



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

August  
8/2021

# Das Auto an den Nagel hängen?

Berlins zarte Versuche, Verkehrsflächen  
für andere städtische Nutzungen umzuwidmen



MieterMagazin  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**LEERSTEHENDE  
WOHNUNGEN  
BESCHLAGNAHMEN**

Übergangslösung  
im Leerlauf

**RÜCKABWICKLUNG DES  
BERLINER MIETENDECKELS**

Zwischen Fallstricken  
und Auffangnetzen

**PARTEIEN-  
FINANZIERUNG**

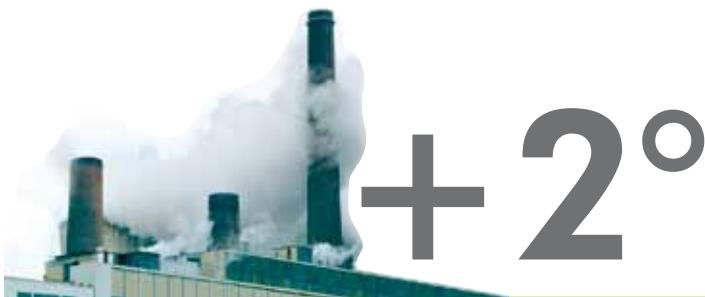
Immobilienbranche  
spendet großzügig  
an CDU und FDP

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

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



### Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

**Höchste Zeit zu handeln!**

[www.bund.net/klimaschutz](http://www.bund.net/klimaschutz)

Fordern Sie  
unser Infopaket an:  
[www.bund.net](http://www.bund.net)



Am Köllnischen Park 1  
10179 Berlin  
Fax 030 275 86-440  
[info@bund.net](mailto:info@bund.net)

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazins gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter [www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv](http://www.berliner-mieterverein.de/mein-bmv)

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Komplett aktualisiert

## Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2020/2021



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

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

## PANORAMA

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2021 .....	6
Großsiedlungen: Studien ermitteln Interventionsbedarf .....	6
Abfallwirtschaftskonzept: Weniger Wegwerf-to-go .....	7
Pankow: Klimaschutz-Baustopp für Wohnungsneubau .....	8
Buchtipp: Auf den Spuren von Babylon Berlin .....	8
Sozialer Wohnungsbau: Wie die Privaten ins Boot holen? .....	9
Buchtipp: Geschichten von Freunden aus Schülertagen .....	9
Hausverwaltung Blaczko: Aufmüpfige im Fadenkreuz .....	10
Stromverbrauch:	
Erhebliche Unterschiede in den Bundesländern .....	10
Vorkaufsrecht für Solmsstraße 18: Brautschau geglückt .....	11
CO <sub>2</sub> -Abgabe: Salto rückwärts .....	11
Deutscher Mietertag 2021: Am Monitor statt an der Mosel ....	12
Webtipp: Berlins Umwelt – für das Netz aufbereitet .....	12
Reichenberger Straße 73:	
Familie Brenning hat großen Bedarf .....	13
Vorkaufsrecht contra Share Deal:	
Bezirk Neukölln bremst Akelius aus .....	13

## TITEL

Das Auto an den Nagel hängen? Berlins zaghafte Versuche, Verkehrsflächen für andere städtische Nutzungen umzuwidmen .....	14
---	----

## HINTERGRUND

Parteienfinanzierung:	
Immobilienbranche spendet großzügig an CDU und FDP .....	19
Vonovia fusioniert mit Deutsche Wohnen:	
Durchkalkulierte Elefantenhochzeit .....	20
Bürgerinitiative Kietzer Feld:	
„... ein Testgebiet, was man Nachbarschaften zumuten kann“ .....	22
Outsourcing: Vernichtende Bilanz .....	23
Rückabwicklung des Berliner Mietendeckels:	
Zwischen Fallstricken und Auffangnetzen .....	24
Leerstehende Wohnungen beschlagnahmen:	
Übergangslösung im Leerlauf .....	26

## MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes .....	27
Instanzen-Rechtsprechung .....	30

## SERVICE

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



Will man zwecks besserer Mobilität und Lebensqualität für alle, dass die Stadtbewohner ihr **Auto an den Nagel hängen**, braucht es **Ideen und Konzepte**. Berlin tut sich damit schwer. **14**



Unerwartet, aber strategisch kühl kalkuliert, haben die beiden Immobilien-Riesen **Vonovia** und **Deutsche Wohnen** eine **Fusion** ihrer Unternehmen angekündigt. **20**



Die Ankündigungen waren groß, die Hoffnung auf Einsparungen ebenso. Doch das **Outsourcing** ihrer Dienste an Gebäuden und Bewohnerschaft war **für die kommunalen Wohnungsunternehmen ein Flop**. **23**

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Christoph Soeder/picture alliance, fletwerk

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

*Betr.: MieterMagazin 5/2021, Seite 6, Birgit Leiß: „Wie Frau Goerschel ihre Wohnung verlor – Eine Wohnung, zwei Eigentümer“*

## **Zum fraglichen Zeitpunkt nicht angestellt**

*Frau Angelika Syring hat uns mitgeteilt, dass sie nicht bei Notar Bloedorn angestellt war, als der Wohnungsverkauf, von dem unser Beitrag berichtete, vonstatten ging. Ihre nur kurzzeitige Tätigkeit dort hat erst am 15. Mai 2008 begonnen – ein halbes Jahr nach der Vertragsbeurkundung. Frau Syring weist des Weiteren darauf hin, dass die Darstellung im MieterMagazin, dass sie nicht bereit gewesen sei, das Mietverhältnis mit Frau Goerschel fortzusetzen, falsch ist.*

*Die Redaktion des MieterMagazin weist darauf hin, dass es richtig ist, dass Frau Syring zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages noch nicht bei Notar Bloedorn angestellt war, wohl aber in der sich anschließenden Phase der Abwicklung des Kaufvertrages und der eigentlich fälligen, hier aber nicht erfolgten Eintragung ins Grundbuch. Weiter weisen wir darauf hin, dass*

*die Mieterin, Frau Goerschel, keine Veranlassung gesehen hat, neue Vertragsverhandlungen mit Frau Syring zu führen, weil sie einen gültigen Mietvertrag mit der Firma Farsalia hatte. Frau Syring reichte daraufhin eine Räumungsklage ein, auf die sich unsere Aussage bezieht, dass sie nicht bereit gewesen sei, das Mietvertragsverhältnis fortzusetzen. Die Gültigkeit des Mietvertrages von Frau Goerschel mit Farsalia hat im Übrigen das Kammergericht bestätigt.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 3/2021, Seite 12, Birgit Leiß: „Charlottenburg-Wilmersdorf – Sind Milieuschutzgebiete nur rote Linien auf der Karte?“*

## **Unwilliger Bezirk?**

Der Artikel über den Vorkauf der Seelingstraße 29 hat mich dann doch etwas enttäuscht, denn der Berliner Mieterverein war ja prominent bei der Demo vor dem Haus vertreten und kennt daher die ganze Geschichte. Am Ende können wir feststellen: Der Bezirk hat sein Vorkaufsrecht wahrgenommen und das Gebäude für die landeseigene Degewo erworben. Aber warum wird der Eindruck erweckt, dass der Bezirk dies eigentlich nicht wollte? Wie auch auf der Demo mitgeteilt, haben wir einen Tag nach Bekanntwerden des Verkaufs des Gebäudes die Vorbereitungen für den Vorkauf begonnen, das Verkehrswertgutachten beauftragt, die Wohnungsbau-gesellschaften, die nach den internen Absprachen der Gesellschaften für unseren Bezirk zuständig sind, angeschrieben et cetera – also alles so, wie es sein muss, wenn man zu einem erfolgreichen Vorkauf kommen will. Drei Wochen später gab es einen Antrag in der BVV dazu, aber die wesentlichen Schritte waren da schon gegangen. Der Artikel endet dann mit der Feststellung, dass nach Redaktionsschluss bekannt wurde, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnehmen möchte. Das ist erstaunlich, denn dies wurde schon fünf Wochen vorher im Stadtpla-

nungsausschuss der BVV berichtet, ebenso bei der Demo. Aber irgendwie hätte das ja zu dem Tenor eines unwilligen Bezirks, der durch die aktive Bürgerschaft dann doch zum Handeln gezwungen wird, nicht gepasst. Schade drum, denn eigentlich wäre der Vorgang ein guter Aufhänger gewesen, um zu beschreiben, warum das gesamte Instrumentarium der Berliner Wohnungspolitik in der City-West versagt, nachdem sich bei Bodenpreisen von 4000 Euro pro Quadratmeter und mehr alle Förder- und Ankaufprogramme nicht rechnen. Nicht für landeseigene Gesellschaften und nicht für Genossenschaften, und von den Privaten brauchen wir gar nicht erst zu reden.

*Oliver Schruoffeneger, Stadtrat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt in Charlottenburg-Wilmersdorf*

*Die Mieterinitiative Seelingstraße hat gegenüber dem MieterMagazin geäußert, dass Stadtentwicklungstadtrat Schruoffeneger die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mit der nötigen Nachdrücklichkeit betrieben habe, weil er lediglich zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften und eine Genossenschaft zwecks Vorkauf kontaktiert hatte. Das MieterMagazin hat Stadtrat Schruoffeneger mit dieser Aussage konfrontiert und ihn schriftlich um eine Stellungnahme gebeten, mit der er dieser Behauptung hätte widersprechen und seine Sicht der Dinge darlegen können. Davon hat der Stadtrat keinen Gebrauch gemacht und so blieb die Aussage der Mieterinitiative unwidersprochen. Die Aussage am Schluss des Textes bezog sich auf den Umstand, dass kurz nach MieterMagazin-Redaktionsschluss mit der Degewo ein Unternehmen gefunden wurde, zugunsten dessen der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben wollte. Dass der Bezirk schon Wochen vorher beschlossen hatte, das Vorkaufsrecht zu prüfen und möglichst auch wahrzunehmen – sofern ein interessierter Käufer gefunden würde – geht aus unserem Text hervor.*

*Die Redaktion*

## **IMPRESSUM**

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 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) · 69. Jahrgang 2021 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/ Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, Nils Richter · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 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

## Wir sind für Sie da!

Liebe Ratsuchende, liebe Mitglieder,

gerne beraten und unterstützen wir Sie. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Hinweise, damit Ihre Beratung unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen sicher möglich ist.

### Persönliche Beratungen nur nach Terminvereinbarung

Die persönliche Beratung ist weiterhin nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. **Bitte vereinbaren Sie Ihren Termin über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.**

Im Beratungszentrum Frankfurter Allee kann nur eine einzelne Person pro Termin beraten werden, es sei denn Sie benötigen einen Dolmetscher/eine Assistenz, dann ist eine Begleitung auch dort möglich.

### Nutzen Sie auch die kontaktlose Telefonberatung

Mit einer umfassenden Telefonberatung können Sie kontaktfrei und gut beraten werden. **Bitte vereinbaren Sie über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260 einen Termin für einen Rückruf.**

Sie werden dann zur vereinbarten Zeit von unseren beratenden Anwältinnen und Anwälten zurückgerufen und können Ihre Angelegenheit ausführlich besprechen.

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

### Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz

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

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

### Weitere Beratungsangebote

Alle „kleinen“ **Beratungsstellen**, für die wir Räume anderer Träger nutzen, sind vorübergehend geschlossen. Auskünfte über unser Servicetelefon ☎ 030-226 260.

### Telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung

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

### E-Mail-Beratung/schriftliche Anfragen

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

### Mitglied werden

Bitte nutzen Sie unsere Beitrittsformulare unter: [www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm). Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter Servicetelefon ☎ 030-226 260 gerne zur Verfügung. Melden Sie sich gerne für Ihre Fragen. Vielen Dank.

*i.V. Reiner Wild, Geschäftsführer*

## Gut zu wissen

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

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

### MieterMagazin online lesen

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

### 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](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Veranstaltungen

### Berliner Seniorenwoche

Der Berliner Mieterverein unterstützt die Berliner Seniorenwoche. Die Eröffnungsveranstaltung findet am **14. August 2021 um 10 Uhr** auf dem Festplatz des Britzer Gartens statt.

Das interessante Programm finden Sie im Internet unter [www.berlin.de/seniorenwoche](http://www.berlin.de/seniorenwoche)

### Bezirksmitgliederversammlungen 2021

Anfang August finden Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins in zwei Bezirken statt. Hier informiert Sie die jeweilige Bezirksleitung über Probleme der Mieter im Bezirk, Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Sie sind sehr herzlich eingeladen.

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf Seite 6 dieses MieterMagazins.

## Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2021

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

die Coronaschutz-Verordnungen erlauben in diesem Jahr Abweichungen von der in der BMV-Satzung vorgesehenen Durchführung bezirklicher Mitgliederversammlungen. Der Beirat des Berliner Mietervereins hat daher beschlossen, dass nur in den Bezirken Mitgliederversammlungen stattfinden müssen, die Ende letzten Jahres nicht mehr tagen konnten. Darüber hinaus entscheiden die Bezirksleitungen über die Durchführung einer bezirklichen Mitgliederversammlung.

Vor diesem Hintergrund finden in diesem Jahr nur in Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf bezirkliche Mitgliederversammlungen statt. Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme ein, sofern Sie in einem dieser beiden Bezirke wohnen.

Bei Redaktionsschluss ist uns noch nicht bekannt, ob die am Veranstaltungstag gültige Corona-Verordnung Einschränkungen vorsieht. Bitte informieren Sie sich unmittelbar vor der Mitgliederversammlung im Internet unter der Adresse [www.berliner-mieterverein.de/#termine](http://www.berliner-mieterverein.de/#termine) darüber, ob die Versammlung stattfinden kann. Nach den heute geltenden Regeln ist auch die Vorlage eines negativen Corona-Tests erforderlich, der nicht älter als 24 Stunden sein darf. Bitte tragen Sie eine FFP2-Maske und halten Sie Abstand. Bitte bleiben Sie zu Hause, falls Sie Husten oder Fieber haben.

Falls aufgrund der geltenden Bestimmung nicht alle anwesenden Mitglieder eingelassen werden können, entfallen die in der Tagesordnung angekündigten Nachwahlen.

Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressenaufkleber) mitbringen. Wir freuen uns auf Sie!

### Charlottenburg-Wilmersdorf

**Donnerstag, 5. August 2021, 18 Uhr**

Kirche der ev. Kirchengemeinde Gustav-Adolf, Herschelstraße 14-15  
S 41/42 und U7 Jungfernheide (300 m Fußweg)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietendeckel-Ende – und was nun weiter?“  
Referent: Niklas Schenker, Fraktion Die Linke  
in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf
4. Aussprache und Fragen zum Referat
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Charlottenburg-Wilmersdorf*

### Reinickendorf

**Dienstag, 10. August 2021, 19 Uhr**

Fontane-Haus, Wilhelmsruher Damm 142 C, Mehrzweckraum  
(Zugang auch von der Königshorster Straße)

Bus: 124, M 21, X 21, X 33

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Vom Berliner Mietendeckel zu einem Bundes-Mietendeckel – geht das?“  
Analyse und Diskussion rechtlicher und politischer Wege.  
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Mitgliedern der Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## GROSSIEDLUNGEN

### Studien ermitteln Interventionsbedarf

**Die Großsiedlungen Berlins stehen vor enormen Herausforderungen. Einerseits vollzieht sich hier ein Wandel, der Nachbarschaften überfordern könnte. Andererseits sorgen behutsame und fördernde Stadtentwicklung für lebenswerte Quartiere. Zwei Untersuchungen geben der Wohnungspolitik differenzierte Empfehlungen an die Hand.**

Etwa ein Viertel der Berliner Bevölkerung lebt in einer der 51 Großsiedlungen, die zumeist zwischen den 1960er und den 1980er Jahren sowohl im Ost- als auch im Westteil der Stadt gebaut wurden. Nun liegen zwei Untersuchungen auf dem Tisch, die sich aus unterschied-

Überraschen-  
des Tempo  
beim sozialen  
und demo-  
grafischen  
Wandel in  
den Groß-  
siedlungen



lichem Blickwinkel mit der sozialen Situation, den Potenzialen und den Problemen in den Wohnquartieren beschäftigen.

Unter der Fragestellung „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ beleuchtet das „Netzwerk Kompetenzzentrum Großsiedlungen“ die Veränderungen, die sich in den zurückliegenden Jahren in diesen Wohngebieten vollzogen haben: „Das Tempo des sozialen und demografischen Wandels hat uns überrascht – und auch alarmiert“, erklärt Bernd Hunger, Vorsitzender des Kompetenzzentrums, das unter anderem bundesweit den Erfahrungs- und Informationsaustausch



zur Zukunft der großen Wohngebiete organisiert.

So beziehen heute in den Berliner Großsiedlungen wie Marzahn-Hellersdorf, dem Märkischen Viertel, der Gropiusstadt oder Hohenschönhausen rund 160 000 Menschen Transferleistungen nach SGB II beziehungsweise SGB XII – das sind 37,2 Prozent der Bewohner. Die Kinderarmut liegt bei 43,8 Prozent (Berlin insgesamt: 22,6 Prozent). Und auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund hat sich zwischen 2012 und 2018 in den Siedlungen im Ostteil Berlins von 15,8 auf 25,9 Prozent erhöht und beträgt damit

mehr als ein Viertel der Bevölkerung. Die Siedlungen mit circa 450 000 Wohnungen sind ein großes und unverzichtbares Segment des angespannten Berliner Wohnungsmarktes.

Aus diesem Grund startete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2020 auch das Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“, das auf 24 Quartiere in zehn Bezirken ausgerichtet ist und von einer Untersuchung des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik begleitet wird.

Während die Studie des Kompetenzzentrums in seinen Empfehlungen an die Politik vor allem eine ausgewo-

gene Wohnraumvergabe anmahnt, mit der man sich durch entsprechende Maßnahmen auch besser gestellte Zuzügler in den Quartieren erhofft, gibt die Untersuchung des Senats Einblicke in konkrete soziale und städtebauliche Strukturen und in die Wirkungsweise von Stadt-sanierung und Fördermaßnahmen. Diese sind von Quartier zu Quartier unterschiedlich. Zusammen mit dem Überblick, den das Kompetenzzentrum vorgelegt hat, ergibt sich ein differenziertes Bild von den Wandlungen und Herausforderungen in einem lebendigen Teil der Stadt.

*Rosemarie Mieder*

**Rund 450 000  
Haushalte wohnen  
in den Berliner  
Großsiedlungen**

## ABFALLWIRTSCHAFTSKONZEPT Weniger Wegwerf-to-go

■ Unter [www.berlin-plastikfrei.de](http://www.berlin-plastikfrei.de) sammelt der BUND Berlin Unterschriften für eine Verpackungssteuer auf Pizzakarton, Plastikbesteck und Co.

Einwegkaffeebecher sind bei Verbrauchern nach wie vor beliebt

**Ende Mai hat das Berliner Abgeordnetenhaus ein neues Abfallkonzept für die Stadt beschlossen. Es setzt auf Müllvermeidung und Wiederverwertung.**

„Der beste Müll ist der, der gar nicht erst entsteht“ – so lässt sich der „Zero-Waste“-Ansatz, der im Zentrum des Konzepts steht, zusammenfassen. Ein wichtiges Etappenziel in Sachen Müllvermeidung ist das Verbot von Einweggeschirr bei öffentlichen wie nicht-öffentlichen Veranstaltungen.

Zur Vermeidung von Lebensmittelabfällen soll eine freiwillige Vereinbarung mit den Verbänden der Gas-

tronomie getroffen werden. Auch die Wiederverwendung von Gebrauchsgütern gehört zur Strategie: So soll es künftig noch mehr Secondhand-Kaufhäuser wie die „NochMall“ der BSR geben. Gebrauchtes soll vereinfacht auf den BSR-Recyclinghöfen abgegeben werden können und für Gebrauchsgüter außerdem ei-



Foto: Andrea Warnecke/pa

ne Dachmarke als Gütesiegel eingeführt werden. Initiativen wie Repair-Cafés und Geräteverleihe sollen gestärkt werden. Auch die Abgabe von Sperrmüll soll verbraucherfreundlicher werden.

Umweltschützern gehen die Maßnahmen nicht weit genug. Der BUND-Landesverband sammelt Unterschriften für eine Verpackungssteuer auf „Wegwerf-to-go-Produkte“ wie Einweg-Kaffeebecher. Zwar gilt seit Anfang Juli EU-weit ein „Einwegplastik-Verbot“, etwa für Trinkhalme und Rührstäbchen. Dadurch würden aber zu wenige der schädlichen Produkte verboten, so der BUND.

*Katharina Buri*

## PANKOW

## Klimaschutz-Baustopp für Wohnungsneubau

Der Bezirk Pankow, der seit 2019 Klimanotstands-Bezirk ist, hat erstmals in Berlin ein Bauvorhaben mit Verweis auf den Klimaschutz gestoppt. Während Nachverdichtungs-Kritiker auf einen Präzedenzfall hoffen, spricht der Senat von einem falschen Signal für den dringend benötigten Wohnungsneubau.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau will in der 1950er-Jahre-Siedlung zwischen Ossietzkystraße, Am Schloßpark und Kavalierstraße rund 100 Wohnungen bauen – davon die Hälfte zu Mieten ab 6,50 Euro. Dafür müssten zwei grüne Innenhöfe mit rund 170 Bäumen geopfert werden. Die Bürgerinitiative „Grüner Kiez Pankow“ lief von Anfang an dagegen Sturm, organisierte „Klimakonzerte“ auf der Grünfläche und stellte einen Einwohnerantrag. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) unterstützte das Anliegen der Initiative und forderte den Bezirk auf, einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Dieser Anfang Mai aufgestellte B-Plan sieht den Erhalt der Grün- und Spielflächen vor. Der Neubau müsse klimafreundlicher gestaltet werden.

Die Gesobau hält dagegen an ihrem Bauvorhaben fest und sieht auch keinen Spielraum für Einschränkungen. Ursprünglich waren 170 Wohnungen vorgesehen. Eine Klage auf Erteilung der Baugenehmigung habe man aber zurückgezogen, so die



Fotos: Nils Richter

Sprecherin des Wohnungsunternehmens. Man stimme sich derzeit mit Land und Bezirk ab. Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) lehnt den B-Plan ab. Man habe das Verfahren jedoch nicht – wie zunächst in Erwägung gezogen – an sich gezogen.

Innerhalb der Linken ist die Nachverdichtung ein höchst umstrittenes Thema. Der Bundestagsabgeordnete

Gregor Gysi unterstützt – ebenso wie der Pankower Direktkandidat der Linken, Udo Wolf – die Bürgerinitiative und hat sogar eine Baupatenschaft übernommen. „Natürlich brauchen wir bezahlbare Wohnungen, aber an geeigneten Stellen“, meinte Gysi bei einer Veranstaltung der BI: „Dieser wunderschöne Hof muss erhalten bleiben.“

Birgit Leiß

Statt 100 Wohnungen neu zu bauen sollen die 170 alten Bäume, Spiel- und Grasflächen erhalten bleiben, fordern Bezirk und Bürgerinitiative

■ Website der Bürgerinitiative: [www.gruener-kiez-pankow.de](http://www.gruener-kiez-pankow.de)

Inzwischen haben sich 15 Initiativen zusammengeschlossen zu den „Vereinigten Berliner Bürgerinitiativen für den Erhalt von Grünflächen in bestehenden Wohnquartieren bei Nachverdichtung“.

## BUCHTIPP

## Auf den Spuren von Babylon Berlin



Arne Krasting: Fassaden geflüster – Berliner Bauten der Weimarer Republik, Verlag für Regional- und Zeitgeschichte, Berlin 2021, 2. erweiterte Auflage, 264 Seiten, 20 Euro

Die Fernsehserie „Babylon Berlin“ war ein großer Erfolg, nicht zuletzt, weil sie das Lebensgefühl der 1920er Jahre überzeugend darstellt. Das liegt zum Teil auch an den Original-Schauplätzen. Der Stadtführer Arne Krasting hatte schon immer ein Faible für dieses Jahrzehnt und bietet mit seiner Firma Zeitreisen offizielle „Babylon Berlin“-Touren an. 75 Bauten aus den 20er Jahren hat er nun in einem Buch zusammengestellt: Ikonen wie das Shell-Haus, das Haus des Rundfunks und die Hufeisensiedlung, aber auch weniger spektakuläre Gebäude wie das Rathaus Wedding, das Gesundheitsamt Pankow oder die ersten Tankstellen Berlins werden mit kurzen Anekdoten und interessanten Detailfotos vorgestellt. Die Drehorte der Serie fehlen natürlich auch nicht: der Alexanderplatz, das Stummfilmkino Delphi in Weißensee oder das Strandbad Wannsee. Dazu interviewt Krasting den Filmausstatter Uli Hanisch über die Schwierigkeiten, im heutigen Berlin Szenarien von 1929 zu finden. Das Buch regt dazu an, auch mal abseits der touristischen Pfade auf Entdeckungsreise zu gehen. js





## SOZIALER WOHNUNGSBAU

# Wie die Privaten ins Boot holen?

Es gibt immer weniger Sozialwohnungen bei wachsendem Druck auf die Mietmärkte. Entspannung gäbe es nur, wenn mehr Sozialwohnungen gebaut würden, findet DMB-Präsident Siebenkotten – auch durch private Investoren. Dazu müssen aber auch die Förderrichtlinien der Länder überdacht werden.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland ist seit Jahren rückläufig. 2020 sank er um 2,2 Prozent, 14 Prozent waren es zwischen 2015 und 2019. Im vergangenen Jahr hat es 26 339 weniger miet- und belegungsgebundene Wohnungen als 2019 gegeben. Das geht aus ei-



Foto: Nils Richter

ner Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen hervor. Der Grund für den Schrumpfkurs: Jahr für Jahr fallen sehr viel mehr Sozialwohnungen aus der Bindung heraus, als neue gebaut werden. Das geht an die Substanz. Dabei sollte dieser Negativtrend auch mit einer Wohnraumoffensive gestoppt werden, die Bund, Länder und Kommunen im September 2018 gestartet hatten. Mindestens 5 Milliarden Euro an Fördermitteln sollten den Bau von etwa 100 000 neuen Sozialwohnungen bis 2021 unterstützen.

„Die sind ja auch gebaut worden“, erklärt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), „aber es ist eben viel zu wenig.“ Denn während es in der alten Bundesrepublik zum Ende der 1980er Jahre noch fast vier Millionen Sozialwohnungen gab, waren es En-

Foto: Christian Muhrbeck



de 2019 nur noch rund 1,14 Millionen – in ganz Deutschland. „Das Dilemma besteht doch auch darin, dass Sozialwohnungen heute ausschließlich von kommunalen Wohnungsunternehmen gebaut werden“, so der DMB-Präsident. „Früher waren auch private Investoren mit im Boot. Und ich meine, deren Beteiligung am Sozialen Wohnungsbau ist auch heute unbedingt notwendig.“ Wenn aber dafür gedachte Fördermittel in einzelnen Bundesländern gar nicht abgerufen würden, dann

stimme etwas nicht mit der Förderung. Des Weiteren solle der Bund das Geld nicht nach dem „Gießkannenprinzip“ auf die Bundesländer verteilen, sondern vorrangig in angespannte Wohnungsmärkte leiten. „Unser Ziel muss es sein, wieder auf mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen in Deutschland zu kommen“, so Lukas Siebenkotten. Das müsse nicht allein nur über Neubau erreicht werden: „Denkbar ist auch eine verlängerte Belegungsbindung.“  
*Rosemarie Mieder*

Für private Bauherren ist die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus offensichtlich unattraktiv

◀ „Ziel sind wieder zwei Millionen Sozialwohnungen“:  
DMB-Präsident  
Lukas Siebenkotten

## BUCHTIPP

### Geschichten von Freunden aus Schülertagen



Andreas Ulrich:  
*Die Kinder von der Fischerinsel*  
be.bra verlag, 2021  
224 Seiten, 20 Euro

Ihre Fundamente wurden in eines der ältesten Wohngebiete Berlins gegossen. Die vor 50 Jahren errichteten sieben Hochhäuser auf der Spreeinsel nahe der Leipziger Straße – jedes 18 Stockwerke und 60 Meter hoch – entstanden auf historischem Boden. Von den oberen Etagen der Neubauwohnungen konnte man weit in den Osten, aber auch über die Mauer nach Kreuzberg blicken. Wer hier eine Wohnung erhielt, war entweder prominent oder hatte eine ganze Portion Glück. So wie die Ulrichs, die aus einer ofenbeheizten Altbauwohnung kamen. Ihre vier Kinder wuchsen mit vielen anderen im Fischerkiez auf, gingen hier zur Schule, stromerten durch die Umgebung und waren es gewohnt, im Fahrstuhl auf den Schlagersänger Frank Schöbel zu treffen oder auf den Schauspieler Herbert Köfer. Auch Markus Wolf wohnte hier, Chef der Auslandsspionage der DDR. Mit einem Foto seiner fünften Klasse hat sich rbb-Moderator Andreas Ulrich auf die Suche nach einstigen Freunden und Mitschülern gemacht und sie nach ihren Erinnerungen, Träumen und nach ihrem Leben gefragt. Aufgeschrieben hat er komische, erschütternde, nachdenkliche und erstaunliche Geschichten. Von Annette, die mit ihrer Familie aus dem Westen kam, von Barbara, die so gerne Schauspielerin geworden wäre, von einer aufregenden Flucht in den Westen – und von einem Erdbeben in Berlin. *bl*

## HAUSVERWALTUNG BLACZKO

## Aufmüpfige im Fadenkreuz

Die Blaczko-Hausverwaltung, die erstmals durch eine dreiste E-Mail nach dem Mietendeckel-Aus aufgefallen war, scheint nun vollends jedes Maß an Anstand verloren zu haben. Seit sich Mieter aus 22 Häusern zusammengeschlossen haben, mehren sich die Einschüchterungsversuche.

Statt einer Anrede hieß es in der Rundmail an die Mieter hämisch: „Zu früh gefreut.“ Man könne sich ja nach dem Scheitern des Mietendeckels vor dem Bundesverfassungsgericht eine neue Wohnung suchen. Die E-Mail endet mit den Buchstaben „FY“, was im Allgemeinen für „Fuck You“ steht.

„Der Tonfall war heftig, doch wir hatten auch vorher schon massive Probleme“, sagt ein Mieter, der ungenannt bleiben will. So hat die Blaczko GmbH & Co. Vermögensgesellschaft KG, die mindestens 22 Häuser in Berlin besitzt und verwaltet, vielfach ohne Zustimmung der Mieter

versteckte Videokameras installiert. Einige wurden entfernt, nachdem sich die Mieter mit rechtlichen Mitteln dagegen gewehrt hatten. Dazu kommen vertragliche Schikanen wie fragwürdige Möblierungszuschläge und teilgewerbliche Vermietungen an Wohnungsmieter, die gar kein Gewerbe ausüben wollen. „Wir haben dann irgendwann gemerkt, dass es in den Häusern immer nach dem gleichen Muster abläuft und haben uns dann organisiert“, erklärt ein Mieter. Seitdem ist eine beispiellose Eskalation eingetreten. So wurde eine Gruppe von Aktivisten, die in Kreuzberg Flyer verteilen und Nachbarn informieren wollten, von einem SUV verfolgt und von Security-Mitarbeitern der Hausverwaltung gefilmt und bedrängt. In einigen Häusern wurden die Klingeln abgestellt und Sicherheitsleute vor den Häusern postiert, die niemanden hineinließen. Es hagelte Hausverbote für aufmüpfige Mieter sowie Abmahnungen und Kündigungen, et-

wa wegen Äußerungen innerhalb einer Whats-App-Gruppe. Dazu kommen dubiose Anrufe. „Man hat den Eindruck, dass einige von uns regelrecht im Fadenkreuz stehen, doch wir lassen uns nicht das Recht nehmen, uns zusammenschließen“, meint ein Mieter. Unterstützt wird die Initiative von der „Mieter:innengewerkschaft Berlin“. Eine Bitte um Stellungnahme ließ Firmenchef Uscher Blaczko unbeantwortet. *Birgit Leiß*

■ Website der Mieterinitiative: <https://mg-berlin.org/blaczko/>  
Kontakt: [ini.blaczko@gmail.com](mailto:ini.blaczko@gmail.com)

Nachdem sich die Mieter zusammegesetzt hatten, eskalierte der Konflikt mit der Hausverwaltung



Foto: Sabine Mittermeier

## STROMVERBRAUCH

## Erhebliche Unterschiede in den Bundesländern

■ Verbraucher können ihr Einsparpotenzial beim eigenen Stromverbrauch berechnen lassen. Benötigt wird dazu nur die Stromkostenabrechnung oder die Abschlagssumme: [www.stromspiegel.de](http://www.stromspiegel.de)

In puncto Stromverbrauch und -preise gibt es große Unterschiede zwischen den Bundesländern. Das hat die Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Vergleichsportaal Verivox ermittelt.

Im Bundesdurchschnitt werden pro Kopf jährlich 1281 Kilowattstunden (kWh) Strom verbraucht. Über das Bundesgebiet hinweg ist der Verbrauch dabei sehr ungleich verteilt. So liegen die Sachsen als „Stromsparmeister“ (1104 kWh) mit ihrem Verbrauch 13,8 Prozent unter dem Schnitt, die Saarländer mit dem bundesweit höchsten Verbrauch (1459 kWh) 13,9 Prozent darüber. Die Berliner zählen zu den sparsameren Stromkunden – hinter den Sachsen und den Bayern.

Die Bewohner dieser drei Länder kommen auch bei den Strompreisen am günstigsten weg: Mit 978 Euro im Jahr zahlt ein Privathaushalt in Bayern im Schnitt bundesweit am wenigsten. Ein saarländischer Haushalt muss mit 1401 Euro 43 Prozent

mehr hinlegen als einer in Bayern. Die Preisunterschiede lassen sich mit den regional sehr unterschiedlichen Netzentgelten erklären. Warum aber ist der Stromverbrauch so unterschiedlich hoch? Wer sich Elektrogeräte mit Familie oder Mitbewohnern teilt und berufsbedingt selten zu Hause ist, benötigt weniger Strom. Beide Spar-Faktoren treffen auf Berlin aber nicht zu. Ein Sprecher von co2online erklärt die Berliner Sparsamkeit mit der mit Abstand geringsten Eigentümerquote (17,4 Prozent gegenüber 46,5 Prozent bundesweit). Denn beim Stromverbrauch spiele eine große Rolle, ob Haushalte in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder in Ein- oder Zweifamilienhäusern lebten. *Katharina Buri*



Foto: Nils Richter

Rund 1300 Kilowattstunden verbraucht jede einzelne Person pro Jahr in Deutschland

## VORKAUFRECHT FÜR SOLMSSTRASSE 18

### Brautschau geglückt

**Hausgemeinschaften, die sich für die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten stark machen, müssen sich heutzutage einiges einfallen lassen. Im Falle der Solmsstraße 18 in Kreuzberg hat es sich gelohnt.**

„Das ist quasi ein Sechser im Lotto“, jubelten die Mieter, nachdem Mitte Juli klar war, dass die Genossenschaft Grüne Mitte zugreift. Eine Investorengruppe, die den Altbau ursprünglich kaufen wollte, hat das Nachsehen. Mit einem sehr professionellen Exposé hatte sich die Hausgemeinschaft potenziellen Kaufinteressenten präsentiert. Verschickt wurde es an eine Vielzahl städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften. In der Darstellung waren nicht nur die wichtigsten Eckdaten des Hauses zusammengefasst – Ausstattung der Wohnungen, durchgeführte Sanierungen und so weiter, sondern die Bewohner stellten sich auch persön-

lich vor. Schließlich meldete sich die Genossenschaft Grüne Mitte zur Hausbesichtigung an, eine Art „Brautschau“, wie ein Bewohner scherzhaft sagt. Bei Redaktionsschluss des MieterMagazins zitterten die Mieter noch, ob die Käufer anicht eine vom Bezirksamt verlangte Abwendungsvereinbarung unterzeichnen würden.

Wenn eine Genossenschaft kauft, wird von den Mietern eine Eigenleistung in Form eines Genossenschaftsanteils verlangt, üblicherweise 10 Prozent des Kaufpreises. Im Falle des Gebäudes in der Solmsstraße wären das je nach Wohnungsgröße 15 000 bis 25 000 Euro pro Haushalt gewesen. Doch auch hier hatten die Mieter Glück. Die Grüne Mitte verlangt lediglich 2,5 Prozent, etwa 6000 Euro pro Wohnung. Bei Auszug wird der Genossenschaftsanteil zurückgezahlt. Ein Beitrag von 500 Euro für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft musste aber schon bezahlt werden, bevor klar war, ob der Kauf

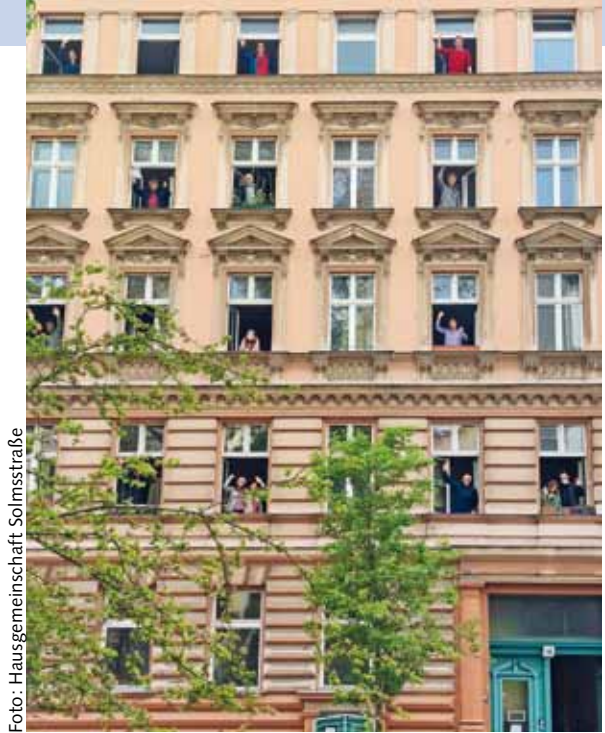


Foto: Hausgemeinschaft Solmsstraße

klappt. Selbstverständlich kann kein Mieter dazu gezwungen werden, Mitglied zu werden, aber die Genossenschaft wird nur kaufen, wenn eine Mehrheit der Mieter mitzieht. Mieter, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, können von der Investitionsbank Berlin (IBB) ein zinsloses Darlehen für den Genossenschaftsanteil erhalten.

*Birgit Leiß*

**Eine professionelle Präsentation war beim Vorkauf hilfreich**

## CO<sub>2</sub>-ABGABE

### Salto rückwärts



Foto: Patrick Pleul/picture alliance

**Der Mieter hat keinen**

**Einfluss darauf, womit geheizt wird, soll aber für die Umweltabgabe aufkommen**

**Die Kostenteilung war eigentlich beschlossen. Aber die CDU-Abgeordneten im Bundestag legten ihr Veto ein und wollen die ganze CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf die Mieter abwälzen. Begründung: Wer heizt, der zahlt. Unsozial und klimapolitisch unsinnig, kritisieren Mietervertreter.**

Eigentlich sollte die Rechnung künftig geteilt werden: Ab Januar 2022 – darauf hatten sich die zuständigen Ministerien im Mai geeinigt – würde die CO<sub>2</sub>-Abgabe jeweils zur Hälfte von Mieter- und Vermieterseite übernommen werden – ein Kompromiss, den die Unionsfraktion im Bundestag nun erst einmal blockiert hat. Begründung: Vermieter hätten keinen Einfluss auf das Heizverhalten von Mietern und müssten deshalb nicht an den durch die Abgabe gestiegenen Brennstoffkosten beteiligt werden. Im Mietrecht gelte bei den Nebenkosten das Verursacherprinzip. Der Deutsche Mieterbund widerspricht und kritisiert: Wenn Vermieter nicht ebenfalls in die Verantwortung genommen würden, gäbe es für sie auch keinen Druck, in kli-

mafreundliche Heizungsanlagen zu investieren. Nicht nur sozialpolitisch sei es geboten, dass sie ihren Teil der Belastung übernehmen, sondern auch aus Klimaschutzgründen müssten sie mit eingebunden werden.

„Eine soziale Absicherung der gigantischen Klimaschutzaufgaben ist aber mit der Union offenbar nicht zu machen“, erklärte Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Der fordert im Übrigen, wie auch der DMB, eine vollständige Entlastung der Mieterinnen und Mieter von den Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung rückwirkend ab Januar 2021 und mindestens 10 Milliarden Euro Förderung pro Jahr für die energetische Gebäudesanierung zur Erreichung der vorgesehenen Klimaschutzziele.

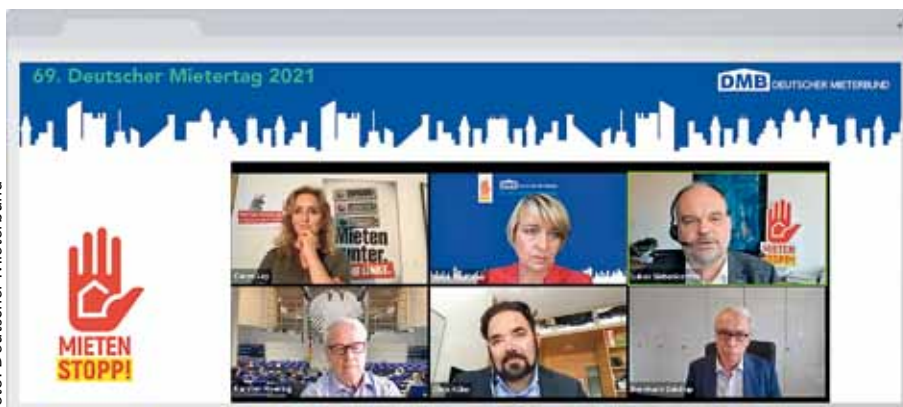
*Rosemarie Mieder*

## DEUTSCHER MIETERTAG 2021

## Am Monitor statt an der Mosel

Die 400 Delegierten mussten keine Fahrkarte nach Koblenz lösen, sondern loggten sich auf ihren Rechnern ein. Wegen der Corona-Beschränkungen fand der 69. Mietertag des Deutschen Mieterbundes (DMB) am 10. und 11. Juni am heimischen Computer statt. Das Experiment gelang – und dank der Podiumsgäste aus der CDU, SPD, den Grünen und Linken wehte sogar eine frische Brise Wahlkampf durch den virtuellen Raum.

Foto: Deutscher Mieterbund



Olaf Scholz, Robert Habeck und CDU-Generalsekretär Paul Ziemiak hatten ihre Reden gehalten, dann stiegen die Fachpolitiker in den Ring. „Wir bauen hier wie die Blöden, und trotzdem gehen die Preise durch die Decke“, brachte Chris Kühn (Grüne) die Situation in seinem Wahlkreis Tübingen auf den Punkt, exemplarisch für andere angespannte Wohnungsmärkte.

Lösungen seien mit der CDU-Fraktion nicht in Sicht, die Christdemokraten seien zur wohnungspolitischen „Neinsager-Partei“ geworden. Deren Experte Karsten Möring gab sich sachlich, blieb aber vage. Immerhin: Schuld seien neben den ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft und den hohen Neubaukosten auch die weiter steigenden Bodenpreise. Mietrechtliche Defizite erkannte er nur bei der Eigenbedarfskündigung, die zu viele Schlupflöcher lasse. Sein Kollege Bernhard Daldrup (SPD) ließ es ihm durchgehen: Die Koalition habe das Mieten-Thema „nach oben gebracht“ und die Mietpreisbremse „scharfgestellt“. Seine Partei empfahl er den Delegierten mit einem Plädoyer für gemeinnützigen Wohnungsbau und, wie zuvor Olaf Scholz, mit der Bemerkung, ein temporärer Mietenstopp für angespannte Märkte sei richtig – wie es Grüne und Linke auch fordern. Das kam gut an, hatte doch DMB-Präsident Lukas Siebenkotten in seiner Eröffnungsrede an die Politiker appelliert, im Bund einen sechsjährigen Mietenstopp einzuführen.

Einen Schritt weiter ging Linke-Politikerin Caren Lay, die anregte, das gesamte Mietspiegel-System zu überdenken. Zudem forderte sie deutlich mehr Geld für den Sozialen Wohnungsbau.

Konsensfähig schien in der Runde, ein Ministerium für Bauen, Wohnen und Infrastruktur zu schaffen. Beim Klimaschutz war dagegen Streit vorgeplant. SPD-Mann Daldrup empörte sich über die Weigerung der CDU, die Kosten der CO<sub>2</sub>-Be-

preisung zwischen Vermietern und Mietern zumindest zu teilen. CDU-Kontrahent Möring hielt dagegen, die Kostentragung müsse sich nach dem Wohnungszustand richten.

Zu entscheiden war auf dem Deutschen Mietertag über rund 70 Anträge zu Mietrecht, Wohnungspolitik und DMB-Organisation. Der vielleicht wichtigste Beschluss: die Forderung nach einem bundesweiten, sechsjährigen Mietenstopp. Sebastian Bartels

Der Auftritt der baupolitischen Sprecher beim virtuellen Deutschen Mietertag war auch ein Schaulauf im Vorfeld der Wahlen

■ Infos und Mitschnitte vom Mietertag 2021 unter [www.mieterbund.de/mietertag/](http://www.mieterbund.de/mietertag/) [mietertag-2021.html](http://mieterbund.de/mietertag-2021.html)

## WEBTIPP

## Berlins Umwelt – für das Netz aufbereitet



Foto: berlin.de

Berliner Umweltatlas unter [www.berlin.de/umweltatlas/](http://www.berlin.de/umweltatlas/)

Welche Bodentypen gibt es in Berlin? Wie viele Fischarten schwimmen in der Havel? Und wussten Sie, dass es hier mehrere Binnendünen, Moore und Sümpfe gibt? Beim Stöbern durch den erneuerten Umweltatlas lassen sich viele Fragen beantworten und erstaunliche Potenziale entdecken. Für die Bereiche Boden, Wasser, Luft, Klima, Biotope, Flächennutzung, Verkehr, Lärm, Energie sowie Mensch und Umwelt werden Belastungsschwerpunkte, aber auch Qualitäten und Ressourcen dargestellt. Die differenzierten Karten decken in der Regel das gesamte Stadtgebiet ab – bereits seit 1995 sind sie im Internet abrufbar. Mit dem neuen Internetauftritt ist der Umweltatlas jedoch deutlich präsenter, übersichtlicher und besser zu handhaben. Dazu tragen auch kurze, verständliche Einstiegstexte bei, die die Auswahl und Suche erleichtern. Eine Zeitschiene verweist zudem auf frühere Jahrgänge, macht sie zugänglich und lässt Entwicklungslinien nachvollziehen. Die Texte sind als docx-beziehungsweise PDF-Dateien abrufbar und stehen – ebenso wie das Kartenmaterial und die Tabellen – kostenfrei zur Verfügung. bl

## REICHENBERGER STRASSE 73

# Familie Brenning hat großen Bedarf

**Bei Eigenbedarfskündigungen haben die Mieter vor Gericht oft keine gute Karten. Um so erfreulicher ist ein aktuelles Urteil des Berliner Landgerichts.**

Drei Jahre lang hat das Paar aus der Reichenberger Straße 73 in Kreuzberg um seine Wohnung gebangt. „Unser Leben drehte sich nur noch um den nächsten Prozesstermin.“ Nun sind sie sehr erleichtert, dass die Eigenbedarfsklage auch in zweiter Instanz zurückgewiesen wurde. Ohne ihren Anwalt Cornelius Krakau, ohne die Unterstützung aus dem Bündnis „Zwangsräumung ver-

hindern“, der Initiative „Eigenbedarf kennt keine Kündigung!“ sowie der Nachbarschaft und des Freundeskreises hätten sie es nicht geschafft, sagen sie.

Ihr Vermieter, der CDU-Politiker Ernst Brenning, hat in den vergangenen Jahren allein in der Reichenberger Straße sechsmal wegen Eigenbedarfs gekündigt. In keine der Wohnungen zog auf Dauer tatsächlich ein Familienmitglied ein, so eine Mieterin, die seit 1985 im Haus wohnt. Ihre Wohnung wurde angeblich für die Nichte des Vermieters benötigt. Doch schon vor dem Amtsgericht konnte die junge Frau, die als Zeugin geladen war, ihren dringenden Wohnbedarf nicht überzeugend darlegen. Unsichere Lebensplanungen seien zwar für junge Menschen ganz normal, so der Richter am Landgericht. Fraglich sei jedoch, ob der Eigentümer dem folgen müsse. Einen dringlichen Nutzungswunsch der Nichte konnte das Gericht nicht erkennen. Die Kündi-



Fotos: Christian Muhrbeck

**Anwalt Cornelius Krakau verhalf einer Familie im Brenning-Haus Reichenberger Straße 73 nach drei Jahren des Bangens zu ihrem Recht**

gung sei zudem rechtsmissbräuchlich, weil ein halbes Jahr danach eine andere, gleich geschnittene Wohnung im Haus frei geworden war. In die zog jedoch der Stiefbruder der Nichte ein.

Nach Recherchen von Christoph Trautvetter für seine Studie „Wem gehört die Stadt?“ besitzt der „Familienclan Brenning“ in Berlin mehr als 20 Mietshäuser mit einem geschätzten Wert von mehr als 100 Millionen Euro. *Birgit Leiß*

■ LG Berlin vom 9. Juni 2021 – 66 S 165/20 –



## VORKAUFRECHT CONTRA SHARE DEAL

# Bezirk Neukölln bremst Akelius aus

**Der Bezirk Neukölln hat erstmals bei einem sogenannten Share Deal das Vorkaufsrecht genutzt. Zwei Wohnhäuser gehen nun nicht an den schwedischen Wohnungskonzern Akelius, sondern an die städtische Howoge.**

Die Häuser Weserstraße 164/Wildenbruchstraße 85/86 und Boddinstraße 8 sollten 2019 per Share Deal an Akelius gehen. Bei einem solchen Deal wird nicht die Immobilie verkauft, sondern die Anteilsmehrheit am Unternehmen, das die Liegenschaft besitzt. Damit vermeiden Immobilienhändler vor allem die Grunderwerbsteuer, vereiteln aber auch das Vorkaufsrecht der Stadt. „Bisher konnten wir beim Verkauf von Grundstücken in Form eines

Share Deals nur zuschauen“, sagt Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne). „Das wollten wir nicht länger zulassen.“

Seine Verwaltung hat in diesem Fall von den Anteilskäufern die Herausgabe der Vertragsunterlagen gefordert, um die Anwendung des Vorkaufsrechts prüfen zu können.

Nachdem das Oberverwaltungsgericht Akelius zur Offenlegung verpflichtet hatte, kam das Bezirksamt zu dem Schluss, dass es sich hier um einen „kaufähnlichen Vorgang“ handelt und übte das Vorkaufsrecht zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Howoge aus. „Das ist ein wichtiges Signal, mit dem Berlin deutlich macht, dass eine Umgehung des Vorkaufsrechts nicht toleriert wird“, erklärt Wenke Christoph, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Sie verweist auf eine Berliner Bundesratsinitiative, mit der künftig alle grundstücksbezogenen Share Deals anzeigepflichtig werden sollen, um flächendeckend die Ausübung des Vorkaufsrechts prüfen zu können. *Jens Sethmann*



Foto: Nils Richter

Neukölln hat erstmals bei einem Share Deal das Vorkaufsrecht wahrgenommen



alle Fotos: Christian Muhrbeck

# Das Auto an den Nagel hängen?

## Berlins zaghafte Versuche, Verkehrsflächen für andere städtische Nutzungen umzuwidmen

Berlin im Jahre 2030. Die U-Bahn ist sauber, pünktlich und sicher. Die Außenbezirke sind bestens an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) angeschlossen, nachts verkehrt dort ein elektrisch betriebenes Sammeltaxi zum BVG-Tarif. Pendler nutzen ab den Park & Ride-Haltestellen, die überall in der Stadt eingerichtet wurden, die S-Bahn oder sie steuern ihren Arbeitsplatz über eine komfortable Fahrradschnellstraße an. In allen Wohnvierteln gibt es Carsharing-Stationen und einen Lastenrad-Verleih. Private Pkw müssen außerhalb des Wohngebiets in Quartiersgaragen abgestellt werden.

**D**ass diese Vision Wirklichkeit wird, ist unwahrscheinlich. Zwar sind sich alle einig, dass es so nicht weitergehen kann. Nicht nur der Klimawandel, auch der knapper werdende Raum in der Stadt zwingen zum Umdenken. Doch ein stadtweites schlüssiges Konzept für eine sozial gerechte Verkehrswende ist derzeit in Berlin nicht zu erkennen. Berlin hat als einziges Bundesland eine gesetzliche Grundlage für die Verkehrswende: das Mobilitätsgesetz. Doch drei Jahre nach der Verabschiedung ist die Bilanz enttäuschend. Der Verein Changing Cities, der das Gesetz mitverhandelt hat, sagt: im bisherigen Tempo würde der Senat bis zu 200 Jahre brauchen, um die Ziele umzusetzen. Gerade

einmal 1,4 Prozent der bis 2030 geplanten Radwege an Hauptstraßen wurden bislang gebaut – inklusive der provisorischen Pop-up-Radwege. Bisher ist keine einzige Radschnellverbindung entstanden, und intelligente Lösungen für die zunehmenden Pendlerströme sowie den Wirtschaftsverkehr sind auch nicht in Sicht. „Auf der Straße ist nichts angekommen, die ersten drei Jahre wurden vergeudet“, kritisiert Ragnhild Sørensen, Sprecherin von Changing Cities. Ein weiteres Ärgernis: Carsharing-Angebote gibt es vor allem in der Innenstadt, nicht aber in den Außenbezirken, wo sie am meisten benötigt werden. „Der Senat könnte das den Betreibern zur Auflage machen, statt sie die Rosinen herauspicken zu

lassen“, meint Sørensen. Changing Cities ist aus der Initiative „Volksentscheid Fahrrad Berlin“ hervorgegangen und versteht sich als treibende Kraft hinter einer „Verkehrswende von unten“.

Denn es ist die Zivilgesellschaft, die den Senat vor sich herreibt, unter anderem mit dem Volksbegehren „Berlin autofrei“. Dessen radikale Forderung: Autos weitgehend aus der Innenstadt zu verbannen und nur noch zwölf, später sechs private Pkw-Nutzungen pro Jahr zuzulassen. Anfangs belächelt, hat die Initiative mittlerweile erstaunlich großen Rückhalt. Anderen geht das eindeutig zu weit. Sich Autofahrten genehmigen lassen zu müssen ist zweifellos eine massive Beschneidung persönlicher Freiheitsrechte.

Berlin ist keine Autostadt. In kaum einer anderen Metropole leben so viele Menschen ohne eigenen Pkw. Zwar nimmt auch hier die Zahl der zugelassenen Pkw zu, aber das ist vor allem auf den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen. Mit 336 Autos pro Tausend Einwohnern Anfang 2021 liegt die Hauptstadt innerhalb Deutschlands nach wie vor auf dem vorletzten Platz, was die Pkw-Dichte pro Person betrifft. Zum Vergleich: in Hamburg sind pro tausend Einwohner 436 Pkw zugelassen, in Hannover sogar 512. Dass das Auto in der Stadt zurückgedrängt werden muss, wenn man die Klimaschutzziele erreichen will, bestreitet kaum jemand. 30 Prozent der gesamten Kohlendioxid-Emissionen in der Eu-

## Geht es auch ohne Verzicht und Verbote?

ropäischen Union werden durch Autos verursacht. Zudem steht das Auto die meiste Zeit herum und belegt wertvollen Platz – weswegen auch die Umstellung auf E-Autos alleine nicht die Lösung ist.

Doch geht das wirklich nur über Verzicht, Verteuerung und Verbote? Klar ist, dass die Autofahrer jahrzehntelang Privilegien genossen haben, die ihnen nun weggenommen werden sollen. Das schmerzt. Autofahren ist bequem – vor allem, wenn

## Leuchtturmprojekte mit Lerneffekt

■ **Best-Practice-Beispiele für intelligente Mobilitätskonzepte in Wohnquartieren:**  
<https://www.vcd.org/artikel/gute-beispiele-aus-der-praxis/>

**Das Berliner Mobilitätsgesetz im Wortlaut:**  
[www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/mobilitaetsgesetz/](http://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/mobilitaetsgesetz/)

Wenn es um innovative Mobilitätskonzepte im Wohnquartier geht, müsste Berlin eigentlich Vorreiter sein: keine Stellplatzpflicht wie in vielen anderen Kommunen und ein vergleichsweise geringer Anteil an Haushalten mit eigenem Auto. Dennoch taucht in der „Gute-Beispiele-Datenbank“ des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) nur ein Vorzeigeprojekt aus Berlin auf: das Fahrradloft in Lichtenberg. Der Neubau in der Lückstraße wurde von einer Baugruppe konzipiert. Mit einem Aufzug, der auch groß genug für ein Lastenrad ist, geht es direkt auf den überdachten Zweitbalkon der Wohnung, wo man sein Rad sicher abstellen kann. Elektrische Türöffner erleichtern den Transport. Außerdem gibt es im Haus eine Fahrradwerkstatt und ein gemeinschaftlich genutztes Lastenrad. Der Name sei eine Anspielung auf das Carloft in Kreuzberg, wo man sein Auto mit

hochnehmen kann, erzählt Architekt und Bewohner Lars Göhring.

Immerhin: In den letzten Jahren tut sich etwas. So hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge kürzlich in Adlershof ein autofreies Wohnquartier mit 314 Wohnungen fertiggestellt. In den Johanniskgärten sorgt eine Quartiersgarage am Rande der Siedlung dafür, dass das Wohngebiet selber frei vom Autoverkehr bleibt. Der Aspekt der Autofreiheit spiele für Wohnungssuchende zwar keine große Rolle, sagt Sprecherin Annemarie Rosenfeld. „Sind die Mieter aber eingezogen, werden die Vorteile schnell offenbar: Kinder spielen ungefährdet im Quartier, und das Entstehen einer guten Nachbarschaft wird gefördert.“ Angesichts dieser Vorteile würden die Bewohner den weiteren Fußweg zum Auto gern in Kauf nehmen. Beim größten Neubauquartier des Wohnungs-

der kostenlose Parkplatz vor der Haustür bereit steht. Das ist unsozial, weil er von der Allgemeinheit finanziert wird. Die meisten Experten sind sich einig, dass es Push- und Pull-Faktoren geben muss. Das heißt: Die Benutzung des eigenen Autos muss

Lebensqualität erfahren“, erklärt Anne Klein-Hitpaß vom Deutschen Institut für Urbanistik (hierzu unser Interview auf Seite 18). Bei einer Studie des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2015 wünschten sich 82 Prozent der Befragten, dass



E-Fahrzeuge und Carsharing entlasten die Umwelt, lösen aber das Problem der knappen Verkehrsflächen nicht

gegenüber dem Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr unattraktiver werden. Gleichzeitig müssen die Menschen auch die Vorzüge einer neuen Mobilität erkennen. „Man überzeugt Menschen, wenn man ihnen Alternativen anbietet und wenn sie durch die Veränderungen einen Gewinn an

ihre Wohnsituation es erlaubt, dass sie kaum noch auf ein privates Auto angewiesen sind. Sichere Schulwege, weniger Verkehrslärm, Grün statt Blech – das wollen im Grunde alle. Es geht nicht darum, den Leuten etwas wegzunehmen, betont die Sprecherin von Changing Cities:



unternehmens Gewobag, der „Waterkant“ in Spandau, soll ein „Mobility Hub“ den rund 2000 Mietern Alternativen zum eigenen Pkw anbieten. Damit werden öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Sharing-Angebote miteinander verknüpft. Per App können die Mieter das Passende buchen.

Woanders in Europa hat man schon vor Jahren ganzheitliche Konzepte für Wohnquartiere umgesetzt, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Solche Leuchtturmprojekte finden sich in der Datenbank des bundesweiten Netzwerks Wohnen und Mobilität des VCD vor allem in Österreich und in der Schweiz, aber auch in Städten wie München oder Köln. Mit der Gartenstadt Drewitz wurde beispielsweise ein Plattenbauviertel in Potsdam komplett umgekrempelt. Ein großer Parkplatz wurde zum Park – heute das Herzstück der Siedlung – und beim Einzug erhalten die

Neumieter ein kostenloses Jahresticket für den ÖPNV. Weitere Mobilitätsbausteine sind Carsharing, eine ehrenamtlich betriebene Fahrradwerkstatt und ein Fahrradverleih. Trotz umfangreicher Bewohnerbeteiligung war die Akzeptanz zunächst gering, und es musste mehrfach nachjustiert werden. „Es ist ein Lernprozess, der Flexibilität erfordert“, heißt es bei der Arbeitsgruppe des VCD. Um Akzeptanz zu erreichen, müsse auf Anmerkungen und Wünsche der Bewohner reagiert werden. *bl*

**Vorzeigeprojekt  
Fahrradloft: Architekt Göhring bringt das Rad im Aufzug zum dafür vorgesehenen überdachten  
Zweitbalkon**



Parkflächen auf dem Mittelstreifen nicht mehr benötigt werden, könnte man auf diesen bereits versiegelten Flächen Wohnungen errichten.

„Viele haben bisher gar nicht selber erfahren, was alles möglich ist im öffentlichen Raum“, sagt Kai Siefke. Modellversuche wie die autofreie Friedrichstraße findet er zwar gut, aber die Umsetzung sei verbesserungswürdig. Seine Idee: In wechselnden Straßen für jeweils vier Wochen die Parkplätze herausnehmen und die Straße lebenswert gestalten. Die Anwohner entscheiden gemeinsam mit der Verwaltung, dem Quartiersmanagement und anderen Akteuren vor Ort, was auf der Straße umgesetzt werden soll. Vielleicht eine Boule-Bahn? Mini-Gärten? Oder eine Grüne Treppe, auf der man zusammen Fußball gucken oder Anwohnergemeinschaften abhalten kann? „Das ganze Umfeld soll dazu einladen, sich dort aufzuhalten“, so Siefke. Für sein ehrenamtlich entwickeltes Projekt „Wandernde lebenswerte Straßenräume“ hat Siefkes Partnerin Katja Pfeiffer, die Architektin ist, transportable Stadtmöbel entworfen. Und wo sollen die Autos in dieser Zeit hin? „Man könnte mit nahegelegenen Parkhäusern spre-

**Mit temporären „wandernden, lebenswerten Straßenräumen“ will das Paar Siefke/Pfeiffer den Bewohnern vermitteln, was alles möglich ist**

„Wer am Wochenende mit den Kindern an den See fahren will, kann das auch weiterhin tun. Aber muss es unbedingt das eigene Auto sein, das sechs Tage lang nutzlos herumsteht?“

Die autogerechte Stadt der 1960er Jahre zurückzubauen würde auch Platz für den Wohnungsneubau schaffen, erklärte Architekturprofessor Eike Roswag-Klinge kürzlich in einem RBB-Beitrag. Wenn sechsspürige Straßen inklusive großzügiger

chen, oft stehen die halb leer“, sagt Siefke. Für Mobilitätseingeschränkte könne es Ausnahmen geben, die Befahrung der Straße in Schrittgeschwindigkeit soll erlaubt sein. Es werde sicherlich Bedenken wegen Lärm geben, vermutet der Anwohner aus Prenzlauer Berg. Darauf könne man reagieren, beispielsweise indem man den Bereich für die Jugendlichen weg von den Wohnhäusern verlagert. Das Modellprojekt, das ganz bewusst auch in den Außenbezirken umgesetzt werden soll, will Siefke wissenschaftlich begleiten lassen.

Temporäre Spielstraßen, Kiezblocks, Begegnungszonen – es gibt immer mehr solcher Verkehrsexperimente, nicht nur in Berlin übrigens. Die Straße einmal in der Woche – meist sonntags – zur autofreien Spielstraße zu machen, setzte sich in der Pandemie durch. Nicht alle wurden gut angenommen. Die Idee zu den Kiezblocks, von denen es in Berlin mittlerweile 48 gibt, stammt aus Barcelona. Dort war es die Verwaltung, die etwas gegen die enorme Luftverschmutzung tun musste und daher weitgehend autofreie Quar-

## ● Kiezblocks blockieren ● den Durchgangsverkehr

tiere einrichtete. Es ist zwar möglich, mit dem Auto in das Gebiet zu fahren und als Anwohner seinen Pkw dort abzustellen, aber der Durchgangsverkehr bleibt draußen. Die „Superblocks“, wie sie in Barcelona heißen, haben tatsächlich dafür





gesorgt, dass die Luft besser wurde. In Berlin sind es die Anwohner, die sich dafür stark machen. Begegnungszonen wiederum gibt es in Berlin zwei: die Maaßenstraße in Schöneberg und die Bergmannstraße in Kreuzberg. Hier wurde der Straßenraum verkehrsberuhigt und mit Sitzgelegenheiten versehen, um ihn sicherer und attraktiver für Fußgänger zu machen. Es gibt sehr viel Kritik an diesen Experimenten. Hässliche Betonquader oder Metallbänke aufzustellen, mache aus einer Straße noch keinen angenehmen Aufenthaltsort, sagen einige. Vor allem die Bergmannstraße, an der seit über zehn Jahren für viel Geld herumgedoktort wird, gilt nicht gerade als gelungenes Beispiel. Manche sagen, es sei eine Minderheit, die besonders laut schreit. „Klar gibt es auch Verlierer“, räumt Ragnild Sørensen ein. Der Weinhändler verliert vielleicht Kunden, wenn diese nicht mehr direkt vor dem Geschäft den Kofferraum voll laden können. „Aber für die Mehrheit ist es ein Riesengewinn“, ist man bei Changing Cities überzeugt.



Mit der vom Senat proklamierten Verkehrswende geht ein weiterer Ausbau der A100 nicht zusammen: Fahrraddemonstration im Juli 2021

nicht, wie ich Lockdown und Homeoffice anders überstanden hätte“, sagt der Vater. Dabei hatte der Bezirk ursprünglich Bedenken, dass die Nordseite des Platzes, die als erstes

### ● An den Pollern scheiden sich die Geister

autofrei wurde, nicht genutzt wird. „Aber sie wurde von Anfang an angenommen“, sagt Lähnemann. Die Argumente der Kritiker, dass es doch bereits einen Spiel- und Bolzplatz auf dem Karree gebe, lässt er nicht gelten: „Überall in der Stadt ist die Spielplatzfläche kleiner als die Parkplatzfläche.“ Für ihn ist der Lausitzer Platz ein schönes Beispiel dafür, was passiert, wenn ein solcher Teil des Straßenraums den Anwohnern zurückgegeben wird. „Die Familien haben davon extrem profitiert, es ist einfach ideal, die Kinder vor der Haustür spielen zu lassen.“

Doch viele Autofahrer fühlen sich an den Rand gedrängt. Oft wird der Kampf ums Auto sehr ideologisch geführt. Eindrückliches Beispiel: das Samariterviertel. Seit hier vor zwei Jahren Poller aufgestellt wurden, sind die Fronten verhärtet: hier die Anwohnerinitiative, die das Ganze initiiert hat, dort die Arbeitsgruppe „Verkehr und Vernunft im Samariterviertel“, die sich gegen die Pol(l)arisierung wehrt. Dahinter steckt auch ein Konflikt zwischen den neu Zugezogenen in den schicken Neubauten und den Alteingesessenen.

„Niemand will, dass hier gerast wird, aber einfach Poller aufzustellen, das kann's ja wohl nicht sein“, sagt Björn Weidner von der AG. Der Verkehr werde lediglich in die Frankfurter Allee verdrängt. Das sei geradezu asozial, weil dort eher die finanziell Schlechtgestellten wohnen. Beide Seiten berichten von Diffamierungen und persönlichen Angriffen. „Wir werden niedergebrüllt und als Autofetischisten oder sogar Nazis

Damit die Kinder vor der Haustür spielen können: Temporäre Spielstraßen wurden besonders oft während der Pandemie ins Leben gerufen



beschimpft“, empört sich Björn Weidner, der seine Kinder meist mit dem Rad zur Kita bringt. Für den Wochenendeinkauf muss es aber auch mal das Auto sein. Die Alternativvorschläge der AG zur Verkehrsberuhigung, etwa Schwellen statt

◀ Die „Begegnungszonen“ stehen besonders in der Kritik. Ist es eine Minderheit, die besonders laut schreit?

## „Konzepte ausprobieren und ehrlich evaluieren“

**MieterMagazin:** Wo immer eine Begegnungszone oder ein autofreier Platz eingerichtet wird, kochen die Emotionen hoch. Ist die Polarisierung unvermeidlich?

**Anne Klein-Hitpaß:** Es gibt immer sehr ähnliche Konfliktlagen. Diejenigen, die das befürworten, wollen mehr Grün und weniger Verkehr, die anderen haben Angst vor dem Wegfall von Parkplätzen. Unsere Scheu vor Veränderung ist eben meist größer als unsere Vorstellungskraft, was diese bewirken könnten. Weitere Bedenken: dass die Mietpreise in diesem Quartier steigen und es zu einer Aufwertung kommt. Tatsächlich kann man beobachten, dass die Immobilienwirtschaft die gestiegene Lebensqualität als Verwertungsinstrument nutzt. Aber das ist etwas, was man politisch lösen muss. Das Beispiel München, wo drei Quartiere mit Partizipation der Bewohnerschaft umgestaltet wurden, zeigt, dass die Zufriedenheit nach solchen Maßnahmen sehr hoch ist. Letztendlich profitieren alle davon, wenn die Aufenthaltsqualität in einem Quartier

steigt. Und es ist eben ein Unterschied, ob da ein Baum steht, der das Stadtklima abkühlt oder ein Auto, das es weiter aufheizt.

**MieterMagazin:** Großer Widerstand kommt meist auch von den Gewerbetreibenden, aktuell etwa in der Friedrichstraße. Wie sind da die Erfahrungen aus anderen Kommunen?

**Anne Klein-Hitpaß:** Da gibt es gute Beispiele, etwa aus Wien. Dort hat man die Mariahilfer Straße, eine viel befahrene Einkaufsstraße, beruhigt. Auch hier gab es am Anfang heftige Debatten, doch bei einer Abstimmung war eine knappe Mehrheit dafür. Mittlerweile ist das Konzept so erfolgreich, dass Gewerbetreibende anderer Bezirke das für ihre Straße auch wollen und sich sogar an den Kosten für die Umbaumaßnahmen beteiligen. Ohne Autos flaniert es sich nun mal viel besser. Ich finde es wichtig, dass man solche Konzepte ausprobiert und danach ehrlich evaluiert. Entscheidend ist auch, alle Beteiligten mitzunehmen, wobei man ehrlicherweise sagen muss, dass man nie alle überzeugen kann.



Anne Klein-Hitpaß ist Leiterin des Forschungsbereichs Mobilität beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu)

**MieterMagazin:** Genau daran hapert es, sagen viele Berliner. Es werde ihnen etwas übergestülpt. Wie sehen Sie das?

**Anne Klein-Hitpaß:** Oft sind es kleine Gruppen, die besonders laut aufschreien. Da gilt es, die „schweigende Mehrheit“ zu überzeugen. Aber eins ist klar: Maßnahmen, die stark in das Wohnumfeld der Menschen eingreifen, müssen vermittelt werden. Dass sich viele einen Wandel wünschen, zeigen die vielen Initiativen zur Einrichtung von temporären Spielstraßen, Kiezblocks und so weiter. Und immer öfter nehmen die Anwohner das Heft selber in die Hand.

Interview: Birgit Leiß

Poller, seien im Verkehrsausschuss gar nicht angehört worden. Weidner sagt: Wenn eine Mehrheit im Kiez den Umbau will, würde er das akzeptieren. Aber eine echte Bürgerbeteiligung habe es nie gegeben. Von rund 10000 Einwohnern hätten sich gerade einmal 300 an einer Online-Befragung beteiligt. Davon waren 130 für die Poller. Die AG hat inzwischen 1400 Unterschriften dagegen gesammelt.

Man sieht: Die Verkehrswende in den Kiezen ist ein äußerst kontro-

verses Thema. Es bringt nichts, nur die Autofahrer zu verteufeln. Oft wird vergessen, dass nicht jeder Fahrrad fahren kann oder möchte. Oder dass in den Außenbezirken die Anbindung nicht immer perfekt ist. Auch in den neu entstehenden Stadtrandquartieren muss noch einiges getan werden, um die Verkehrswende voranzubringen. Vorbild müsste beispielsweise die Seestadt Aspern in Wien sein, wo der U-Bahn-Anschluss für das neue Gebiet fertig war, bevor die ersten Bewohner

einziehen. Oder warum nicht eine kostenlose BVG-Jahreskarte für Neu-Mieter von Stadtrandquartieren, wie es beispielsweise die Gartenstadt Drewitz in Potsdam macht

### ● Die A 100 – Sinnbild eines Widerspruchs

(hierzu unser Kasten auf Seite 15). Statt Zuschüsse für den Kauf von E-Autos schlägt Changing Cities eine Prämie für alle Haushalte vor, die ohne Auto leben.

Vollends unglaublich macht sich der Senat, wenn er sich auf der einen Seite die Verkehrswende auf die Fahnen schreibt und auf der anderen Seite den Bau der A 100, Deutschlands teuerster Autobahn, vorantreibt. Auch wenn bereits Hunderte von Millionen Euro ausgegeben worden sind: Eine Abkehr von diesem Mammutprojekt ist dringend geboten. Das fordern längst nicht nur Aktivisten, sondern auch Stadtplaner und Verkehrsexperten.

Birgit Leiß

„Popup“-Demonstranten an der Schönhauser Allee: Die Corona-Zeit mit ihrem veränderten Mobilitätsverhalten hat viele improvisierte „Popup“-Radwege hervorgebracht



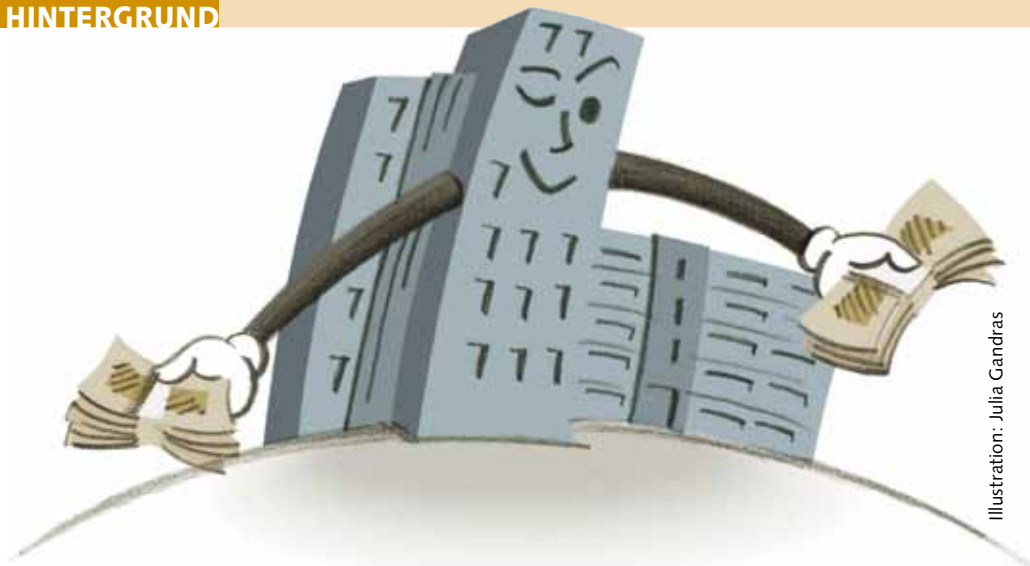


Illustration: Julia Gandras

## PARTEIENFINANZIERUNG

## Immobilienbranche spendet großzügig an CDU und FDP

■ **Aktuelles**  
Verzeichnis der  
Parteispenden über  
50000 Euro:  
[www.bundestag.de/  
parlament/praesidium/parteien  
finanzierung/  
fundstellen50000](http://www.bundestag.de/parlament/praesidium/parteienfinanzierung/fundstellen50000)

Die Parteispender ►  
Gröner und Kofler  
sind im Berliner  
Immobilien-Ge-  
schehen aktiv

Im Wahljahr 2021 fließen wieder reichlich Spenden an die Parteien. Besonders auffällig ist, dass viele Großspenden von Immobilienunternehmern kommen. Deren Geld fließt fast ausschließlich an die CDU und die FDP. SPD, Grüne und Linke bekommen von ihnen nichts.

Im Jahr 2020 spendete Christoph Gröner in zwei Tranchen insgesamt 800000 Euro an die CDU. Gröner ist der Inhaber der CG-Gruppe, die in Berlin unter anderem den Steglitzer Kreisel in ein Wohnhochhaus umbauen wollte. Ähnliches hatte Gröner mit dem Hochhaus des ehemaligen Postscheckamts am Halleschen

Ufer vor. Im Streit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg um den Anteil an Sozialwohnungen hat Gröner 2018 mit einem Großplakat an der Fassade gegen den Senat polemisiert: „Hier verhindert Rot-Rot-Grün 623 Wohnungen.“ Kurz nach einer Einigung hat Gröner dann das Hochhaus verkauft.

Wolfgang von Moers, Chef der Firma WvM Immobilien, spendete der CDU 70000 Euro. WvM verdient ihr Geld mit Eigentumswohnungen und operiert vor allem in Köln und Berlin. Die CDU bekam im letzten Jahr zudem noch 300000 Euro vom Kölner Immobilien-Investmentmakler Christoph Kahl und 79000 Euro vom Immobilienentwickler Dietmar Bücher aus Idstein.

Christian Krawinkel, Inhaber der Berliner CKV Vermögensverwaltung, hat 2020 der AfD eine Spende von 100000 Euro zukommen lassen. Die CKV verzeichnet auf ihrer Internetseite mehrere Büro- und Einzelhandelsbauprojekte, unter anderem am Friedrichshainer Spreeufer.

Auch im Wahljahr 2021 fließen die Spenden üppig. Die Familie Gröner spendete nun 200000 Euro an die FDP. Christoph Kahl gab der CDU noch einmal 500000 Euro. Mit stolzen 750000 Euro bedankt der Me-

dienunternehmer Georg Kofler die FDP. Einer seiner vermutbaren Gründe: Er möchte die Forderungen nach einem bundesweiten Mietendeckel abwehren. In der Berliner Zeitung bezeichnete er den Berliner Mietendeckel als „Folterwerkzeug einer antiquierten Staatswirtschaft“ und als „eine außergewöhnliche Akkumulation an Dummheit“. Als Vermieter ist Kofler in Berlin schon unangenehm aufgefallen: In seinem bereits mit öffentlichen Mitteln sanierten Haus am Koppenplatz 9 in Mitte kündigte er den Mietern 2012 eine weitere Luxusmodernisierung mit enormen Mieterhöhungen an. Mietern, die sich mit angebotenen Abfindungszahlungen nicht zum Auszug bewegen ließen, stellte er Eigenbedarfskündigungen in Aussicht (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 10/2012: „Verdrängt!“). Letztlich hat er so fast alle Altmietern aus dem Haus befördert.

Die Bundesregierung hat ein offenes Ohr für die Interessen der Immobilienwirtschaft. Seit 2018 trafen sich

Foto: Gerald Matzka/picture alliance



Foto: Geisler-Fotopress/Hardt



die Bundeskanzlerin, die Bundesminister und Staatssekretäre insgesamt 123 mal mit den großen Immobilienverbänden. Dazu kamen noch

### Die Regierung hat ein offenes Ohr

37 Treffen mit Vertretern der zehn größten Wohnungskonzerne. Die Wohnungs- und Mietpolitik der Bundesregierung sieht dementsprechend aus. Gerade die CDU hat nicht nur in der letzten Legislaturperiode alle Gesetzesvorschläge für einen besseren Mieterschutz und für eine Begrenzung der Mieten konsequent blockiert oder bis zur Wirkungslosigkeit verwässert. Jens Sethmann

### Bis 10000 Euro unter dem Radar

Großspenden von mehr als 50000 Euro müssen unverzüglich dem Bundestagspräsidenten gemeldet werden. Diese werden dann mit Namen und Anschrift der Spender, mit dem Spendenbetrag und der bedachten Partei als Bundestagsdrucksache veröffentlicht. Unter der Grenze liegende Spenden werden erst nach dem Ende des Spendenjahres im jährlichen Rechenschaftsbericht veröffentlicht. Meist erscheint dieser Bericht über ein Jahr später. Neben der Gesamtsumme der Klein- und Kleinstspenden müssen darin auch die Spender, die mehr als 10000 Euro gegeben haben, namentlich aufgeführt werden. Bis zu diesem Limit können Parteispender für die Öffentlichkeit anonym bleiben. Deshalb hat zum Beispiel Bundesgesundheitsminister Spahn im Oktober 2020 bei einem Spendendinner seine Gäste aufgefordert, je 9999 Euro an die CDU zu spenden. So hat Spahn mutmaßlich 119988 Euro unter dem Radar eingesammelt – bekanntgeben musste er am nächsten Tag nur seinen eigenen positiven Coronatest. js

■ **Verzockt?**

Nach Redaktionschluss teilte die Vonovia mit, dass die Fusion voraussichtlich platzt, weil zu wenig Deutsche Wohnen-Aktien zum Verkauf standen. Man wolle nun zunächst weitere Optionen prüfen.

■ **Informationen** zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: [www.dw.enteignen.de](http://www.dw.enteignen.de)

VONOVIA FUSIONIERT MIT DEUTSCHE WOHNEN

# Durchkalkulierte Elefantenhochzeit

Auf dem Wohnungsmarkt bahnt sich eine Megafusion an: Vonovia und Deutsche Wohnen wollen zusammengehen. Um Vorbehalte auszuräumen, bieten die Unternehmen dem Land Berlin an, 20 000 Wohnungen zu kaufen. Mieterverein und Mieterinitiativen haben starke Bedenken. Das Volksbegehren, das die Vergesellschaftung beider Unternehmen verfolgt, hat derweil so viele Unterschriften gesammelt, dass es am 26. September zum Volksentscheid kommt.

Am 25. Mai haben der größte und der zweitgrößte deutsche Immobilienkonzern verkündet, fusionieren zu wollen. Durch den Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen würde Europas größter Vermieter mit einer halben Million Wohnungen entstehen. Die Vonovia mit bundesweit 350 000 Wohnungen wird die Deutsche Wohnen mit 160 000 Wohnungen übernehmen. Den Deutsche Wohnen-Aktionären werden 53,03 Euro pro Aktie geboten. Das sind 25 Prozent mehr als der Preis, den man für die Aktie an der Börse kurz vor Bekanntwerden der beabsichtigten Fusion bezahlt hat. Für Berlin hat die Megafusion eine besondere Be-

deutung: Hier ist die Deutsche Wohnen mit 110 000 Wohnungen Marktführer. Die Vonovia hat in Berlin 40 000 Wohnungen. In der deutschen Hauptstadt entstünde ein Riesenkonzern mit einer enormen Marktmacht. Die Chefs von Vonovia und Deutsche Wohnen, Rolf Buch und Michael Zahn, haben ihre künftige Zusammenarbeit in einer Pressekonferenz mit Berlins Regierendem Bürgermeister Michael Müller und Finanzsenator Matthias Kollatz (beide SPD) bekanntgegeben. Dabei verkündeten sie auch einen „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ mit dem Land Berlin. Darin verpflichtet sich die Vonovia, in den kommenden drei Jahren ihre regulären Mieterhöhungen „über ihren Berliner Bestand insgesamt auf höchstens ein Prozent jährlich zu begrenzen, in den beiden danach folgenden Jahren nur im Rahmen eines Inflationsausgleichs“ vorzunehmen. Bei „Modernisierungen für den Klimaschutz“ will sie die Modernisierungsumlage bei zwei Euro pro Quadratmeter deckeln. Jungen Familien mit Kindern bietet die Vonovia



Foto: Nils Richter



Foto: Paul Gläser



Foto: Christian Muhrbeck

Für die Immobilienkonzerne strategisch unbedeutend: schlecht instandgehaltene Siedlungen in Steglitz, Kreuzberg und Spandau, die jetzt dem Senat zum Kauf angeboten werden

deutung: Hier ist die Deutsche Wohnen mit 110 000 Wohnungen Marktführer. Die Vonovia hat in Berlin 40 000 Wohnungen. In der deutschen Hauptstadt entstünde ein Riesenkonzern mit einer enormen Marktmacht.

Die Chefs von Vonovia und Deutsche Wohnen, Rolf Buch und Michael Zahn, haben ihre künftige Zusammenarbeit in einer Pressekonferenz mit Berlins Regierendem Bürgermeister Michael Müller und Finanzsenator

via neue Vierzimmerwohnungen an, deren Miete „zehn Prozent unter der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete des jeweiligen Stadtteils“ liegen soll. Für die Prävention von Obdachlosigkeit wird sie „eine dreistellige Zahl von Wohnungen“ zur Verfügung stellen. Nicht zuletzt bietet der neue Großkonzern dem Land Berlin rund 20 000 Wohnungen zum Kauf an. Michael Müller begrüßte das Angebot: „Damit besteht in Berlin die



Chance, den Bestand an Wohnungen in öffentlicher Hand weiter auszubauen.“ Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Kauf über Kredite selbst finanzieren. Dieser Deal wurde offenbar von den SPD-Senatsmitgliedern allein ausgehandelt. Die Koalitionspartner Linke und Grüne wurden erst kurz vor der Verkündung informiert. Auch der für das Wohnen zuständige Senator Sebastian Scheel (Linke) wurde vor vollendete Tatsachen gestellt. Mit ihren Zusagen versuchen die Wohnungskonzerne ganz offensichtlich, dem Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ den Wind aus den Segeln zu nehmen. „Wir müssen den Mietern die Ängste nehmen“, erklärt Rolf Buch. „Pragmatische Lösungen auf freiwilliger Basis sind der bessere Weg“, ergänzt Michael Zahn. „Wir gehen einen Schritt auf Berlin zu.“ Auch Michael Müller stellt sich klar gegen das Enteignungsbegehren: „Ich setze eher auf Kooperation statt auf Konfrontation.“

## BMV: Branchenriese mit problematischer Marktmacht

„Wir sind überrascht, mit welcher Naivität der Regierende Bürgermeister Müller und Finanzsenator Kollatz den Immobiliendeal begrüßen“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Durch die Fusion würde ein Branchenriese entstehen, der noch mehr Druck auf die Politik ausüben kann und in einzelnen Berliner Quartieren eine problematische Marktmacht hätte.



Foto: Christoph Soeder/picture alliance

von Vonovia kaufen kann, begrüßt der BMV. „Das ist gut, aber kein Geschenk“, so Wild. Berlin wird pro Wohnung vermutlich mehr hinblättern müssen, als das Wohnungsunternehmen jetzt für die Übernahme der Deutsche-Wohnen-Bestände zahlt. Mit anderen Worten: Der Verkauf an Berlin würde zum Teil die Fusion refinanzieren.

Von den Wohnungen, die Berlin ankaufen soll, stammen knapp 12000 aus den Beständen der Deutschen Wohnen und gut 8000 von der Vonovia. Sie gehören in beiden Unternehmen zum „nichtstrategischen Portfolio“, also zu den Beständen, die sie ohnehin nicht auf Dauer bewirtschaften wollten. Dazu zählen das Falkenhagener Feld in Spandau, die Thermometersiedlung in Steglitz-Zehlendorf, die High-Deck-Siedlung in Neukölln sowie das Kottbusser

### Grünes Licht vom Bundeskartellamt

Tor in Friedrichshain-Kreuzberg. Das sind zum großen Teil geförderte und ehemals landeseigene Wohnanlagen, von denen einige einen hohen Instandhaltungsstau aufweisen. Die Initiative Kotti & Co fordert seit 2012 die Rekommunalisierung ihrer Wohnhäuser am Kottbusser Tor, warnt hier aber vor einem „vergifteten Deal“. Der Preis läge um ein Vielfaches über dem Preis, zu dem die Wohnungen 2004 mit der GSW privatisiert worden waren – und das, obwohl die Deutsche Wohnen in den vergangenen 15 Jahren kaum etwas in den Erhalt der Wohnungen investiert habe. Kotti & Co: „Diese Häuser sind Schrott und verdienen

höchstens einen Schrottpreis.“ Die Mieterinitiative fordert deshalb deren Vergesellschaftung über das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Das Bundeskartellamt gab Ende Juni grünes Licht für die Fusion der beiden Immobiliengiganten. „Die gemeinsamen Marktanteile der Unternehmen rechtfertigen keine wettbewerbsrechtliche Untersagung“, erklärt Andreas Mundt, Präsident der Behörde. „Wir haben die verschiedenen regionalen Wohnungsmärkte sorgfältig geprüft.“ In Berlin beherrschen Vonovia und Deutsche Wohnen gemeinsam rund zehn Prozent

◀ Als der Deal perfekt war: Berlins Regierender Michael Müller und Finanzsenator Kollatz mit Vonovia-Chef Buch und Deutsche-Wohnen-Chef Zahn

Wild: „Der versprochene Zukunfts- und Sozialpakt ist weitgehend heiße Luft.“ Die zugesagte Kappung von Mieterhöhungen ist nicht auf das einzelne Mietverhältnis bezogen, sondern auf den Gesamtbestand. Bei der Vonovia lag die jährliche Steigerung der Mieteinnahmen zuletzt sogar unter einem Prozent – ein Hinweis darauf, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten vielerorts schon erreicht oder überschritten waren.

Auch die Beschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 2 Euro pro Quadratmeter ist ohne große Bedeutung. Höhere Umlagen sind sowieso nur bei Ausgangsmieten ab 7 Euro pro Quadratmeter zulässig.

Die Reduktion der Neubaumiete für junge Familien auf zehn Prozent unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete für neue Wohnungen ist ebenfalls kein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung, wenn statt 17 Euro pro Quadratmeter dann 15,30 Euro verlangt werden. Dass das Land Berlin 20000 Wohnungen

### Volksentscheid: Voraussetzung doppelt erfüllt

„Der Druck unserer Kampagne wirkt: Wir haben einen DAX-Konzern in die Knie gezwungen“, sagt Rouzbeh Taheri, Sprecher von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Die Initiative hält das Angebot, Wohnungen zu hochspekulierten Marktpreisen zu kaufen, für unattraktiv. „Die Berlinerinnen und Berliner werden diesen Deal als Mogelpackung entlarven und erst recht beim Volksentscheid mit ‚Ja‘ stimmen“, ist sich Taheri sicher.

Der Unterschriftensammlung hat die angekündigte Fusion zusätzlichen Schwung gegeben. Ende Juni reichte die Initiative nach der viermonatigen Sammelphase 359063 Unterschriften ein. Nötig wären 171783 gültige Unterschriften gewesen. Damit ist das Volksbegehren zustande gekommen, und der Volksentscheid kann am Wahltag 26. September durchgeführt werden.

js

des Mietwohnungsmarktes. Wenn man das Marktsegment der Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit normaler Ausstattung und Nettokaltmieten bis 7 Euro pro Quadratmeter betrachtet, bleibt das fusionierte Unternehmen in Berlin unter 20 Prozent. Dadurch sei „keine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs zu erwarten“, meint das Kartellamt. Die Grunderwerbsteuer umgeht die Vonovia mit einem Share Deal: Die Bank Société Générale beteiligt sich an dem Handel, so dass die Vonovia knapp unter 90 Prozent der Deutsche-Wohnen-Anteile erwirbt. Damit entgehen dem Staat geschätzt eine Milliarde Euro an Steuereinnahmen.

Jens Sethmann

◀ Am Kottbusser Tor in Kreuzberg fordern Bewohner seit 2012 die Rekommunalisierung



Foto: Peter Homann/Gegendruck

Dr. Susanne Willems und Ralph Adam sind in der Initiative „Kietzer Feld“ aktiv

BÜRGERINITIATIVE KIETZER FELD

# „... ein Testgebiet, was man Nachbarschaften zumuten kann“

In Köpenick sind viele Anwohner wütend über ein Nachverdichtungs-Vorhaben der kommunalen Wohnungsgesellschaft Degewo. Das MieterMagazin sprach mit Dr. Susanne Willems und Ralph Adam von der Bürgerinitiative Kietzer Feld über ihren Protest.



alle Fotos: Sabine Mittermeier

■ Homepage der Bürgerinitiative: [www.bi-kietzerfeld.de](http://www.bi-kietzerfeld.de)

**MieterMagazin:** Ist es nicht egoistisch, sich gegen den Bau von 300, zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen zu wehren?

**Susanne Willems:** Es gibt keinen Grund, ein Wohngebiet, das sich 60 Jahre lang bewährt hat, zu zerstören. Natürlich kann man nachverdichten,

**Ralph Adam:** Ich wohne hier seit 17 Jahren. Bevor die Bäume gefällt wurden und die Bagger anrückten, waren die Grünflächen unser Treffpunkt. Das waren gestaltete Parks, da hielt man sich gerne auf und redete mit den Nachbarn. Es war schön hier, ein richtiges Paradies. Alle sind empört und traurig, was hier passiert.

**Susanne Willems:** Die Grünanlagen sind ja nicht einfach Abstandsflächen, sondern haben eine ökologische Funktion für das Gebiet. Bisher ist jede Wohnung eine Wohnung im Grünen, nun werden den Leuten in geringem Abstand Neubauklötze vor die Nase gesetzt. Und aus den gemeinschaftlichen Grünflächen werden private Mieterterrassen. Fast 100 geschützte Bäume wurden gefällt. Und das Abholzen soll weitergehen. Wütend macht uns auch, dass wir vor vollendete Tatsachen gestellt wurden. Planungsrechtliche Fragen sind Jahre zuvor amtsintern abgestimmt worden.

**MieterMagazin:** Die Degewo spricht von einer „umfassenden Beteiligung“ der Bewohnerschaft, räumt aber ein, dass es gemäß der Leitlinien des Senats nicht zur Diskussion stand, ob gebaut werde.

**Susanne Willems:** In den Beteiligungsworkshops konnten wir nur

über Müllstandorte und Fahrradständer abstimmen. Das waren Alibi-Veranstaltungen. Sogar die Bezirksverordnetenversammlung wurde umgangen – die hat einstimmig gegen die Bebauung der Grünflächen votiert. Laut Bezirksamt ist kein Bebauungsplan nötig, weil sich die Neubauten in die Umgebung einfügen würden.

**MieterMagazin:** Wie geht es nun weiter? Die Bauarbeiten sind ja schon im vollen Gange.

**Susanne Willems:** Wir haben alles gemacht, was möglich war: Unterschriften gesammelt, Briefe geschrieben und Politiker zu Rundgängen eingeladen. Wir hatten Gespräche mit der ehemaligen Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompcher und ihrem Nachfolger Sebastian Scheel. Das lief auf ein Pingpong-Spiel zwischen Senat und Bezirk hinaus. Wir fordern ein Moratorium und setzen große Hoffnungen

## 300 neue Wohnungen im Kietzer Feld geplant

Die in den 1960er Jahren gebaute Siedlung Kietzer Feld in Köpenick ist geprägt durch viergeschossige Zeilenbauten, umgeben von großzügigen Grünflächen. 1000 der insgesamt rund 2500 Wohnungen gehören der Wohnungsbau-gesellschaft Degewo, der Rest der Genossenschaft Wendenschloß. Die Degewo will in zwei Bauabschnitten 300 neue Wohnungen errichten. Neun der Fünfgeschosser werden auf den bisherigen Grün- und Freiflächen gebaut, weitere sechs auf Garagenhöfen. Auch eine Kita ist geplant. *bl*

aber doch mit architektonischem Sachverstand und nicht durch serielles Bauen, mit dem das Gesicht des Viertels zerschnitten wird. Ökologisch wäre eher eine Aufstockung der Gebäude vertretbar – wenn es gut gemacht wird. Was wir brauchen ist ein Nachbarschaftstreff, ein Kino oder einen Pflegestützpunkt – und nicht mehr Wohnungen in klobigen Fremdkörpern.

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

Die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern an der Wendenschloßstraße sind für eine Bebauung vorgesehen



auf den Klimaschutz-Baustopp in Pankow. Manchmal habe ich den Eindruck, dass wir ein Testgebiet dafür sind, was man Nachbarschaften zumuten kann.

Interview: Birgit Leiß



Foto: Christian Mührbeck

Wohnhäuser der Gewobag am Kreuzberger Mehringplatz

## OUTSOURCING Vernichtende Bilanz

■ AG Dresden vom 28. Januar 2021 – 142 C 3017/20; LG Dresden vom 18. März 2021 – 4 S 271/20

**Niedrigere Löhne, schlechtere Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten, miserabler Service für die Mieter. Seit das städtische Wohnungsunternehmen Gewobag seine Dienstleistungen wie Hausreinigung, Winterdienst und Hausmeistertätigkeit an ein privates Unternehmen ausgelagert hat, hagelt es Kritik. In einem offenen Brief klagen Gewerkschafter und Mietervertreter die Zustände an und fordern ein Ende des Outsourcings. Bei den anderen kommunalen Vermietern sieht es nicht viel besser aus.**

Fletwerk-Flotte ► auf Werbebild

„Sich auf seine Kernkompetenz zurückziehen“ lautete das Motto, als es vor über zehn Jahren in der Wohnungswirtschaft zur Auslagerung von Dienstleistungen wie dem Hausmeister- und Reinigungsservice kam. Es sollten Personal, Investitionen und damit vor allem Kosten reduziert werden. Einige landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gründeten Tochterunternehmen, andere übergaben die Aufgaben gleich komplett an Fremdfirmen.

„Als Gewerkschaft hatten wir bei diesen Prozessen immer sowohl die Arbeits- und als auch die Mietbedingungen im Blick“, erklärt Benjamin Roscher, Landesfachbereichsleiter Besondere Dienstleistungen der Gewerkschaft Verdi. Die Bilanz, die heute gezogen werden muss, ist vernichtend: Niedrigere Löhne, schlechtere Arbeitsbedingungen für die outgesourceten Kräfte und ein miserabler Service für die Mieterinnen und Mieter.

Das könne man – so der Gewerkschafter – beispielsweise für die kommunalen Unternehmen Degewo und Stadt und Land feststellen, die Tochterunternehmen gründeten. „Aber

### Der alte Tarifvertrag war dann nicht mehr gültig

wo uns der Schuh am meisten drückt, das ist die Gewobag.“ Im Zuge einer Umstrukturierung hatte das Wohnungsunternehmen 2011 seine Tochter Gewobag HS an die Firma „fletwerk“ verkauft, einen Verbund der Service-Anbieter Gegenbauer, B&O und 3B, der sowohl für private als auch landeseigene Wohnungsunternehmen Reinigungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerdienst-

leistungen ausführt. Fletwerk hatte seinerzeit zwar alle einstigen Gewobag-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter übernommen. „Aber für die galt von da an nicht mehr der mit der Wohnungswirtschaft ausgehandelte Flächentarifvertrag“, erklärt Roscher. Zwar gelang es Verdi, Haustarifverträge für die Angestellten abzuschließen, aber nicht mehr zu den ursprünglichen, besseren Konditionen. Nun sind die Arbeitskräfte zu niedrigerem Verdienst angestellt, arbeiten länger, haben weniger Urlaub und schlechtere arbeitsrechtliche Sicherheiten. In einem offenen Brief an die Gewobag und die zuständige Senatsverwaltung fordern Verdi, ein Bündnis von Mieterbeiräten und der Berliner Mieterverein die sofortige Rück-



Foto: fletwerk

abwicklung des Outsourcings sowie einen Runden Tisch, um das Problem anzugehen: „Ausgliederung mit dem Argument der Kosteneinsparung findet immer auf dem Rücken der Beschäftigten statt“, heißt es in dem Forderungsschreiben. Zudem: Arbeiten würden nicht zufriedenstellend ausgeführt, Arbeitsmittel und Materialien seien von minderer Qualität, das Personal wechsele ständig, und die Hausmeister seien schlecht erreichbar.

„Die Erkenntnis, dass solches Vermieterverhalten nicht nur unsozial ist, sondern den Service deutlich verschlechtert, setzt sich mitunter auch bei einem Wohnungsunternehmen selbst durch: „Wir sind derzeit dabei, Hausmeister, die noch bei Gegenbauer angestellt sind, ins Unternehmen zurückzuholen“, erklärt der WBM-Pressesprecher Christoph Lang. Eigenes Personal garantiere nämlich den direkten Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern – und schaffe damit eine deutlich engere Kundenbindung.“  
Rosemarie Mieder

### Die Kosten auf den Tisch!

Viele Vonovia-Mieter in Dresden sind seit Jahren sauer und gehen juristisch gegen den Immobilien-Konzern vor – den größten Vermieter in der Stadt. Hintergrund: Seit 2016/17 waren etwa die Kosten für den Winterdienst um bis zu 1200 Prozent gestiegen. Anfang dieses Jahres nun hatten die Mieterinnen und Mieter Erfolg: Bei den Prozessen vor dem Amts- und später dem Landgericht ging es um Leistungen wie Winterdienst und Hausmeisterservice, die über die Tochtergesellschaft Vonovia Wohnumfeld GmbH mit Subunternehmen abgewickelt worden waren. Bereits in der ersten Instanz hatte Vonovia einräumen müssen, dass für Hausmeisterleistungen keine Preisverzeichnisse existierten. Das Landgericht urteilte Wochen später im Sinne der Mieter: Vonovia muss Einsicht in alle Rechnungen und Leistungsverzeichnisse gewähren. *rm*

Das Aus für den Mietendeckel war Auftakt und Anlass für neue Proteste von Mietern

RÜCKABWICKLUNG DES BERLINER MIETENDECKELS

## Zwischen Fallstricken und Auffangnetzen

Nachdem der Berliner Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht kassiert wurde, heißt das nicht, dass nun jede geforderte Miete rechtmäßig ist. Die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins hat festgestellt, dass ein Großteil der „Schattenmieten“ gegen die Mietpreisbremse verstößt. Für die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hat der Senat die Mietendeckel-Regelungen fortgeschrieben.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 15. April verkündet hatte, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, war die Verunsicherung unter Berlins Mieterinnen und Mieter groß. In der Rechtsberatung des Berliner Mietervereins

prüfung der ursprünglichen Miete wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse eine Rolle.“

Weil das Verfassungsgericht das als „Mietendeckel“ bekannte Berliner „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ (MietenWoG) für nichtig erklärt hatte, mussten Mieter die abgesenkten Mieten an die Vermieter nachzahlen. Wann man diese Nachzahlung in welcher Höhe leisten muss, ob man eine Aufforderung des Vermieters abwarten sollte und ob eine Kündigung droht – das waren zunächst die häufigsten Fragen. Viele BMV-Mitglieder sind mit der neuen Situation pragmatisch umgegangen, denn sie hatten vorsichtshalber für den Fall des Mietendeckel-Scheiterns den eingesparten Betrag beiseite gelegt. Nach den Erfahrungen des Mietervereins beliefen sich die Nachforderungen in der Größenordnung zwischen 300 und 1000 Euro, manchmal auch über 2000 Euro.

Für Mieter, die die eingesparte Miete nicht zurücklegen konnten und deshalb nicht imstande waren, fällige Nachzahlungen zu leisten, hat der Senat eine „Sicher-Wohnen-Hilfe“ aufgelegt: Die Investitionsbank Berlin gibt ein zinsloses Darlehen aus, das die Mieter innerhalb eines Jahres zurückzahlen müssen. Der Senat hatte geschätzt, dass 40000 Haus-

### Unsicherheit über die geltende Miethöhe

halte Probleme hätten, die Nachzahlungen auf einen Schlag zu überweisen. Nachdem die Sicher-Wohnen-Hilfe am 30. Juni ausgelaufen ist, hat sich herausgestellt, dass weit weniger Mieter die Unterstützung



Foto: Paul Zinken/picture alliance

Nach dem Verfassungsgerichtsurteil kündigte eine Vermieterin Ex-Senatorin Lompscher (rechts) eine Strafanzeige an

(BMV) stiegen die Anfragen sprunghaft an. „Anfangs ging es oft um Fragen der Rückzahlungspflicht“, berichtet Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin. „Dann spielte zunehmend die Über-

### Jetzt ist der Bund gefragt

Das Bundesverfassungsgericht hat nicht den Mietendeckel an sich für verfassungswidrig erklärt, sondern lediglich dem Bundesland Berlin die Zuständigkeit für eine entsprechende Gesetzgebung abgesprochen. Der Bund dagegen könnte entweder selbst eine wirksame Mietenbegrenzung beschließen oder aber die Länder dazu ermächtigen. Vor der Bundestagswahl starteten mehrere Kampagnen für einen Bundesmietendeckel. Meinungsumfragen ergeben immer wieder breite Mehrheiten für eine Mietenbegrenzung. Zuletzt sprachen sich in einer Umfrage der ING-Bank 60,5 Prozent der Befragten für einen Mietendeckel auf Bundesebene aus, nur 10,7 Prozent dagegen. Selbst Wohneigentümer sind mehrheitlich dafür. js



Foto: Christian Muhrbeck

beantragt haben: Es waren genau 1551. Insgesamt wurden etwas mehr als 1,9 Millionen Euro bewilligt. Einigen Mietern war schon mit einem Kredit über 50 Euro geholfen, eine Mietpartei brauchte aber auch 10950 Euro zur Überbrückung.

Die zweite große Unsicherheit: Welche Miete gilt künftig? In der Regel ist die Miete in der Höhe vor der Absenkung zu zahlen. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen haben die Vermieter oft neben der mietendeckelkonformen Miete eine höhere „Schattenmiete“ in den Vertrag geschrieben, um sich für den Fall der Aufhebung des Mietendeckels Mietzahlungsansprüche zu sichern. Nach demselben Muster haben einige Vermieter auch während der Geltungszeit des Mietendeckels in bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen ausgesprochen, die sie nach dem Ende des Deckels einfordern wollten. „Unserer Erfahrung nach verstoßen die Schattenmieten zu 80 bis 90 Prozent gegen die Mietpreisbremse“, so BMV-Vizegeschäftsführerin Wibke





Mieten reduziert – insgesamt um knapp 900 000 Euro im Monat. Diese Absenkungen bleiben bestehen. Erst ab dem 1. Januar 2022 dürfen die Mieten wieder angehoben werden – und das auch nur schrittweise. Sie werden um höchstens 2,5 Prozent im Jahr steigen, aber nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus.

## BMV begrüßt Konzept für die städtischen Wohnungsunternehmen

Andere Bestandsmieten dürfen die Unternehmen ab 2022 höchstens um ein Prozent im Jahr erhöhen, ab 2025 dann um den Prozentsatz der Inflationsrate. Bei Wiedervermietung soll die Miete maximal zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, wenn die Miete des Vormieters nicht schon höher war. In begründeten Ausnahmefällen können die städtischen Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Diese Regelungen gelten bis Ende 2025, also für den Zeitraum, der auch für den Mietendeckel vorgesehen war und werden vom BMV umso mehr begrüßt, als ein erstes Konzept von Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) und Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke) zuvor noch viel zu wünschen übrig gelassen hatte. Auch einige größere private Wohnungsunternehmen wie Vonovia und Heimstadten haben medienwirksam auf Nachzahlungen verzichtet. Der BMV hat beobachtet, dass „Adler Immobilien“ seinen Mietern beim Einfordern der Nachzahlung ein Absenken der laufenden Miete anbieten



Foto: Christian Muhrbeck

Werner. Die Mietpreisbremse besagt, dass neu vereinbarte Mieten – sofern keine der zahlreichen Ausnahmen greift – höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Manche Vermieter haben aber Schattenmieten in Fantasiehöhen geltend gemacht, die weit darüber liegen. Die Mietpreisbremse gilt natürlich unabhängig vom Mietendeckel weiter. Auch Mieterhöhungen müssen sich nach wie vor an die Kappungsgrenzen halten und im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben.

Bei seinen eigenen Wohnungen steht der Senat weiter zum Mietendeckel. Für die über 330 000 Mieterhaushalte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM hat er eine Mieteregulierung getroffen, die dem Mietendeckel weitgehend entspricht. Diese städtischen Unternehmen fordern keine Nachzahlungen ein. Bei ihnen wurden ab dem 23. November 2020 in 27 665 Wohnungen die

et. Eine solche nachträgliche Vereinbarung könnte aber dazu führen, dass die Mietpreisbremse nicht mehr greift. „Hier muss man genau hinschauen, ob die Absenkung auch der Miethöhe nach der Mietpreisbremse entspricht“, sagt Wibke Werner. Häufig haben Vermieter mit Kündigungen gedroht, falls die Nachforderungen und die höhere Miete nicht rechtzeitig und in voller Höhe gezahlt werden. Ausgesprochen wurden sie jedoch kaum – und sie dürften vor Gericht meist nicht standhalten.

Einige Vermieter drehen richtig auf. Eine Hausverwaltung hat Mieter, die ihre Miete gesenkt hatten, per E-Mail mit unflätigen Worten zum Auszug aufgefordert. Eine andere Eigentümerin schickte ihren Mietern ein langes Rückforderungsschreiben, in dem sie dem Senat „korruptes Verhalten“ vorwarf und ankündigte, ihren vom Mietendeckel verursachten Mehraufwand „bis zur letzten Instanz“ einzuklagen sowie gegen die ehemalige Senatorin Lompscher Strafanzeige zu stellen. „Diesen und ähnlich gesinnten Personen“ gegenüber müsse „ein so hart und grausam wie mögliches Exempel statuiert werden.“

Die Verwaltungsmitarbeiter, die für die Umsetzung des Mietendeckels eingestellt worden sind – 49 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie 28 in den



Foto: Sabine Mittermeier

■ Informationen des BMV zur Mietendeckel-Abwicklung: [www.berliner-mieterverein.de/mieten-deckel/fragen-und-antworten-zur-miet-rechtlichen-rueck-abwicklung-des-mietendeckels.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/mieten-deckel/fragen-und-antworten-zur-miet-rechtlichen-rueck-abwicklung-des-mietendeckels.htm)

Der BMV unterstützt zusammen mit dem Deutschen Mieterbund und weiteren Verbänden die Kampagne für einen bundesweiten Mietestopp: [mietenstopp.de](http://mietenstopp.de)

BMV-Vizegeschäftsführerin Werner: „Gehäuft Mieterfragen zur Rückzahlungspflicht“; IBB: Wenig Nachfrage nach der „Sicher-Wohnen-Hilfe“

Bezirksämtern –, werden nun für andere Aufgaben eingesetzt, vor allem für die Bearbeitung von Wohngeldanträgen und die Verfolgung von Zweckentfremdungsfällen. Zu tun gibt es für sie genug.

Jens Sethmann

## LEERSTEHENDE WOHNUNGEN BESCHLAGNAHMEN Übergangslösung im Leerlauf

Seit einiger Zeit wird über die Beschlagnehmung leerstehender Wohnungen zur Unterbringung von Obdachlosen diskutiert. Nicht nur Mietaktivisten, auch Berlins Sozialsenatorin und einige Bezirksstadträte hatten sich jüngst dafür ausgesprochen. Die gesetzliche Grundlage kann das allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) liefern.

### Richter auf Visite im Obdachlosenheim

Vor 40 Jahren war man in Berlin wesentlich mutiger. So entschied das Oberwaltungsgericht, dass die Unterbringung eines Ehepaars mit fünf Kindern und einem weiteren, zu erwartenden Säugling in einem Raum von knapp 50 Quadratmetern kein geeignetes Mittel zur Abwehr der Obdachlosigkeit sei (OVG Berlin vom 13. März 1980 6 S 7/80). Die Familie war aus ihrer Viereinhalbzimmerwohnung zwangsgeräumt worden. Das Bezirksamt hatte sie aber zunächst in die Wohnung wieder eingewiesen, hob den Bescheid aber einen Monat später wieder auf und bot eine Unterkunft in einem Wohnheim an. Das sei nicht menschenwürdig, befanden die Richter und ordneten die Wiedereinweisung in die gekündigte Wohnung gemäß ASOG an. *bl*

■ „Gutachten zur ordnungsbehördlichen Beschlagnehmung von Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit“ vom Wissenschaftlichen Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses unter: [www.parlament-berlin.de/C1257/B55002B290D/vwContentByKey/W2BE4J5A106/WEBSDE/\\$File/20190225-Behoerdl\\_Beschlagnahme\\_von\\_Wohnraum.pdf](http://www.parlament-berlin.de/C1257/B55002B290D/vwContentByKey/W2BE4J5A106/WEBSDE/$File/20190225-Behoerdl_Beschlagnahme_von_Wohnraum.pdf)

Ende Oktober hatten Obdachlose und Initiativen das größtenteils leerstehende Haus Habersaathstraße 40-46 in Mitte besetzt. Gerade in der Corona-Pandemie könne es nicht angehen, dass Menschen in überfüllten Unterkünften leben müssen, während Wohnungen „massenhaft leerstehen“, sagte Valentina Hauser von der Gruppe „Leerstand Hab-ich-saath“. Die Wohnungen müssten sofort beschlagnahmt werden.

Der Bezirk Mitte hatte zunächst zugesagt, diese Möglichkeit zu prüfen, ruderte dann aber zurück. Die Beschlagnehmung einer Wohnung sei zwar grundsätzlich gemäß ASOG möglich, aber nur als „ultima ratio“. Es handele sich um einen gravierenden Eingriff in das Eigentum, der nur angewendet werden dürfe, wenn die Behörden keine andere Möglichkeit der Unterbringung haben. Weil in

Berlin aber immer ein Platz in einem Wohnheim angeboten werden könne, sei die Beschlagnehmung unverhältnismäßig und somit rechtswidrig, so Mittes Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD). Er berief sich dabei auf ein Gutachten, das die Fraktion der Linken im Abgeordnetenhaus 2019 erstellen ließ. Auch bei einer Mahnwache vor dem Roten Rathaus Ende Januar 2021 forderte ein breites Bündnis die Beschlagnehmung von „unnötig leerstehendem Wohnraum“. Das ASOG regelt die Zuständigkeiten und Aufgaben von Polizei und Ordnungsbehörden. Weil unfreiwillige Obdachlosigkeit nach dem Gesetz eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt, gehört dazu auch die Unterbringung von unfreiwillig Obdachlosen. Die Beschlagnehmung von Wohnraum ist dort explizit vorgesehen – allerdings nur als Übergangslösung, bis die akute Gefahrenlage abgewendet ist – maximal für sechs Monate. Der Eigentümer muss diese Einweisung dulden.

Solange ein Bett in einem Hostel als ausreichend gilt, sind Beschlagnehmungen also de facto ausgeschlos-

sen. Nicht das ASOG müsse geändert werden, sondern die Unterbringungsregeln, sagt daher Taylan Kurt, Bezirksverordneter von Bündnis 90/ Die Grünen in Mitte. Der Senat, so fordert Kurt, müsse die Ausführungsvorschrift so ändern, dass eine Unterkunft als abgeschlossene Wohneinheit definiert wird, mit eigener Küche und eigenem Bad.

### „In der Obdachlosenpension gibt es immer noch Betten“

Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Linke) erklärt, dass die Beschlagnehmung von Wohnraum kein Tabu sein dürfe, insbesondere wenn Menschen aus vulnerablen Bevölkerungsgruppen oder Familien mit Kindern von Zwangsräumung bedroht sind. Damit bezieht sie sich allerdings auf die zweite Komponente des ASOG, der Wiedereinweisung in die Wohnung im Falle einer Kündigung. Auch wenn eine Kündigung rechtswirksam ist, können die Bezirke in besonderen Notfällen gegen den Willen des Vermieters anordnen, dass die Mieter in ihrer Wohnung bleiben dürfen, bis eine andere Lösung gefunden ist. Doch auch dieses Instrument lehnen die Bezirksämter immer wieder ab mit dem Argument, es gebe noch Betten in der Obdachlosenpension. Dass dies selbst schwerkranken oder kinderreichen Familien zugemutet wird, hält man beim Berliner Mieterverein für nicht akzeptabel.

*Birgit Leiß*


Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Christian Muhrbeck

Protest gegen Leerstand in der Habersaathstraße; Sozialsenatorin Elke Breitenbach: „Beschlagnahme darf kein Tabu sein“



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




## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Vollständigkeitsklausel

**Zur Bedeutung einer Vollständigkeitsklausel (hier: „Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“) in einem Mietvertrag über Geschäftsräume.**

BGH vom 3.3.2021 – XII ZR 92/19 –

 Langfassung im Internet

Die hier zu einem Gewerbemietverhältnis ergangene Entscheidung ist auch für das Wohnraummietrecht von Bedeutung.

Vorliegend war im Mietvertrag unter anderem Folgendes vereinbart: *„Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung.“* *„Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen (...).“* Unter „Sonstiges“ hieß es: *„Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.“*

Die Parteien streiten darum, ob die Miete deshalb gemindert sei, weil der Vermieter die mündlich versprochene Doppelverglasung der Räume bislang noch nicht vorgenommen habe.

Das Gericht der Vorinstanz war der Auffassung, dass diese mündliche Zusage keinen Eingang in den Mietvertrag gefunden habe. Vielmehr hätten die Parteien im Mietvertrag bestätigt, dass mündliche Nebenabreden zum Vertrag nicht bestünden. Selbst wenn es eine solche Zusage gegeben hätte, wäre sie deswegen nicht Vertragsbestandteil geworden und würde den Vermieter nicht binden.

Der BGH war da ganz anderer Auffassung. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung könne eine Mietminderung wegen der Einfachverglasung der gesamten Mieträume nicht verneint werden. Mit Recht wende sich der Mieter gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sich aus der Mietvertragsklausel *„Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen“* selbst unter Berücksichtigung von mündlichen Absprachen vor Vertragsschluss keine Verpflichtung des Vermieters ergeben könne, die Fenster in den Mieträumen vor Mietbe-

ginn mit einer zusätzlichen Verglasung auszustatten. Zu den auslegungsrelevanten Gesamtumständen, die einen Rückschluss auf den Inhalt einer Erklärung ermöglichten, gehörten insbesondere die Absprachen der Vertragsparteien im Rahmen der vertragsanbahnenden Verhandlungen. Vor diesem Hintergrund konnte das als wahr zu unterstellende Vorbringen des Mieters, der Vermieter habe ihm vor Vertragsschluss zugesagt, dass sämtliche Fenster mit einer zusätzlichen Verglasung ausgestattet und im Übrigen vollständig aufgearbeitet werden sollten, bei der Auslegung des Mietvertrags grundsätzlich nicht außer Betracht gelassen werden.

Freilich könnten die außerhalb der Urkunde liegenden Begleitumstände in der Zeit bis zum Vertragsschluss ihre Auslegungsrelevanz wieder verlieren. Dies gelte grundsätzlich auch für vorvertragliche Absprachen, wenn festgestellt werden könne, dass die Vertragsparteien bei Abschluss des Vertrags nicht mehr an ihnen festhalten wollten. Eine solche Annahme lasse sich hier jedoch nicht aus der Klausel des Mietvertrags herleiten, nach der mündliche Nebenabreden nicht bestünden.

Sogenannte Vollständigkeitsklauseln („Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“, „Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen“, „Mündliche Nebenabreden existieren nicht“) richteten sich, gleich ob sie als AGB in den Vertrag einbezogen oder individuell ausgehandelt seien, auf die Bestätigung der Tatsache, dass der schriftliche Vertrag alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Vertragsgegenstands enthalte. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei geklärt, dass solche Klauseln lediglich die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wiedergeben, jedoch dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen wolle, die Führung des Gegenbeweises offenließen. Einer Vollständigkeitsklausel wie hier könne demgegenüber keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden und auch sonst nicht entnommen werden, dass die Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürften. Als AGB wäre eine dies bezweckende Formulklausel mit Blick auf §§ 305 b, 307, 309 Nr. 12 BGB ohnehin unwirksam.

Ob ausnahmsweise etwas Anderes gelten könne, wenn der Regelungsgegenstand der vorvertraglichen Absprache im schriftlichen Vertragstext überhaupt nicht behandelt werde und dies nach den besonderen Umständen des Einzelfalls durch den von der vorvertraglichen Zusage begünstigten Vertragspartner nur so verstanden werden könne, dass sich der andere Teil mit Abschluss des Vertrags von dieser Zusage wieder lösen wolle, brauche nicht weiter erörtert zu werden. Denn so liege der Fall hier schon deshalb nicht, weil der Mietvertrag durch die Wendung *„frisch renoviert wie abgesprochen“* bereits eine Andeutung dahingehend enthalte, dass sich die Parteien bei Abschluss des schriftlichen Vertrags von vorvertraglichen mündlichen Absprachen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht distanzieren wollten.

Der BGH hat den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun der Frage nachgehen, ob der Vermieter im Vorfeld des Vertragsschlusses tatsächlich zugesagt hat, die Einfachverglasung durch eine Doppelverglasung zu ersetzen.


## Modernisierungsankündigung

**a) Eine Modernisierungsankündigung nach § 555 c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555 c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung nach § 555 c Abs. 1 BGB und dem dort angekündigten voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.**

**b) Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555 c Abs. 1 BGB und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Vielmehr ist eine Modernisierungsankündigung ordnungsgemäß im Sinne von Artikel 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wenn sie die Voraussetzungen des § 555 c Abs. 1 BGB erfüllt. Ist dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 eine in diesem Sinne ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zugegangen, führt dies zur Anwendung von §§ 555 c und 559 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung.**

**c) Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter einer großen Wohnanlage seinen Mietern bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine den Anforderungen des § 555 c BGB genügende Modernisierungsankündigung noch vor dem 31. Dezember 2018 und somit mehr als elf Monate vor dem geplanten Ausführungsbeginn zusendet, damit für die nach der Modernisierung beabsichtigte Mieterhöhung nach der Übergangsregelung des Artikel 229 § 49 Abs. 1 EGBGB noch die für ihn vorteilhafte, bis zu diesem Zeitpunkt geltende Fassung der §§ 555 c und § 559 BGB Anwendung findet.**

*BGH vom 18.3.2021 – VIII ZR 305/19 –*

 Langfassung im Internet

Durch vorliegende Entscheidung fand ein Musterfeststellungsverfahren seinen Abschluss, welches der Münchner Mieterverein gegen ein örtliches Wohnungsunternehmen angestrengt hatte.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 hatte der Vermieter allen Mietern Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten.

Zum Durchführungszeitraum hieß es in dem Schreiben, dass die Modernisierungsmaßnahme an den insgesamt 23 Gebäuden erst in etwa einem Jahr ausgeführt werde,

da sie einen erheblichen planerischen Vorlauf habe. Sie werde beginnend ab Dezember 2019 in sechs Bauabschnitten durchgeführt, wobei ab Dezember 2019 bis Februar 2021 zunächst Fundamente für Balkone erstellt würden. In dem Schreiben wurden die weiteren Bauabschnitte benannt unter Angabe des jeweiligen zeitlichen Beginns und Endes.

Inhaltlich nannte das Schreiben getrennt für die verschiedenen Maßnahmen die auszuführenden Arbeiten, die Höhe der Energieeinsparung oder der Steigerung des Wohnwertes, den Anteil der darin eingeschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen und die jeweils erforderlichen Arbeiten in der Wohnung und deren Zeitdauer.

Das Schreiben enthielt für die einzelnen geplanten Maßnahmen eine Angabe und Erläuterung der voraussichtlichen Kosten, die auf die jeweilige Wohnung entfielen, und eine Angabe des den Mieter betreffenden Gesamtumlagebetrags sowie der voraussichtlichen Mieterhöhung. Hierzu wurde erklärt, dass sich der angegebene, auf die jeweilige Wohnung entfallende Gesamtumlagebetrag aufgrund der zu erwartenden Preissteigerungen voraussichtlich erhöhen, der Vermieter im Rahmen der Mieterhöhung jedoch höchstens den im Ankündigungsschreiben genannten Betrag umlegen werde.

Sodann wurde auf das Sonderkündigungsrecht nach § 555 e BGB hingewiesen, wobei die dort genannte Kündigungsfrist zugunsten der Mieter verlängert wurde auf bis zu drei Monate vor dem Termin, zu dem die Bauarbeiten an dem Gebäude, in dem sich die jeweilige Wohnung befinde, beginnen würden. Abschließend wies das Schreiben auf Form und Frist des Härteeinwands nach § 555 d BGB hin, wobei die Frist zum Vorbringen von Härtegründen betreffend die Duldung und die Mieterhöhung bis zum 30. Juni 2019 verlängert wurde.

Der Mieterverein forderte das Wohnungsunternehmen mit Schreiben vom 28. Januar 2019 auf, gegenüber einer Reihe seiner Mitglieder zu erklären, dass die angekündigten Mieterhöhungen nicht wie beabsichtigt nach § 559 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 gültigen Fassung, sondern nach der ab dem 1. Januar 2019 gültigen Fassung vorgenommen würden. Dem kam das Wohnungsunternehmen nicht nach, weshalb der Mieterverein Musterfeststellungsklage erhoben hat. Hintergrund des Verfahrens war die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. Dezember 2018 geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, erlaubt das neue Recht lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 % und sieht zudem eine Kappungsgrenze von 2,00 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 3,00 Euro pro Quadratmeter vor.

Das im Musterfeststellungsverfahren erstinstanzlich zur Entscheidung berufene Oberlandesgericht hatte festgestellt, dass die den Mietern Ende 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen könne. Die Ankündigung

etwa ein Jahr vor Baubeginn führe dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Artikel 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB sei. Es fehle an dem erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Ausführungsbeginn.

Im Revisionsverfahren hat der BGH das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 erfülle die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555 c Abs. 1 BGB. Sie sei auch nicht deshalb zu beanstanden, weil sie mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn erfolgte. Eine Modernisierungsankündigung nach § 555 c Abs. 1 BGB sei in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten seien, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555 c Abs. 1 Satz 2 BGB – wie vorliegend – eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedürfe es hingegen nicht.

Der Vermieter könne nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Mieten auf Grundlage des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts erhöhen. Die Voraussetzungen des Artikels 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EGBGB hierfür lägen vor.

Diese Vorschrift lautet: „Auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555 c und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555 c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich 31. Dezember 2018 zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555 c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es anstelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555 c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559 b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt.“


Artikel 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EGBGB stelle an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555 c Abs. 1 BGB und setze das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten falle dem Vermieter auch dann nicht zur Last, wenn der Beweggrund für die Wahl des Zeitpunkts der Modernisierungsankündigungen – kurz vor dem Jahresende 2018 – in der Nutzung der Übergangsvorschrift und der Sicherung der Anwendbarkeit des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden, für den Vermieter deutlich günstigeren Rechts gelegen haben sollte. Der Gesetzgeber habe mit der Übergangsregelung eine Abwägung der beiderseitigen Interessen dahingehend getroffen, dass entscheidend

für die Frage des anwendbaren Rechts der Zugang einer ordnungsgemäßen Ankündigung sei. Sei es dem Vermieter – wie hier – möglich, noch vor dem 31. Dezember 2018 eine den Anforderungen des § 555 c Abs. 1 BGB entsprechende Ankündigung zu erstellen und den Mietern zuzuleiten, setze er sich grundsätzlich nicht dem Vorwurf treuwidrigen Verhaltens aus, wenn er sich die mit der Gesetzesänderung verbundene und zulässige Stichtagsregelung zunutze mache.

## Modernisierungsmieterhöhung

**Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559 b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären.**

BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 5/20 –

 Langfassung im Internet

Im Februar 2017 kündigte die Vermieterin der Mieterin die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts an. Neben verschiedenen „Maßnahmen zur Einsparung von Energie“ sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten gab die Vermieterin mit 25 Wochen, die voraussichtliche Mieterhöhung mit 235 Euro pro Monat an.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2018 erklärte die Vermieterin unter Berufung auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen die Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. September 2018 von (bisher) 445,03 Euro um 232,07 Euro auf künftig 677,10 Euro. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert. Deren Einbau erfolgte erst im November 2018; Kosten hierfür wurden der Berechnung der Mieterhöhung nicht zugrunde gelegt.

Die Mieterin berief sich auf den fehlenden Abschluss des aus ihrer Sicht „untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens“ und zahlte die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt. Ihre Klage, gerichtet auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 928,28 Euro nebst Zinsen sowie auf Feststellung, dass die Vermieterin die erhöhte Miete erst ab einer neuen Mieterhöhungserklärung verlangen könne, hatte jedoch keinen Erfolg, denn der BGH hielt die Mieterhöhung der Vermieterin für wirksam.

Zwar könne ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Wurden aber tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, so könnten mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Da die Mieterin auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitiere, sei es nicht unangemessen, sie im Rahmen der durch §§ 559 ff. BGB eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen.

Zutreffend sei es, dass der Einbau der Wohnungseingangstüren ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk betreffe. Die anderen Arbeiten an den Fenstern, den Balkonen, am Haustürvordach, der neuen Haustür sowie der Dämmung würden durch das Einbringen neuer Wohnungseingangstüren nicht betroffen. Sie seien hinsichtlich ihrer Ausführung unabhängig voneinander, so dass es keiner näheren Bauabstimmung bedürfe.

Etwas anderes folge auch nicht aus der Ankündigung sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben.

Dabei könne dahinstehen, ob es sich bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 c BGB um eine Willenserklärung oder um eine geschäftsähnliche Erklärung handele, da in beiden Fällen die Vorschriften über die Auslegung von Willenserklärungen (direkt oder zumindest entsprechend) Anwendung fänden. Hiernach sei die Auffassung nicht zu beanstanden, wonach sich an der tatsächlichen Trennbarkeit der Modernisierungsmaßnahmen nicht deshalb etwas ändere, weil

diese einheitlich angekündigt würden. Denn die Modernisierungsankündigung sei für die spätere Mieterhöhung nicht konstitutiv. Auch ohne eine Ankündigung könne die Vermieterin die Miete nach durchgeführter Modernisierung erhöhen; lediglich die Frist, ab welcher die Mieterin die erhöhte Miete schulde, verlängere sich von drei auf sechs Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung (§ 559 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Deshalb sei aus der vorliegenden Modernisierungsankündigung nicht der Schluss zu ziehen, die Miete könne erst nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen erhöht werden. Es fehle an Anhaltspunkten, wonach die Mieterin diese Ankündigung nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte von ihrem Empfängerhorizont dahingehend hätte verstehen können, dass die Maßnahmen derart untrennbar miteinander verbunden seien, dass erst nach ihrem kompletten Abschluss eine Mieterhöhung erfolgen könne. Allein die einheitliche Ankündigung der Maßnahmen mit einer einheitlichen Dauer sowie einer „einheitliche(n) Mieterhöhung“ reichten hierfür nicht aus.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Minderung nach Modernisierung

**Allein die Tatsache, dass eine Verschlechterung der Mietsache durch eine Modernisierung herbeigeführt wurde, vermag den Anspruch des Mieters auf Minderung nicht auszuschließen. Die erhebliche Verminderung des Lichteinfalls in eine Wohnung durch eine Modernisierung stellt eine Minderung der Tauglichkeit dar (hier 5 %).**

*Amtsgericht Schöneberg vom 21.1.2021 – 13 C 129/20 –*

➔ Langfassung im Internet

Das Gericht erkannte vorliegend auf eine Erheblichkeit der Einschränkung der Tauglichkeit, weil nach den sachverständigen Feststellungen sich die Fensterfläche im Wohnzimmer um 4 %, im Schlafzimmer um 19 % und in der Küche um 23 % verringert hatte, insgesamt um 0,59 Quadratmeter (entsprechend 11 %) auf 4,67 Quadratmeter.

Ob dies allein die Erheblichkeitsschwelle erreiche, ließ das Gericht offen, denn der Lichteinfall wurde im Wohnzimmer durch die Vergrößerung des Balkons der oberen Wohnung von zuvor 3,66 Quadratmeter auf nunmehr 7,03 Quadratmeter (jeweils Außenmaße) und

die Aufbringung des Wärmedämmverbundsystems weiter verringert. Der direkte Sonnenlichteinfall werde nach den sachverständigen Berechnungen am 21.6. erst 1:54 Stunden später erreicht und am 21.3. und 21.9. jeweils 51 Minuten später.

In der Gesamtwürdigung rechtfertige dies eine Minderung von 5 %. Das Gericht stellt sich ausdrücklich gegen die Rechtsansicht der Zivilkammer 67 des Landgerichts (LG Berlin vom 5.9.2019 – 67 S 101/19), wonach in diesen Fällen eine Mietminderung nur dann in Frage komme, wenn die Verringerung der Gebrauchstauglichkeit zur Erreichung des Modernisierungserfolges bautechnisch vermeidbar gewesen war. Es mache nämlich dogmatisch für die vertragliche Beschaffenheit keinen Unterschied, ob die Einschränkung der Tauglichkeit vermeidbar ist oder nicht. Dies werde insbesondere dann deutlich, wenn – wie bei der Vergrößerung des Balkons – der Vorteil der Modernisierungsmaßnahme einer anderen Mietsache zugute komme. Hinzukomme rein tatsächlich, dass die am wenigsten in die Tauglichkeit eingreifende Maßnahme typischerweise mit den höchsten Kosten verbunden sein wird (besonders effektive Dämmstoffe oder ähnliches). Hierdurch würden die Kosten

für den Vermieter und damit auch die Modernisierungsumlage häufig massiv erhöht, ohne dass der zusätzliche Nutzwert in angemessenem Verhältnis zu den Mehrkosten stünde. Vorliegend hätten sich die Kosten nach Berechnung des Sachverständigen für das Wärmedämmverbundsystem etwa verdoppelt, um eine etwas dünnere Ausführung zu erreichen.

### Wohnungsaufsichtsrecht

Es spricht vieles dafür, dass von § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 5 WoAufG Bln nicht nur die von einem defekten Aufzug ausgehende Gefährdung, sondern auch die bloße Gebrauchsbeeinträchtigung erfasst ist. Denn § 9 Abs. 1 WoAufG Bln differenziert ausdrücklich zwischen der Gefährdung und unzumutbaren Belästigung einerseits und der Beeinträchtigung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs andererseits. Absatz 2 der Norm betrifft ausweislich seines Wortlauts Fälle, in denen der bestimmungsgemäße Gebrauch beeinträchtigt ist, und nennt als Beispiel den Fall, dass sich Aufzüge nicht ordnungsgemäß benutzen lassen.

*VG Berlin vom 4.1.2021*

– *VG 19 K 79/20 –*, mitgeteilt von RA Christoph Müller

➔ Langfassung im Internet


# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Beratungszentrum

### Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)

 Beratung derzeit im 1. OG,  
Zugang; Zugang nicht rollstuhlgerecht.


Kein Fahrstuhl!


 Seestraße

## Beratungszentrum

### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B


 Zugang im EG  
rollstuhlgerecht


 Eberswalder Straße


## Beratungszentrum

### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

 Zugang im EG  
über mobile Rampe


 Altstadt Spandau


 Rathaus Spandau

## Beratungszentrum

### Wilmersdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),  
nahe Wilmersdorfer Straße


 Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgerecht (Stufe 18 cm)


 Bismarckstraße (U2 und U7)


## Beratungszentrum

### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgerecht (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

## Bitte beachten Sie

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

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

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

MieterMagazin 8/2021

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Terminvereinbarung  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr und  
Dienstag und Donnerstag von 10 bis 12 Uhr  
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr

- **Beratung mit Terminvereinbarung**  
Montag bis Freitag von 9 bis 20 Uhr und am  
Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch  
Ihren persönlichen Termin.

**Servicetelefon:** ☎ 030-226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 18.30 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr


## Corona-Prävention in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle:


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

Aktuelles zu den Beratungsangeboten finden Sie unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

 Spichernstraße (U3 und U9)


 Zugang im EG rollstuhlgerecht


**Rechtsberatung:** Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr


## Beratungszentrum

### Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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


 Frankfurter Allee


 Samariterstraße

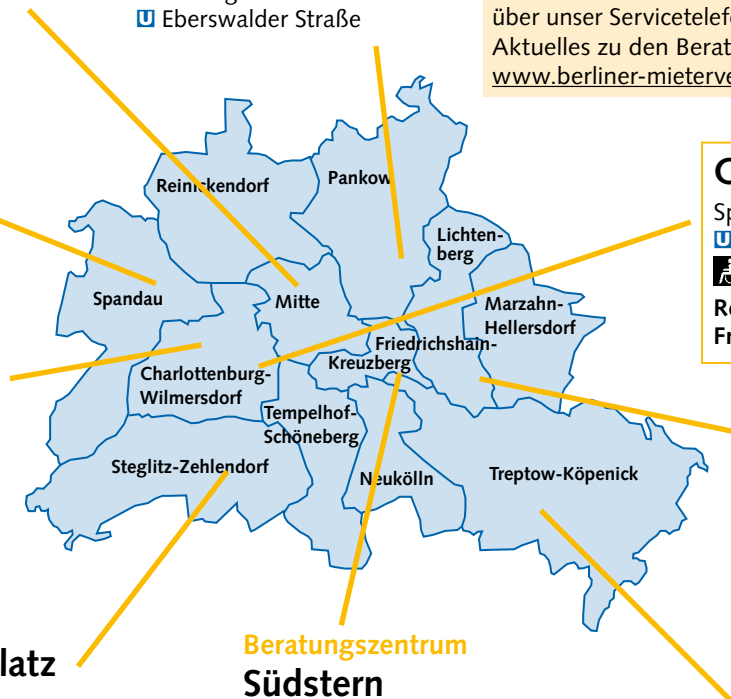
## Beratungszentrum

### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

 Köpenick, Tram/Bus Bahn-  
hofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Frankfurter  
Allee 85



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung (aktuell nur mit Terminvereinbarung, siehe unten):

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

### Corona-Prävention:

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

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

♿ Auskünfte (Fußweg)  
weitere Informationen zum aktuellen Beratungsangebot  
Servicetelefon ☎ 030-226 260 oder [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

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

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

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

Pankow  
Mo 17-19 Uhr  
Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Markt

Do 17-19 Uhr  
Freizeitstätte  
Pankow

Tempelhof-Schöneberg  
Mo 17-19 Uhr  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 43  
nahe Rathaus und Meldestelle  
S Zehlendorf

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

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

Tempelhof-Schöneberg:  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

Treptow-Köpenick: Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und  
Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Corona-Prävention:

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

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

## Heizung und Heizkosten

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

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

**Do 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

**Beratung aktuell nur mit Terminvereinbarung unter ☎ 030-226260**

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

## Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin.**  
Servicetelefon ☎ **030-226260**

## Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

☎ 030 - 34 71 08 21;

E-Mail-Anfragen:

[mediation@berliner-mieterverein.de](mailto:mediation@berliner-mieterverein.de)

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

**Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260**

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum Zillestraße 81, nahe Wilmersdorfer Straße

📍 Bismarckstraße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

📍 Eberswalder Straße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

📍 Spichernstraße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneeweide

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 030-20989265 oder ☎ 0163 / 8266944

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
  - Schönheitsreparaturen
  - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
  - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
  - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
  - Hausrat
  - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
  - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
  - Geräuschmessung für technische Anlagen
  - Elektromog/Mobilfunk
  - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
  - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/](http://www.berliner-mieterverein.de/) oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 📍 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen  
**Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter ☎ 030-230899-0**

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

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

#### Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de), ☎ 030-218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de), ☎ 030-204 47 04

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de), ☎ 030-821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 030-800 93 11 50

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel),

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

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

##### ■ Sozialgipfel

[www.berliner-sozialgipfel.de](http://www.berliner-sozialgipfel.de)

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 030-302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-90229 - 3201 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

[marktsegment/index.html](http://marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

[AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://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 zusammentun, 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](mailto:christel@berliner-mieterverein.de) ☎ 030-22626-144

**Achtung: Derzeit finden überwiegend keine Treffen der Bezirksaktivengruppen statt. Bitte erkundigen Sie sich vor einem Besuch bei den angegebenen Kontaktpersonen.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Raphael Thieme,

Fritz Peter Brost, Hans Huser

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter

Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats um

18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe,

Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

■ Die Aktivengruppe trifft sich immer am

2. Do jeden geraden Monats um 18 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85.

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

in den Treffen der Aktivengruppe

#### Lichtenberg

Bezirksleitung: Lieselotte Bertermann,

Alexandra Gaulke, Ursula Niemann

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mi des Monats um 17 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

## SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ 030-226260

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Peter Reuscher, Irina Neuber

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn- und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Bezirksleitung: Thomas Suckow

☎ & WhatsApp 0176 - 5046 33 11 (Mo-Sa

9 bis 19 Uhr, per SMS & WhatsApp auch

sonntags), Mail: [thomassuckow@yahoo.com](mailto:thomassuckow@yahoo.com)

Der **offene Mitgliedertreff** findet jeden letzten

Samstag im Monat von 16 bis circa 18.15

Uhr statt. **Nächste Termine:** 28. August

und 25. September. **Ort:** Stadtteilladen

Krefelder Straße 1 A (nahe Kreuzung Alt-

Moabit); bitte pandemiegerecht mit AHA-

Regeln und medizinischer Maske

#### Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann,

Wilhelm Laumann

Kontakt: [bmvm-neukoelln@freenet.de](mailto:bmvm-neukoelln@freenet.de)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Mo

im Monat um 18.30 Uhr in der Richardstraße

5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

#### Pankow

Bezirksleitung: Hans-Günther Miethe,

Aleksandar Perovic, Karin Kemner

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf

Bezirksleitung: Helmut Möller

■ „Mittwochsrunde“ jeden 1. Mi im Mo-

nat ab 19 Uhr im Familientreff Wittenau,

Oranienburger Straße 204

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften; AG Modernisierung,

AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm,

☎ 030-331 52 20

#### Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Borovitz

**Tempelhof-Schöneberg**

Bezirksleitung: Heike Gläber-Hübner,

Karin Dewitz

#### Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Henry Baumfelder,

Ilona Sechting, Rosemarie Wabner

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## 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 m<sup>2</sup> und Jahr

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

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.

## Viel Wissen ... für wenig Geld

### Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



#### Mietminderung bei Wohnungsmängeln

Was muss beachtet werden, wenn die Miete aufgrund von Mängeln gekürzt werden soll? Mit aktueller Gesetzgebung, Rechtsprechung und zahlreichen Musterschreiben.

Ulrich Ropertz, DMB  
in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW  
208 Seiten,  
11,90 Euro

#### Was ich als Mieter wissen muss

Dieser Ratgeber stellt Rechte und Pflichten bei Wohnmietverhältnissen vor – ein Standardwerk für alle Mieter.

Dilip D. Maitra in Kooperation Verbraucherzentrale NRW und DMB.  
380 Seiten,  
16,90 Euro



#### Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fallen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist. Die Erläuterungen werden 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/>



**#MIETENDEMO**

**11.9.2021 | BERLIN**  
13.00 UHR | ALEXANDERPLATZ

**WOHNEN FÜR ALLE!**  
GEMEINSAM GEGEN HOHE MIETEN  
UND VERDRÄNGUNG

DIE KAMPAGNE WIRD GETRAGEN VON:



... UND VON 134 INITIATIVEN, ORGANISATIONEN UND VERBÄNDEN UNTERSTÜTZT.