz standen, hatte der Bezirk dort kein Vorkaufsrecht. Allerdings hatten die Mieter:innen wie an der Weberwiese ein individuelles Vorkaufsrecht. Dies nutzte

rund die Hälfte der Mietparteien mit Hilfe des Landes Berlin, um die Wohnungen im gleichen Zuge an die landeseigene Gewobag zu übertragen. Daraufhin blies die Deutsche Wohnen das für sie unattraktiv gewordene Geschäft ab.

Diese Form der Rekommunalisierung lässt sich aber nicht eins zu eins auf die Weberwiese übertragen.



■ Nach Redaktionschluss signalisierte die Eigentümerin der 500 Wohnungen an der Weberwiese ihre Bereitschaft, auch über einen Verkauf an das Land Berlin zu verhandeln.

dungszahlungen bei Aufhebung ihres Mietvertrages anzubieten oder ihnen den Kauf ihrer Mietwohnung vorzuschlagen. Bei der Privatisierung im Jahr 1998 war den Mieter:innen im Fall eines Einzelverkaufs ein Vorkaufsrecht zugestanden worden. Viele, die vor 1998 eingezogen sind, haben zudem ein lebenslanges Wohnrecht. Für Mieter:innen, die schon vor der Eigentumssumwandlung – je nach Wohnblock 2012, 2013 oder 2015 – dort wohnten, gilt eine zehnjährige Kündigungssperrfrist ab dem Tag des ersten Verkaufs der Wohnung. Den später Eingezogenen bleibt nur die gesetzliche Kündigungsfrist, wodurch sie bei einem Verkauf deutlich stärker von einer Eigenbedarfskündigung bedroht sind.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat 2016 für das Gebiet eine Milieuschutzverordnung erlassen, um bei einem Verkauf das Vorkaufsrecht nutzen zu können und die Mieterschaft vor übermäßig teuren Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. So konnte der Bezirk 2018 den dro-

gen. Hier werden voraussichtlich nicht viele Wohnungen im Paket an einen großen Investor veräußert, sondern nach und nach einzeln verkauft. Hier müsste man bei jeder auf dem Markt angebotenen Wohnung einzeln intervenieren. „Wir wollen gemeinsam mit der Mieterschaft, mit der Landespolitik, Initiativen und Expert:innen sehen, was möglich ist“, sagt Florian Schmidt, grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg.

Es wird höchste Zeit. Am Strausberger Platz 15-18 kann man sehen, wo es hinführt, wenn man Investoren freie Hand lässt. Eine Maklerfirma meldet stolz, dass schon 29 der 81 Wohnungen verkauft sind. Aktuell ist noch eine Zweizimmerwohnung für 495000 Euro im Angebot.

Die Arbeiterpaläste, in denen heute noch Menschen wohnen, die selbst angepackt und sich als Aufbauhelfer:innen ein Anrecht auf eine Wohnung erarbeitet haben, werden von Immobilienhändlern ungeniert zu Geld gemacht. „Ein Teil der Gesellschaft verlangt hier von den anderen einen Tribut für das Recht, die Erde bewohnen zu dürfen“, schrieb Karl Marx, als hätte er vor 150 Jahren die Entwicklung der nach ihm benannten Allee geahnt.

Jens Sethmann

Protest an der Karl-Marx-Allee gegen die sich wiederholenden Verkaufsrunden



Man sollte meinen, Karl Marx hätte die spätere Entwicklung der nach ihm benannten Allee geahnt

◀ Wenn man Investoren freie Hand lässt: Zweizimmerwohnung für knapp eine halbe Million Euro in einem Gebäude am Strausberger Platz 15-18



Gesetzliche Regelungen verlangen, dass Windkraftanlagen künftig auch in der Stadt betrieben werden



Foto: Sabine Mittermeier

ERNEUERBARE ENERGIEN

Kann Berlin auch Windkraft?

80 Prozent des benötigten Stroms in Deutschland sollen bis 2030 aus erneuerbaren Energien bezogen werden, so sieht es das aktuelle Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vor. Entsprechende Anlagen sind vorrangig zu genehmigen, denn es besteht ein öffentlich-sicherheitsrelevantes Interesse daran – verbunden mit dem Ziel, eine Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu erreichen. Ergänzend dazu ist am 1. Februar das „Wind-an-Land-Gesetz“ in Kraft getreten, das die Errichtung von Windkraftanlagen vorschreibt. Auch in Berlin müssen bis 2027 auf 0,25 Prozent und bis 2032 auf 0,50 Prozent der landeseigenen Flächen Windkraftanlagen realisiert werden. Das entspricht der Fläche des früheren Flughafens Tegel.



An den Stadtgrenzen lassen sich auch groß dimensionierte Windräder gut betreiben

Windkraftanlagen sind effektiv und haben schon heute deutschlandweit einen Anteil von einem knappen Viertel an der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien. Photovoltaikanlagen und Geothermie machen hingegen nur einen Anteil von 10,5 Prozent aus. Trotzdem sind für die Umsetzung von Windkraftanlagen immer noch viele Hürden zu nehmen, und die Realisierung auf den Dächern der Stadt stößt auf viel Gegenwind. Windkraftanlagen wandeln Bewegungsenergie in elektr-

sche Energie um und nutzen dafür die physikalischen Erkenntnisse der Aerodynamik. Horizontal- und Vertikalachser stellen dabei die meist erforschten Anlagen dar. Horizontalachser wurden nach 1980 enorm fortentwickelt. Sie bestehen aus drei aerodynamischen Rotorblättern, welche an einem Maschinengehäuse und einer Gondel oder Nabe montiert sind und meistens von einer Windrichtungsnachführung bei Sturm aus dem Wind gedreht werden. Durch die an der Flügelunterseite vorbeiströmende Luft entsteht dort ein Überdruck und an der Oberseite ein Unterdruck. Dieser sogenannte Bernoulli-Effekt sorgt dafür, dass die Rotorblätter durch den Wind in eine gleichmäßig beschleunigte Rotationsbewegung versetzt werden.

Vertikalachser wiederum sind wegen Stabilitätsanforderungen vergleichsweise klein und leicht. Die senkrechten Rotorblätter sind vertikal um die Achse des Maschinen-

gehäuses zentriert. Aufgrund der geringeren Dimensionen sind sie gut für enge Stadträume oder Dachmontagen geeignet. Dennoch konnten sich Vertikalachser aufgrund des bis zu 30 Prozent geringeren Wirkungsgrades gegenüber Horizontalachsern nicht durchsetzen.

Die Höhe macht's

Je höher und größer dimensioniert eine Windkraftanlage an einem windigen Standort ist, desto mehr Strom kann sie erzeugen. Mit jedem Meter Turmhöhe steigt der Ertrag um bis zu einem Prozent. Die Windgeschwindigkeiten in höheren Luftschichten können zudem nur von den großen Windkraftanlagen voll genutzt werden, und das ist eher am Stadtrand realisierbar. Kleinwindanlagen bis 50 Meter Höhe unterliegen im Prinzip den gleichen Abhängigkeiten. Das folgende Beispiel einer Anlage auf dem Dach eines Einfamilienhauses zeigt aber, wo deren Schwäche liegt: Mit einem Rotordurchmesser von einem Meter und einer Rotorfläche von 0,8 Quadrat-



Foto: Sabine Mittermeier

metern werden 96 kWh Strom pro Jahr erzeugt – umgerechnet sind das circa 33 Euro.

Sie sind aufgrund geringer Dimensionen zwar geeignet für die Dachmontage, aber letztlich im Ertrag nicht effektiv genug. Im Stadtzentrum rücken deshalb Kombinationsanlagen immer mehr ins Blickfeld, da sie – anders als eine reine Wind- oder Photovoltaikanlage – rund um die Uhr Energie erzeugen können. Genannt sei hier das „Windrail System“ als Pilotprojekt auf dem Dach eines Berliner Wohnhochhauses der Gewobag am Blasewitzer Ring. Dieses System kombinierte von 2016

Smart Grids verhindern Energieverluste

Um die Stromversorgung trotz der naturgemäßen Schwankungen zum Beispiel bei Windstille zu gewährleisten, ist die Speicherung oder aber die Einspeisung des Stroms in sogenannte Smart Grids erforderlich. Das sind intelligente Stromnetze, die Erzeugung, Speicherung und Verbrauch steuern. Der Energieverlust durch Speicherung in Batterien, Superkondensatoren oder Speicheranlagen mit Salzkammern sowie Behältern mit Elektrolyten kann dadurch reduziert werden. ea

bis 2019 ein windbetriebenes komplexes Luftströmungssystem, mit Photovoltaik-Paneelen. Der erhoffte Energieertrag von 18000 kWh blieb allerdings aus, und die enorme Lärmbelastung samt Unwirtschaftlichkeit führten schließlich zum Rückbau der Anlage.



Fotos: Gewobag



kraftanlage wird hier durch die Arbeitshöhe gesteigert. Klein, leicht und effektiv sollen Windkraftanlagen auf den Bestandsdächern der verdichteten Innenstadt sein. Eine neuartige kleine Windturbine kann eine hohe Effizienz bei geringen Windstärken aufweisen. Maßgeblich ist dabei die ausgetüftelte Nutzung des Bernoulli-Effekts. Der Erfinder – das amerika-

Eine vielversprechende Mini-Windturbine

nischen Cleantech-Unternehmen „Aeromine Technologies“ – hat der Mini-Windturbine die Abmessungen 3 mal 3 Meter und eine Höhe von 3 bis 4 Metern gegeben. Damit wäre sie für einen flächendeckenden Einsatz auf den Berliner Altbaudächern besonders geeignet. Bei gleichen Kosten und weniger Platzbedarf produziert die Windturbine 50 Prozent mehr Strom als

Anders als am Blasewitzer Ring lieferten Wind-Solar-Kombinationen auf dem Euref-Campus sechs Jahre lang mit sechs Anlagen auf Bestandsdächern äußerst positive Forschungsergebnisse. Die Anlagen wurden auf dem Schöneberger Gasometer und Dächern der Umgebung installiert und zusammen mit Photovoltaikanlagen in ein intelligentes Stromnetz (ein sogenanntes Smart Grid) eingebunden. Auf dem Dach eines kürzlich errichteten 64 Meter hohen Gebäudes an der Frankfurter Allee 218 in Berlin Lichtenberg („Liese“) sind vier 20 Meter hohe Windkraftanlagen derzeit im Bau. Diese können aus einer Arbeitshöhe von insgesamt circa 86 Metern zukünftig 80 der 394 Wohnungen mit Windstrom versorgen. Die Effektivität dieser Kleinwind-

eine Solaranlage. Das System allein – und allemal in Kombination mit einer Solaranlage – liefert bis zu 100 Prozent der benötigten Energie für ein Berliner Mehrfamilienhaus. Aufgrund der geringen Höhe von unter 10 Metern könnte diese technische Anlage zur Stromgewinnung genehmigungsfrei sein – vorausgesetzt, dass statische Sicherheitsnachweise vorliegen und dem Vorhaben keine planungsrechtlichen Festsetzungen entgegenstehen. In innerstädtischen Bereichen sind es neben Aspekten der Lärmbelastung vor allem Probleme mit den bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Vorgaben, die Gefährdung von Lebensräumen geschützter Tier- und

◀ Das „Windrail System“ am Blasewitzer Ring kombinierte Energie aus Aufwinden an der Gebäudewand und Strom aus Photovoltaik-Paneelen



Foto: Sabine Mittermeier

Dem Hochhaus „Liese“ an der Frankfurter Allee werden zwei Windkraftanlagen aufgesetzt

Pflanzenarten und die Störung des Luftverkehrs, welche einer Errichtung von Windkraftanlagen entgegenstehen. Weitere Hürden sind bei der Energiespeicherung zu nehmen. Fazit: Insgesamt zeigen Kleinwindanlagen in Kombinationen von Wind- und Sonnenenergie, dass solcherart Energiegewinnung auch in der Stadt wirtschaftlich sein kann. Bei geringerer Dimension werden neben geringeren Investitionskosten auch weniger Betriebskosten fällig. Reine Kleinwindanlagen auf Hausdächern erzeugen dagegen zu wenig Strom.
Elke Augustin

◀ Die Miniwindturbine des US-Herstellers „Aeromine Technologies“ scheint ein wirtschaftliches Verhältnis von Größe und Leistung zu haben: potenziell großstadtgeeignet

Foto: Aeromine



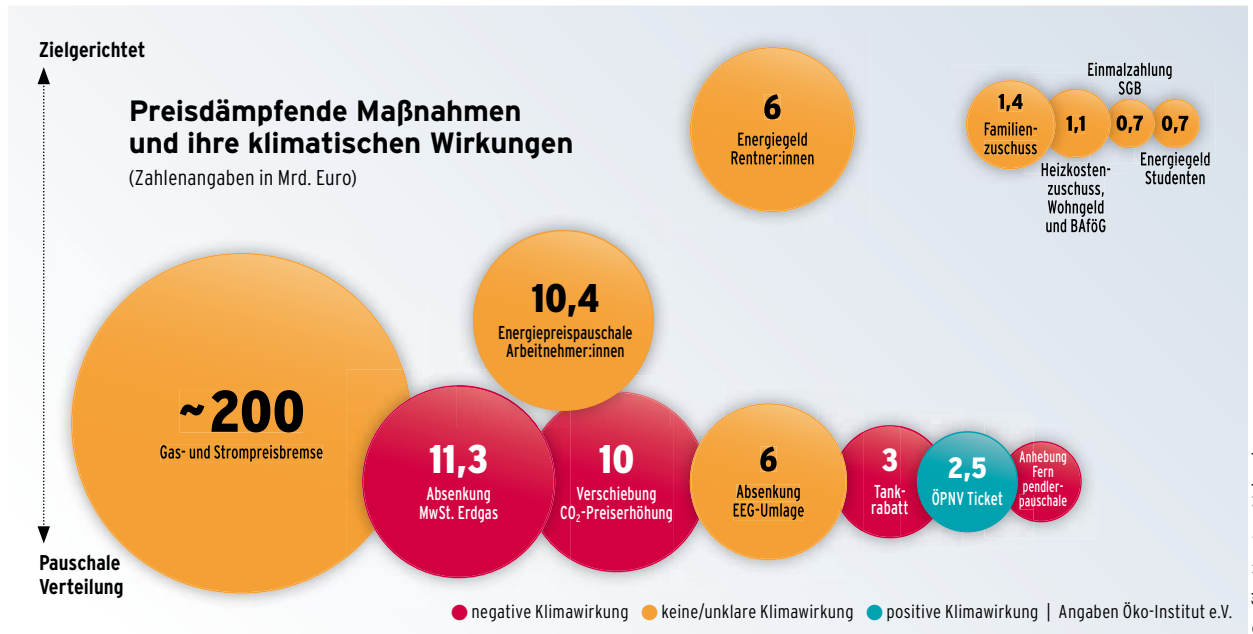
ENERGIEKOSTEN

Finanzielle Hilfen haben die soziale Schieflage eher verschärft

Drei milliardenschwere Entlastungspakete hat die Bundesregierung im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht. Doch wie effizient waren die Hilfen, etwa die Gas- und Strompreisbremse?

je Kilowattstunde abgegeben. Der Rest muss zum Marktpreis bezogen werden. Analog dazu werden bei der Strompreisbremse 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs zum gedeckelten Preis von 40 Cent abgegeben. Der Kardinalfehler beider Bremsen: es werden weder Haushaltsgröße noch Einkommen oder der energie-

Einordnung der Entlastungsmaßnahmen nach Kosten, Zielgerichtetheit und Klimawirkung über den Wirkzeitraum



■ Studie des Öko-Instituts, März 2023: www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Soziale-Aspekte-Waermewende-Mehrfamilienhaeuser.pdf
 Studie des Öko-Instituts, November 2022: www.oeko.de/aktuelles/2022/energiepreiskrise-wie-sozial-und-nachhaltig-sind-die-entlastungspakete-der-bundesregierung

Ende März erschien eine Studie des renommierten Freiburger Öko-Instituts. Erstellt wurde sie im Auftrag der den Linken nahestehenden Rosa-Luxemburg-Stiftung. Der Titel „Mehrfamilienhäuser: der blinde Fleck der sozialen Wärmewende“ verweist schon auf die Kernaussage. Mehr als 85 Prozent der Menschen im untersten Einkommensdrittel wohnen zur Miete. Zwar verursachen sie absolut

gesehen weniger Treibhausgasemissionen als Menschen mit mittleren und hohen Einkommen, auch weil sie auf weniger Wohnfläche leben. Trotzdem verbrauchen sie mehr Energie pro Quadratmeter, weil sie meist in schlechter sanierten Häusern leben. Die soziale Ungleichheit, so heißt es in der Studie, habe sich durch die Energiepreiskrise deutlich verschärft. So gaben die Haushalte im untersten Einkommenszehntel 2021 durchschnittlich 4,6 Prozent ihres Einkommens für Wärme aus, die oberen 10 Prozent lediglich 0,9 Prozent. Die Situation hat sich mit den gestiegenen Energiepreisen noch deutlich verschärft: 2022 musste das unterste Einkommensdezil fast 8 Prozent für Wärme verausgaben, das oberste lediglich 1,6 Prozent. Die Hilfen würden zwar auch einkommensschwache Haushalte entlasten, aber das gelte nicht für alle Gruppen gleichermaßen. Beispiel Gaspreisbremse: Es werden 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs zu einem ermäßigten Preis von 12 Cent

tische Standard des Gebäudes berücksichtigt. „Dies stellt tendenziell wohlhabende Haushalte besser als solche mit geringem Einkommen“, schreibt Uwe Witt, Referent für Klimaschutz und Strukturwandel bei der Rosa-Luxemburg-Stiftung in ei-


Wer gespart hat, zahlt jetzt drauf

ner Bewertung der staatlichen Entlastungspakete. Im Klartext: Wer bereits in der Vergangenheit die Heizung herunterdrehen musste, zahlt nun drauf. Benachteiligt, so Witt, würden auch Menschen, die in besonders schlecht gedämmten Häusern leben oder aus Gründen des Alters oder der Gesundheit mehr Wärme brauchen. Das gilt beispielsweise für Rentner:innen, die zudem oftmals in der alten Familienwohnung auf großer Wohnfläche leben. Sie alle werden es kaum schaffen, 20 Prozent bei Gas und Strom einzusparen.
Birgit Leiß

„Mit der Gießkanne“ ist teuer und unsozial

Gezielte Unterstützungszahlungen an „vulnerable“, sprich: einkommensschwache Haushalte seien sehr viel effizienter als preisdämpfende Maßnahmen – zu diesem Ergebnis kommt eine schon im November 2022 erschienene Studie des Öko-Instituts, diesmal im Auftrag des Umweltbundesamtes und des Bundesumweltministeriums. Kritisiert wird vor allem, dass ein Großteil der Gelder aus den Entlastungspaketen pauschal verteilt wird und somit auch sehr vermögenden Haushalten zugute kommt. Zwar seien im Schnitt auch ärmere Haushalte ausreichend entlastet worden – wohl aber, weil sie ohnehin weniger Energie verbrauchen und in kleineren Wohnungen leben. *bl*

Grafik: Kersten Urbanke

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




Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung (1)

Vermag das Gericht trotz Ausschöpfung der Beweismittel nicht positiv festzustellen, dass der Vermieter aus lauterer Motiven handelt, kann dies die Abweisung der auf Eigenbedarf gestützten Räumungsklage rechtfertigen.

LG Berlin vom 11.5.2022 – 64 S 280/21 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeger

 Langfassung im Internet

Kurze Zeit nach Grundbucheintragung als neuer Eigentümer der Wohnung kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Zur Begründung trug er vor, er habe die Wohnung gekauft, um seinen Schwestern die Gründung eines eigenen Haushalts zu ermöglichen. Diese seien Studentinnen und bezögen BAföG; die Leistungen reichten nicht aus, damit seine Schwestern sich auf dem Berliner Mietmarkt mit Wohnraum versorgen könnten. Er selbst verdiene provisionsabhängig monatlich zwischen ... Euro und ... Euro, zahle auf den Wohnungskredit monatlich etwa ... Euro und sei auf die Mietzahlungen der Mieter nicht angewiesen. Er könne also seinen Schwestern helfen und wolle das auch; dies sei für ihn als Bruder wegen des engen Familienverhältnisses selbstverständlich, und er fühle sich dazu auch verpflichtet. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Die 64. Zivilkam-

mer des Berliner Landgerichts folgte dem.

Das Landgericht vermochte sich nämlich nicht mit der für eine Räumungsverurteilung der Mieter erforderlichen Sicherheit die Überzeugung zu verschaffen, dass der Vermieter tatsächlich aus lauterer Motiven familiärer Verbundenheit handle und es ihm beim Kauf der Wohnung sowie der anschließenden Eigenbedarfskündigung um die Unterstützung seiner Schwestern gegangen sei.

Nicht selten werde das Gericht in seiner täglichen Praxis mit lediglich vorgetäuschten oder konstruierten Eigenbedarfskonstellationen befasst, sodass auch vorliegend der Gedanke nicht von vornherein von der Hand zu weisen sei, dass die Wohnung durch den schlüssig dargelegten Eigenbedarf zum Zwecke der Wert- und Ertragssteigerung „entmietet“ werden solle. Dies ließe sich ohne nennenswerte Gefahr der Entdeckung umsetzen, indem sich beispielsweise binnen überschaubarer Zeit nach dem Einzug der Eigenbedarfspersonen in die Wohnung eine Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen des Vermieters ergäbe oder er sich mit den Bedarfspersonen überwürfe, sodass er die Bedarfspersonen aus nachvollziehbaren Gründen nicht länger unterstützen könnte oder wollte. Ein arglistig handelnder Vermieter müsste die Bedarfspersonen oder andere Dritte in solche Pläne noch nicht einmal einweihen, sodass diese als gutgläubige Zeugen bereit-

stünden; denn er könnte darauf vertrauen, dass die Bedarfspersonen die Wohnung aus Dankbarkeit für die genossene Unterstützung ohne Widerstand aufgeben würden. Die Zivilkammer 64 lege Wert darauf zu betonen, dass sie keinerlei konkrete Anhaltspunkte für einen gegen den Vermieter gerichteten Verdacht habe, er handle arglistig und der geltend gemachte Eigenbedarf sei in dem skizzierten oder einem anderen Sinne vorgeschoben. Die Angaben seiner Schwestern im Rahmen ihrer zeugenschaftlichen Vernehmung stellten sich vielmehr, wie das Amtsgericht formuliert habe, als „positiv ergiebig“ dar; anders als das Amtsgericht sehe die Kammer auch keine triftigen Anhaltspunkte für eine Unaufrichtigkeit der Zeuginnen, und schließlich habe der Vermieter selbst in der mündlichen Verhandlung im Rahmen seiner persönlichen Anhörung glaubwürdig gewirkt. Es spreche objektiv nichts dagegen, dass der Vermieter aus familiärer Verbundenheit bereit sei, zumindest mittelfristig über mehrere Jahre einen erheblichen Teil seines Nettoeinkommens in der Größenordnung von 15 % dem Unterhalt seiner Schwestern zu widmen.

Auf der anderen Seite bestritten die Mieter aber das tatsächliche Vorliegen des behaupteten Eigenbedarfs und es gebe keine Indizien oder gar einen Beweis für die vorgetragene Motivation des Vermieters. Insbesondere hätten seine Schwestern, worauf das Amtsgericht seine Entscheidung maßgeblich gestützt habe, keinerlei Angaben dazu machen können, aus welchen Gründen der Vermieter ihnen die Wohnung überlassen möchte. Die gegenüber beiden Zeuginnen gleich lautende Frage, wie es komme, dass nun ausgerechnet ihr Bruder ihnen die Wohnung überlassen wolle, hätten beide Zeuginnen unbeantwortet gelassen. Die jüngere Schwester habe darauf mit der Angabe reagiert, dass ihr Bruder ihnen die Wohnung „für wenig Geld“ überlassen werde. Die ältere Schwester habe angegeben, es sei für zwei Studentinnen mit BAföG in Berlin so gut wie unmöglich, anderweitig eine Woh-

nung zu erhalten. Auf die zweifelnde Rückfrage des Amtsrichters, ob ihr Bruder sich dann einfach mal so bereit erklärt habe, seinen Schwestern seine Wohnung zu überlassen, habe sie erwidert, das habe sich angeboten; und natürlich hätten die Zeuginnen das dann nicht abgelehnt, wenn sie sowieso auf der Suche waren.


Insgesamt verblieben restliche Zweifel des Gerichts an den vorgetragenen Motiven des Vermieters, sodass das Gericht sich im Sinne des § 286 ZPO nicht vom tatsächlichen Vorliegen des streitigen Eigenbedarfs überzeugen konnte.

Weitere Beweismittel habe der Vermieter nicht angeboten. Da ihm der Vollbeweis für das Vorliegen des Eigenbedarfs obliege, führten die verbleibenden Zweifel des Landgerichts zur Abweisung der Klage.

Eigenbedarfskündigung (2)

Ist in der Eigenbedarfskündigung einer Personengesellschaft angegeben, die als Bedarfsperson benannte Gesellschafterin wolle künftig nicht mehr von ihrem zwei Fahrstunden entfernten Familienheim pendeln und deswegen unter der Woche in der Wohnung übernachten, vermag das Gericht aber nur festzustellen, dass die Bedarfsperson die Wohnung allenfalls in Ausnahmefällen als Zweitwohnung nutzen will, kann die Räumungsklage abzuweisen sein.

LG Berlin vom 22.6.2022 – 64 S 340/21 –, mitgeteilt von VRiLG Jörg Tegeer

 Langfassung im Internet

Das Amtsgericht hatte die Eigenbedarfskündigung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts für unwirksam gehalten und die Klage ohne vorherige Beweisaufnahme abgewiesen. Im Berufungsverfahren kam das Landgericht zu dem Schluss, dass das Amtsgericht die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen habe. Denn das Landgericht habe sich im Rahmen der Beweisaufnahme nicht mit einer für die Räumungsverurteilung des Mieters hinreichenden Si-

cherheit davon überzeugen können, dass der behauptete Eigenbedarf, nämlich das ernsthafte Vorhaben der Gesellschafterin X, der Vermieterin, in die Wohnung einzuziehen und dort regelmäßig zu übernachten, tatsächlich vorliege. Die verbleibenden Zweifel des Gerichts wirkten sich zu Lasten der Vermieterin aus; diese sei nach Ausschöpfung der von ihr benannten Beweismittel für den von dem Mieter bestrittenen Eigenbedarf beweisfällig geblieben, sodass die Klage abzuweisen sei.

Nach der persönlichen Anhörung der Gesellschafterin X. stehe zunächst jedenfalls fest, dass diese die Wohnung nicht annähernd in dem Umfang nutzen wolle, wie die Vermieterin dies in den Kündigungsschreiben und im Rahmen des Rechtsstreits darstellen ließ. So hieß es im Kündigungsschreiben vom 11.6.2021, Frau X. werde wegen ihrer Vollzeittätigkeit in Berlin zukünftig „unter der Woche in Berlin bleiben“ und „die Wohnung als Schlafmöglichkeit unter der Woche“ nutzen; dies wäre auf eine werktägliche Inanspruchnahme der Wohnung hinausgelaufen. Auch in der Klageschrift und der mit ihr verbundenen weiteren Kündigungserklärung war von einer täglichen Anwesenheit der Bedarfsperson in Berlin während der üblichen Arbeitszeiten die Rede; die Wohnung werde zum Übernachten benötigt, damit Frau X. nicht mehr pendeln müsse. Obgleich auf der Hand liege, dass es für die Beurteilung des Eigenbedarfs entscheidend darauf ankomme, in welchem Umfang die Bedarfsperson die als Zweitwohnung benötigte Wohnung zu nutzen beabsichtige, sei die Vermieterin – trotz entsprechender richterlicher Hinweise – nicht davon abgewichen, dass ihre Gesellschafterin die Wohnung zukünftig werktäglich zum Übernachten benutzen wolle. Dem gegenüber habe Frau X. im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung angegeben, sie wolle lediglich an zwei oder drei Tagen je Woche in Berlin bleiben und die Wohnung zum Übernachten nutzen; noch mehr Auswärtsübernachtungen könne sie ihrer Familie nicht zumuten.

Lasse diese Einschränkung des beabsichtigten Nutzungsumfangs einen

Eigenbedarf der Gesellschafterin X. der Vermieterin auf den ersten Blick überhaupt erst plausibel erscheinen, so nährten die Tatsache der Fehldarstellung des Umfangs der Eigennutzungsabsicht in Kündigungsbegründung sowie Klagevorbringen ebenso Zweifel an Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Eigennutzungspläne, wie auf den zweiten Blick festzustellende Diskrepanzen zwischen abstrakt dargestellter Motivation für eine Eigennutzung und konkret geschilderten Arbeitsbedingungen. So wirke es auf der einen Seite ohne weiteres schlüssig, nachvollziehbar und verständlich, wenn Frau X. unter Hinweis auf lange Arbeitstage und abendliche Termine schildere, sie sei teils erst „sehr spät zu Hause“ gewesen und wolle zukünftig zwei- bis dreimal pro Woche in der Berliner Wohnung übernachten, „um nicht nachts nach Hause fahren zu müssen“. Diese Darstellung habe mit ähnlichen Worten auch der als Zeuge gehörte Ehemann der Bedarfsperson bestätigt. Das Landgericht habe dem entsprechend auch keine Zweifel daran, dass die Gesellschafterin X. der Vermieterin seit Mitte 2021 wieder in Vollzeit arbeite und gelegentlich so lange in Berlin im Einsatz gewesen sei, dass sie erst spät abends oder nachts nach Hause kam und lieber in Berlin übernachtet hätte.

Zweifel an der Häufigkeit solcher Termine und der Belastbarkeit der Angabe, die Wohnung solle zukünftig zweimal oder dreimal pro Woche zum Übernachten benutzt werden, ergäben sich aber anhand konkret geschilderter Arbeits- und Uhrzeiten. So habe Frau X. angegeben, sie plane an den drei „langen Tagen“ einer zukünftigen Arbeitswoche jeweils bis etwa 18 Uhr zu arbeiten und dann in Berlin zu bleiben und in der Wohnung zu übernachten. Ausgehend von einer Fahrzeit in der Größenordnung von bis zu 120 Minuten könnte sie mithin selbst an „langen Tagen“ regelmäßig sehr deutlich vor 21 Uhr das Familienheim erreichen und einen guten Teil des Abends mit ihrem Ehemann verbringen; auch das Ziel einer Vermeidung nächtlicher Fahr-

ten gäbe keinen Anlass, in Berlin zu verbleiben. Ähnlich zwiespältig stellten sich die Angaben des Zeugen Y. dar, wonach seine Ehefrau „sehr viel“ arbeite und „erst sehr spät nach Hause“ komme, konkret aber selbst in „langen Wochen“ zwar „oft erst nach 21 Uhr“ – aber in aller Regel wohl vor 22 Uhr – und allenfalls nach einer WEG-Versammlung sogar erst gegen 22 Uhr nach Hause komme. Die Mietberufungskammer des Landgerichts vermag zwar nicht auszuschließen, dass die Gesellschafterin X. der Vermieterin und ihr Ehemann eine abendliche Heimkehr nach 20 Uhr schon als „sehr spät“ empfinden mögen und dass die Bedarfsperson dann lieber auf einen gemeinsamen Feierabend verzichten und in Berlin bleiben würde. Sie vermag sich davon aber auch nicht zu überzeugen. Sie nehme der Gesellschafterin X. der Vermieterin zwar ohne Weiteres ab, dass sie gelegentlich auf eine Heimfahrt verzichten und in Berlin in der Wohnung bleiben würde, wäre diese für sie verfügbar. Das Gericht bezweifle aber, dass die Bedarfsperson regelmäßig und nicht nur vereinzelt von dieser Option Gebrauch machen würde.

Nun habe der BGH zwar entschieden, dass das Tatbestandsmerkmal des „Benötigens“ bei einer Zweitwohnung nicht zeitlich ausgefüllt werden könne, indem etwa eine konkrete „Mindestnutzungsdauer“ der Zweitwohnung festgelegt oder vorausgesetzt würde (BGH vom 22.8.2017– VIII ZR 19/17–). Doch stehe fest, dass der tatsächliche Eigennutzungswunsch jedenfalls nicht einmal annähernd der im Kündigungsschreiben dargestellten Nutzungsintensität der Zweitwohnung entspreche und verblieben nach dem Vorgesagten Zweifel, ob die Gesellschafterin X. der Vermieterin die Wohnung tatsächlich „benötige“, nämlich gleichwohl noch „ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe“ in Form einer beabsichtigten auch dem Umfang nach nachhaltigen Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung vorlägen, die die angestrebte Beendigung

des Mietverhältnisses und die Inbesitznahme der Wohnung rechtfertigen könnten.

Eigenbedarfskündigung (3)

1. Ein DDR-Formularmietvertrag mit der Regelung „das Mietverhältnis endet durch: a) Vereinbarung der Vertragspartner, b) Kündigung durch den Mieter, c) gerichtliche Aufhebung“, ist nur dann wegen Eigenbedarfs des Vermieters kündbar, wenn dieser nach dem allgemeinen Gesetzesverständnis des § 122 Abs. 1 Satz 1 ZGB-DDR „dringend“ ist. Die Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305 c Abs. 2 BGB kann insoweit dahinstehen.

2. § 544 Satz 1 BGB ist jedenfalls nicht auf für unbestimmte Zeit geschlossene Wohnraummietverträge anwendbar, wenn das Recht zur Kündigung für den Vermieter darin nicht vollständig ausgeschlossen, sondern lediglich hinsichtlich einzelner Kündigungsgründe beschränkt ist.

LG Berlin vom 15.12.2022 – 67 S 221/22 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke
🔗 Langfassung im Internet

Eigenbedarfskündigung (4)

Bezeichnet der Vermieter die Bedarfsperson in der Erklärung einer Eigenbedarfskündigung mit einem vollständig unzutreffenden Nachnamen, ist die Kündigung wegen Verstoßes gegen § 573 Abs. 3 BGB unwirksam.

LG Berlin vom 14.2.2023 – 67 S 5/23 –, mitgeteilt von VRiLG Michael Reinke
🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für seine Stieftochter, die er im Kündigungsschreiben namentlich bezeichnete, dabei den Nachnamen der Stieftochter jedoch vollständig falsch wiedergab. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Das Landgericht bestätigte das erstinstanzliche Urteil.

Der Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses nach § 573 Abs. 3 BGB bestehe darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck werde im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne. Nur eine solche Konkretisierung ermögliche es dem Mieter, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden solle. Dementsprechend seien bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt werde, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe, ausreichend.

Diesen Formalanforderungen genüge das Kündigungsschreiben nicht. Denn aufgrund der vollständig fehlerhaften Angabe des Nachnamens der mit Vor- und Nachnamen benannten Bedarfsperson sei diese bereits nicht identifizierbar und damit dem in § 573 Abs. 3 BGB geschützten Informationsbedürfnis des Mieters nicht entsprochen. Es könne dahinstehen, ob regelmäßig die namentliche Benennung der Bedarfsperson zu fordern sei. Jedenfalls bedürfe es im Falle einer namentlichen Benennung der Bedarfsperson der Richtigkeit der mitgeteilten Kerntatsachen, um es dem Mieter durch eine unverwechselbar zu benennende Bedarfsperson zu ermöglichen, seine Verteidigung auf den für diese Person angegebenen Kündigungsgrund auszurichten und ihn vor einer Auswechslung des Kündigungsgrundes zu schützen.

Mietpreisbremse

Der Vermieter kann sich auch dann mit Erfolg auf die „Vormiete“ im Sinne des § 556 e Abs. 1 Satz 1

BGB berufen, wenn in einem dem Mietvertrag vorhergehenden Mietverhältnis eine die Grenzen des § 556 d Abs. 1 BGB oder seiner Ausnahmetatbestände überschreitende (Vor-) Miete vereinbart wurde, aber eine weitere preisrechtlich zulässige Vormietvereinbarung existiert. Die maßgebliche „Vormiete“ ist dann die geringere – aber preisrechtlich zulässige – Vormiete.

LG Berlin vom 22.9.2022

– 67 S 113/22 –

🔗 Langfassung im Internet

Hinsichtlich der Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der jeweiligen Landesverordnung zur Mietpreisbremse abgeschlossen wurden, gilt, dass wenn die Vormiete ihrerseits unter Verstoß gegen die §§ 556 d bis 556 f BGB gebildet worden ist, sie nicht unter den Bestandsschutz fällt, der Vermieter sich also nicht auf diese hohe Miete berufen kann (so zuletzt das AG Mitte vom 4.8.2022 – 21 C 269/21 –). Von diesem Grundsatz macht das LG Berlin nun für eine Konstellation eine Ausnahme: In vorliegendem Fall betrug die vereinbarte – und vom Mieter gerügte – Miete 460 Euro. Die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete gemäß § 556 d BGB betrug 296 Euro. Die Vormiete aus 2017 betrug 422 Euro. Die Vor-Vormiete aus 2014 – als die Mietpreisbremse noch nicht galt – belief sich auf 380 Euro. Das Amtsgericht hatte noch geurteilt, dass sich der Vermieter auf keine Vormiete berufen könne, weil die aktuelle Vormiete rechtlich nicht – da gegen § 556 d BGB verstoßend – geschuldet war. Dem Amtsgericht zufolge musste der Mieter nur 296 Euro zahlen.

Dem folgte das Landgericht nicht. Es urteilte, dass der Vermieter sich auf denjenigen Vormiet-Betrag berufen könne, der rechtlich geschuldet war (hier: 380 Euro). Dass die spätere Vormiete (hier: 422 Euro) preisrechtswidrig war, aber von diesem Mieter anstandslos gezahlt wurde, ändere daran nichts. Dies ergebe sich aus der Auslegung von § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB.

Den Ausgangspunkt jeder Gesetzesauslegung bilde grundsätzlich der Wortlaut einer Norm. Denn das

nach dem Wortlaut sprachlich Mögliche, also der mögliche Wortsinn, stecke grundsätzlich die Grenzen ab, innerhalb derer ein vom Gesetz verwendeter Begriff überhaupt ausgelegt werden könne.

Gemessen an diesem Maßstab sei es rechtlich unerheblich, dass in dem dem Streitgegenständlichen Mietverhältnis unmittelbar vorhergehenden Vormietverhältnis ein höherer Mietzins vereinbart worden sei: Dem Gesetzeswortlaut ließen sich keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass eine Geltendmachung des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen wäre, sofern in einem der Vormietverhältnisse eine die Grenzen des § 556 d Abs. 1 BGB oder des § 556 e Abs. 1 BGB hinausgehende Vormiete vereinbart wurde. Nur dieses Auslegungsergebnis stehe mit dem gesetzgeberischen Willen sowie dem Sinn und Zweck des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB in Einklang. Denn ausweislich der Gesetzesbegründung enthalte § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB eine Bestandsschutzregelung „für den Fall, dass die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete (Vormiete) die nach § 556 d BGB zulässige Miete übersteigt. In diesem Fall soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken, denn Zweck der neu eingefügten Vorschriften ist nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung. Rechtsfolge der Regelung in Absatz 1 ist, dass die Vertragsparteien eine Miete in Höhe der Vormiete als Obergrenze wirksam vereinbaren können“ (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 29 f.).

Das Landgericht hat die Revision zum BGH wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

Indexmiete

Folgende Klausel ist unwirksam: „Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete, abgesehen von etwaigen Änderungen gemäß § 559 (bauliche Änderungen) und § 560 BGB mindestens ein Jahr unverändert bleiben.“

AG Mitte vom 17.5.2019

– 25 C 67/19 –

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob eine Indexmieterhöhung unwirksam ist, weil die zugrundeliegende Indexvereinbarung gegen das Gesetz verstößt.

Das Amtsgericht bejahte die Frage und hielt die im Leitsatz wiedergegebene Indexvereinbarung für unwirksam, weil sie vom zwingenden Inhalt des § 557 b Abs. 2 Satz 2 BGB abweicht. Gemäß dieser Vorschrift könne – so das Gericht – eine Erhöhung nach § 559 BGB neben einer vereinbarten Indexmiete nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Dieser Regelung – von der gemäß § 557 b Abs. 5 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden dürfe – widerspreche die mietvertragliche Regelung, da sie keine Einschränkung dahingehend enthalte, aufgrund welcher baulichen Maßnahmen der Vermieter die Miete neben einer vereinbarten Indexmiete erhöhen dürfe. Die Indexmietvereinbarung sei bereits aufgrund des Widerspruchs zu § 557 b Abs. 2 S. 2 BGB nicht wirksam zustande gekommen, denn auch ein Weglassen gesetzlicher Einschränkungen stelle ein Abweichen im Sinne des § 557 b Abs. 5 BGB dar.

Schließlich ergebe sich etwas anderes auch nicht aus der Tatsache, dass die Mieterin bereits in den Jahren 2017 und 2018 die geltend gemachte erhöhte Miete leistete. Denn der Einwand des Rechtsmissbrauchs setze neben einem Umstandsmoment auch ein Zeitmoment voraus. Dieses Zeitmoment sei nach zweimaliger Erhöhung im Rahmen eines mittlerweile siebenjährigen Mietverhältnisses ersichtlich nicht erfüllt. Der Vermieter durfte deshalb nicht darauf vertrauen, dass die Mieterin die Rechtslage nicht würde prüfen lassen und einer weiteren Erhöhung nicht widersprechen würde.


Anmerkung: Im Ergebnis ebenso entschieden hat das AG Kreuzberg am 27.10.2022 (– 18 C 14/22 –), veröffentlicht in MM 4/2023, Seite 30.


BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)


 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)


 Seestraße

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Öffnungszeiten

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

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

Die Beratung findet in unseren Beratungszentren
oder am Telefon statt.

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt
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

Beratungszentrum

Hermannplatz

Hobrechtstraße 28 (Laden,
zwischen Lenau- und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht


 Hermannplatz (600 m)


 Schönleinstäße (350 m)

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)


 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Corona-Prävention und Beratung

■ Wir freuen uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**. Unsere Beratungszimmer sind teilweise klein und während der Beratung kann zudem nicht immer ausreichend gelüftet werden.

■ Bitte bleiben Sie auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung zu Hause. Wir können Sie auch zu dem vereinbarten Termin für eine Telefonberatung zurückrufen. Melden Sie sich hierfür vorab telefonisch bei uns.

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ *Auskünfte zur Zugänglichkeit und weitere Informationen über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260*

Geöffnet sind:

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,

Wandlitzstr. 13

🟡 Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel,

Ribnitzer Straße 1b,

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 NEU!

■ Di 15-17 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Straße 44 (linker Laden)

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ 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 🟡 Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof e.V., Königstraße 42-43

(hinter dem Rathaus)

🟡 Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

Treptow-Köpenick

■ Mi 16-18 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

Corona-Prävention und Beratung

■ Nur in den weiteren Beratungsstellen sind derzeit Beratungen ohne vorherige Terminvereinbarung möglich.

■ Bitte halten Sie eine FFP-2-Maske für den Fall bereit, dass dies in den Räumen unserer Gastgeber gefordert wird. Sonst freuen wir uns darüber, wenn Sie **freiwillig eine FFP-2-Maske tragen**.

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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

MIETERVEREIN ONLINE

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

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Wegen Anpassungsarbeiten auf unserer Internetseite bitte Änderungen per Post

oder online an: www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv.htm

MieterMagazin Online

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?

Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften 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.

MieterMagazin 5/2023

■ 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 Wilmerdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**
Mo 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

■ **Wilmerdorf/Schöneberg**
Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**
Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**
jeden 1. und 3. Mi im Monat 16-18 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

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 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

Gutachten und Beweissicherung

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhlungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

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,
S Anhalter Bahnhof
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

- **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 ☎ 030-7879 00 60
- **Wohngeld**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml
Rufnummern bei den Wohnungsämtern
- **Quartiersmanagement**
www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10
- **Sozialgipfel**
www.berliner-sozialgipfel.de
- **Genossenschaftlich Wohnen**
www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24
- **Lärmschutz**
www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,
☎ 01 80 / 232 13 13
- **Wohnen im Alter**
Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr:
☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de
- **Mietschulden/Wohnungsnotfälle**
Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2
www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO
☎ 030-48098 191,
Fax 030-48098 192,
AmbulanteDiensteNord@gebewo.de
Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB
☎ 030-4900099 0,
Fax 030-4900099 28,
AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de
■ **Verbraucherschutz**
www.vz-berlin.de,
www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,
■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;
■ dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Huser
Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monat um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms
■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am 2. Donnerstag jeden geraden Monats um 18 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher
■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

 **030-226260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Suckow, Thomas Meißner
Kontakt über Thomas Christel, Geschäftsstelle des BMV, christel@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626-144

Der offene Mitgliedertreff

findet jeden letzten Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15 Uhr statt.

Ort: Stadtteilladen Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-Moabit)

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann
Kontakt: bmw-neukoelln@freenet.de

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perovic, Hans-Günther Miethe, Karin Kemner
■ Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

Reinickendorf

Bezirksleitung: N.N.
■ „Mittwochrunde“
jeden 1. Mittwoch im Monat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Hans-Jörg Brand, Robert Leisner
Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
jeden Donnerstag 17-19 Uhr
neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; AG Modernisierung, AG Privatisierung und Umwandlung:
Leitung: J. Wilhelm,
☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläßer-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner
■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Mittwoch im Monat um 18.30 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

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.

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten. Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe. Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

Viel Wissen für wenig Geld

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes

Was ich als Mieter wissen muss

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB



Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

48 Seiten, 5,90 Euro

Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: <https://shop.mieterbund.de/>

**DEIN
ZUHAUSE**

**STEHT
AUF DEM
SPIEL!**



**MI(E)T-
MACHEN!**

**MIETEN
STOPP!**

WWW.MIETENSTOPP.DE